

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL – 284 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

CNPJ: **26.908.446/0001-02**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, 11.973 – Bairro Santo Antônio

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: G-906 Quadra: - Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 08.252.0008.0000

Matrícula: 83.450 – 2ª C.R.I.

AGOSTO/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

1. INTRODUÇÃO.....	6
1.1. Informações Gerais	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
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	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	17
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	19
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	19
3.2. Horário de Funcionamento	19
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	20
3.4. Estacionamento e Acessos	21
3.5. Permeabilidade do Solo	22
3.6. Drenagem	22
3.7. Parâmetros Urbanísticos	22
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	25
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	29
4.5. Transporte Coletivo	30
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	32
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	35
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	36
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	37
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	37
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	37

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	38
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	38
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	39
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	40
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	40
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	40
7. PARECER CONCLUSIVO.....	42
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	43
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44
ANEXOS	47
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote nº G-906 de Inscrição Imobiliária 08.252.0008.0000	
Certidão de Número Predial	
Matrícula nº 83.450 – 2ª C.R.I.	
Autorização para Construção	
Deferimento do CMPDU em resposta ao protocolo 202111221015971010	
Parecer de Diretrizes Viárias emitido pelo DPTU em resposta ao prot. 202110253718964244	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral	
Mapa de Uso e Ocupação do Solo	
Implantação do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto CA 1261/2021-GRCTL emitida pela Sanepar	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20212297771480	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral dos Proprietário	
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 2012.....	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. Foto aérea do imóvel no ano de 2022	12
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Avenida Rui Barbosa, ano de 2013	13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a Avenida Rui Barbosa, ano de 2022	13
Figura 10. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa	14
Figura 11. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	15
Figura 12. Porção central e frente do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	15
Figura 13. Fundos do terreno, observado da Av. Rui Barbosa	16
Figura 14. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	16
Figura 15. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	17
Figura 16. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	26
Figura 17. Zoneamento incidente no bairro Santo Antônio	27
Figura 18. Atividade mista no entorno imediato do empreendimento.....	27
Figura 19. Empreendimentos correlatos nas áreas de influência	27
Figura 20. Avenida Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento	28
Figura 21. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição	28
Figura 22. Rua Alcides Dal’ Negro, via de distribuição	29
Figura 23. Rua Pedro Trevisan, via de distribuição.....	29
Figura 24. Pontos de ônibus mais próximos do empreendimento, na Av. Rui Barbosa	30

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	31
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	34

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.....	20
Tabela 3. Variável indicadora de renda: acesso a serviços públicos.....	20
Tabela 4. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	20
Tabela 5. Quadro Estatístico	22

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 Santo Antônio, com previsão de acessos exclusivos pela Avenida Rui Barbosa, e será composto de 2 blocos em alvenaria com 13 pavimentos cada e 2 subsolos, totalizando **284 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 23.438,85m²**.

Conforme a lei, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, o uso é classificado como PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser instalado, cuja **anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) em 24 de novembro de 2021, conforme parecer de resposta ao protocolo nº 202111221015971010 que segue em anexo, exigindo ainda a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como condicionante para a aprovação do empreendimento**, também 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 – 284 UNIDADES

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 11.973 – Bairro Santo Antônio

CEP: 83.025-404 – Município: São José dos Pinhais/PR

Empreendedor – conforme Autorização para Construção em anexo:

QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CNPJ: 26.908.446/0001-02

Representante Legal: Marcelo Gonçalves de Azevedo Lage

Endereço: Avenida São José, nº 1.194 – cj. 01 – Bairro Cristo Rei

CEP: 80.050-350 – Município: Curitiba/PR

Contato: (41) 3147-9900 / marcelo.lage@construtoraquest.com.br

Proprietário – conforme Matrícula em anexo:

NEL BRASIL INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ: 08.941.818/0001-10

Representante Legal: Antônio Miguel Espolador Neto

Endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 170 – cj. 1704 – Bairro Centro

CEP: 80.020-090 – Município: Curitiba/PR

Autor do Projeto Arquitetônico e Responsável Técnico pela Execução da Obra:

QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CNPJ: 26.908.446/0001-02

Arquiteto e Urbanista **DANIEL MAIÃO SERRA** – CAU A 49.344-9

Elaborador do Estudo de Impacto de Vizinhaça:

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

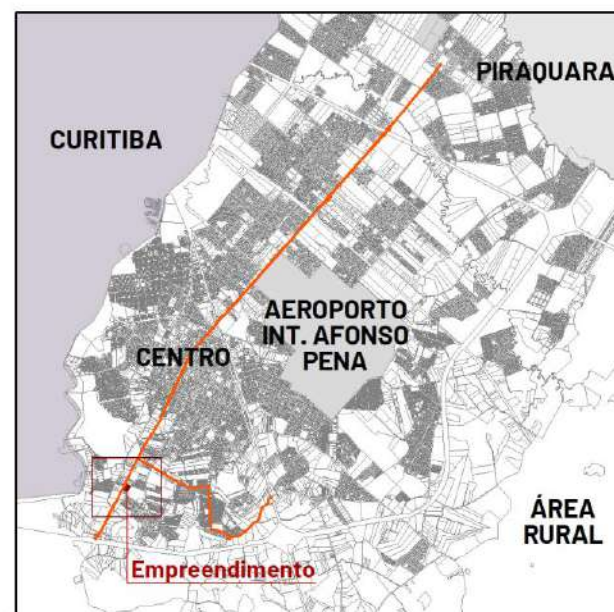
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao **lote urbano G-906, cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 08.252.0008.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 83.450**, com área total de **11.371,43m² (onze mil, trezentos e setenta e um metros quadrados, e quarenta e três decímetros quadrados)**, conforme matrícula.

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 284 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:5.000

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

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Carolina Alves Pereira, 347 - sala 9
Arquitetos - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do histórico do imóvel onde o empreendimento pretende ser instalado, aliado às informações constantes na Matrícula supracitada, pôde-se compreender de que forma a área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

O lote G-906 é oriundo da unificação dos lotes F-664, F-665, F-666 e F-667, anteriormente cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000 e matriculados no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Município sob nº 71.643, 71.644, 71.645 e 71.646, respectivamente. Pelas imagens de satélite a seguir, disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Webgeo, 2022) bem como pelo Google Earth, é possível verificar que ao menos desde o ano de 2000, o terreno permanece desocupado, caracterizando um expressivo vazio urbano em uma área do Município destinada à expansão da área urbana central, como será melhor analisado no decorrer deste Estudo.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2000



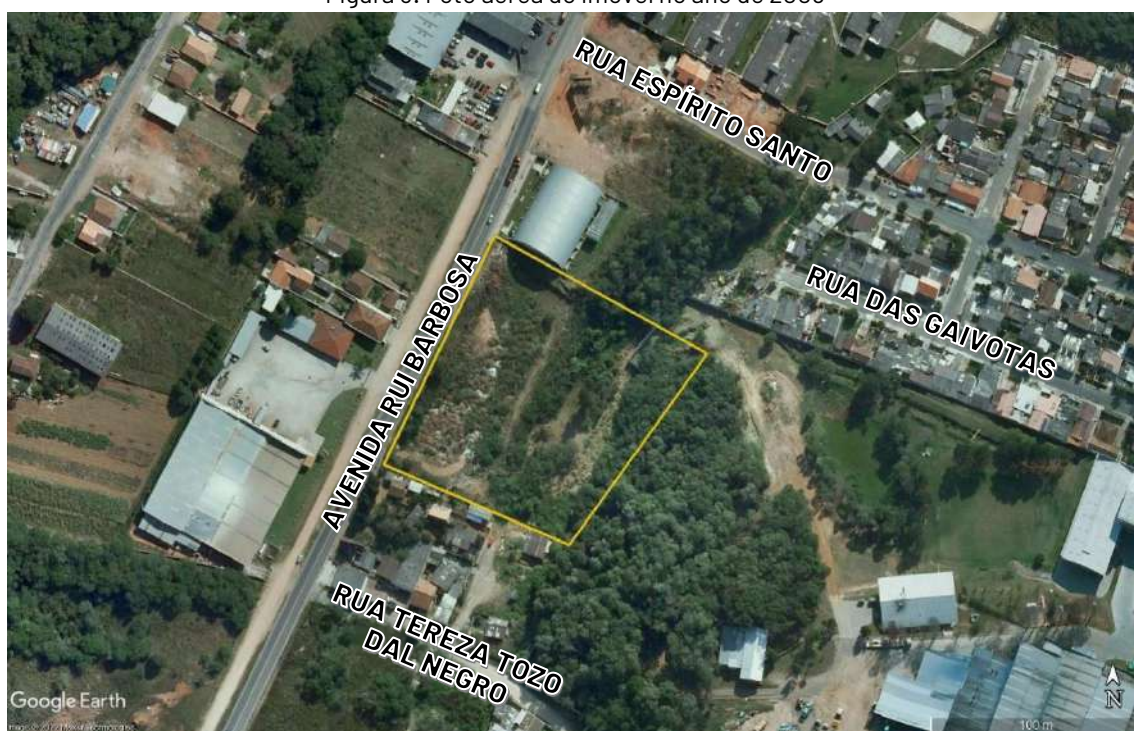
(Fonte: Webgeo – PMSJP)

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 2012



(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. Foto aérea do imóvel no ano de 2022



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Avenida Rui Barbosa, ano de 2013



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a Avenida Rui Barbosa, ano de 2022



(Fonte: Google Street View)

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 Cadastral elaborado pela empresa Smart Sky Tech Hub, sob responsabilidade técnica da Engenheira Cartógrafa e Agrimensora Renata Scarsi (CREA PR 162.919/D), que segue nos anexos**, verificou-se tratar de terreno com topografia praticamente plana na parte frontal, e com um declive mais acentuado nos fundos, devido à presença de um córrego que incide no terreno. A vegetação predominante é a rasteira gramínea, com alguns exemplares de árvores na porção frontal e lateral direita, de quem da Avenida Rui Barbosa observa o terreno, e uma vegetação densa nos fundos do terreno, próximo ao córrego, também apresentada no **Mapa de Uso e Ocupação do Solo elaborada pela empresa Forte Soluções Ambientais Ltda, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Ambiental Matheus Campanhã Forte (CREA PR 144.019/D), também em anexo ao presente Estudo.**

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 G-906 está inserido na Sub-Bacia Hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. E como mencionado, o lote é atingido por um córrego aos fundos, cuja Área de Preservação Permanente (APP) contempla uma porção de 3.084,45m² no interior do terreno, averbada em Matrícula, e será devidamente respeitada pelo empreendedor, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008.

