

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL – 108 UNIDADES**

EMPREENDEDOR: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA**

CNPJ: **22.265.703/0001-84**

Endereço: Rua Colombo, 1556 – Bairro Centro

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: 1      Quadra: -      Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 09.015.0001.0000

Matrícula: 19.137 – 1ª C.R.I.

JULHO / 2022

Estudo elaborado pela empresa **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**, sob a responsabilidade técnica da Arquiteta e Urbanista Adriana Miyuki Obara - CAU A 69.185-2, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
1.1. Informações Gerais .....	6
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>7</b>
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento .....	7
2.2. Histórico do Terreno .....	9
2.3. Condicionantes Ambientais .....	13
2.4. Infraestrutura Urbana .....	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....	16
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>17</b>
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades .....	17
3.2. Horário de Funcionamento .....	20
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional.....	20
3.4. Estacionamento e Acessos.....	22
3.5. Permeabilidade do Solo.....	22
3.6. Drenagem.....	22
3.7. Parâmetros Urbanísticos .....	23
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA .....</b>	<b>25</b>
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	25
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	26
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	28
4.4. Geração de Tráfego.....	30
4.5. Transporte Coletivo .....	31
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	34
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....</b>	<b>37</b>
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento .....	38
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....	39
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura .....	39
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	39

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	40
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	40
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais .....	41
<b>6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....</b>	<b>42</b>
<b>6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento .....</b>	<b>42</b>
<b>6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....</b>	<b>43</b>
<b>7. PARECER CONCLUSIVO.....</b>	<b>44</b>
<b>8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV .....</b>	<b>45</b>
<b>9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>49</b>
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote nº 1 de Inscrição Imobiliária 09.015.0001.0000	
Matrícula nº 19.137 - 1ª C.R.I.	
Procuração dos Proprietários para o Empreendedor	
Levantamento Planialtimétrico do Lote '01'	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto CA 104/2022-GRCTL emitida pela Sanepar	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20212391034293	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral dos Proprietários	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2000 .....	9
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2004.....	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2009.....	10
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2015 .....	11
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2017.....	11
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2021 .....	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo, ano de 2011.....	12
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo, ano de 2022 .....	13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo.....	14
Figura 10. Testada do terreno na esquina entre a R. Colombo e a R. Ten. Djalma Dutra .....	14
Figura 11. Lateral do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra .....	14
Figura 12. Fundos do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra .....	15
Figura 13. Fundos do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra .....	15
Figura 14. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento .....	16
Figura 15. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo.....	18
Figura 16. Projeto Arquitetônico: Planta do 1º Pavimento.....	18
Figura 17. Projeto Arquitetônico: Planta do 2º Pavimento .....	19
Figura 18. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Tipo .....	19
Figura 19. Projeto Arquitetônico: Corte Esquemático.....	20
Figura 20. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	26
Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte .....	27
Figura 22. Atividade mista no entorno imediato do empreendimento .....	27
Figura 23. Atividade residencial e empreendimento correlato nas áreas de influência .....	28
Figura 24. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa.....	28
Figura 25. Rua Colombo, em trecho defronte ao lote do empreendimento .....	29
Figura 26. Rua Ten. Djalma Dutra, em trecho defronte ao lote do empreendimento .....	29
Figura 27. Rua Veríssimo Marques, via de distribuição.....	30
Figura 28. Avenida Rui Barbosa, via de distribuição .....	30
Figura 29. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Ten. Djalma Dutra.....	32

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso .....	8
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento .....	24
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	33
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento .....	36

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis.....	20
Tabela 2. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família .....	21
Tabela 3. Variável indicadora de renda: acesso a serviços públicos.....	21
Tabela 4. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico .....	21
Tabela 5. Quadro Estatístico .....	23

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a implantação de um condomínio residencial de acesso controlado, cuja atividade, dada a sua característica e porte, é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento, sem denominação comercial até o momento, está localizado no bairro Centro, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Colombo, e será composto de 1 bloco em alvenaria e estrutura de concreto armado com 12 pavimentos, totalizando **108 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 10.494,01m<sup>2</sup>**.

Por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em conformidade com o Artigo 30, parágrafo 9º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigatórias e/ou compensadoras dos impactos negativos identificados.

### 1.1. Informações Gerais

Empreendimento:

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 108 UNIDADES**

Endereço: Rua Colombo, 1556 - Bairro Centro

CEP: 83.005-400 - Município: São José dos Pinhais/PR

Empreendedor (**conforme Procuração em anexo**):

**REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA** - CNPJ: 22.265.703/0001-84

Representante Legal: Marcos Lemos Real

Endereço: Rua Acelino Grande, nº 89 - Bairro São Braz

CEP: 82.320-390 - Município: Curitiba/PR

Contato: (41) 3532-4505 / marcos.real@realmarka.com.br

Proprietários (**conforme Matrícula em anexo**):

**HAVY LOCAÇÕES E VENDAS LTDA** - CNPJ: 10.778.085/0001-97

e

**SUNNY HOLDING LTDA** - CNPJ: 08.647.516/0001-34

Autor do Projeto Arquitetônico:

**NN PP ARQUITETURA E DESIGN LTDA** - CNPJ: 11.207.753/0001-99

Arquiteto e Urbanista **RODRIGO VIANA MACEDO** - CAU A 42.706-3

Responsável Técnico pela Execução da Obra:

**REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA** - CNPJ: 22.265.703/0001-84

Engenheiro Civil **MARCOS LEMOS REAL** - CREA PR 121.505/D

Contato: (41) 3532-4505 / marcos.real@realmarka.com.br

Elaborador do Estudo de Impacto de Vizinhança:

**BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** - CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Arquiteta e Urbanista - CAU A 69.185-2

Endereço: Rua Zacarias Alves Pereira, nº 347 - sala 5 - Bairro Aristocrata

CEP: 83.030-480 - Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 9 9131-7575 / adriana@bogonieobara.com.br

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao **lote urbano nº 1, cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 09.015.0001.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 19.137**, com área total de **1.745,00m<sup>2</sup> (um mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados)**, conforme matrícula.

O Mapa 1a seguir mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.



## 2.2. Histórico do Terreno

De acordo com a análise do histórico do Google Earth e da base cartográfica do Município (Webgeo - PMSJP, 2022), aliado às informações constantes na Matrícula do lote nº 1, pôde-se compreender de que forma a área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Devido à localização no Centro do Município, pode-se verificar que o terreno sempre possuiu características urbanas de ocupação, tendo sido construída uma residência unifamiliar com área de 343,72m<sup>2</sup>, conforme consta na 2ª averbação da Matrícula do imóvel, com Alvarás de Construção nº 176/1982 e 220/1988 e Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO nº 150/1983 e 88/1989. Porém, pelas imagens de satélite a seguir, pode-se constatar que a construção foi demolida entre os anos de 2015 e 2016, permanecendo o imóvel desocupado até a presente data, caracterizando um expressivo vazio urbano em uma área do Município destinada à ocupação de altíssima densidade, como será melhor analisado no decorrer deste Estudo.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2000



(Fonte: Webgeo - PMSJP)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2017



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2021



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo, ano de 2022



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

### 2.3. Condicionantes Ambientais

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento proposto, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa ConstruTop Serviços Topográficos, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Jack Jones Cruzzetta (CREA PR 159.826/D), que segue nos anexos**, verificou-se tratar de terreno com topografia praticamente plana, devido principalmente à intervenção antrópica existente ao longo dos anos. A vegetação predominante é a rasteira gramínea, com uma concentração de exemplares arbustivos localizados na porção nordeste do terreno, na esquina entre a Rua Colombo e a Rua Tenente Djalma Dutra, e nos fundos, cujo crescimento pode se constatar que foi originado pelo desuso do imóvel ao longo dos últimos anos.

Quanto aos recursos hídricos, em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Prefeitura de São José dos Pinhais (2018), verificou-se que o lote nº 1 está inserido na Sub-Bacia Hidrográfica do Rio da Ressaca, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, e o mesmo não é atingido por córregos, nascentes e/ou respectivas Áreas de Preservação Permanente.

Ainda, de acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná - IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é inferior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação constante, mas parcialmente sombreado pela arborização existente e pela construção no lote confrontante à esquerda, de quem da Rua Colombo observa o imóvel, mas sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à baixa altura das edificações vizinhas, com alturas de 1 a 3 pavimentos.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 08 de julho de 2022.

Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Colombo



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 10. Testada do terreno na esquina entre a R. Colombo e a R. Ten. Djalma Dutra



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 11. Lateral do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 12. Fundos do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 13. Fundos do terreno, observado da R. Ten. Djalma Dutra



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

## 2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Município (2018) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região é atendida pela rede de iluminação pública, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão para atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia - Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20212391034293**, que segue em anexo ao presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (PMSJP, 2018) consta que a região é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede de esgotamento sanitário. Conforme a **Carta Resposta CA 104/2022-GRCTL ao protocolo nº 18.529.971-6, emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar**, em anexo a este relatório, há possibilidade de atendimento da rede coletora de esgoto existente ao empreendimento proposto, porém, será necessária a ampliação da rede de distribuição de água, "às expensas do empreendedor pela Rua Colombo, onde existe rede DN250mm na qual não deve ser conectada ligação predial", existindo, no entanto, rede DN50mm (PVC) pela Rua Tenente Djalma Dutra.

Após a anuência da atividade pretendida, a **empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 14. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Rede de Abastecimento de Água (Sanepar)
- Rede de Energia Elétrica (Copel)
- Rede de Esgotamento Sanitário (Sanepar)

(Fonte: PMSJP, 2018 / Google Earth, 2021 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

## 2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o imóvel do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, que abrange os bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, com objetivos dentre os quais os de estimular a promoção imobiliária e o adensamento populacional.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote nº 1 se enquadra na **Zona Central 1 – ZC1**, correspondente à “área com predominância comercial e de prestação de serviços de altíssima densidade”, com “presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo”. Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado **adequado** para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como

**PERMISSÍVEL** e está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (Artigo 30, Parágrafo 9º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações). O projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 80%, coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0, com potencial construtivo máximo a receber de 1,5, taxa de permeabilidade mínima de 10%, altura máxima de 25 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros e densidade residencial altíssima, acima de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote nº 1, que segue nos Anexos deste Estudo, constatou-se também que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

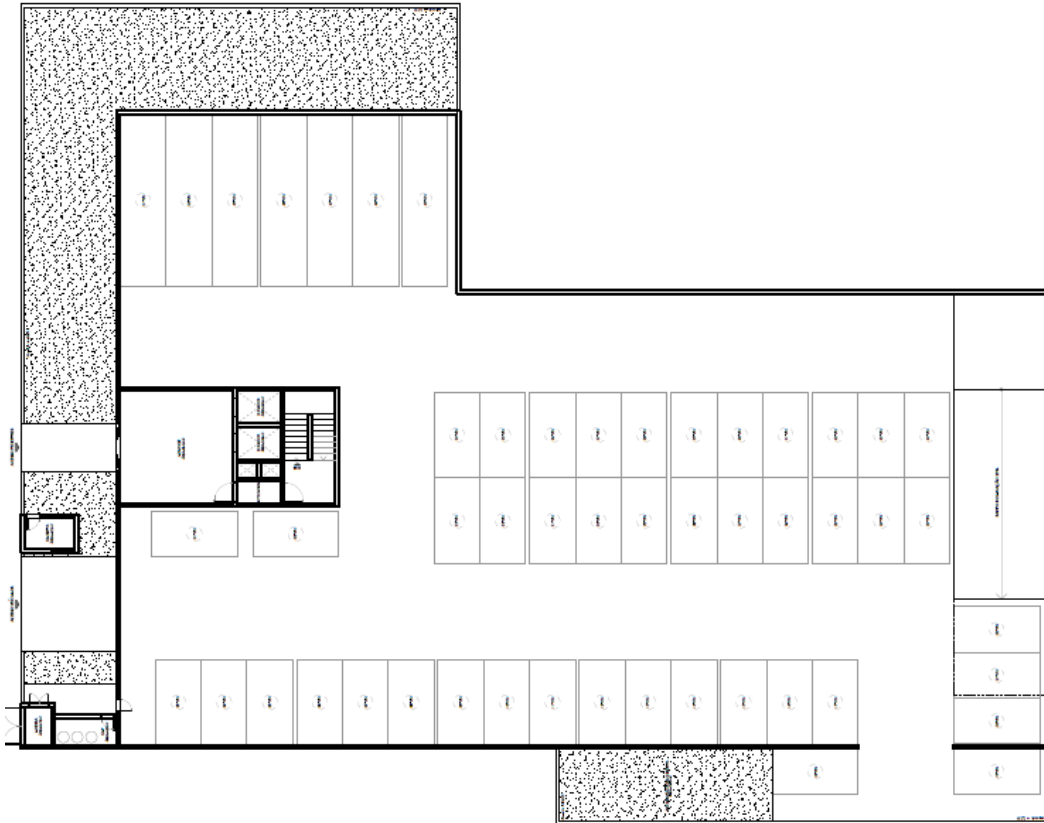
### **3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

#### **3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades**

O Projeto Arquitetônico do Condomínio Edifício Vertical pretendido encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **Rodrigo Viana Macedo** (CAU A 42.706-3) e responsabilidade técnica de execução do Engenheiro Civil **Marcos Lemos Real** (CREA PR 121.505/D), e será composto de 1 torre em alvenaria e estrutura de concreto armado, com 12 pavimentos, circulação vertical por escada e 2 elevadores, **totalizando 108 unidades habitacionais unifamiliares**, com opções de 2 a 3 dormitórios e áreas úteis de 42,80m<sup>2</sup> a 60,06m<sup>2</sup>. O condomínio contará ainda com guarita, áreas de apoio e de lazer e recreação, estacionamento e infraestrutura condominial, resultando em uma **área a construir de aproximadamente 10.494,01m<sup>2</sup>**.

