

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – 49 UNIDADES

PROPRIETÁRIO: **7777 LOTEAMENTOS S/A**

CNPJ: **39.559.118/0001-90**

Endereço: Rua Humberto Moro Nogarotto, 574 – Bairro Arujá

Município: São José do Pinhais/ PR

Lote: – / Quadra: – / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 16.319.0028.0000

Matrícula: 21.960 – 2ª C.R.I.

JUNHO / 2024

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.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	14
2.3.2. Aspectos Hídricos	14
2.3.3. Aspectos de Fauna	14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	15
2.4. Infraestrutura Urbana	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	17
3.2. Horário de Funcionamento	18
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	18
3.4. Estacionamento e Acessos	20
3.5. Permeabilidade do Solo	20
3.6. Drenagem	20
3.7. Parâmetros urbanísticos	21
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	24
4.1. Identificação das Áreas de Influência	24
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	25
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	27
4.4. Geração de Tráfego	29
4.5. Transporte Coletivo	30
4.6. Demanda por Serviços Comunitários e Equipamentos 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	41
7. PARECER CONCLUSIVO.....	43
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO EIV	44
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	45
ANEXOS.....	48
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 16.319.0028.0000	
Matrícula do lote nº 21.960 da 2ª C.R.I.	
Contrato particular de promessa de permuta de bens imóveis sem torna em dinheiro, e outras	
avenças	
Anuência da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202308010614296744	
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 106/2023	
Autorização Ambiental nº 052/2023 para Terraplanagem emitida pela SEMMA	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral do lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto CA	
803/2023-GRCTL emitida pela Sanepar	
Viabilidade Técnica/ Operacional emitida pela Copel para o protocolo nº 01.20234589193293	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaborada do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004.....	10
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009.....	11
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012.....	11
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2017.....	12
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020.....	12
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2023.....	13
Figura 7. Testada do imóvel com frente para a R. Humberto M. Nogarotto.....	13
Figura 8. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento.....	16
Figura 9. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	25
Figura 10. Zoneamento incidente no bairro Arujá.....	26
Figura 11. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento.....	26
Figura 12. Atividade industrial e de prestação de serviço ao longo da Rodovia Federal BR-116.....	27
Figura 13. R. Humberto Moro Nogarotto, em trecho próximo ao lote do empreendimento.....	27
Figura 14. R. Humberto Moro Nogarotto, próximo à Rod. Federal BR-116.....	28
Figura 15. Rod. Federal BR-116, via de distribuição.....	28
Figura 16. Rod. Federal BR-376, via de distribuição.....	28
Figura 17. R. Silvio Dal' Negro, via de distribuição.....	29
Figura 18. Av. Rui Barbosa, via de distribuição.....	29

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	23
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.....	18
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	19
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	19
Tabela 4. Quadro Estatístico	21

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da implantação de um empreendimento residencial de acesso controlado, tanto na fase de obras como na fase de operação (consolidação). O empreendimento, denominado até o momento de **Condomínio Residencial Reserva Arujá, e cuja atividade pretendida é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), pretende ser implantado em terreno de 96.488,97m² localizado no Bairro Arujá do Município de São José dos Pinhais, com acesso exclusivo pela Rua Humberto Moro Nogarotto, e **contempla 49 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares**, com fração média por sub-lote de 685,33m² e previsão inicial de 1 tipologia de residência padrão com 1 pavimento e área de 42,80m², além de uma residência já existente com área de 613,61m² regulamentada pelo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO nº 283/2009, a qual será mantida e integrará um dos sub-lotes. O condomínio contará ainda com ruas internas pavimentadas, portaria e áreas de lazer e recreação, **sendo estimada, para o primeiro cenário de aprovação, uma área total construída de 3.052,03m².**

Conforme será explanado ao longo deste Estudo, a área do terreno onde se pretende implantar o empreendimento é atingida pelo Zoneamento Residencial 1 (ZR1), e de acordo com a lei citada, a princípio o uso de Condomínio Edilício Horizontal é considerado PERMISSÍVEL para o local, cuja **anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) em 30 de agosto de 2023, conforme resposta ao protocolo de nº 202308010614296744 que segue nos anexos**, também exigindo a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como condicionante para aprovação do empreendimento. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento, 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 a análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - 49 UNIDADES

Endereço: Rua Humberto Moro Nogarotto, nº 574 - Bairro Arujá

CEP: 83.020-810 - Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Empreendedor (conforme Contrato Particular de Promessa de Permuta de Bens Imóveis sem Torna em Dinheiro, e Outras Avenças, em anexo):

Nome: **7777 LOTEAMENTOS S/A**

CNPJ: 39.559.118/0001-90

Representante Legal: Pedro Henrique Rosa Monteiro

Endereço: Rua Conselheiro Laurindo, nº 600 - sala 1406 - Bairro Centro

CEP: 80.060-100 - Município: Curitiba/ PR

Identificação do Proprietário (conforme Matrícula em anexo):