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 (Núcleo de Esporte e Lazer da Colônia Rio Grande), de quem da Avenida Rui Barbosa observa o imóvel, mas sem interferências por correntes de ar, devido principalmente ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 26 de julho de 2022.

Figura 10. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa



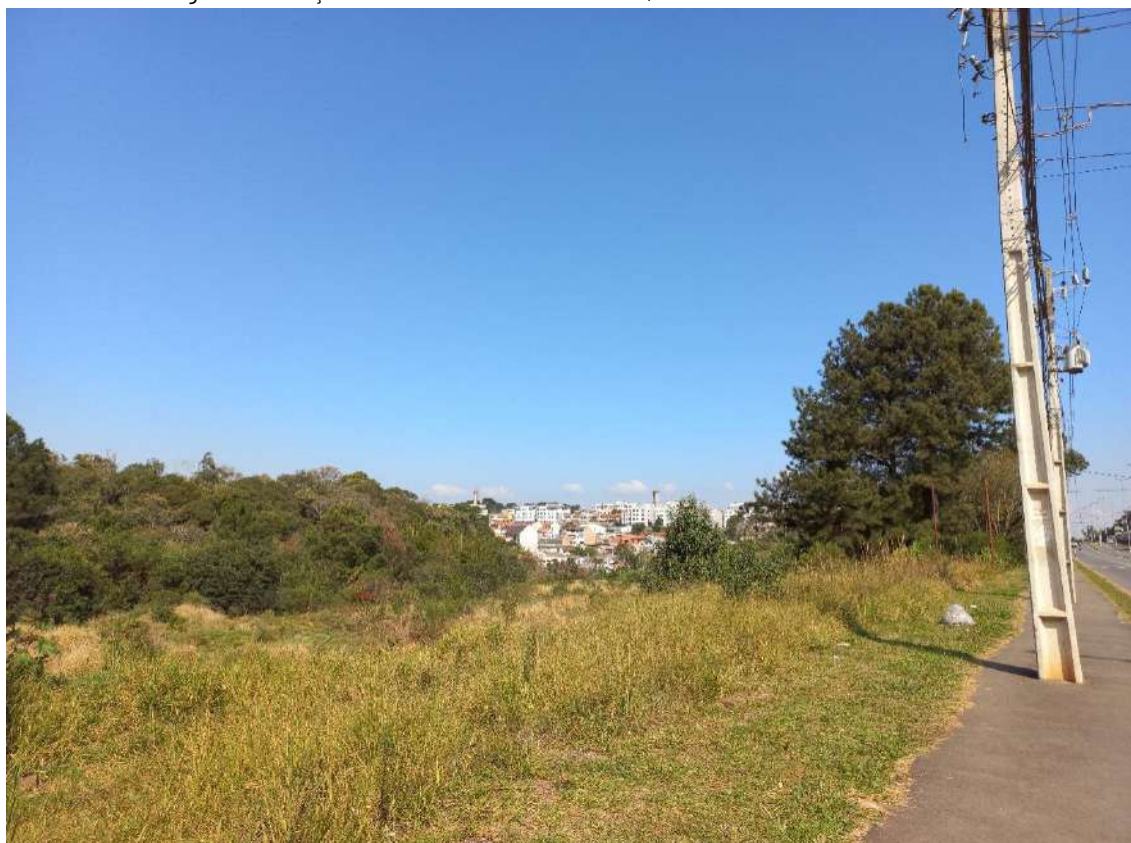
(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 11. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 12. Porção central e frente do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 13. Fundos do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 14. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria 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 01.20212297771480**, que segue em anexo ao presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (PMSJP, 2018) consta que a região é atendida pela rede de abastecimento de água, porém, não há rede de esgotamento sanitário. Conforme a **Carta Resposta CA 1261/2021-GRCTL ao protocolo nº 18.326.860-0, emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, em anexo a este relatório, há possibilidade de atendimento ao empreendimento tanto da rede de abastecimento de água, como da rede coletora de esgoto, mas com necessidade de ampliação de ambas as redes pela Avenida Rui Barbosa.

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 15. 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, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei citada:

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;

IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;

*VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído. **[grifo nosso]***

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote G-906 está inserido na **Zona Especial Estrutural – ZEE**, caracterizada como “expansão da área central e de indução ao crescimento da cidade em direção ao sul, com predominância de atividades comerciais e de serviços, sendo admitido o uso residencial”. E por possuir testada para a Avenida Rui Barbosa, sobre o lote também incidem os parâmetros de uso e ocupação de solo definidos pelo **Eixo de Comércio e de Serviço 2 – ECS2**, definido em lei como o zoneamento correspondente “às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços”. Para o enquadramento do empreendimento aos parâmetros previstos pelo ECS2, no entanto, deve ser atendido o Parágrafo 1º, Artigo 7 da lei citada:

§ 1º Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00m (cem metros) de profundidade, atendidos os parágrafos 6º e 7º do artigo 6º desta Lei Complementar.

E de acordo com o Parágrafo 6º supracitado, devem ser atendidos os seguintes critérios:

§6º Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e de Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e de Serviço;

II - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Sendo assim, para o presente Estudo foram considerados os índices urbanísticos definidos pela ZEE, cujo uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL, a princípio, 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, cuja anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme parecer em resposta ao protocolo nº 202111221015971010, que segue em anexo**, com a condicionante da apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança, também em conformidade com o 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 60,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00, com potencial construtivo máximo a receber de 1,00, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 14 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, 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 Edilício Vertical pretendido encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria e responsabilidade técnica de execução do Arquiteto e Urbanista **Daniel Maião Serra** (CAU A 49.344-9), e será composto de 2 torres em alvenaria, com 13 pavimentos cada e 2 subsolos, circulação vertical por escada e elevador, **totalizando 284 unidades habitacionais unifamiliares**, com opções de 2 a 3 dormitórios e áreas de 46,80m², 53,02m² e de 67,58m². O condomínio contará ainda com guarita, estacionamento, áreas de apoio e de lazer e recreação, resultando em uma **área total a construir de aproximadamente 23.438,85m²**.

A princípio, o Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Porém, com o sistema construtivo previsto, também em atendimento às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020), todas as unidades do empreendimento pretendido são passíveis de adaptação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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 louça	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 e B2. 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, e a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.721,72, 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, abaixo da 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 284 unidades habitacionais, calcula-se uma previsão da população residente de 926 pessoas, que distribuídas territorialmente no futuro imóvel do terreno, resulta uma densidade de $926 / 11.371,43\text{m}^2 = 0,0814$ pessoas por metro quadrado do terreno e, ao adotar a densidade por hectare (10.000m^2), tem-se uma população de 814 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se $284 \text{ unidades} / 11.371,43\text{m}^2 = 0,02497$, ou seja, **250 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 ZEE é permitido no máximo 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta 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 Edilício Vertical, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto: $284 \text{ unidades} \times 1 \text{ vaga} = \mathbf{284 \text{ vagas}}$. 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 **14 vagas** de estacionamento para visitantes.

Em projeto, a princípio estão previstas ao todo **299 vagas**, sendo: 176 vagas cobertas, e destas 2 são reduzidas e 9 destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (conforme medidas e padrões estabelecidos pela NBR 9.050/2020); 109 vagas descobertas, e destas 55 reduzidas; e 14 vagas destinadas a visitantes, e destas 1 destinada a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

O condomínio terá um acesso de pedestres e um acesso para entrada e saída de veículos, com área de acumulação de no mínimo 10,00 metros, em concordância ao Inciso II, Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), ambos exclusivamente pela **Avenida Rui Barbosa**.