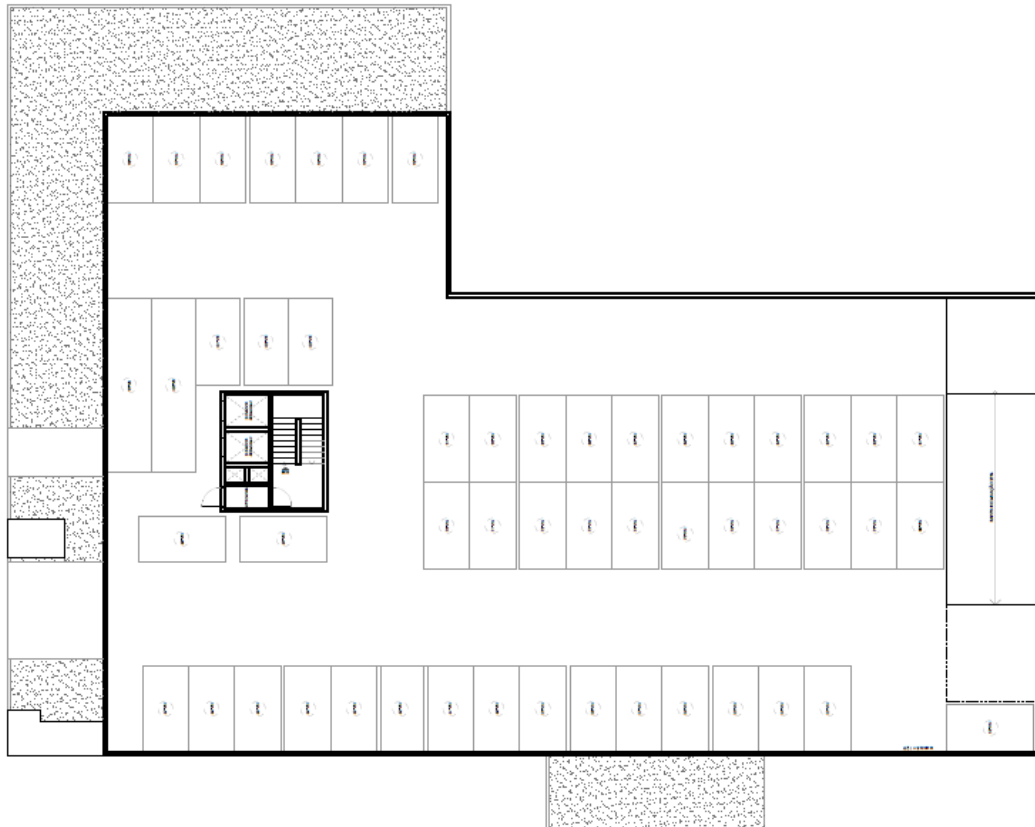
Atendendo às Normas Técnica Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2015), condizente com o Artigo 185 da Lei Complementar nº 1105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), também deverão ser previstas **3** unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, equivalente à proporção de 3% do total de unidades.

Figura 15. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo



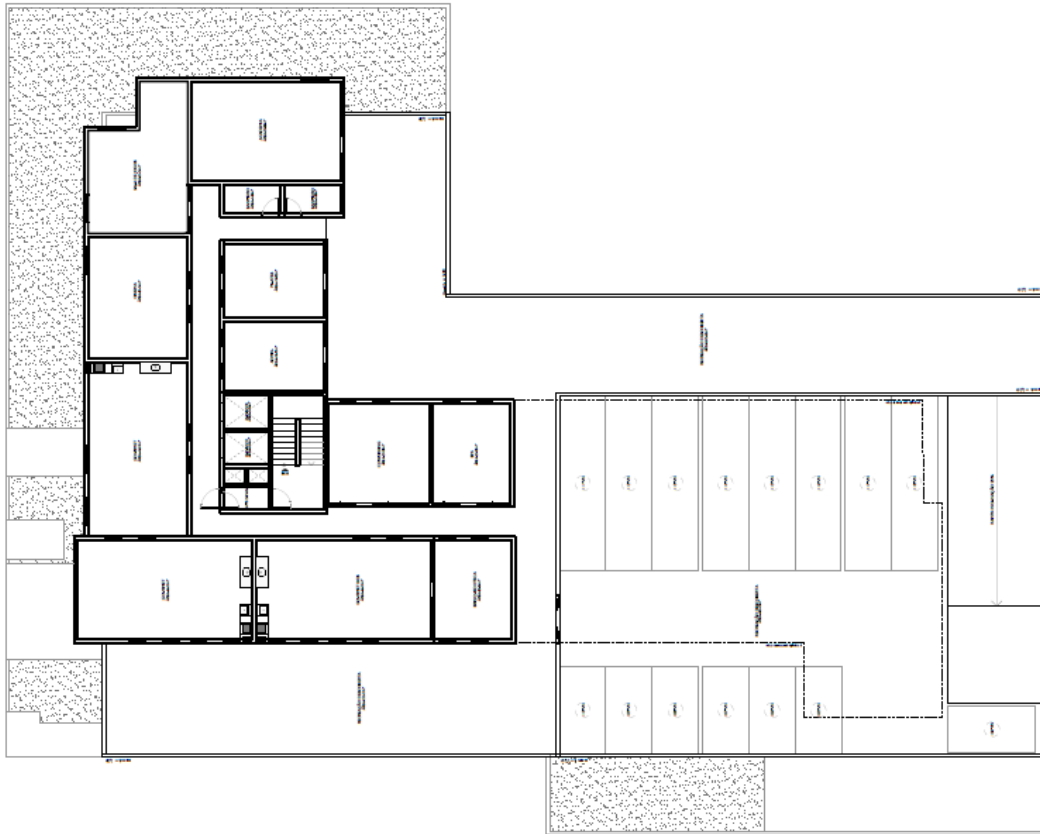
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo, 2022)

Figura 16. Projeto Arquitetônico: Planta do 1º Pavimento



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo, 2022)

Figura 17. Projeto Arquitetônico: Planta do 2º Pavimento



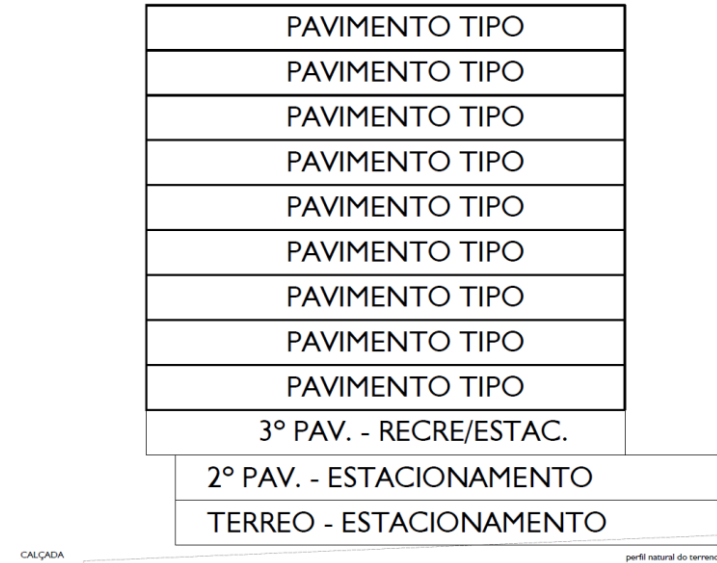
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo, 2022)

Figura 18. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Tipo



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo, 2022)

Figura 19. Projeto Arquitetônico: Corte Esquemático



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo, 2022)

### 3.2. Horário de Funcionamento

Considera-se que o condomínio funcionará 24 horas por dia, todos os dias da semana, visto o caráter residencial, com entrada e saída constantes de moradores e visitantes. Após a implantação e consolidação do empreendimento, o próprio condomínio poderá elaborar um regulamento interno para estipular os horários de obras e recebimento de fornecedores e cargas, em horário exclusivamente comercial.

### 3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

De acordo com o Critério de Classificação Econômica Brasil adotado pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisas (ABEP), a classificação econômica da sociedade é definida segundo o somatório de pontuação das variáveis indicadoras de renda e poder aquisitivo, conforme demonstrado nas tabelas a seguir:

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis

	Quantidade				
	0	1	2	3	4 ou +
Banheiros	0	3	7	10	14
Empregados domésticos	0	3	7	10	13
Automóveis	0	3	5	8	11
Microcomputador	0	3	6	8	11
Lava louca	0	3	6	6	6
Geladeira	0	2	3	5	5
Freezer	0	2	4	6	6
Lava roupa	0	2	4	6	6
DVD	0	1	3	4	6
Micro-ondas	0	2	4	4	4
Motocicleta	0	1	3	3	3
Secadora roupa	0	2	2	2	2

(Fonte: ABEP, 2021)

Tabela 2. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família

Escolaridade da pessoa de referência	
Analfabeto / Fundamental I incompleto	0
Fundamental I completo / Fundamental II incompleto	1
Fundamental II completo / Médio incompleto	2
Médio completo / Superior incompleto	4
Superior completo	7

(Fonte: ABEP, 2021)

Tabela 3. Variável indicadora de renda: acesso a serviços públicos

	Serviços públicos	
	Não	Sim
Água encanada	0	4
Rua pavimentada	0	2

(Fonte: ABEP, 2021)

Tabela 4. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico

Classe	Pontos	Renda Média Domiciliar
A	45 - 100	R\$ 22.749,24
B1	38 - 44	R\$ 10.788,56
B2	29 - 37	R\$ 5.721,72
C1	23 - 28	R\$ 3.194,33
C2	17 - 22	R\$ 1.894,95
D-E	0 - 16	R\$ 862,41

(Fonte: ABEP, 2021)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B1 a C1. Segundo a ABEP (2021), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B1 possui uma renda média familiar de R\$10.788,56, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.721,72, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R\$3.194,33, como mostra a Tabela 4. Conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2020 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.212,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$3.757,20, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme o Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2010, foi identificada a média total de 3,26 moradores por domicílio particular. Considerando o empreendimento com o total de 108 unidades habitacionais, calcula-se uma previsão da população residente de 352 pessoas, que distribuídas territorialmente no futuro imóvel do terreno, resulta uma densidade de  $352 / 1.745,00\text{m}^2 = 0,2017$  pessoas por metro quadrado do terreno e, ao adotar a densidade por hectare ( $10.000\text{m}^2$ ), tem-se uma população de 2.017 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se  $108 \text{ unidades} / 1.745,00\text{m}^2 = 0,0619$ , ou seja, **619 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade prevista para o**

**zoneamento da região** - conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, na ZC1 é permitido acima de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **altíssima densidade**.

### 3.4. Estacionamento e Acessos

Conforme o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva - Condomínio Edifício Vertical, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto: 108 unidades x 1 vaga = **108 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **6 vagas** de estacionamento para visitantes.

Em Projeto, a princípio estão previstas ao todo **118 vagas**, sendo 5 vagas reduzidas, localizadas nos três primeiros pavimentos da edificação.

O condomínio terá um acesso de pedestres e um acesso para entrada e saída de veículos, ambos exclusivamente pela **Rua Colombo**.

### 3.5. Permeabilidade do Solo

O projeto do condomínio pretendido prevê, inicialmente, uma área total permeável de 192,60m<sup>2</sup>, equivalente a uma taxa de permeabilidade de 11,04%, em concordância com a legislação municipal vigente, que estabelece a taxa mínima de 10,00%.

### 3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção da edificação, pois haverá alteração da capacidade de absorção de águas pluviais do solo, previsto tanto em lei municipal como estadual.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de viabilidade técnica e estudos, para aprovação e posterior encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas 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), juntamente com o Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta 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, estacionamentos e áreas livres. O construtor executará o projeto, bem como a terraplenagem, exatamente de acordo com as determinações do projeto, para que o sistema de drenagem seja eficaz.

Conforme o Artigo 172 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), também deverá ser prevista no projeto de instalações hidráulicas, a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, para atividades que não exijam o uso de água tratada.

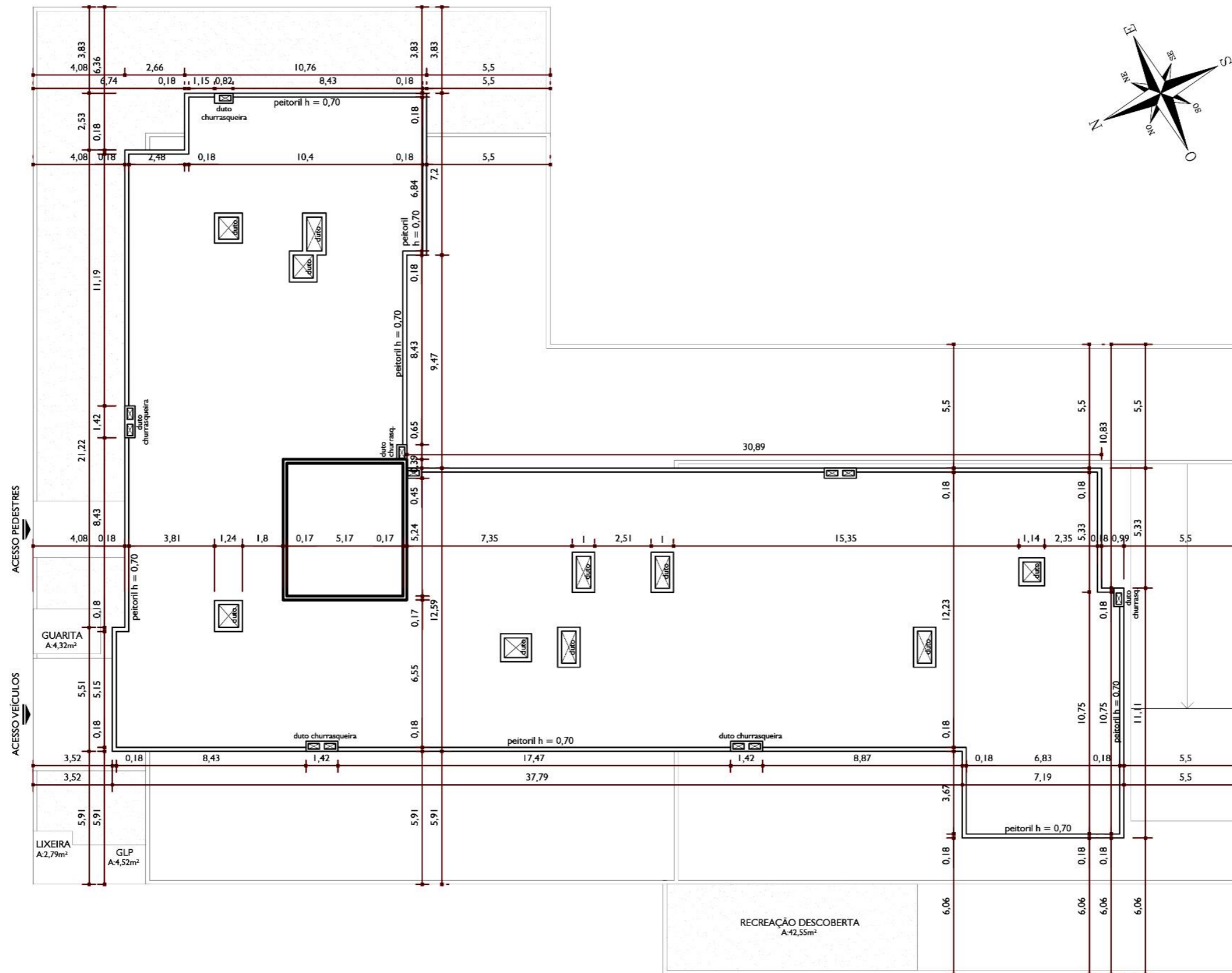
### 3.7. Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 5. Quadro Estatístico