Nome: **KSI INVESTIMENTOS LTDA**
CNPJ: 78.154.648/0001-00
Representante Legal: Altivo José Seniski
Endereço: Rua Coronel Libero, nº 136 - Bairro Centro
CEP: 83.370-000 - Município: Antonina/ PR

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **GUILHERME FERDINANDI**
Título Profissional: Arquiteto e Urbanista - CAU A 73.842-5

Identificação do Responsável Técnico pela Execução da Obra:

Nome: **GUSTAVO FERDINANDI**
Título Profissional: Engenheiro Civil - CREA PR 149.202/D

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**
CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**
Título Profissional: 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 DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

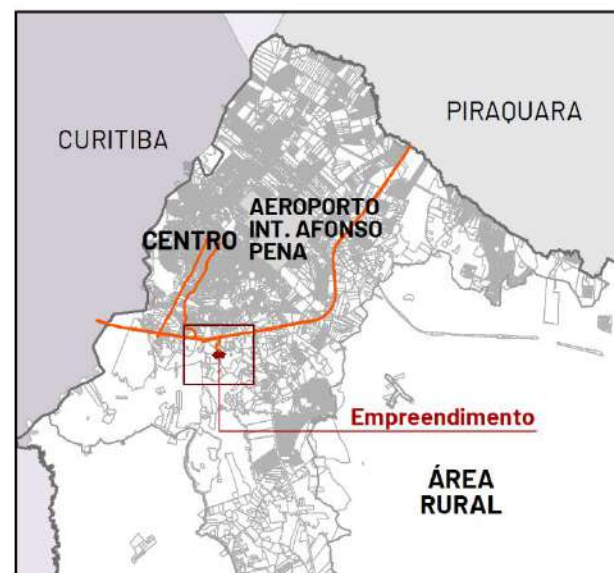
O imóvel destinado à implantação do empreendimento corresponde ao lote urbano sem denominação, situado à Rua Humberto Moro Nogarotto, Bairro Arujá do Município de São José dos Pinhais, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 16.319.0028.0000, e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 21.960.**

A área total do lote, conforme consta em matrícula, é de **96.488,97m² (noventa e seis mil, quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados, e noventa e sete decímetros quadrados).**