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 3.411,43m² da área total do terreno. Em projeto, inicialmente está prevista uma área total permeável de **6.194,98m², correspondente a uma taxa de permeabilidade de 54,47%.**

3.6. Drenagem

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

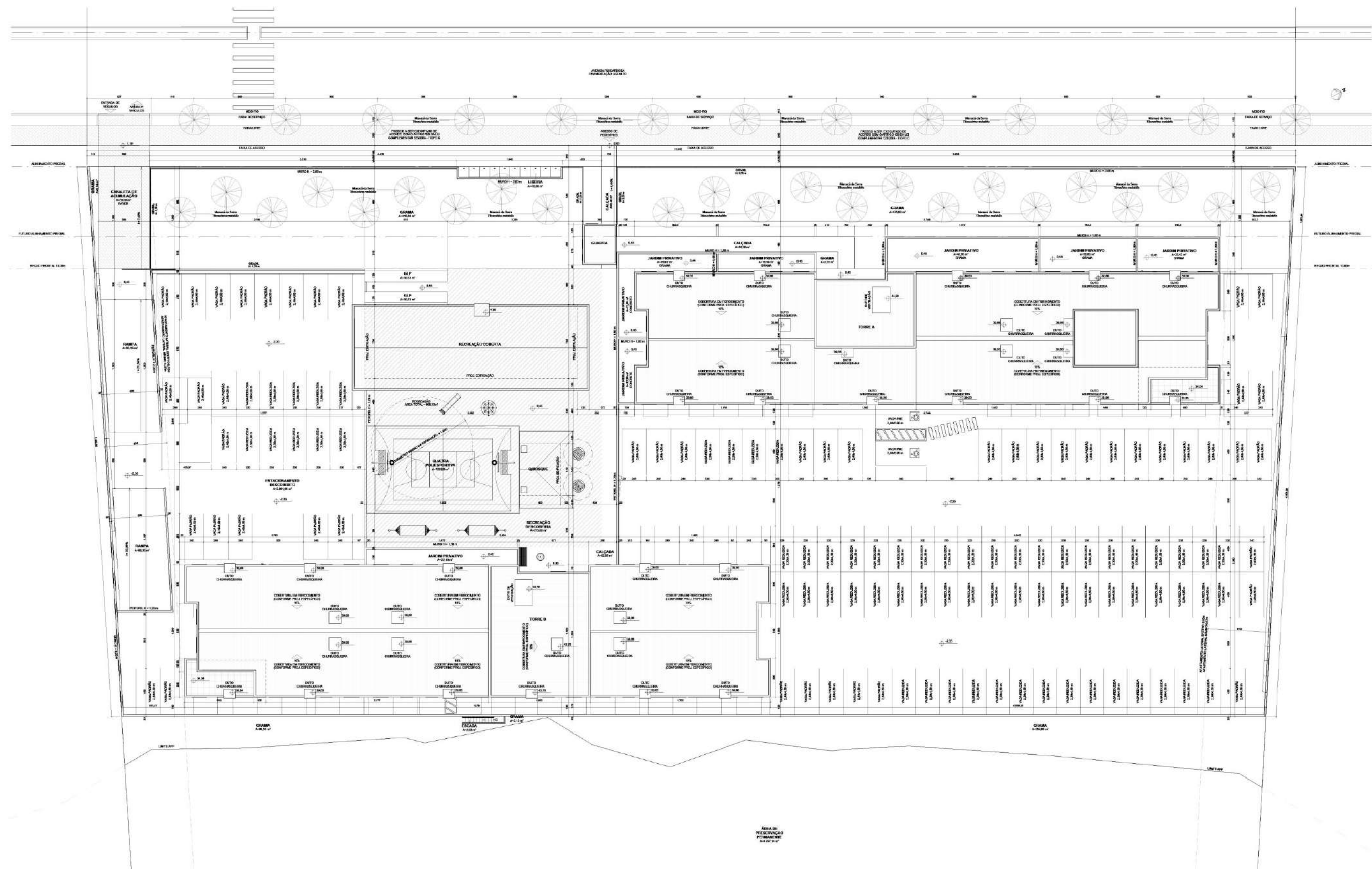
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 5. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL – 284 UNIDADES	
ÁREA A CONSTRUIR NO SUBSOLO 2 (Não Computável)	1.692,09 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO SUBSOLO 1 (Não Computável)	2.234,80 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO PAV. TÉRREO (Computável)	1.481,54 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO PAV. TÉRREO (Não Computável)	177,16 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO PAV. TIPO – x11 (Computável)	14.011,80 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO PAV. TIPO – x11 (Não Computável)	1.948,76 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO 13º PAVIMENTO (Computável)	1.231,42 m ²

ÁREA A CONSTRUIR NO 13º PAVIMENTO (Não Computável)	159,76 m ²
ÁREA A CONSTRUIR DO BARRILETE (Não Computável)	250,76 m ²
ÁREA A CONSTRUIR NO PAV. TÉCNICO (Não Computável)	250,76 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	16.724,76 m²
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	6.714,09 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	23.438,85 m²
ÁREA DO TERRENO	11.371,43 m ²
ÁREA DE PROJEÇÃO	3.185,41 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 60,00%)	28,01 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 3,0)	1,47
ALTURA MÁXIMA (máximo 14 pavimentos)	13 pav. (36,42 m)
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (mínimo 3.411,43m ²)	6.194,98 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	54,47 %
ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA	150,74 m ²
ÁREA DE RECREAÇÃO DESCOBERTA	455,36 m ²
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 584,00m ² + reserva p/ quadra poliesportiva)	606,10 m ²
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 298 vagas)	299 vagas, sendo 14 p/ visitantes
RECUO FRONTAL LEGAL – AVENIDA RUI BARBOSA	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – AVENIDA RUI BARBOSA	10,00 m
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo 250 uh/ha)	250 uh/ha

* Os dados da estatística acima referem-se ao Estudo Preliminar, e poderão ser alterados no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais – Departamento de Gestão Urbana.



CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL - 284 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista Daniel Maião Serra - CAU A 49.344-9(2022)

Bogoni
ARQUITETURA
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 147 - sala 5
Aricanduva - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

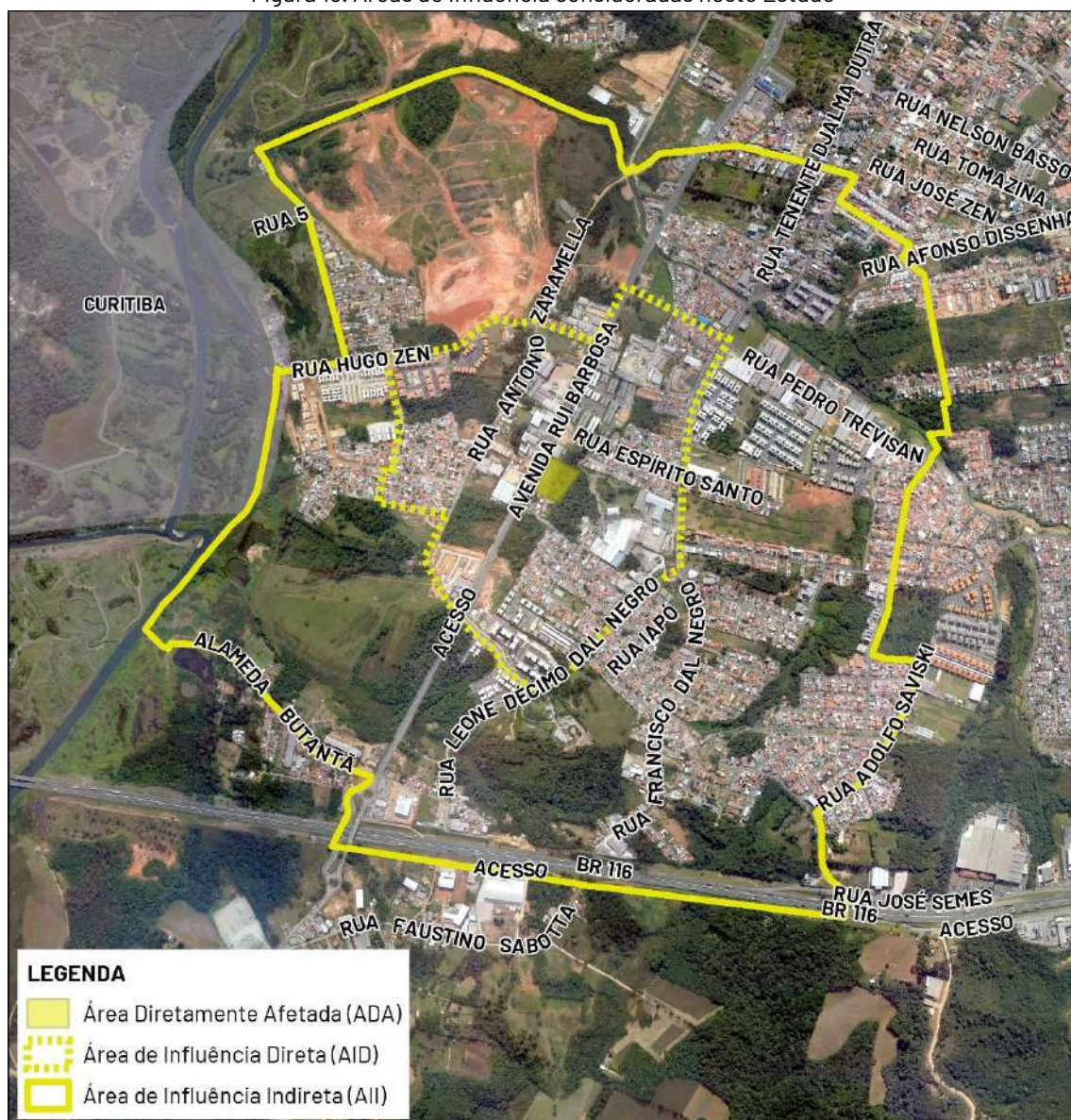
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de 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 Rua Antônio Zaramella, Rua Leone Décimo Dal' Negro, Rua Francisco Dal Negro, Rua Alcides Dal Negro, Avenida Rui Barbosa, Rua Hugo Zen, Avenida Nestor Pereira de Castro, e a Rua Antônio Foggiatto.