<b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 108 UNIDADES</b>	
ÁREA A CONSTRUIR NO PAVIMENTO TÉRREO (Computável)	41,73 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO PAVIMENTO TÉRREO (Não Computável)	1.345,20 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO 1º PAVIMENTO (Computável)	-
ÁREA A CONSTRUIR NO 1º PAVIMENTO (Não Computável)	1.336,88 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO 2º PAVIMENTO (Computável)	358,84 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO 2º PAVIMENTO (Não Computável)	426,37 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO PAVIMENTO TIPO (x9 - Computável)	6.111,18 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR NO PAVIMENTO TIPO (x9 - Não Computável)	873,81 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL</b>	<b>6.511,75 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL</b>	<b>3.982,26 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>	<b>10.494,01 m<sup>2</sup></b>
ÁREA DO TERRENO	1.745,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE PROJEÇÃO	1.386,93 m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 80,00%)	79,48 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 4,0)	3,73
ALTURA MÁXIMA (máximo 25 pavimentos)	12 pav. (21,61 m)
ÁREA PERMEÁVEL	192,60 m <sup>2</sup>
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 10,00%)	11,04 %
ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA	401,28 m <sup>2</sup>
ÁREA DE RECREAÇÃO DESCOBERTA	422,13 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 408,00m <sup>2</sup> )	823,41 m <sup>2</sup>
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 114 vagas)	118 vagas
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA COLOMBO	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA COLOMBO	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA TENENTE DJALMA DUTRA	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA TENENTE DJALMA DUTRA	5,00 m
DENSIDADE RESIDENCIAL (acima de 250 uh/ha)	619 uh/ha

\* Os dados da estatística acima poderão sofrer alterações no decorrer da elaboração do Projeto Arquitetônico a ser protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais - Departamento de Gestão Urbana, pois o mesmo encontra-se em fase de ESTUDO PRELIMINAR, para atestar a viabilidade da implantação do empreendimento.



**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 108 UNIDADES**  
 Rua Colombo, 1556 - Bairro Centro - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO**  
**Escala: 1:200**

Fonte: Arquiteto e Urbanista Rodrigo Viana Macedo - CAU A 42.706-3(2022)

**Boçoni**  
**Obara**  
 ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5  
 Fritasacreta - São José dos Pinhais  
 41 3081 3300  
 41 9911 862 828  
 41 9911 317 575



## 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

### 4.1. Identificação das Áreas de Influência

Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, e seu conseqüente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (fase de obras) como para a fase de operação (consolidação do empreendimento), e tais impactos podem perdurar de forma temporária (curto, médio ou longo prazo) ou de forma permanente. Os locais passíveis de percepção destes impactos correspondem às **áreas de influência ou vizinhança**, que usualmente são classificadas em Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada (ADA)** corresponde ao local do empreendimento proposto, onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do empreendimento.

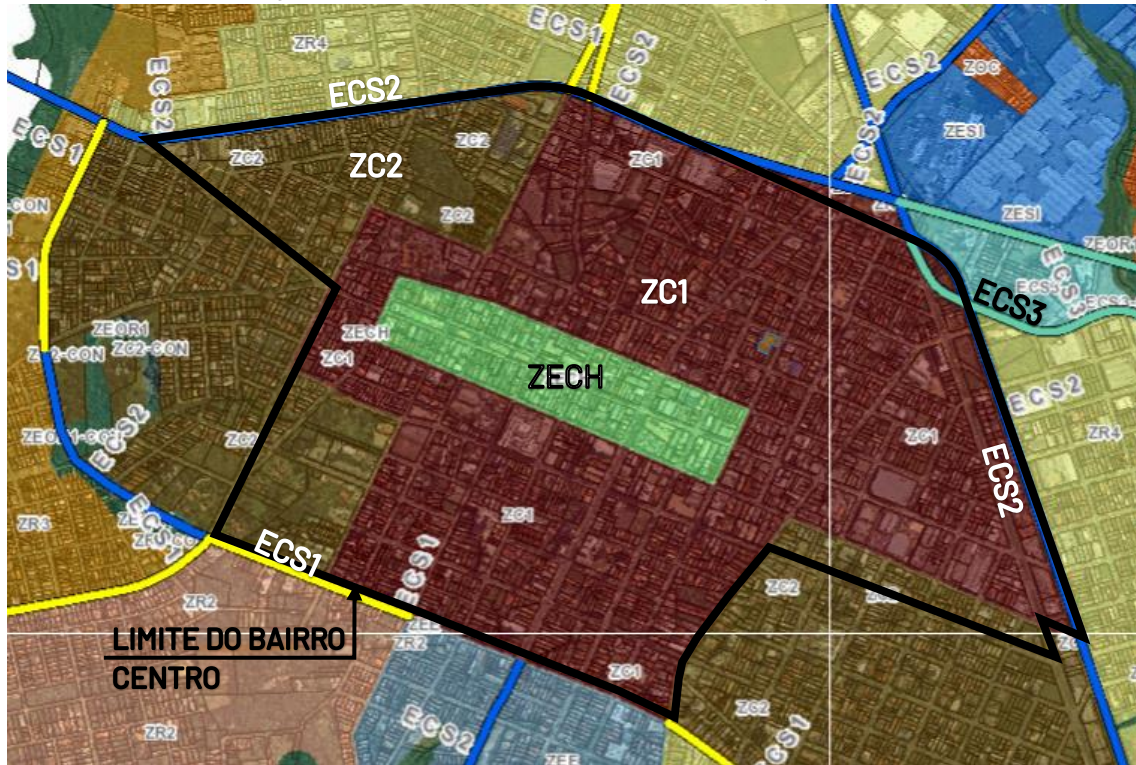
Segundo definição do atualmente extinto Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Avenida Rocha Pombo, Avenida das Américas, Rua Joaquim Nabuco, Rua Voluntários da Pátria, Rua João Ângelo Cordeiro, Rua XV de Novembro, Rua Wilson Luciano Vion, Rua Veríssimo Marques, e Rodovia Federal BR-376.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Centro, e parte dos bairros Cidade Jardim, São Cristóvão, Boneca do Iguçu, Águas Belas, Cruzeiro e São Pedro, delimitada pela Avenida Rui Barbosa, Rua Rio Grande do Norte, Rua Paulo Scherner, Rua Jerônimo Durski com continuação pela Rua Professor João da Costa Viana, Rua Lília Viana de Araújo, Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Margarida de Araújo Franco com continuação pela Rua Joinville, Rua Alcídio Viana, Rua Manoel Alves de Oliveira, Rua Maria Helena, Rua João Brito, Rua Castro, Rua Jardim Alegre, Avenida Comandante Aviador José Paulo Lepinski, Rua André Felipe Paris, e as margens do Rio da Ressaca.



Serviço 1 (ECS1 - Rua Margarida de Araújo Franco), Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2 - Avenida das Américas e Rodovia Federal BR-376), Eixo de Comércio e de Serviço 3 (ECS3 - Avenida Comandante Aviador José Paulo Lepinski), Zona Central 1 (ZC1), Zona Central 2 (ZC2), e Zona Especial do Centro Histórico (ZECH).

Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte



(Fonte: Webgeo - PMSJP, 2022)

Figura 22. Atividade mista no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 23. Atividade residencial e empreendimento correlato nas áreas de influência



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 24. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

### 4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

A **Rua Colombo**, classificada como Via Coletora (VC) pela Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), atualmente vigente, será a única via de acesso ao condomínio. A via possui duplo sentido, largura de caixa atual de 18,00 metros, conforme o Levantamento Planialtimétrico anteriormente citado, com pavimentação asfáltica, sinalização viária, arborização, calçadas e meio-fio implantados no trecho defronte ao lote do empreendimento. O lote também faz testada para a **Rua Tenente Djalma Dutra**, igualmente classificada pela lei como Via Coletora (VC), com largura de caixa atual variável de 18,68 metros a 20,00 metros, com pavimentação asfáltica, sinalização viária, calçadas e meio-fio implantados.

Figura 25. Rua Colombo, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 26. Rua Ten. Djalma Dutra, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

As principais rotas ao empreendimento se darão pela própria via de acesso, a Rua Colombo, e a Rua Veríssimo Marques, no sentido leste - oeste, e distribuição pela Rua Tenente Djalma Dutra e Avenida Rui Barbosa, no sentido norte - sul. Todas as vias citadas possuem duplo sentido, pavimentação asfáltica, com sinalização viária, meios-fios e calçadas implantados, em bom estado de conservação.

Figura 27. Rua Veríssimo Marques, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 28. Avenida Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

#### 4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**. Estima-se também que haverá fluxos de veículos decorrentes da mão-de-obra, estimando-se a quantidade de 50 funcionários operando no pico da obra, com a previsão da proporção de 90% destes utilizando veículo próprio, e os 10% restantes utilizarão o transporte coletivo. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, previsto das 7h00 às 17h00 nos dias úteis da semana.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 108 famílias e a população estimada de 352 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 108 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes e vagas extras. Porém, deve-se considerar, pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, incluindo até mesmo o transporte privado por aplicativos de celulares, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços, como porteiros, funcionários de limpeza, e serviços terceirizados no interior dos apartamentos.

#### 4.5. Transporte Coletivo

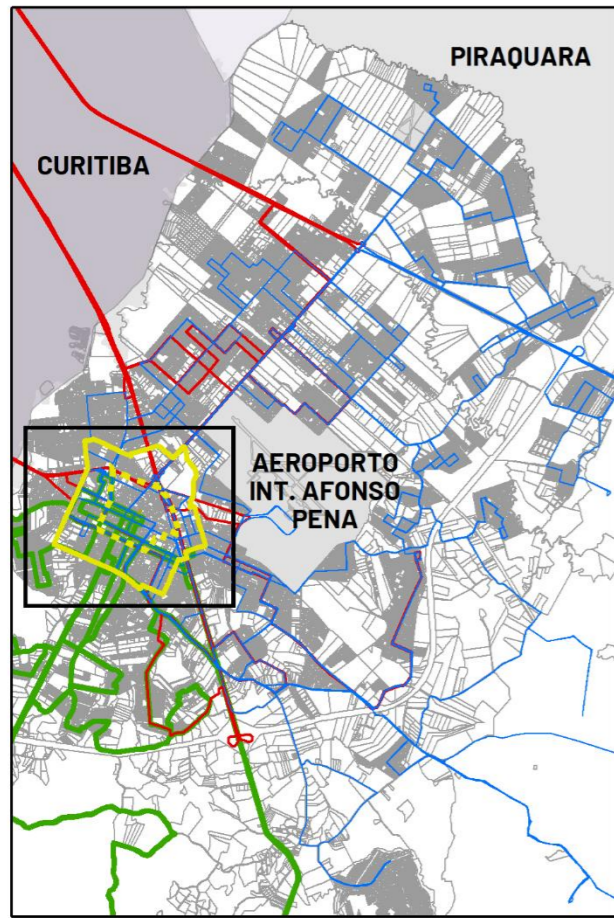
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2022) e Sanjotur (2022), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por **46 linhas de ônibus**, sendo 22 linhas urbanas (Terminal Central/ Afonso Pena nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/ PUC nos dois sentidos, Terminal Central/ Quissisana nos dois sentidos, Terminal Central/ São Francisco, Terminal Central/ Barro Preto/ Del Rey, Terminal Central/ Jurema, Terminal Central/ Rio Pequeno, Terminal Central/ Aeroporto, Terminal Central/ Aeroporto 2 nos dois sentidos, Terminal Central/ Murici, Terminal Central/ Antares, Terminal Central/ Independência, Bairro a Bairro 2, Santa Fé/ Colônia/ Costa Viana, Izaura/ Colônia/ Costa Viana, Bairro a Bairro 3, Terminal Central/ Perfimec, e São Francisco/ Colônia/ Murici), 6 linhas metropolitanas (Terminal Afonso Pena/ Boqueirão, Terminal Boqueirão/ Centro São José nos dois sentidos, Curitiba/ Braga via Ouro Fino nos dois sentidos, e Curitiba/ Quissisana), e 18 linhas rurais (Colônia Rio Grande, Eldorado, Itália, Marcelino, Malhada nos dois sentidos, Cachoeira, Jardim Carmen, São Marcos Rápido, Cotia, Cotia via Campo Largo nos dois sentidos, Campina Vila Nova, São Domingos, Contenda Direto, São Marcos - Parador, Campo Largo Direto, e Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Tenente Djalma Dutra, próximo à esquina com a Rua Colombo, a uma distância aproximada de 50 metros do empreendimento.