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 boa parte do bairro Santo Antônio, e parte dos bairros Colônia Rio Grande e Pedro Moro, delimitada pela Alameda Butantã, Rodovia Federal BR-116, Rua Sílvio Dal' Negro, Rua Adolfo Saviski, Rua Pedro Dissenha, Rua Severino Fasolin, Rua Elvira Zagonel Kozlovski, Rua João Batista Manzoque, Rua Barão do Cerro Azul, Rua Brigadeiro Arthur Carlos Peralta, Rua Antônio Zaramella, Rua Casemiro Gapski, Rua Hugo Zen, e a divisa com o Município de Curitiba.

Figura 16. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



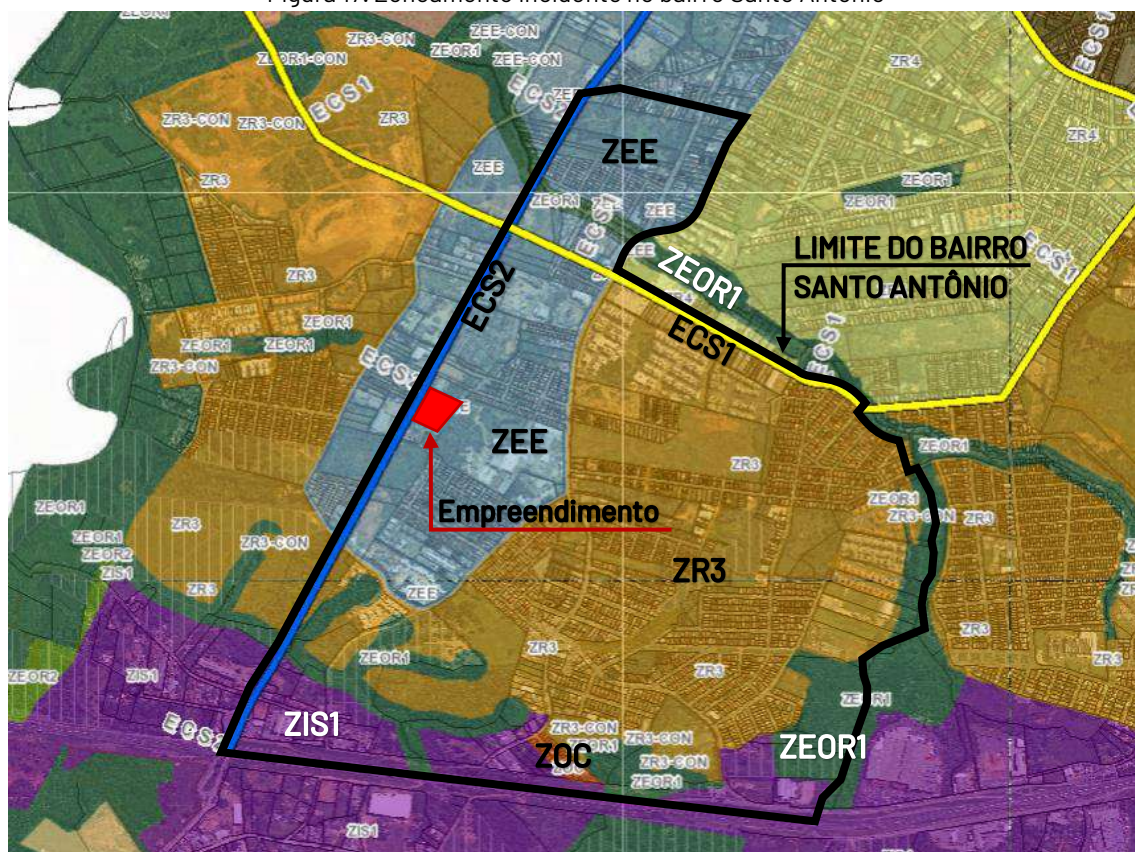
(Fonte: Google Earth, 2021/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção oeste do bairro Santo Antônio, próximo à divisa com o bairro Colônia Rio Grande. O bairro Santo Antônio também faz divisa com o Bom Jesus, Pedro Moro, Itália e Zacarias, e apresenta uma alta variedade de estabelecimentos comerciais, prestação de serviços e institucionais, além da atividade residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares e condomínios verticais correlatos ao empreendimento pretendido, por se tratar de uma área definida em lei como prioritária para a expansão urbana e adensamento no Município.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Santo Antônio é abrangido por 7 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e de Serviço 1 (ECS1), Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2), Zona Especial Estrutural (ZEE), Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Residencial 3 (ZR3), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Figura 17. Zoneamento incidente no bairro Santo Antônio



(Fonte: Webgeo - PMSJP, 2022)

Figura 18. Atividade mista no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 19. Empreendimentos correlatos nas áreas de influência



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

A **Avenida Rui Barbosa**, classificada como Via Metropolitana (VM) 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 nesta região foi recentemente duplicada e revitalizada, com duplo sentido, pavimentação asfáltica, sinalização viária, calçadas e meio-fio implantados. Ainda, conforme a lei anterior do Sistema Viário Municipal, a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações – que foi revogada, o lote do empreendimento era originalmente atingido pela diretriz viária de alargamento da Avenida Rui Barbosa, bem como pela diretriz viária de prolongamento da Rua Benjamin Palu, as quais foram suprimidas na nova lei atualmente vigente.

As principais rotas para acessar o empreendimento se darão, principalmente, pela própria via de acesso, a Avenida Rui Barbosa, no sentido norte – sul, com distribuição também pela Rua Alcides Dal’ Negro, e continuação pela Rua Pedro Trevisan, e pela Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste), no sentido leste – oeste. Todas as vias citadas possuem duplo sentido, pavimentação asfáltica, com sinalização viária, meios-fios e calçadas implantados, em bom estado de conservação.

Figura 20. Avenida Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 21. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2022)

Figura 22. Rua Alcides Dal' Negro, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2021)

Figura 23. Rua Pedro Trevisan, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 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 particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não irá interferir de forma muito significativa no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários utilizará o transporte coletivo e/ou serviço de fretamento. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis da semana.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 284 famílias e a população estimada de 926 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 284 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar, que parte da população poderá 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

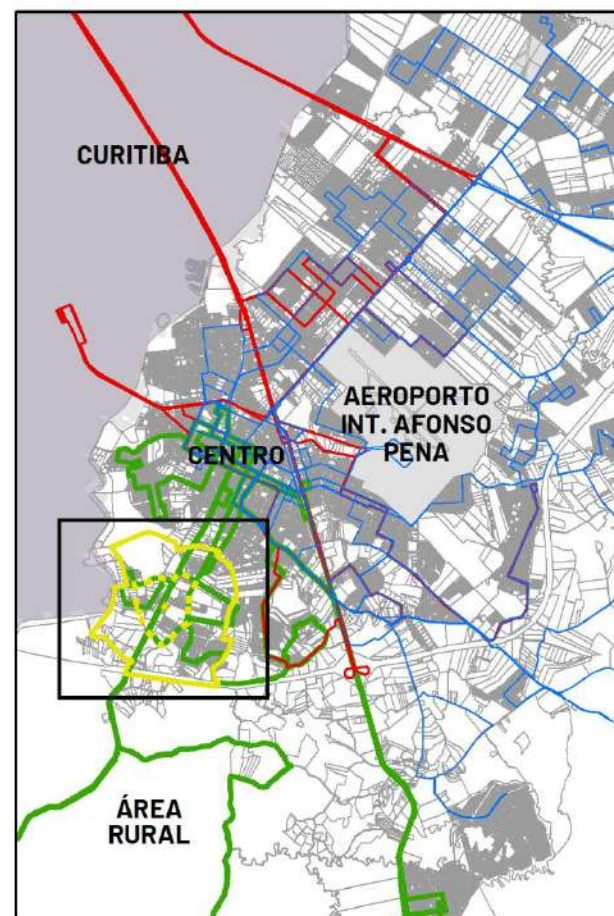
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018), em conjunto com consulta aos itinerários 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 **9 linhas de ônibus**, sendo todas rurais (Colônia Rio Grande, Eldorado, Itália, Marcelino, Cachoeira, Cotia nos dois sentidos, Cotia via Campo Largo, e Campina Vila Nova). Em consulta aos itinerários das linhas das empresas citadas, não foram constatadas linhas urbanas e metropolitanas atendendo ao empreendimento nas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Os pontos de ônibus mais próximos estão localizados na Avenida Rui Barbosa, próximo ao empreendimento.

Figura 24. Pontos de ônibus mais próximos do empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(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 - 284 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - 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, 317 - sala 5
Jardim Botânico - 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 926 pessoas que habitará o empreendimento, estima-se que aproximadamente 73 pessoas estarão na faixa de 0 a 4 anos, e 160 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 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15,6 alunos = 2,88m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 26,2 alunos = 1,72m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 73 x 2,88m² = 210,24m² no Ensino Infantil, e de 160 x 1,72m² = 275,20m² 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 5 equipamentos públicos educacionais, todos na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento: Colégio Estadual Herbert de Souza; Escola Municipal Padre José de Anchieta; Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Santo Antônio; CMEI Flor-de-Lis; e CMEI Nair Mafalda Zaniolo.

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, pelo perfil econômico estimado para os futuros residentes, 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 Veneza (pública)**, localizada na Área de Influência Indireta (AII) a uma distância de 1 quilômetro 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 Veneza atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte IV). Considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma capacidade de cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da população moradora no empreendimento, 926 pessoas, seria necessário 6,61% 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 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Veneza, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m². Desta forma, ao considerar a capacidade de atendimento total, tem-se a média

proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte IV) / 14.000 pessoas (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m² por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 926 pessoas x 0,04m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 37,04m² 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.

Com relação aos demais equipamentos comunitários, foram identificados 5 equipamentos públicos na AID, todos de esporte e lazer: Centro de Esporte e Lazer Maria Pissaia Zanqueta (Colônia Rio Grande), com Pista de Caminhada e Academia da Terceira Idade; e Quadra Poliesportiva e Academia da Terceira Idade da Planta Carolina. Na AI do empreendimento, foram constatados 7 equipamentos públicos, também de esporte e lazer: Cancha de Futebol de Areia do Jardim dos Bandeirantes; Cancha de Futebol de Areia da Planta Froelich; Academia da Terceira Idade do Jardim Veneza; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Jardim Eldorado I; e Academia da Terceira Idade do Jardim Suzuki.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.

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		
Supressão da vegetação existente	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.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	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.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Será feita a terraplenagem para nivelamento do solo e implantação de subsolo, 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.
Topografia	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.	--
Sistema de Drenagem	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.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30).	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. PÚBLICO	--
	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		Ampliação da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento (confirmado pela Carta Resposta CA 1261/2021-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 1261/2021-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 01.20212297771480).			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		Verificar junto ao Poder Público a necessidade de melhorias em equipamentos próximos da região para absorver a demanda a ser gerada.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 12 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 de acessos adequados, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos competentes a alteração na demanda atual das linhas de ônibus, e da possível necessidade de mais unidades nos trajetos existentes.			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; 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		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 13 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZEE) da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	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.	--
Patrimônio Histórico	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		--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				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		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos;	X			X		X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, serviços de limpeza e manutenção); Estimulos ao comércio e serviço existente na região.			X	EMPREEND.	--
Renda	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 284 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	EMPREEND.	--
Adensamento populacional	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 (alta densidade, de 250 uh/ha).			X		--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				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		
Paisagismo	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo e à APP existente nos fundos do terreno.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Calçadas e entorno do empreendimento	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.
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		As atividades de moradia não interferirão na qualidade do ar.			X		--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X		--
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Será feita a terraplenagem para o nivelamento do solo e implantação de subsolo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	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.
Legislações Ambientais	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 Especial Estrutural (ZEE, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), em terreno localizado na porção oeste do bairro Santo Antônio, com previsão de acessos exclusivos pela Avenida Rui Barbosa. 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 7h30 às 17h30 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 principalmente na via de acesso, a Avenida Rui Barbosa, e o aumento na demanda pelo transporte público coletivo, cuja região do entorno não é atendida por linhas urbanas e metropolitanas, e cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Já o impacto positivo refere-se à ocupação residencial em uma área que até então configura um vazio urbano, conferindo maior segurança à região, e promovendo maiores fluxos de pessoas.

O empreendimento está previsto com 2 blocos de 13 pavimentos cada, dispostos 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 de no máximo 14 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, com implantação dos 2 subsolos, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, 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 (ZEE – alta densidade), e cumpre com a função social do lote, que hoje configura um vazio urbano em uma destinada à expansão urbana municipal.

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. 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): SI12218826I00CT001

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: julho de 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 9050: 2020. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 4ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/horarios-e-itinerarios>>. 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>. Acesso em: julho de 2022.

INSTITUTO AGRÔNOMICO 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. Linhas, tarifas e horários dos ônibus. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. 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

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12218826**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: SI12218826I00CT001

Data de Cadastro: 28/07/2022

Data de Registro: 29/07/2022

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: 28/07/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Tipo: Pessoa jurídica de direito privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 26.XXX.XXX/0001-02

Data de Início: 27/04/2022

Data de Previsão de Término:
16/12/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 83025404

Nº: 11973

Logradouro: RUI BARBOSA

Complemento: IF 0825200080000

Bairro: SANTO ANTÔNIO

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

UF: PR

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 com previsão de 284 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

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12218826**Verificar Autenticidade**

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12218826I00CT001	QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	INICIAL	28/07/2022

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: 28/07/2022 11:46:46, 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.cau.br.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: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

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: AVENIDA RUI BARBOSA
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 11973
BAIRRO: SANTO ANTÔNIO
LOTE: G906
MATRICULA: 83450

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 14

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 3

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2,5

Potencial construtivo máximo a receber - 2

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 20

Lote mínimo (m²) - 760

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

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.

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZEE - Zona Especial Estrutural

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 14

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 3

Potencial construtivo máximo a receber - 1

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 ZEE

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

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

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 2: (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.

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.

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

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 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 300,00m² 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 1.500,00m² 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 5.000,00m² 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

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 10.000m² 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 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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 08/08/2022

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

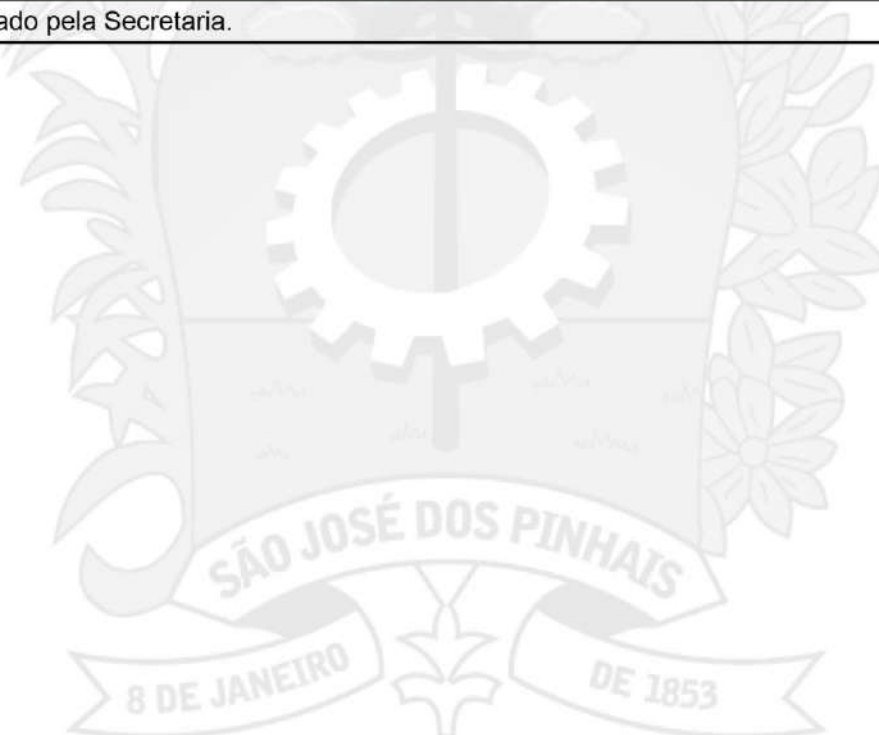
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
ESTADO DO PARANÁ**



***** CERTIDÃO DE NÚMERO PREDIAL *****

Nº Predial: 11973

Nº da Certidão: 4267

Tipo Testada:

Tipo do Imóvel: URBANO

Insc. Imobiliária: 08.252.0008.0000

Lote: G906 Quadra: Loteamento: SUBDIVISAO

Logradouro: AVENIDA RUI BARBOSA

Bairro: SANTO ANTÔNIO

Proprietário: NEL BRASIL INCORPORACOES LTDA

CPF/CNPJ: 08.941.818/0001-10

Data: 26/07/2022

Observação:

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 DIAS, SEM RASURAS E NO ORIGINAL.

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 5295bbbeb45e7bd05d05f2d82bffc2b

REGISTRO DE IMÓVEIS**2º Ofício****São José dos Pinhais - PR.***Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 83.450

IMÓVEL: Lote G-906 (resultante da unificação dos lotes F-664, F-665, F-666 e F-667), situado no lugar denominado "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 11.371,43 metros quadrados, com perímetro de 429,39 metros, de formato irregular, situado no lado ímpar da Avenida Rui Barbosa, a 90,00 metros da Rua Espírito Santo, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Avenida Rui Barbosa, por 118,46 metros; pela lateral esquerda, de quem da referida avenida observa o imóvel, confronta com área da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por 109,11 metros; pela lateral direita confronta com o lote "R", por 94,00 metros; e pela linha de fundos, confronta com o lote D-861, por 107,82 metros.- **OBSERVAÇÕES:** Sobre o referido imóvel existem faixas não edificáveis e área de preservação permanente-APP, a saber: a) faixa não edificável do alargamento da Avenida Rui Barbosa com uma área de 760,43 m² em toda a extensão da Avenida Rui Barbosa; b) faixa não edificável localizada dentro da APP, sendo esta uma faixa referente à diretriz viária projetada com área de 1.712,69 m², as quais totalizam 2.473,12 m² de área não edificáveis; e c) Área de preservação permanente-APP com córrego aos fundos, com uma área de 3.084,45 m².- Registro de Resp. Técnica (RRT) nº SI11401864I00, quitado.- - - - -

INDIC. FISCAL: Cadastros nºs 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000.- - - - -

PROPRIETÁRIA: NEL BRASIL INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Silva Jardim nº 2042, sala 1603, Batel, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 08.941.818/0001-10.- - - - -

REG. ANTERIOR: R-2 da Matrícula nº 60.647 e posteriores Matrículas nºs 71.643, 71.644, 71.645 e 71.646, todas deste Ofício.- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de abril de 2022 *[Assinatura]* (O F I C I A L).- -

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1125J.nfqPo.yQbrO-eX9yh.ejTeT Controle: 1125J.nfqPo.yQbrO-eX9yh.ejTeT

Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

Oficial

Pedro José Dalla Riva

Aristeu Camargo Martins

Aristeu Sergio Camargo Martins

Escreventes

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

A presente fotocópia é reprodução fiel do documento original arquivado neste Cartório.