Figura 29. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Ten. Djalma Dutra



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

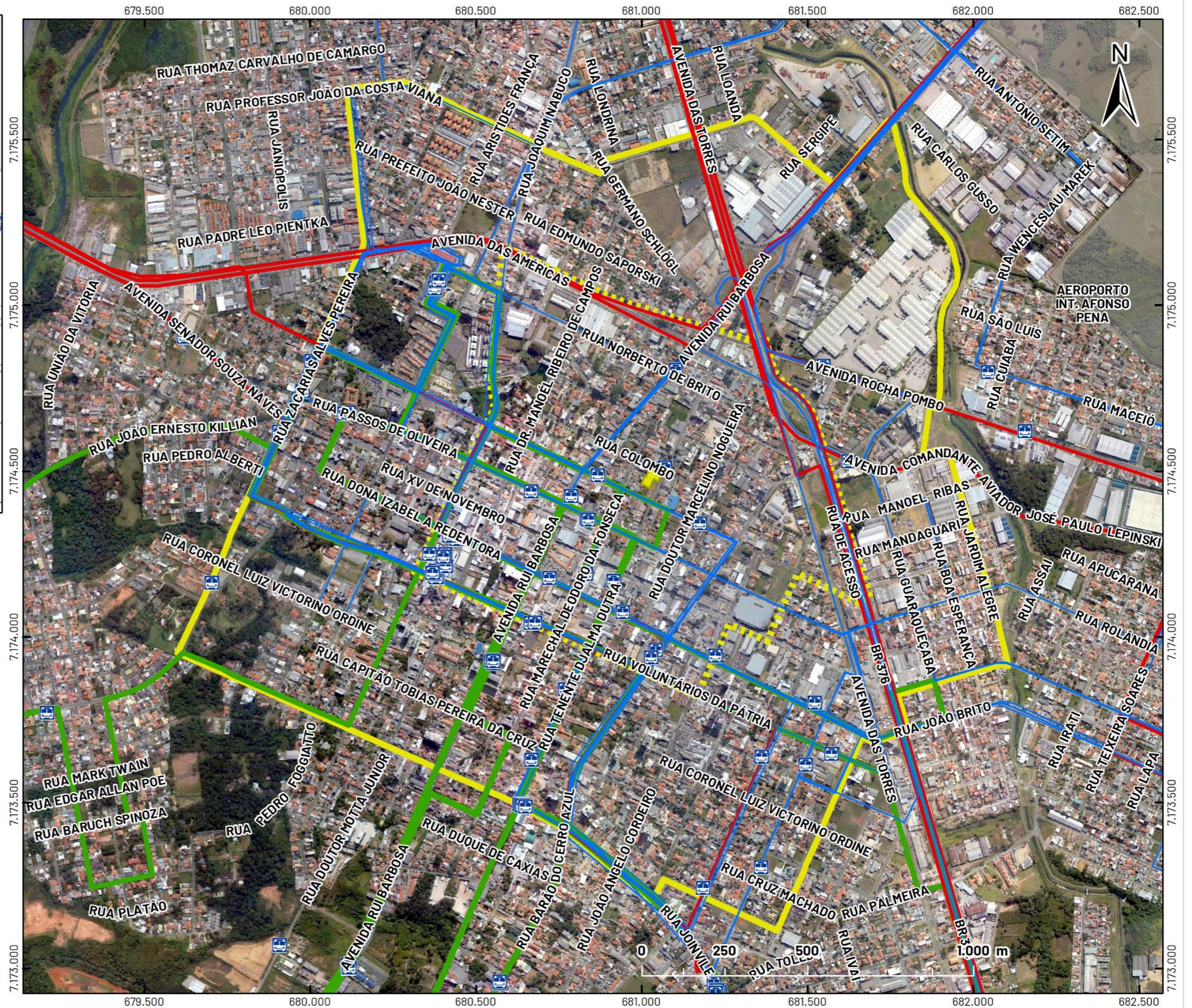


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Sistema de Projeção: SIRGAS 2000  
 Sistema de Referência: UTM  
 Fuso: 22S

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus**
- Urbana
- Metropolitana
- Rural



**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 108 UNIDADES**

Rua Colombo, 1556 - Bairro Centro - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO**  
 Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018) / Sanjotur (2022) / Auto Viação SJP (2022) / Google Earth (2021) / Bogoni & Obara Arquitetura (2022)

**Bogoni**  
 & Obara  
 ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 6  
 Aristocrata - São José dos Pinhais  
 41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

#### 4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2010), foi identificada a média de 7,9% da população total (264.210 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (20.902), e de 17,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (45.604). Considerando a população total residente de 352 pessoas que habitará o empreendimento, estima-se que aproximadamente 28 pessoas estarão na faixa de 0 a 4 anos, e 61 estarão na faixa de 5 a 14 anos.

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) para o ano de 2019, foram constatadas, na área urbana do município, a média de 15,6 alunos por turma para o ensino infantil, e de 26,2 alunos por turma para o ensino fundamental. Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m<sup>2</sup>, tem-se a proporção de 45,00m<sup>2</sup> / 15,6 alunos = 2,88m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m<sup>2</sup> / 26,2 alunos = 1,72m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 28 x 2,88m<sup>2</sup> = 80,64m<sup>2</sup> no Ensino Infantil, e de 61 x 1,72m<sup>2</sup> = 104,92m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 3 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento: Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Cantiga de Roda; CMEI Meu Tesouro; e Centro Estadual de Educação Básica de Jovens e Adultos - CEEBJA. Na Área de Influência Indireta (AII), foram constatados 9 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Silveira da Motta; Colégio Estadual Padre Arnaldo Jansen; Colégio Estadual Costa Viana; Colégio Estadual São Cristóvão; Escola Municipal Olavo Bilac; Escola Municipal Professor Mário Flores; CMEI Cantinho Feliz; Centro Municipal Especializado de Avaliação e Estimulação Precoce - CAEP Professora Marilene Scrippe; e Centro Municipal de Atendimento Especializado - CMAE Anne Sullivan.

**Ressalta-se que o cálculo apresentado considera o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e que todas as famílias residentes possuirão filhos entre 0 a 14 anos. Também não é possível, nesta etapa, atestar de forma precisa a quantidade de pessoas que de fato necessitarão de equipamentos públicos de educação, sendo que parte das famílias poderão matricular seus filhos em escolas particulares.**

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários (PMSJP, 2018) citados anteriormente, foi constatado que o equipamento mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Central (pública)**, localizada na Área de Influência Direta (AID) a uma distância de 700 metros do empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (PMSJP, 2022), em conjunto com o Relatório Detalhado Quadrimestral Anterior - 1º Quadrimestre 2022, a UBS Central atualmente conta com 2 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte II). Considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma capacidade total de atendimento de 7.000 usuários. Portanto, para o atendimento da população moradora no empreendimento, 352 pessoas, seria necessário 5,03% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

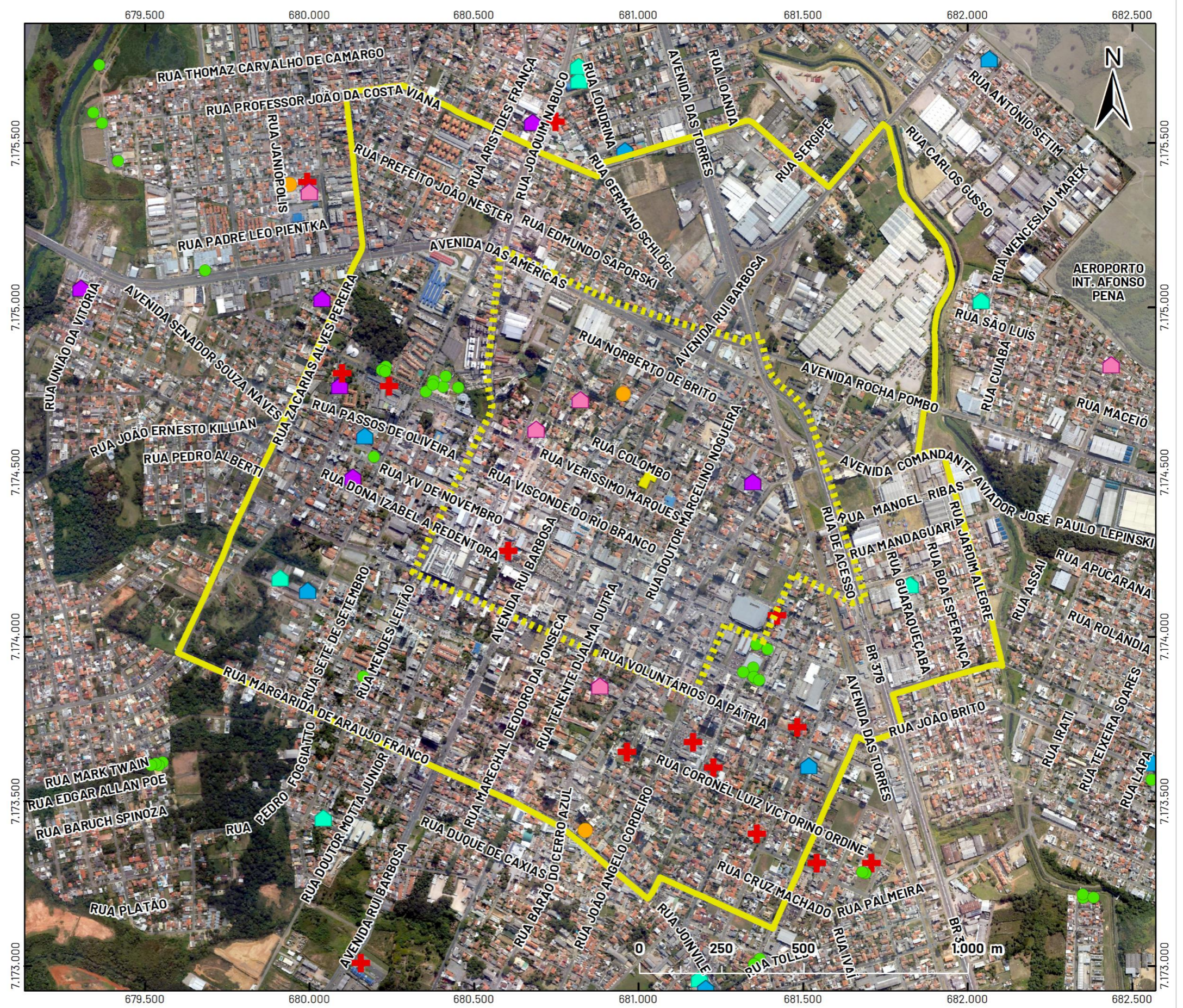
Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a UBS com capacidade de abrigar 2 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Central, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS II) com aproximadamente 415,00m<sup>2</sup>. Desta forma, ao considerar a capacidade de atendimento total, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 415,00m<sup>2</sup> (Porte II) / 7.000 pessoas (demanda total de atendimento para 2 ESF) = 0,06m<sup>2</sup> por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 352 pessoas x 0,06m<sup>2</sup>, ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 21,12m<sup>2</sup> de uma Unidade Básica de Saúde da região.

**Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e considerando inclusive o cenário improvável de todos os residentes necessitarem de atendimento dos equipamentos de saúde ao mesmo tempo. Além disso, estima-se que os boa parte dos chefes de família obtêm empregos formais, e que a maior parte das empresas oferece Planos de Saúde particulares a seus funcionários, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.**

Na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, foram constatados ainda mais 8 equipamentos públicos de saúde: Farmácia Básica Central/ Especial; Policlínica Infante Juvenil; Laboratório Municipal; Centro de Atenção Psicossocial Infantil - CAPS I; Hospital Municipal de Maternidade São José dos Pinhais; Centro de Especialidades Odontológicas - CEO; Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas - CAPS AD; e Núcleo Municipal de Testagem e Aconselhamento em Saúde - NUTES

Com relação aos demais equipamentos comunitários, foi identificado 1 equipamento público na AID, de cunho social: Conselho Tutelar - Centro. Na AII do empreendimento, foram constatados 19 equipamentos públicos, sendo 1 social (Secretaria Municipal de Assistência Social), e 18 equipamentos de esporte e lazer (Quadra Poliesportiva, Pista de Caminhada, Pista de Skate, Academia da Primeira Idade, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil da Praça do Verbo Divino; Pista de Caminhada, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Vila Três Marias; Parque Infantil da Praça Getúlio Vargas; Centro de Treinamento de Tênis de Mesa; Ginásio I e II, Cancha de Vôlei de Praia, Cancha de Bocha, Pista de Caminhada, Academia para Portadores de Necessidades Especiais, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Centro de Esporte e Lazer Ney Braga).

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.



Sistema de Projeção: SIRGAS 2000  
 Sistema de Referência: UTM  
 Fuso: 22S

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino - CMEI
- Unidades de Ensino - CEMAE
- Unidades de Ensino - Escola Municipal
- Unidades de Ensino - Escola Estadual

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 108 UNIDADES**  
 Rua Colombo, 1556 - Bairro Centro - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO**  
**Escala: 1:12.500**

Fonte: PMSJP (2018/2022) / Google Earth (2021) / Bogoni & Obara Arquitetura (2022)

**Bogoni**  
 &  
**Obara**  
 ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 6  
 Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

## 5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve de instrumento de análise do projeto apresentado de modo a fornecer 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 pelas áreas de influência (AID e AII), 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, foram elaboradas matrizes que tratam 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. Neutro: não interferem nem de forma positiva, nem negativa nos aspectos da vizinhança;
  - c. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:
  - a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
  - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- 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 outras medidas.