Em, 25/04/2022.

[Assinatura]
OficialMATRÍCULA Nº
83.450

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. Nome do Proprietário: Nel Brasil Incorporações Ltda.

Endereço: Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 170 – 17 andar, Centro – Curitiba/PR, CEP: 80.020-090

CNPJ: 08.941.818/0001-10

Representado por: Antônio Miguel Espolador Neto

Endereço: Rua do Botiatuva, nº 98 - Águas Claras, Piraquara/PR - CEP nº 83.309-010

Nacionalidade: Brasileiro

RG: 1.884.240-8 SESP/PR

CPF: 331.203.239-34

Estado Civil: Solteiro

Profissão

Proprietário dos Terrenos Constituídos pelos Lotes: F-664, F-665, F-666 e F-667.

Quadra: sem informação

Planta: Santo Antônio

Indicação Fiscal (ou INCRA): 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000

Terreno (m²): 3.002,06, 2.895,16, 2.790,55 e 2.683,66 m²

Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de São José dos Pinhais, sob nº. 71.643, 71.644, 71.645, 71.646 do livro nº 2.

2. Autorizamos a Quest Construtora e Incorporadora Ltda.

Endereço: Avenida São José, nº 1194, cj 01, Cristo Rei, Curitiba/PR, CEP: 80050-350

CNPJ: 26.908.446/0001-02

Representado por: Marcelo Gonçalves de Azevedo Lage

Endereço: Rua das Gaivotas, nº 812 - Alphaville Graciosa, Pinhais/PR

Nacionalidade: Brasileiro

RG: 23.433.255-4 SSP/SP

CPF: 265.142.788-84

Estado Civil: Casado

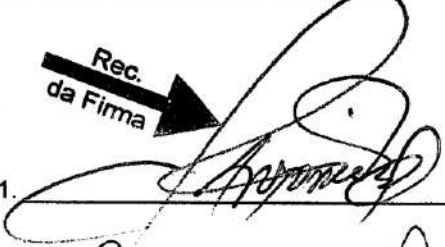
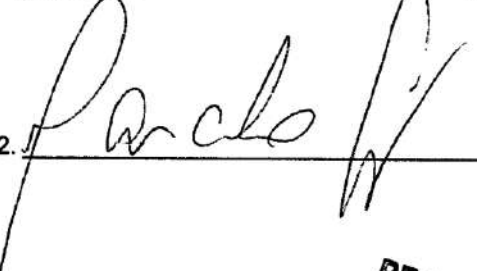
Profissão: administrador de empresas

A Construir no mencionado terreno.

Autorizamos também, a Quest Construtora e Incorporadora Ltda a requerer em seu nome, mediante apresentação do Alvará de Construção, a averbação de sua expedição no Cartório de Registro de Imóveis acima mencionado.

São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2021.

Assinatura com Firma Reconhecida:

1. 
2. 

RECONHECIMENTO
NO VERSO



AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo
202111221015971010

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202111221015971010 das inscrições imobiliárias nº 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000 em reunião do dia 24 de novembro de 2021, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido condomínio edifício vertical - 284 unidades. Deferimento exclusivo para o uso ficando a atividade condicionada a aprovação do EIV pelo GAT. Considerando futura unificação dos lotes F664, F665, F666 e F667 e guia amarela com nova indicação fiscal, retornar através de requerimento ao CMPDU para transcrever o **DEFERIMENTO**.

Em 24/11/2021

LUCAS GRUBBA PIGATTO

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

TRÂMITE DO PROTOCOLO 202110253718964244

À DRC,
Para informar ao requerente.

INFORMAÇÃO DIVINFRA

Trata-se de informação a respeito de Diretrizes Viárias que atingem os imóveis de inscrição imobiliária nº 08.252.0004.0000; nº 08.252.0005.0000; nº 08.252.0006.0000 e nº 08.252.0007.0000. Segundo dispõe a Lei do Sistema Viário (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações) o lote é atingido por uma diretriz de alargamento da Avenida Rui Barbosa e uma diretriz de prolongamento da Rua Benjamin Palu, como indica a imagem abaixo.



Esta Secretaria desenvolveu a proposta da Revisão da Lei do Sistema Viário que prevê a supressão das diretrizes de alargamento, além da análise das diretrizes de prolongamento do Município.

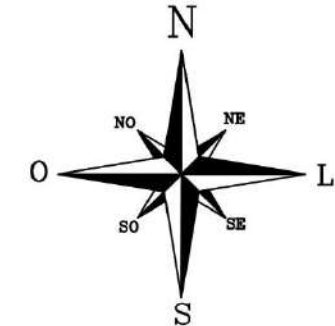
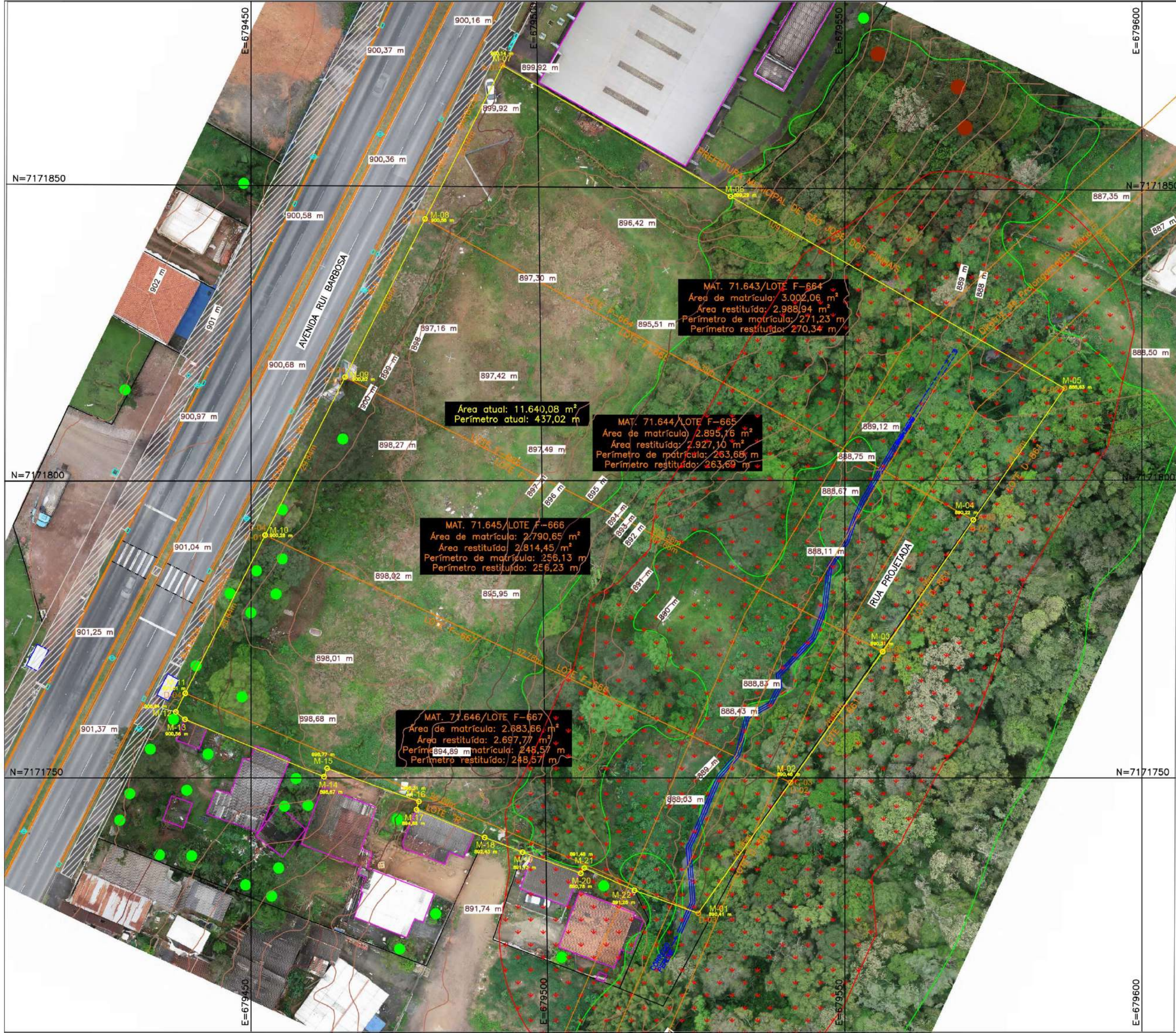
Informamos ainda que a Minuta da referida proposta de Lei do Sistema Viário foi protocolada para a Câmara dos Vereadores e aguarda os trâmites relativos à futura aprovação. O requerente pode acompanhar o processo através de link abaixo:

<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-transporte-e-transito/consulta-publica-revisao-lei-do-sistema-viario/>

Até que esta proposta seja publicada e entre em vigência a Lei Complementar nº 105/2015 e alterações deve ser respeitada em qualquer processo envolvendo o imóvel.