### 5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Supressão da vegetação existente</b>	Redução da diversidade florística			X	X			X	Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras</b>	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais.	X			EMPREENDEDOR	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; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	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			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
<b>Terraplanagem</b>	Exposição do solo		X		X			X	Será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra; Controle do transporte do solo.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X			X	Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Topografia</b>	Aterro com importação/exportação de material			X	X			X	Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
<b>Sistema de Drenagem</b>	Escoamento superficial das águas pluviais	X			X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
<b>Execução das obras</b>	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 7h00 às 17h00).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P.PUBLICO	--
	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão de obra e empresas prestadoras de serviços locais, através do SINE local.		X		EMP.	--

## 5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

### 5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X			X	Ligação da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento (confirmado pela Carta Resposta CA 104/2022-GRCTL emitida pela Sanepar).			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Aumento na demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X			X	Ampliação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento, (confirmado pela Carta Resposta CA 104/2022-GRCTL emitida pela Sanepar).			X	EMP.+ P.PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X			X	Armazenamento temporário em local adequado; Separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X			X	Ligação de rede de energia elétrica para atender ao empreendimento (conforme Parecer de Viabilidade da Copel em resposta ao protocolo nº 01.20212391034293).			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X			X	Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento no fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X			X	Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X			X	Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação			X	X			X	A demanda por equipamentos públicos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X			X	Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.			X		
	Equipamentos Sociais			X	X			X	Há 2 equipamentos comunitários sociais na região que poderão atender ao empreendimento.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X			X	Há 18 equipamentos comunitários de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento.			X		

### 5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das vias públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de acesso			X	X	X		X	Verificar junto aos órgãos competentes possíveis instalações e/ou adequações necessárias para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X			X	Previsão de estacionamento interno com vagas suficientes conforme legislação, tanto para veículos dos moradores, como para visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos		X		X			X	Previsão dos acessos adequados, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X			X	Foi verificado que há 46 linhas de ônibus nas Áreas de Influência do empreendimento, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X			X	Implantação de calçadas acessíveis nas testadas dos empreendimentos; Maiores condições de segurança.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Volumetria</b>	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X			X	O condomínio possui altura máxima de 12 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZC1) da legislação vigente.			X	EMP.	--
<b>Iluminação e Ventilação</b>	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno			X	X			X	Disposição da edificação obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
<b>Patrimônio Histórico</b>	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X			X	Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X		--
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X						X	Contribui para a vocação do zoneamento previsto na legislação.			X		--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Emprego</b>	Geração de empregos diretos e indiretos;	X			X			X	Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, serviços de limpeza e manutenção); Estimúlos ao comércio e serviço existente na região.			X	EMPREEND.	--
<b>Renda</b>	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X			X	Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 108 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	EMPREEND.	--
<b>Adensamento populacional</b>	Aumento da densidade populacional		X		X			X	Por se tratar de empreendimento com fins residenciais, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente com o permitido pelo zoneamento (altíssima densidade, acima de 250 uh/ha).			X		--
<b>Valorização Imobiliária</b>	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X						X	Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X		--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Paisagismo</b>	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
<b>Ventilação e Iluminação</b>	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
<b>Calçadas e entorno do empreendimento</b>	Mobilidade e acessibilidade no entorno do empreendimento		X		X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Qualidade do Ar</b>	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		As atividades de moradia não interferirão na qualidade do ar.			X		--
<b>Ruído</b>	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X		--
<b>Topografia</b>	Cortes de terreno			X	X		X		Será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Florístico/ Arborização e Faunístico</b>	Alteração na diversidade florística nativa existente			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Legislações Ambientais</b>	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

## 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical pretendido, sem denominação comercial até o momento, será construído em uma área de Zoneamento Central (ZC1, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), em terreno localizado na porção centro-leste do bairro Centro, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Colombo, fazendo testada também para a Rua Tenente Djalma Dutra. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais.

### 6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, os transportes de materiais poderão ser realizados em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região, de modo a não sobrecarregar as vias do entorno. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e possível transporte de terra, sendo este último, se necessário, a ser realizado por empresa devidamente habilitada e cadastrada no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através da devida Licença Ambiental. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 7h00 às 17h00 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

## 6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda também resulta na ampliação da infraestrutura na Área de Influência Direta do empreendimento, e que poderá atender a outros imóveis vizinhos, conferindo, neste ponto, um impacto positivo. Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Como uma medida mitigadora ao aumento do volume de resíduos gerado pelo empreendimento, o próprio condomínio residencial, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa “3 Rs da Sustentabilidade”: Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para correta separação do lixo. O Programa “3 Rs”, conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios; reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem; execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento na demanda pelo transporte público coletivo, cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Porém, conforme apontado no decorrer deste Estudo, salienta-se que as áreas de influência atualmente são contempladas por 46 linhas de ônibus, entre urbanas, metropolitanas e rurais, e por se tratar de uma região altamente urbanizada, há infraestrutura e facilidade de locomoção por outros meios de transporte.

O empreendimento está previsto com 1 bloco de 12 pavimentos, disposto no terreno obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, e somando-se ao fato de que o zoneamento estipulado para a região permite construções com alturas maiores (máximo 25 pavimentos), sugere-se a análise prévia por parte do Poder Público Municipal dos possíveis impactos relacionados à insolação e sombreamento na região, estando o empreendimento, dessa forma, adequado às características de implantação no local pretendido, e portanto, a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado. E por se tratar de atividade residencial, não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

Considerando o perfil da futura população residente, é esperado o acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, porém, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todas as famílias residentes possuirão filhos que irão frequentar equipamentos públicos de educação. Ademais, considera-se que uma boa parte dos futuros moradores que irão adquirir as unidades residenciais possuirão empregos formais, possivelmente com Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais através da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do

empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de portaria, zeladoria, limpeza e manutenção do condomínio, bem como a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes. Desta forma, a implantação do empreendimento também irá promover a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Considerando o perfil da futura população residente, conforme analisado no decorrer deste estudo, o condomínio residencial pretendido condiz com o perfil da população já residente no entorno e o previsto para a região, conforme o Plano Diretor Municipal.

## 7. PARECER CONCLUSIVO

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno e terraplenagem, carga e descarga, transporte de materiais, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil, porém, devido à dimensão do empreendimento, a proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá se dar através do SINE local.

Com relação à fase de operação do empreendimento, **considerando sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois condiz com o previsto pelo zoneamento da região (ZC1 – altíssima densidade), e cumpre com a função social do lote, que hoje configura um vazio urbano em uma área central altamente urbanizada.

Ainda, como descrito no capítulo 3.3, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal, e voltado a famílias de classes sociais condizentes com o perfil da população já residente no entorno. Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município **atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos.**

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação e adensamento máximo do condomínio, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes.

## **8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV**

Empresa: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

**ADRIANA MIYUKI OBARA**

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

Especialista em Direito à Cidade e Gestão Urbana pela Universidade Positivo em 2014

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI12149724I00CT001

## 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil 2021**. São Paulo: ABEP, 2021. Disponível em: <<https://www.abep.org/criterio-brasil>>. Acesso em: março de 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 9050: 2015. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 3ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2015.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <[http://www.sanjotur.com.br/horarios\\_itinerarios.html](http://www.sanjotur.com.br/horarios_itinerarios.html)>. Acesso em: julho de 2022.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: julho de 2022.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-urbanas/>>. Acesso em: julho de 2022.

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

DEPARTAMENTO DE ATENÇÃO BÁSICA - DAB. Ministério da Saúde. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS)**. Disponível em: <[http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape\\_requalifica\\_ubs.php](http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape_requalifica_ubs.php)>. Acesso em: julho de 2022.

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: fevereiro de 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: julho de 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2016**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/2074-np-sintese-de-indicadores-sociais/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>>. Acesso em: março de 2022.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: julho de 2022.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Educação Básica - Média de Alunos por Turma**. 2019. Disponível em: <<http://portal.inep.gov.br/indicadores-educacionais>>. Acesso em: outubro de 2020.

METROCARD. Trajeto das linhas metropolitanas. Disponível em: <<http://00291.itstransdata.com:29101/ITSInformativo/>>. Acesso em: julho de 2022.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Schvarsberg, Benny; Martins, Giselle C.; Cavalcanti, Carolina B. (org.). **Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Universidade de Brasília, 2017.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Portaria n. 1.631, de 1 de outubro de 2015. **Aprova Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde**.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde.** Disponível em: <<https://aps.saude.gov.br/ape/requalificaUbs>>. Acesso em: julho de 2022.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 100, de 10 de junho de 2015. **Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 103, de 29 de dezembro de 2015, e alterações pela Lei Complementar n. 126, de 21 de setembro de 2018. **Estabelece os Perímetros Urbanos da Sede e da Colônia Murici no Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016, e alterações pela Lei Complementar n. 110, de 16 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 119, de 3 de abril de 2018, Lei Complementar n. 124, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 143, de 31 de agosto de 2020. **Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 152, de 16 de maio de 2022. **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais – 2022-2025.** São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/PMS-2022.2025-SEMS-SJP-06.07.2022.pdf>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Relatório Detalhado Quadrimestral Anterior – RDQA. 1º Quadrimestre 2022.** São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/06/1o-RDQA-2022-SEMS-SJP-26.05.2022.pdf>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA - Vinculados ao SUS**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital no ano de 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Webgeo SJP**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<https://sigwebgeo.sjp.pr.gov.br/mgis>>. Acesso em: julho de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico - SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. **São José dos Pinhais em números**. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>>. Acesso em: julho de 2022.

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.

VG RESÍDUOS LTDA. **A importância dos programas para a redução de resíduos**. Belo Horizonte, 11 de outubro de 2017. Disponível em: <<https://www.vgresiduos.com.br/blog/a-importancia-dos-programas-para-a-reducao-de-residuos/>>. Acesso em: setembro de 2020.

## **ANEXOS**



RRT 12149724



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50

Nº do Registro: 000A691852

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15

Nº Registro: PJ36476-2

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12149724I00CT001

Data de Cadastro: 07/07/2022

Data de Registro: 08/07/2022

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 07/07/2022

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA

Tipo: Pessoa jurídica de direito privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 22.XXX.XXX/0001-84

Data de Início: 24/06/2022

Data de Previsão de Término:  
25/11/2022

#### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 83005400

Logradouro: COLOMBO

Bairro: CENTRO

UF: PR

Nº: 1556

Complemento: IF 0901500010000

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Longitude:

Latitude:

#### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** para a implantação de Condomínio Edifício Vertical, composto de 1 torre em alvenaria com 12 pavimentos, e o total de 108 unidades habitacionais.

#### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o 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 13146, de 06 de julho de 2015.

#### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1

Unidade: unidade



RRT 12149724



Verificar Autenticidade

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

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI12149724I00CT001</b>	<b>REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>07/07/2022</b>

#### 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 SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 07/07/2022 16:51:49, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

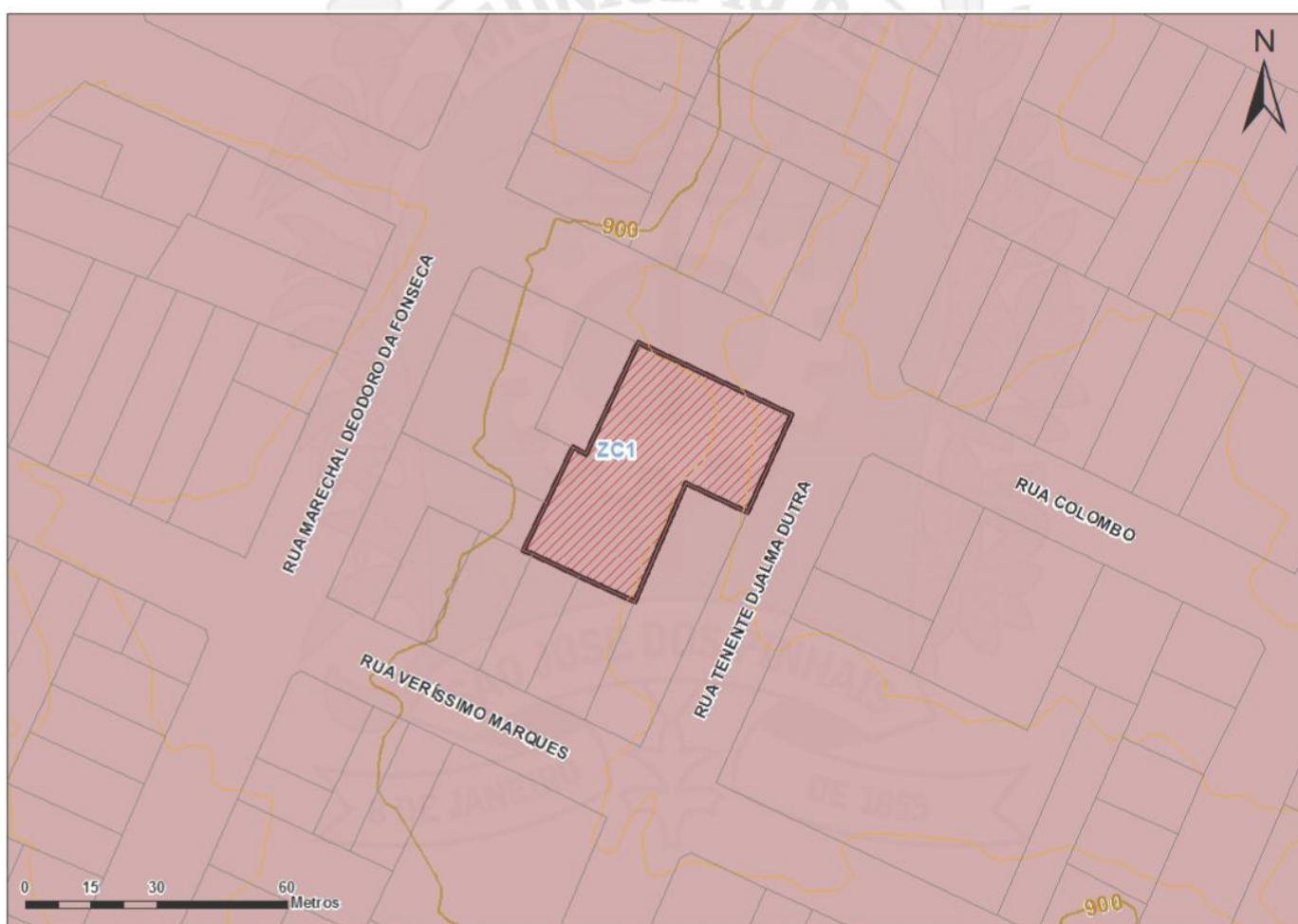
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.015.0001.0000

Data: 23/06/2022

## CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA COLOMBO  
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 1556  
BAIRRO: CENTRO  
LOTE: 1  
MATRICULA: 19137

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO  
QUADRA: Sem informação  
OFICIO: 1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.015.0001.0000**

**Data: 23/06/2022**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

<b>NUMERO: 220</b>	<b>DATA: 14/07/1989</b>	<b>CVCO: 88</b>	<b>ANO: 1989</b>
<b>NUMERO: 176</b>	<b>DATA: 06/07/1982</b>	<b>CVCO: 150</b>	<b>ANO: 1983</b>

**ZC1 - Zona Central 1**

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 25**  
**Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 10**  
**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - altíssima - acima de 250**  
**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**  
**Taxa de ocupação máxima (%) - 80**  
**Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)**

**Coefficiente de Aproveitamento**

**Base - 4**  
**Potencial construtivo máximo a receber - 1,5**

**Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 15**  
**Lote mínimo (m²) - 450**

\* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente.

**USOS ADEQUADOS**

**Usos adequados na ZC1**

**Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)**  
**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)**  
**Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)**  
**Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)**  
**Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)**  
**Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)**  
**Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)**  
**Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)**  
**Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)**  
**Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)**

**USOS CONDICIONADOS**

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.015.0001.0000**

**Data: 23/06/2022**

**Comércio 2:** (13),(19,(20),(21),(22),(23)

**Serviço 2:** (13),(19,(20),(21),(22),(23)

**Industrial 2:** (13),(19,(20),(21),(22),(23)

### **USOS PERMISSÍVEIS**

**Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMDPU.**

**Habitação Institucional:** (13),(14),(15),(18)

**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)

**Serviço 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)

**Extrativista:** (13),(26)

### **OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (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 a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (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 ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (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 comunitário.
- (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 Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (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 Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.015.0001.0000**

**Data: 23/06/2022**

Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

### **ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

### **DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m<sup>2</sup> de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.

2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.015.0001.0000**

**Data: 23/06/2022**

Município - são consideradas faixas não edificáveis.

3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email [divinfra@sjp.pr.gov.br](mailto:divinfra@sjp.pr.gov.br) ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

### INFORMAÇÕES

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este 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;
3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

### OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

#### Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR  
RUA VISCONDE DO RIOBRANCO, 1669 - FONE 282-1270

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759-15

REGISTRO GERAL

FICHA

01=

MATRÍCULA Nº 19.137=

RUBRICA

**IMÓVEL:**- O lote de terreno sob n.1, situado no quadro urbano desta Cidade, com a área total de 1.745,00 m2. fazendo frente para a rua COLOMBO, onde mede - 39,00 mts; pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel divide com o lote n.2 medindo 28,00 mts; deflexão a direita onde mede 4,00 mts. confrontando ainda com o lote n.2; deflexão a esquerda dividindo com os lotes ns. 3 e 4 com 26,00 mts. de extensão; pela lateral esquerda divide com a rua - TENENTE DJALMA DUTRA medindo 23,00 mts; deflexão a direita onde mede 15,00 mss. nova deflexão a esquerda medindo 31,00 mts. e em ambos os lados confrontando com Itor Bino.- Nos fundos dividindo com Olivio Setim e Antonio Felipe Negoseke com 28,00 mts.de extensão,- sem benfeitorias.- Obs: o imóvel desta matrícula é oriundo da subdivisão do imóvel situado entre as ruas Na-rechal Deodoro, rua Colombo e rua Tenente Djalma Dutra.- **PROPRIETARIOS:**- JOÃO ROCCO, brasileiro, casado, do comercio, C.I. 167.840-Pr e CPF/MF sob n.005.230.629-15, residente e domiciliado nesta Cidade e, HAILTON JOÃO ZENI brasileiro, casado, do comercio, C.I. 160.038-Pr e CPF/MF 002.447.679-04, - residente e domiciliado nesta Cidade.- **TÍTULO AQUISITIVO:**- Registrado neste Cartorio sob n.40.004 e 40.005 fls.40 livro 3P em data de 27 de maio de 1964 e, matriculado sob n.17.735 livro 2 em data de 23 de outubro de 1981.- São José dos Pinhais, 18 de janeiro de 1982. *[Assinatura]* Oficial.

**R.1-19.137:**- Pela escritura publica de compra e venda, lavrada nas = notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 19 de Janeiro de = 1982, às fls.006 e 007, do livro 301, João Rocco, já qualifica = do, e sua mulher Arilda Zeni Rocco, do lar, portadora da CI.842 = 304-Pr., brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, = inscritos no CPF/MF 005.230.629-15, residentes e domiciliados = nesta cidade; e Hailton João Zeni, já qualificado, e sua mulher = Lidia Rocco Zeni, do lar, portadora da CI.454.051-Pr., brasilei = ros, casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/ = MF 002.447.679-04, residentes e domiciliados nesta cidade, VEN = DEM o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. GERALDO XIMENES, = brasileiro, casado, bioquímico, portador da CI.312.259-Pr., e = inscrito no CPF/MF 003.067.979-68, residente e domiciliado em = Curitiba-Pr., pela quantia de Cr\$-2.800.000,00 sem condições. = São José dos Pinhais, 03 de Junho de 1982. *[Assinatura]* Oficial.

**AV.2-19.137:**- De conformidade com o requerimento firmado em data de = 14 de Novembro de 1985, Certidão Negativa de Débito-CND sob nº. = 021752, série "A", expedida pelo IAPAS em data de 12-11-1985, = Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº.150/83 expedi = da pela Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 19-09-83, = e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº.282339-2, cujos = documentos ficam arquivados em Cartório - AVERBA-SE que sôbre o = imóvel objeto desta matrícula, foi construído uma residência em = alvenaria, com a área global de 343,72 m2., de área construída, = a qual tomou o nº.1556 da Rua Colombo.- São José dos Pinhais, 19 = de Novembro de 1985. *[Assinatura]* Oficial.

**R.3-19.137:**- Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta = cidade, em 30 de julho de 1987, às fls.0179 do livro 0370, Ge = raldo Ximenes, bioquímico, portador da C.I. nº312.259-Pr., e = sua mulher Rosely Vida Ximenes, de afazeres domésticos, portado = ra da C.I. nº409.593-Pr., brasileiros, casados pelo regime de = comunhão universal de bens, inscritos no CPF/MF sob número = 003.067.979-68, residentes e domiciliados na rua Colombo 1556, =

SEGUE NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

19.137= MATRÍCULA Nº

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 24/06/2022 13:45 PROTOCOLO: S22060287521D-19137

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash db1feb29-2903-4758-8790-53e6dd103275

**CONTINUAÇÃO**

nesta cidade, **VENDEM** o lote e casa objeto desta matrícula e -- constante da Av.2 supra, à **CARINA STEFANIA GABRIELA LEUMANN**, suíça, solteira, maior, industrial, portadora da C.I. 1.016.139-Pr., (mod.19) p/ estrangeiros, inscrita no CPT/MF 456.820.979-04, residente e domiciliada na Av. Visconde de Guarapuava 5.395 apto 72, Curitiba-Pr., pela quantia de Cz\$2.000.000,00 sem condições. Obs:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de Cz\$2.600.000,00 conforme talão nº1941/87, datado de 21.07.87 São José dos Pinhais, 19 de agosto de 1987. *[Assinatura]* Oficial=

**AV.4-19.137:-** A requerimento da proprietária datado de 21 de novembro de 1996 e Certidão de casamento nº1.990, às fls. 29, do livro B-10, do Cartório de Santa Quitéria, Curitiba-Pr., cujos documentos ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** o seguinte:- o casamento de João Luís Rinaldi e Carina Stefania Gabriela Leumann, sob o regime de separação total de bens, e a separação consensual do casal. São José dos Pinhais, 22 de novembro de 1996\* *[Assinatura]* Oficial.-----

**R.5-19.137:-** Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 21 de novembro de 1996, às fls. 189, do livro 506, Carina Stefania Gabriela Leumann, suíça, separada consensualmente, portadora da CI.1.016.139-Pr., mod. 19 para estrangeiros e RNE W-542366-3, inscrita no CPF/MF 456.820.979-04, residente e domiciliada na rua Colombo nº 1.556, nesta cidade, **DOOU** a título gratuito o lote e benfeitorias constantes desta matrícula estimados em **R\$30.000,00** a **THIAGO CRISTIAN LUIS LEUMANN RINALDI**, brasileiro, menor impúbere, com 10 anos de idade, nascido aos 17.01.86, conforme certidão de nascimento 21.225, fls.53, do livro 146; **JOHAN MAXIMILIAN SILVANO LEUMANN RINALDI**, brasileiro, menor impúbere com 08 anos de idade, nascido aos 16.03.88, conforme certidão de nascimento n] 25.448, fls. 75, do livro 160; **NIKOLAS ANDRÉAS JOSÉ LEUMANN RINALDI**, brasileiro, menor impúbere, com 05 anos de idade, nascido aos 08.03.91, conforme Certidão de Nascimento nº 30.865, fls. 93, do livro 178, todas do Cartório do Cajuru, em Curitiba-Pr., filhos de João Luís Rinaldi e Carina Stefania Gabriela Leumann, residentes e domiciliados na rua Colombo nº1.556, nesta cidade, representados por sua mãe Carina Stefania Gabriela Leumann já qualificada. Obs:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de R\$117.395,54, conforme talão nº 270/96, datado de 20.11.96. São José dos Pinhais, 22 de Novembro de 1996\* *[Assinatura]* Oficial.-----

**R.6-19.137:-** Conforme consta da escritura objeto do R.5 supra, **CARINA STEFANIA GABRIELA LEUMANN**, já qualificada, reserva para si o **USUFRUTO VITALÍCIO**, sobre o imóvel objeto desta matrícula. São José dos Pinhais, 22 de Novembro de 1996\* *[Assinatura]* Oficial.-----

**AV.7-19.137:-** Protocolo nº 109.056 de 03/03/2009. Conforme requerimento datado de 26/02/2009 e Certidão de Casamento com Anotação de Casamento e Averbação de Divórcio sob nº 001990 fls.029 do livro B-010 do Cartório de Registro Civil Distrital de Santa Quitéria, Comarca de Curitiba-Pr., que ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** o **divórcio** de **Carina Stefania Gabriela Leumann**. Custas-VRC 60 = R\$6,30. São José dos Pinhais, 06 de março de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

**AV.8-19.137:-** Protocolo nº 109.056 de 03/03/2009. Conforme escritura pública de Renúncia de Usufruto lavrada nas notas do 1º Tabelião de Curitiba-Pr., em 20/11/2008 fls.059/060 do livro 1510-N, **AVERBA-SE** o cancelamento do **R.6** supra, em virtude da **renúncia** da Usufrutuária. ITCMD/Inter Vivos (avaliação R\$-650.000,00), foi pago sobre o valor da base de cálculo de R\$-325.000,00 conforme GR/PR em data de 19/02/2009. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 21/11/2008 conforme Guia 08028025500072772. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 06 de março de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

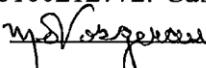
SEGUE

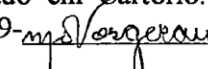
Jun

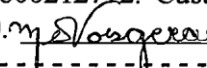
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**AV.9-19.137**:- Protocolo nº 109.918 de 14/04/2009. Conforme requerimento e Certidão datada de 13/04/2009 fornecida pelo 2º Ofício Distribuidor da Comarca de Curitiba (Distribuição nº 13.915 de 01/04/2009) que ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Mandados) **AVERBA-SE** a existência de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente Galileu Projetos em Comunicação, CNPJ/MF 07.287.222/0001-86 e executados Mondomoto Comércio e Representações Ltda, CNPJ/MF 07.899.825/0001-39; Thiago Cristian Luis Leumann Rinaldi, CPF/MF 107.732.707-28; e Joham Maximilian Silvano Leumann Rinaldi, CPF/MF 107.731.817-09. Valor da Ação R\$-115.630,21. Distribuída ao Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Curitiba. Funrejus pago no valor de R\$-231,26 em data de 15/04/2009 conforme Guia 08098028100212772. Custas-VRC 1.293,60 = R\$135,82. São José dos Pinhais, 17 de abril de 2.009.  Oficial Designada.-----

**R.10-19.137**:- Protocolo nº 110.026 de 20/04/2009. Conforme instrumento particular de confissão de dívida com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel e outras avenças, firmado pelas partes em 08 de abril de 2009, ficando uma via arquivado em Cartório, Thiago Cristian Luis Leumann Rinaldi, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF 107.732.707-28, portador da CI. 7.123.010-4-SSP/Pr; Johan Maximilian Silvano Leumann Rinaldi, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF 107.731.817-09, portador da CI.7.120.975-0-SSP/Pr e Nikolas Andreas José Leumann Rinaldi, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF 107.731.997-56, portador da CI. 13.325.744-4-SSP/Pr., todos residentes e domiciliados na Avenida Sete de Setembro nº 5295, apto. 11, Batel em Curitiba-Pr, **ALIENAM em caráter fiduciário**, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20/11/97, o lote objeto desta matrícula, bem como a residência em alvenaria com a área global de 343,72 m<sup>2</sup> constante da AV.2 retro, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo(SP), inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, devidamente representado, para melhor garantir o cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, previstas no referido contrato, confessadas e reconhecidas pela devedora Mondomoto Comércio e Representações Ltda, com sede na Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes, nº 620, Bairro Santa Quitéria em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF 07.899.825/0001-39. A Devedora propõe para a liquidação da dívida e o Credor concorda em receber a quantia de R\$ 810.000,00, através de 01 parcela única com vencimento em 06/08/2009, no valor de R\$ 876.770,02, já acrescida de juros remuneratórios ajustados em 2% ao mês, calculados de 08/04/2009 até a data do vencimento da referida parcela. Com todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. O Credor declara que tem pleno conhecimento da existência da Execução de Título Extrajudicial, constante da AV.9 supra, conforme documento datado de 18/05/2009, que fica arquivado em Cartório. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 19 de maio de 2009-  Oficial Designada.--.