Em 10/11/2021


Thamile C. Franzini
Arquiteta e Urbanista - CAU A 62.216-8
DPTU/SEMU - Matrícula 19.781



PONTOS DO PERÍMETRO ATUAL			
PONTOS	COORDENADAS	COORDENADAS	COORDENADAS
A-01	7171850,00	679450,00	7171850,00
A-02	7171850,00	679450,00	7171850,00
A-03	7171850,00	679450,00	7171850,00
A-04	7171850,00	679450,00	7171850,00

PONTOS DO PERÍMETRO MATRICULA			
PONTOS	COORDENADAS	COORDENADAS	COORDENADAS
M-01	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-02	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-03	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-04	7171850,00	679450,00	7171850,00

PONTOS DO PERÍMETRO DE MATRICULA			
PONTOS	COORDENADAS	COORDENADAS	COORDENADAS
M-05	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-06	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-07	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-08	7171850,00	679450,00	7171850,00

PONTOS DO PERÍMETRO DE MATRICULA			
PONTOS	COORDENADAS	COORDENADAS	COORDENADAS
M-09	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-10	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-11	7171850,00	679450,00	7171850,00
M-12	7171850,00	679450,00	7171850,00

PONTOS	COORDENADAS	COORDENADAS	COORDENADAS	DISTÂNCIA (m)
M-01	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-02	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-03	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-04	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-05	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-06	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-07	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-08	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-09	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-10	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-11	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-12	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-13	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-14	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-15	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-16	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-17	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-18	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-19	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-20	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-21	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50
M-22	7171850,00	679450,00	7171850,00	26,50



- CONVENÇÕES:
- Vértices do perímetro atual
 - Árvore isolada
 - Araucária
 - Ponto cotado
 - Poste de energia elétrica
 - Posto de visita
 - Curva mestra
 - Curva intermediária
 - Sistema viário
 - Sistema viário projetado
 - Sarjeta
 - Rio
 - Muro-Cerca
 - Perímetro atual
 - Perímetro matrícula
 - Vegetação densa
 - Projeção cobertura
 - Calçada
 - Bueiro
 - Faixa de pedestres
 - Ponto de ônibus
 - Projeção APP
 - Alinhamento predial

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL

Colônia Rio Grande

QUEST

São José dos Pinhais

Paraná

Outubro/2021

11.640,08 m²

Matrículas 71.643, 71.644, 71.645 e 71.646

1:500

A3

UTM

22S

51

SIRGAS2000

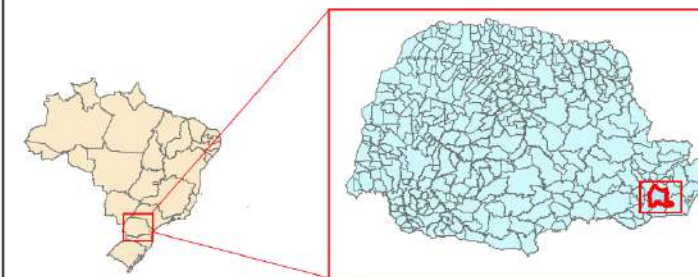
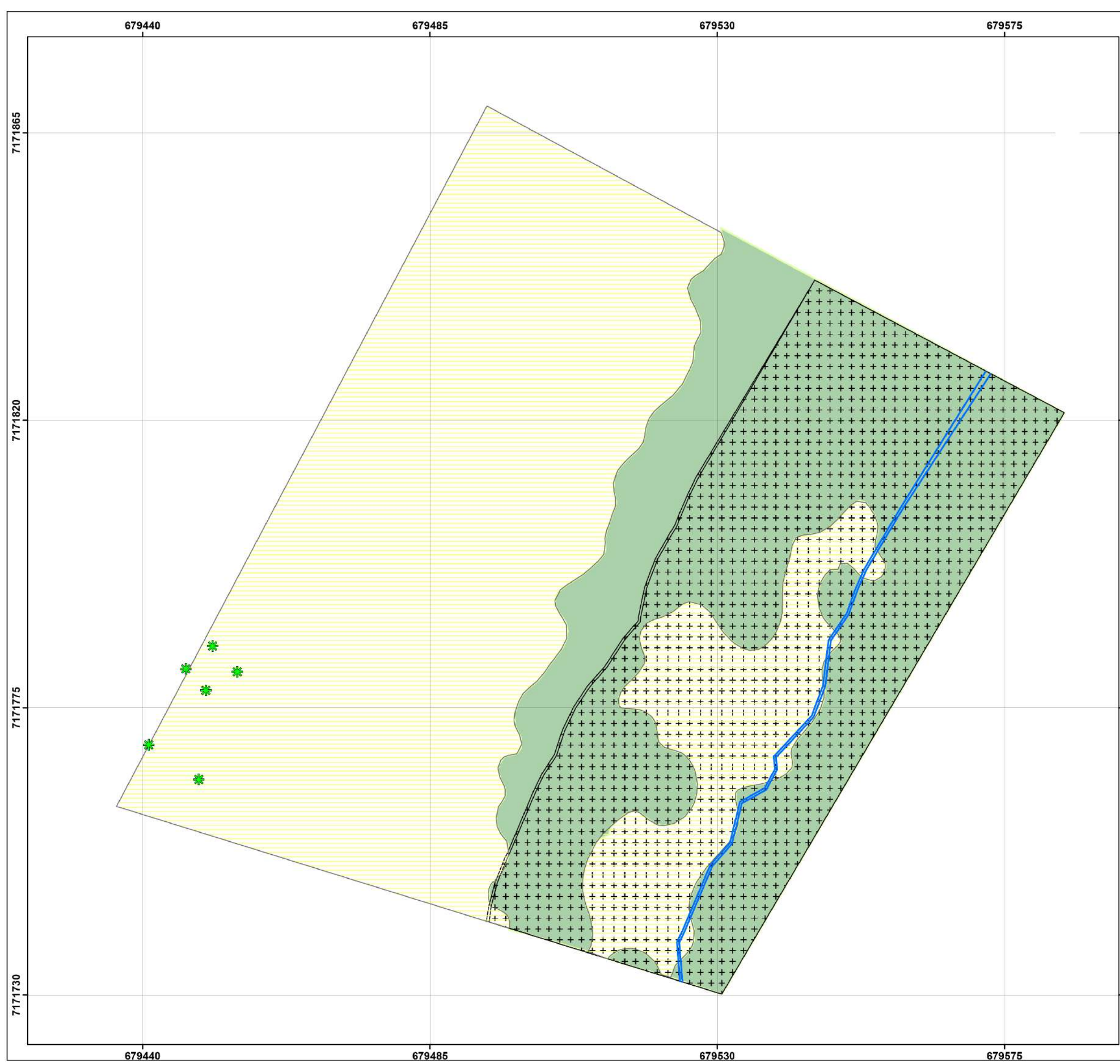
RENATA SCARSI

1720215202434

PR-162919/D

SHART SKY

Av. Comendador Pinheiro nº341 - Jardim Botânico - Curitiba PR



PROJEÇÃO:
UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)
DATUM: SIRGAS 2000 - ZONA 22S

Endereço: Avenida Rui Barbosa, 11.973
Santo Antônio, São José dos Pinhais - PR

Projeto: Mapa de Uso e Ocupação do Solo

Legenda

- Árvores
- Rio
- Gramíneas
- APP
- Vegetação Densa

Escala: 1:400

Data: 24/01/2022

RESPONSÁVEL TÉCNICO
MATHEUS C. FORTE
CREA - PR 144019/D



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

CA 1261/2021-GRCTL

Curitiba, 17 de dezembro de 2021.

Prezada Senhora: **DANIEL MAIÃO SERRA**

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

Protocolo: **18.326.860-0** Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR**

Empreendimento: **CONDOM. RESID. EDIFÍCIO RUI BARBOSA – SJP**

Endereço: **AV. RUI BARBOSA, Nº 11.973 – BAIRRO: SANTO ANTÔNIO**

Categoria do empreendimento: **CONDOM. RESID. (EDIF. VERT.) COM 284 EC. E 13 PAV.**

Nº de economias: **284** Nº de Pavimentos: **13**

*Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento para a rede de distribuição de água, porém **COM necessidade da ampliação**, na AV. RUI BARBOSA, após a obtenção da extensão e diâmetro, a serem confirmados após o levantamento in loco.

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

De acordo com a Resolução nº 003/2020 (AGEPAR), em conformidade com o CAPÍTULO 4.4, artigo 27º (parágrafo 2º) do ANEXO que regulamenta os serviços de água e esgoto no estado do Paraná, relativamente às instalações prediais de água potável, temos: “que as unidades de consumo com mais de 2 (dois) pavimentos, além do reservatório superior, deverão ser providas de reservatório inferior ou cisterna.”

*Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento para a rede coletora do esgoto, porém **COM necessidade da ampliação**, na AV. RUI BARBOSA, após a obtenção da extensão e diâmetro, a serem confirmados após o levantamento in loco.

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, 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: **V18.326.8600ID295_CONDOM.RESID.RUIBARBOSA.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Adriana do Rocio Niesborski** em 23/12/2021 08:28, **Guilherme Peixoto Goes** em 23/12/2021 16:11.

Inserido ao protocolo **18.326.860-0** por: **Adriana do Rocio Niesborski** em: 23/12/2021 08:28.



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:
491138aa376f1ed4069898d261fbcd45.



Protocolo: 01.20212297771480
São José dos Pinhais, 09 de Dezembro de 2021.

QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AVENIDA SÃO JOSÉ, 1194 -
CEP: 80050-350, 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	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	Ofício:
Local	AVENIDA BARBOSA, 11973 - ARISTOCRATA	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 284

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, 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 26.908.446/0001-02 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 19/01/2017
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis 68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO AV SAO JOSE	NÚMERO 1194	COMPLEMENTO LOJA 01 ANDAR TR COND CRISTO REI ED
----------------------------------	-----------------------	---

CEP 80.050-350	BAIRRO/DISTRITO CRISTO REI	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
--------------------------	--------------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO MARCELO.LAGE@CONSTRUTORAQUEST.COM.BR	TELEFONE (41) 3147-9900
--	-----------------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 19/01/2017
------------------------------------	---

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 **27/07/2022** às **21:02:18** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 08.941.818/0001-10 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 19/06/2007
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL NEL BRASIL INCORPORACOES LTDA.