**R.11-19.137**:- Protocolo nº 115.564 de 11/01/2010. Conforme requerimento datado de 02/12/2009 anexado ao processo de Pedido de Intimação (protocolo 113.281) e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis) e nos termos do Artigo 26 § 7º da Lei 9514/97 - **REGISTRA-SE a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, sediado em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, devidamente representado. Indicação Fiscal sob nº 09.015.0001.000.01. Apresentaram: ITBI/2009 pago sobre a avaliação de R\$-876.770,02, conforme Guia 7390 em data de 23/12/2009. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 13/01/2010 conforme Guia 09042048600212772. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 21 de janeiro de 2.010.  Oficial Designada.-----

**R.12-19.137**:- Protocolo nº 116.196 de 09/02/2010. Nos termos do Ofício nº 2581/09 datado de 25/11/2009 expedido nos autos de Execução de Título nº 674/09 em que é exequente Galileu - Projetos em Comunicação Ltda, e executados Mondomoto Comércio e Representações Ltda e outros, em trâmite na 5ª Vara Cível de Curitiba, assinado pelo Dr. Sigurd Ro-

berto Bengtsson - Juiz de Direito e Termo de Re-Ratificação de Penhora, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de mandados) - **REGISTRA-SE** a **PENHORA** efetivada sobre **parte ideal equivalente a 2/3** do imóvel desta matrícula, pertencente a Thiago Cristian Luis Leumann Rinaldi e Johan Maximilian Silvano Leumann Rinaldi, os quais passam a ser depositários do imóvel. Funrejus pago conforme consta da Av.9 retro. Custas-VRC 1.293,60 = R\$135,82. São José dos Pinhais, 18 de fevereiro de 2.010. *m. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----

**AV.13-19.137**:- Protocolo nº 122.404 de 22/10/2010. Nos termos do/Ofício nº 2.492/2010 datado de 17/08/2010 e assinado pelo Dr. Ivo Faccenda - Juiz de Direito e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de Mandados) - **AVERBA-SE** a **existência da Ação nº 7.090/2010 de Medida Cautelar Inominada**, promovida por Thiago Cristian Luis Leumann Rinaldi e outros, contra Banco Bradesco S.A. em trâmite na 2ª Vara Cível desta Comarca, **para que seja impedido nova anotação ou transferência enquanto tramitar a presente medida**. São José dos Pinhais, 22 de outubro de 2010. *m. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----

**AV.14-19.137**:- Protocolo 144.594 de 19/04/2013. Conforme Ofício nº 527/2013 datado de 13 de março de 2.013, assinado pelo Dr. Paulo Cezar Carrasco Reyes - Juiz de Direito Substituto do Cartório da Quinta Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr., expedidos nos autos de Execução de Título nº 674/2009, ficando arquivado neste Ofício (arquivo de mandados), **AVERBA-SE** o cancelamento da **AV.9** e do **R.12** supra. Custas-VRC 378 = R\$53,29. São José dos Pinhais, 20 de maio de 2.013. *m. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----

**AV.15-19.137**:- Protocolo 144.594 de 19/04/2013. Conforme Of. nº 491/2013-jd., datado de 18/03/2013 e Ofício nº 705/2013-jd., datado de 15/04/2013, ambos expedidos pela escrivã do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos autos nº 0017971-23.2010.8.16.0035 (17971/2010) e 0007090-84.2010.8.16.0035(7090/2010), ficando arquivados neste Ofício (arquivo de mandados) **AVERBA-SE** o cancelamento do **AV.13** supra. Custas-VRC 378 = R\$53,29. São José dos Pinhais, 20 de maio de 2.013. *m. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----

**R.16-19.137**:- Protocolo 144.702 de 24/04/2013. Pela escritura lavrada no 7º Tabelião da Comarca de Curitiba- Pr., em 14 de outubro de 2.011, fls.134/137 do livro 1874-N, Banco Bradesco S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Município de Osasco/SP., inscrita no CNPJ/MF 60.746.948/0001-12 e NIRE 35.300.027.795, representada por seus procuradores: Rogério Marcio Beraldi Biguette, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/Pr., sob nº 33.562 inscrito no CPF/MF 004.618.399-03, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., na rua José de Oliveira Franco, nº 530, e Evandro Luis Pezoti, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/Pr., nº 25.741 e no CPF/MF 015.558.879-61, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., na rua Marechal Deodoro, nº 170, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula, na seguinte proporção: **70% a HAVY LOCACÕES E VENDAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede em Curitiba-Pr., na Avenida Silva Jardim, nº 3.455, inscrita no CNPJ/MF 10.778.085/0001-97, devidamente representada, e **30% a PH SPORTS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr., na rua Ébano Pereira, nº 477, Ap. 32, inscrita no CNPJ/MF 08.647.516/0001-34, devidamente representada, pela quantia de **R\$ 820.000,00** sem condições. Indicação fiscal 09.015.0001.000.01. Obs.: Comparece na referida escritura como intervenientes anuentes: Thiago Cristian Luis Leumann Rinaldi; Johan Maximilian Silvano Leumann Rinaldi e Nikolas Andrea Jose Leumann Rinaldi, já qualificados, representados por seu procurador Giancarlo Ampessan, brasileiro, casado, advogado, inscrita na OAB/Pr., sob nº 23942 e no CPF/MF 639.277.139-53, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., na Avenida São José, nº 752, ap. 304. Consta ainda da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. A firma vendedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000112013-21100948 e Certidão Conjunta Positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união sob nº 251C.817E.8F16.21E1 expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados neste Ofício. A referida escritura é feita em caráter **Ad-corpus**

RUBRICA  
*M. S. V. S. V.*

FICHA  
19.137/3

CONTINUAÇÃO

Apresentaram o Imposto inter-vivos pago conforme Guia 6993 em data de 01/12/2011, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Funrejus pago no valor de R\$ 817,80 em data de 14/10/2011 conforme guia 11052006700073371. "Emitida a DOI". Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 20 de maio de 2.013. *M. S. V. S. V.* Oficial Designada. --."

FUNARPEN



SELO DIGITAL

1123V.PdqPc.Ws8a2

YuVkd.Or3a0

<https://selo.funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 24 de junho de 2022. 13:44:26h

JUNO

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 24/06/2022 13:45 PROTOCOLO: S22060287521D-19137



# SERVIÇO DISTRITAL DA BARREIRINHA



ce5f-974a-1824-686c  
9a20-f179-3d28-4bc8  
www.serviciodistritaldebarreirinha.com.br

Livro nº: 0396-P

Folha nº: 177

Prot. nº: 03458/2022

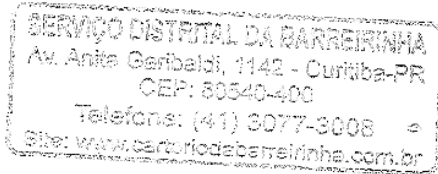
P. I. nº: 031222

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

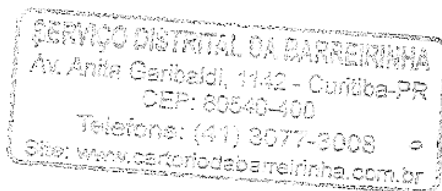
GIOVANA MANFRON DA FONSECA MANIGLIA  
TABELIÃ E REGISTRADORA

**CERTIDÃO.** Certifico a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de **Procurações**, existentes nesta Serventia Notarial, no de número **0396-P**, às folhas **177/179**, verifiquei constar o instrumento no seguinte teor:-

Procuração bastante que fazem: **HAVY LOCAÇÕES E VENDAS LTDA** e **SUNNY HOLDING LTDA**, na forma abaixo:



Saibam quantos este Instrumento Público de Procuração virem que aos dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois (**17/05/2022**), nesta Cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, no Serviço Distrital da Barreirinha, situado na Avenida Anita Garibaldi, nº 1142, perante mim, Giovana Manfron da Fonseca Maniglia, Tabeliã, através de Suellen Cristine Rodrigues Teixeira Sant'Ana, Escrevente Portaria nº 65/2021 CGJ-PR, compareceram como Outorgante: **HAVY LOCAÇÕES E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.778.085/0001-97, com sede na Av. Silva Jardim, nº 3455, Batel, Curitiba/PR, com Contrato Social Consolidado na sexta (6ª) Alteração Contratual, devidamente arquivada na Junta Comercial do Paraná em 10/12/2020 sob nº 20207450927, cuja certidão simplificada emitida em 16/05/2022 e a referida alteração contratual me foram apresentadas e ficam arquivadas nestas Notas na Pasta nº 2637; neste ato representada por: **HASSAN ISBER**, brasileiro, maior e capaz, que declarou ser casado, cirurgião dentista, filho de Ilias Rachid Isber e Naheda Haddad, nascido aos 08/07/1969, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04701388408-DETRAN/PR, onde consta o Documento de Identidade nº 1447661-0-SESP/PR, inscrito no CPF sob nº 668.051.129-15, residente e domiciliado na Avenida Silva Jardim, nº 1240, apartamento 171, Rebouças, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; endereço profissional, endereço eletrônico e telefone: não informados; e **SUNNY HOLDING LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 08.647.516/0001-34, com sede na Rua Ébano Pereira, nº 477, 3º andar, apartamento 32, Centro, Curitiba/PR, com Contrato Social Consolidado na Primeira (1ª) Alteração Contratual, devidamente arquivada na Junta Comercial do Paraná em 28/08/2019 sob nº 20195152956, cuja certidão simplificada emitida em 16/05/2022 e a referida alteração contratual me foram apresentadas e ficam arquivadas nestas Notas na Pasta nº 2638; neste ato representada por: **LEILA CRISTINA CROCETA HESSMAN**, brasileiro, maior e capaz, que declarou ser solteira, sem qualquer vínculo que constitua união estável até a presente data, empresária, filha de Virgílinio Hessman e Isaltina Croceta Hessman, nascida aos 09/08/1977, portadora da Cédula de Identidade nº 6.324.194-6-SESP/PR, inscrita no CPF sob nº 023.509.319-00, residente e domiciliada na Rua Francisco Juglair, nº 470, apartamento 2101, Mossunguê, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; endereço profissional, endereço eletrônico e telefone: não informados. Os presentes foram reconhecidos, em sua identidade e capacidade, como os próprios de que trato, em conformidade com o inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 215, da Lei 10.406/2002 (Código Civil), face as declarações e identificações a mim apresentadas, em seus originais, do que dou fé. Na sequência pelas Outorgantes, foi-me dito que, por este público instrumento nomeia e constitui sua Procuradora: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA**,



## SERVIÇO DISTRITAL DA BARREIRINHA



ec5f-974a-1824-686c  
9af0-e179-3d28-4bc8  
www.cartoriosba.reirinha.com.br

Livro nº: 0396-P

Folha nº: 178

Prot. nº: 03458/2022

P. I. nº: 031222

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA  
GIOVANA MANFRON DA FONSECA MANIGLIA  
TABELIÃ E REGISTRADORA

amplos, gerais e ilimitados para representá-las, no que se refere ao imóvel lote de terreno sob nº 1, situado no quadro urbano da Cidade de São José dos Pinhais, com a área total de 1.745,00m<sup>2</sup>, fazendo frente para a Rua Colombo, onde foi construído uma residência em alvenaria, com a área global de 343.72 m<sup>2</sup>, de área construída, a qual tomou o nº.1556 da Rua Colombo; com demais medidas, características e confrontações constantes na matrícula nº 19.137 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná; perante repartições públicas, federais, estaduais, municipais, autarquias, de Economia Mista e Paraestatais, Pessoas Físicas e Jurídicas, notadamente junto a Delegacia da Receita Federal - Imposto de Renda, Empresa Brasileira de Correio e Telégrafos, Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, IAPAS, Ministério do Trabalho, Juntas de Conciliação e Julgamento; e aí requerer, alegar e assinar o que convier, juntar e retirar documentos, pagar impostos, taxas; representá-los, ainda, junto às repartições públicas em geral, sejam elas, estaduais, federais ou municipais, autárquicas e sociedades de economia mista, Prefeituras, Cartórios em Geral, Registro de Imóveis, COPEL, SANEPAR, e aí requerer, alegar e assinar o que convier, pagar impostos, taxas, apresentar provas, prestar declarações, juntar e retirar documentos, cumprir exigências, livremente administrar o referido imóvel, nele realizar demolições, edificações, incorporação e instituição de condomínio, assinando os respectivos instrumentos e requerimentos; pagar taxas, efetuar ligação de água, luz, esgoto, representar a outorgante perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e aí apresentar a Declaração e Informações Sobre Obra - DISO e demais documentos necessários à liberação da competente Certidão Negativa de Débitos - CND, requerer e retirar CVCO, efetuar averbações em quaisquer órgãos, inclusive Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, requerer cálculo para pagamento do ISS, entrar com solicitação de alvará de demolição, averbar demolições, assinar requerimento para compra de potencial construtivo, averbar compra de potencial construtivo, solicitar alvará de construção, mesmo que em nome de Realmarka Construções LTDA ou outra empresa por ela indicada, autorização para que o alvará saia em nome de Realmarka Construções Ltda ou outra empresa por ela indicada, enfim, praticar todos os demais atos que forem necessário, mesmo que não estejam aqui especificados, para o bom e fiel cumprimento do presente mandato. **(SOB MINUTA APRESENTADA)**. **VEDADO O SUBSTABELECIMENTO. O presente instrumento terá validade por 18 (dezoito) meses a contar desta data. A PROCURADORA DEVERÁ PRESTAR CONTAS AOS REPRESENTANTES DAS OUTORGANTES SEMPRE QUE FOR SOLICITADO.** Certifico que a qualificação da procuradora, bem como a descrição dos dados objeto deste mandato, foram fornecidos pelos representantes das outorgantes que declaram se responsabilizar civil e criminalmente por sua veracidade. Certifico que, em cumprimento ao disposto no Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, consultei o seguinte; Nome: HAVY LOCAÇÕES E VENDAS LTDA, CPF: 10778085000197, em data de 17/05/2022, às 09:14:00 horas, Hash: bc63.fbb4.e80e.be66.afb6.347c.d274.a1fc.2924.08f3 - Negativa.; Nome: HASSAN ISBER, CPF: 66805112915, em data de 17/05/2022, às 09:14:00 horas, Hash: e3fd.777f.7d4d.c4f8.026e.7407.8e41.a0e2.6cb6.9d23 - Negativa.; Nome: SUNNY HOLDING LTDA, CPF: 08647516000134, em data de 17/05/2022, às 09:15:00 horas, Hash: f11f.b2be.8c56.bada.abb5.f005.d199.82b1.a4f5.3e37 - Negativa.; Nome: LEILA CRISTINA CROCETA HESSMAN, CPF: 02350931900, em data de 17/05/2022, às 09:15:00 horas, Hash: bf7d.6016.a08c.5bf9.635c.0984.2d4d.082f.c27c.d777 - Negativa.

SERVIÇO DISTRITAL DA BARREIRINHA  
Av. Anita Garibaldi, 1142 - Curitiba-PR  
CEP: 80540-400  
Telefones: (41) 3077-3008 e  
Site: www.cartorio.dabarreirinha.com.br



# SERVIÇO DISTRITAL DA BARREIRINHA



005f-974a-1824-686c  
9af0-f179-3d28-4bc8  
www.cartorio.dabarreirinha.com.br

Livro nº: 0396-P

Folha nº: 179

Prot. nº: 03458/2022

P. I. nº: 031222

FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA  
GIOVANA MANFRON DA FONSECA MANIGLIA  
TABELIÃ E REGISTRADORA

do Código Civil Brasileiro, é então assinado perante mim (aa) Suellen Cristine Rodrigues Teixeira Sant'Ana, Escrevente Portaria nº 65/2021 CGJ-PR que o digitei e conferi. Eu, Giovana Manfron da Fonseca Maniglia, Tabeliã, que o subscrevo e dou fé. Ato lançado no livro de protocolo geral sob nº 03458/2022 desta Serventia, em data de 17/05/2022. **Funrejus** nº 14000000008084838-4, no valor de R\$ 24,26.. (a.a) HASSAN ISBER, LEILA CRISTINA CROCETA HESSMAN. Nada Mais. Traslada na mesma data. Está conforme ao seu original ao qual me reporto e dou fé. Nada mais. Era o que se continha em dito instrumento, o qual foi por mim, Giovana Manfron da Fonseca Maniglia, Tabeliã e Registradora Titular, bem e fielmente transcrita de seu próprio original, por CERTIDÃO, que o fiz digitar, conferi, subscrevo, e da qual me reporto e dou fé. CERTIDAO DE PROCURAÇÃO R\$ 9,84 ISS R\$ 0,45 V.R.C 40,00 FUNREJUS R\$ 2,83 SELO FUNARPEN R\$ 1,02 FUNDEP R\$ 0,57 BUSCAS CERTIDÕES R\$ 1,48 Total Certidão R\$ 16,19 ,R\$ 9,84 ,R\$ 2,83 ,R\$ 1,02 ,R\$ 0,45 ,R\$ 4,85 ,R\$ 16,19.

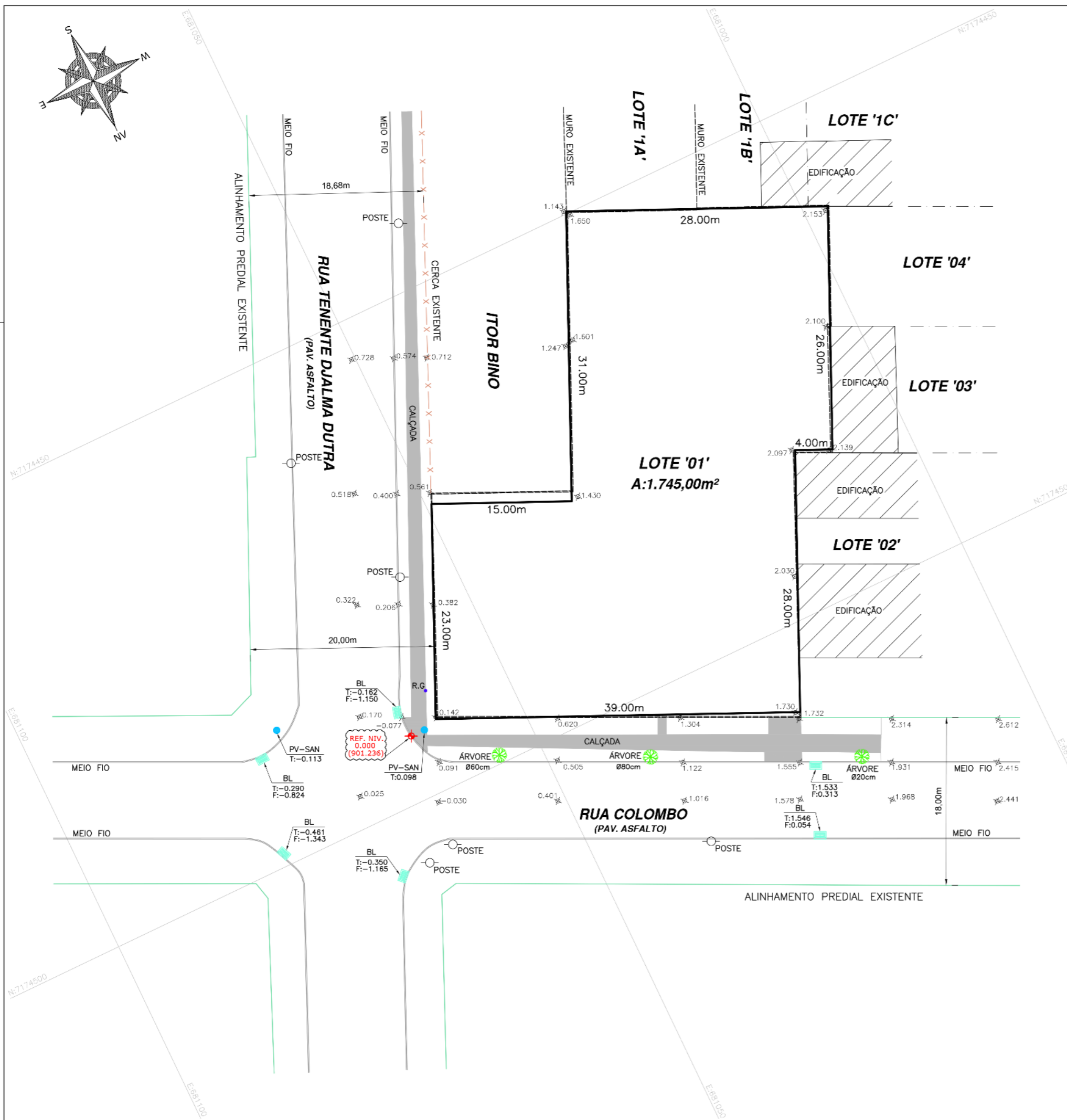
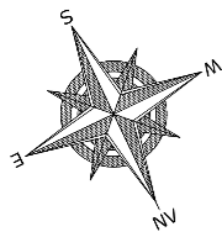
Em testº *[assinatura]* da verdade.  
Curitiba, 23 de junho de 2022

*[assinatura]*  
Suellen Cristine Rodrigues Teixeira Sant'Ana  
Escrevente Portaria nº 65/2021 CGJ-PR

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº**  
**F402X.hUqtp.f47a2-dAybU.LUxt9** Valide esse selo em  
<http://selo.funarpen.com.br>



SERVIÇO DISTRITAL DA BARREIRINHA  
Av. Anita Garibaldi, 1142 - Curitiba-PR  
CEP: 80540-400  
Telefones: (41) 3077-3008 e  
Site: www.cartorio.dabarreirinha.com.br



**LEGENDA**

- ALINHAMENTO PREDIAL EXISTENTE
- MURO EXISTENTE
- MEIO FIO EXISTENTE
- EDIFICAÇÕES
- CALÇADA EXISTENTE
- BOCA DE LOBO (BL)
- REGISTRO SANEPAR (RG)
- ⊕ COTAS DE NÍVEL DO LEVANTAMENTO PRIMITIVO
- ~ CURVAS DE NÍVEL
- POSTES
- ✪ ÁRVORES

**PLANTA DE SITUAÇÃO**



Indicação Fiscal:	Zonamento:	Lote:	Quadra:	Planta:
09.015.0001.0000	ZC1	01	-	SUBDIVISÃO

P.M.S.J.P.

**TÍTULO:**  
 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO  
 DO LOTE '01' OBJETO DA MATRÍCULA  
 Nº 19.137 DO 1º OFÍCIO.

**CONSTRUTOP**  
 Serviços Topográficos  
 Rua: José Bordin nº 84 - CEP: 83020-140  
 Braga - São José dos Pinhais - Pr.  
 Tel. 3081-8262 / 99974-8262 - construtopitda@gmail.com  
 Registro no CREA: 63.240 - Pr.

LOCAL: CENTRO - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	REFERÊNCIA: 004-01/22	DATA: JAN/22
PROPRIETÁRIO: REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA - ME CNPJ: 22.265.703/0001-84	ÁREA TOTAL: 1.745,00m²	ESCALA: 1/300
RESPONSÁVEL TÉCNICO: JACK JONES CRUZZETTA:07226414945 Eng. Civil - JACK JONES CRUZZETTA - CREA 159.826-D/PR	FRANCHA: ÚNICA	TOPOGRAFIA: Cesar Rocha
		DISSENHO: Jack Jones
		REVISÃO: R1

## Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto

CA 104/2022-GRCTL

Curitiba, 11 de fevereiro de 2022.

Prezado (s) Senhor (es): **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA**

Informamos abaixo as condições técnicas existentes e/ou exigidas para abastecimento de água e atendimento com coleta de esgoto sanitário do seguinte empreendimento:

Protocolo: **18.529.971-6** Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

Empreendimento: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL**

Endereço: **RUA COLOMBO Nº1556 – BAIRRO: CENTRO**

Categoria do empreendimento: **RESIDENCIAL**

Nº de economias: **104** Nº de Pavimentos: **08**

### \*Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água, às expensas do empreendedor pela Rua Colombo, onde existe rede DN250mm na qual não deve ser conectada ligação predial. Existe rede DN50mm (PVC) pela Rua Tenente Djalma Dutra.

**Observação:** É vedada a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da Sanepar.

### \*Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento **sem necessidade da ampliação** de rede coletora de esgoto. Existe rede DN150mm(PVC) no passeio, em frente ao empreendimento pelas ruas Colombo e Tenente Djalma Dutra.

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico só será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.

É obrigatório a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

Mais informações, acesse o site [www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br), e selecione o menu **PROJETO HIDROSSANITÁRIO** ou ligue **0800-200-0115**.

Este documento é válido por **01 ano**, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar novo estudo de viabilidade técnica. Somente as opções assinaladas neste documento devem ser consideradas válidas.

Atenciosamente,

ADRIANA DO ROCIO NIESBORSKI  
Analista do Projeto Hidrossanitário-GRCTL

Eng.º GUILHERME PEIXOTO GOES  
Gestor PHS-Operações\_GRCTL

IA/OPE/2020-002

Documento: **V18.529.9716\_EDIFICIORESIDENCIAL.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Adriana do Rocio Niesborski** em 11/02/2022 15:01, **Guilherme Peixoto Goes** em 15/02/2022 11:42.

Inserido ao protocolo **18.529.971-6** por: **Adriana do Rocio Niesborski** em: 11/02/2022 15:01.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:  
**9ca3552673dbb994bd809f2620889571**.



Protocolo: 01.20212391034293  
São José dos Pinhais, 27 de Dezembro de 2021.

REALMARKA CONSTRUCOES LTDA  
ACELINO GRANDE, 89 -  
CEP: 82320-404, CURITIBA - PR

**VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL**

Em atendimento à sua solicitação, comunicamos que há viabilidade técnica/operacional para implantação de rede de energia elétrica no empreendimento abaixo identificado:

Empreendimento	REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA	Ofício:
Local	RUA COLOMBO, 1556	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 117

Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo do empreendimento, devidamente aprovado por órgão competente.

Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site [www.copel.com](http://www.copel.com), através do caminho: O que você quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Cadastro de fornecedores / Consulta / Informações / Construção de redes por particular # Empreiteiras. As normas técnicas aplicáveis estão disponíveis no mesmo endereço, através do caminho: O que você quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Normas Técnicas / Projeto de redes de distribuição e Montagens de redes de distribuição.

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente  
EDUARDO NOUJAIN DEL PENTOR  
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>22.265.703/0001-84</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>16/04/2015</b>
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>REALMARKA CONSTRUCOES LTDA</b>
-------------------------------------------------------

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>REALMARKA CONSTRUCOES</b>	PORTE <b>DEMAIS</b>
------------------------------------------------------------------------------	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica</b> <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b> <b>41.20-4-00 - Construção de edifícios</b> <b>71.12-0-00 - Serviços de engenharia</b> <b>74.20-0-01 - Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina</b> <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> <b>43.99-1-01 - Administração de obras</b> <b>68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------

LOGRADOURO <b>R ACELINO GRANDE</b>	NÚMERO <b>89</b>	COMPLEMENTO <b>*****</b>
---------------------------------------	---------------------	-----------------------------

CEP <b>82.320-390</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>SAO BRAZ</b>	MUNICÍPIO <b>CURITIBA</b>	UF <b>PR</b>
--------------------------	------------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>MARCOS.REAL@REALMARKA.COM.BR</b>	TELEFONE <b>(41) 3532-4505</b>
------------------------------------------------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) <b>*****</b>
---------------------------------------------------

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>16/04/2015</b>
------------------------------------	-------------------------------------------------

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL <b>*****</b>	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL <b>*****</b>
-----------------------------------	-------------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **07/07/2022** às **13:37:23** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>10.778.085/0001-97</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>03/04/2009</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>HAVY LOCACOES E VENDAS LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>ME</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> <b>77.11-0-00 - Locação de automóveis sem condutor</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>AV SILVA JARDIM</b>	NÚMERO <b>3455</b>	COMPLEMENTO *****	
CEP <b>80.240-021</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>BATEL</b>	MUNICÍPIO <b>CURITIBA</b>	UF <b>PR</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE <b>(41) 3342-0006</b>		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>03/04/2009</b>		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **08/07/2022** às **07:28:33** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>08.647.516/0001-34</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>01/02/2007</b>
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>SUNNY HOLDING LTDA</b>
-----------------------------------------------

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>SUNNY HOLDING</b>	PORTE <b>EPP</b>
----------------------------------------------------------------------	---------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>46.18-4-99 - Outros representantes comerciais e agentes do comércio especializado em produtos não especificados anteriormente</b> <b>63.91-7-00 - Agências de notícias</b> <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b> <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> <b>70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica</b> <b>73.19-0-03 - Marketing direto</b> <b>74.90-1-05 - Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas</b> <b>77.11-0-00 - Locação de automóveis sem condutor</b> <b>82.30-0-01 - Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas</b> <b>90.01-9-02 - Produção musical</b> <b>93.19-1-01 - Produção e promoção de eventos esportivos</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------

LOGRADOURO <b>R EBANO PEREIRA</b>	NÚMERO <b>477</b>	COMPLEMENTO <b>3 ANDAR APT 32</b>
--------------------------------------	----------------------	--------------------------------------

CEP <b>80.410-240</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>CURITIBA</b>	UF <b>PR</b>
--------------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE <b>(41) 3150-4444</b>
---------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--------------------------------------------

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>01/02/2007</b>
------------------------------------	-------------------------------------------------

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **08/07/2022** às **07:29:23** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>27.468.530/0001-15</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>20/03/2017</b>
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>BOGONI &amp; OBARA ARQUITETURA S/S</b>
---------------------------------------------------------------

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE <b>DEMAIS</b>
-------------------------------------------------------	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>71.11-1-00 - Serviços de arquitetura</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>
----------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>223-2 - Sociedade Simples Pura</b>
----------------------------------------------------------------------------------

LOGRADOURO <b>R ZACARIAS ALVES PEREIRA</b>	NÚMERO <b>347</b>	COMPLEMENTO *****
-----------------------------------------------	----------------------	----------------------

CEP <b>83.030-480</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>ARISTOCRATA</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>	UF <b>PR</b>
--------------------------	---------------------------------------	------------------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR</b>	TELEFONE <b>(41) 3019-7219</b>
-------------------------------------------------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--------------------------------------------

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>20/03/2017</b>
------------------------------------	-------------------------------------------------

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **08/07/2022** às **07:27:54** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1