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO AV MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	NÚMERO 170	COMPLEMENTO CONJ 1704
---	----------------------	---------------------------------

CEP 80.020-090	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
--------------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO okassessoria@terra.com.br	TELEFONE (41) 3018-3370
---	-----------------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 19/06/2007
------------------------------------	---

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 **27/07/2022** às **21:04:04** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

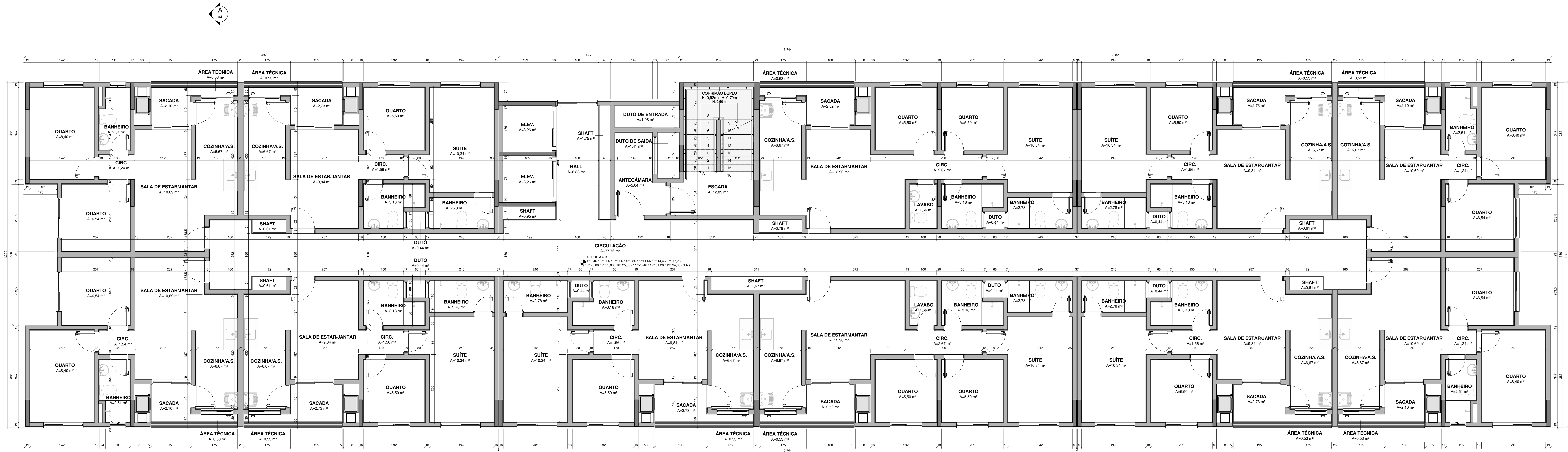
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.468.530/0001-15 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/03/2017
NOME EMPRESARIAL BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.11-1-00 - Serviços de arquitetura		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 223-2 - Sociedade Simples Pura		
LOGRADOURO R ZACARIAS ALVES PEREIRA	NÚMERO 347	COMPLEMENTO *****
CEP 83.030-480	BAIRRO/DISTRITO ARISTOCRATA	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS
UF PR		
ENDEREÇO ELETRÔNICO LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR	TELEFONE (41) 3019-7219	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2017	
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 **05/08/2022** às **14:14:44** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1





1
FL 02

PLANTA PAVIMENTO TIPO - TORRE A e B

ESC. 1 : 50

QUADRO DE REVISÃO				
REVISÃO	DATA	RESPONSÁVEL	VERIFICADO	DESCRIÇÃO
R00	05/08/2022	GUILHERME MEIRA	ELAINE LAGE	EMIÇÃO INICIAL
R01	22/08/2022	DANIEL KUMAGAI	GUILHERME MEIRA	INCLUSÃO PRANCHAS PAVTO. TIPO. SUBSOLO 1 e 2 E CORTE



**RESIDENCIAL
RUI BARBOSA**

TÍTULO: CONDOMÍNIO VERTICAL PARA HABITAÇÃO COLETIVA COM 13 PAVIMENTOS EM ALVENARIA
ENDEREÇO: AVENIDA RUI BARBOSA, 111-973 - SANTO ANTONIO - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

PROPRIETÁRIO: QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
DA OBRA E AUTOR DO PROJETO: DANIEL MAIAO
SERRA:26770493845
RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO: DANIEL MAIAO
MAIAO SERRA 26770493845

Assinado de forma digital por QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA em 2022.08.22 15:36:46 -03'00'
Assinado de forma digital por DANIEL MAIAO SERRA em 2022.08.22 15:36:46 -03'00'

QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF: 26.908.446/0001-02
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF: 26.908.446/0001-02
DANIEL MAIAO SERRA
CADU PR - A95344-9

LEGENDA:

(L/A) - NÍVEL ACABADO
(N/C) - NÍVEL CORTADO

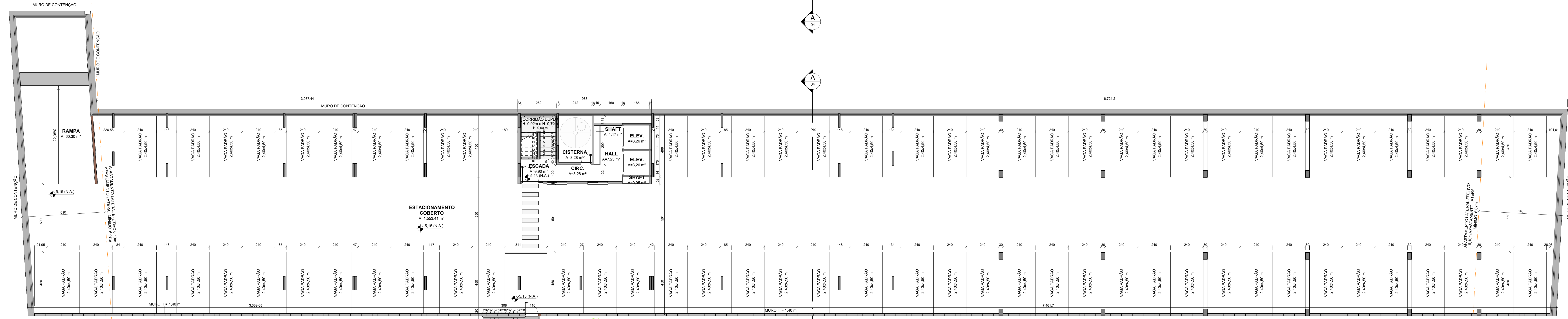
PLANTA PAVIMENTO TIPO - TORRE A e B

REFERÊNCIA
AV. SÃO JOSÉ - Nº 1194 - CRISTO REI - CURITIBA - PR - CEP: 80550-350 | 41 3147-9900 | WWW.CONSTRUTORAQUEST.COM.BR

02.04
FICHA
PROJETO LEGAL



SUBSOLO 1
ESC. 1: 100



SUBSOLO 2
ESC. 1: 100

QUADRO DE REVISÃO				
REVISÃO	DATA	RESPONSÁVEL	VERIFICADO	DESCRIÇÃO
001	15/08/2022	GUILHERME NEIRA	ELIANE LAGE	ENFERMAGEM INICIAL
001	22/08/2022	DANIEL KUMAGAI	GUILHERME NEIRA	INCLUSÃO PRANCHAS PAVTO, TIPO, SUBSÍLO 1 e 2 E CORTE

Quest
CONSTRUTORA

PROPRIETÁRIO:
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 08.908.000/0001-02

PROJETO:
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 08.908.000/0001-02

RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO:
DANIEL MIAO
SERENIDADE 7043845

PROJETO:
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 08.908.000/0001-02

PROJETO REALIZADO COM TECNOLOGIA BIM

PROJETO REALIZADO COM TECNOLOGIA BIM



CORTE A-A
ESC. 1 : 100

LEGENDA:
(N.A.) - NÍVEL ACABADO
(N.O.) - NÍVEL COORD.

QUADRO DE REVISÃO				
REVISÃO	DATA	RESPONSÁVEL	VERIFICADO	DESCRIÇÃO
R00	05/08/2022	GUILHERME MEBRA	ELAINE LAGE	EMIÇÃO INICIAL
R01	22/08/2022	DANIEL KUMAGAI	GUILHERME MEBRA	INCLUSÃO PRANCHAS PAVTO, TIPO, SUBSOLO 1 e 2 E CORTE

RESIDENCIAL RUI BARBOSA

TÍTULO: CONDOMÍNIO VERTICAL PARA HABITAÇÃO COLETIVA COM 13 PAVIMENTOS EM ALVENARIA
ENDEREÇO: AVENIDA RUI BARBOSA, 1.1313 - SANTO ANTONIO - SÃO JOSÉ DOS PINHEIROS - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

PROPRIETÁRIO:
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 06.968.460/0001-02

Atestado de forma digital por QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA-0696846000102
Data: 2022.08.22 15:58:21 -0300

RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO DA OBRA E AUTOR DO PROJETO:
DANIEL MAIO SERRA
CNPJ: 26.770.493.3845
QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 06.968.460/0001-02
CPF: 23.056.460/001-02
DANIEL MAIO SERRA
CPF: 06.968.460/001-02

Assinado de forma digital por DANIEL MAIO SERRA 26770493845
Data: 2022.08.23 09:32:46 -0300