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

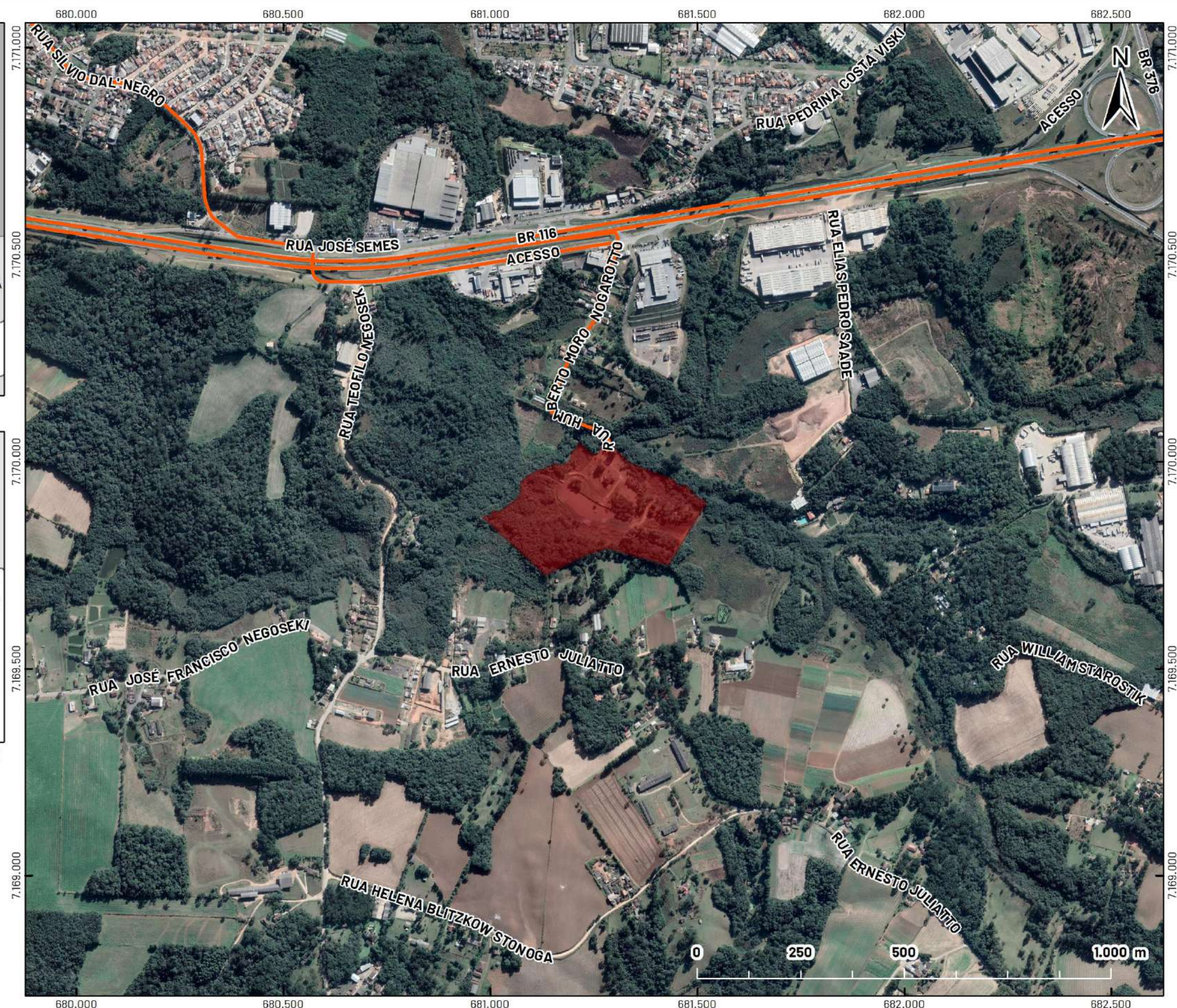


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



COND. RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - 49 UNIDADES

Rua Humberto Moro Nogarotto, 574 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:10.000

Fonte: PMSJP (2018-2023)/ Google Earth (2022)/ Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Aires Pereira, 317 - sala 5
Jardim Santa Helena - São José dos Pinhais

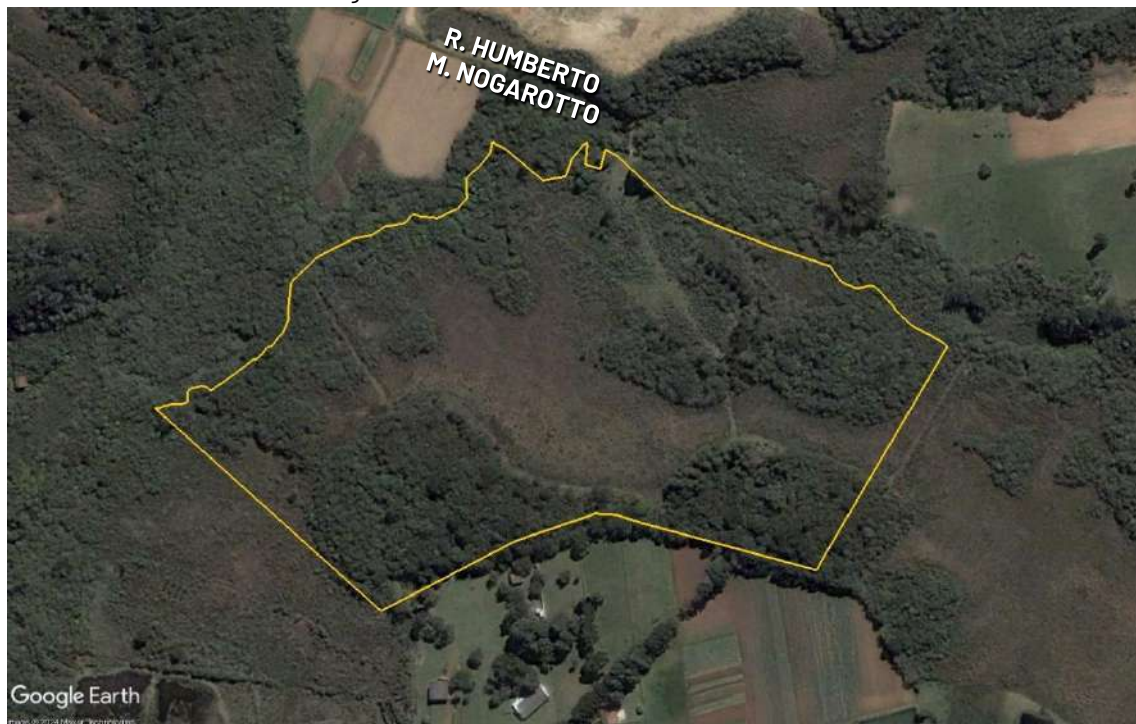
41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do lote em que se pretende implantar o empreendimento, aliado às informações contidas na matrícula supracitada, pôde-se compreender de que forma a área tem sido utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região, e a expressividade de caráter local.

Pelo histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo Google Earth, pode-se constatar que o lote, originalmente de caráter rural, encontrava-se desocupado até aproximadamente o ano de 2008, quando foi executada uma construção de caráter residencial, e a qual encontra-se no local até os dias atuais. Para a implantação do empreendimento proposto, a construção será mantida, sendo integrada a um dos sub-lotes do condomínio proposto. No restante do terreno, pode-se perceber uma alteração nas características ambientais ao longo dos anos, a qual será melhor analisada no capítulo subsequente.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



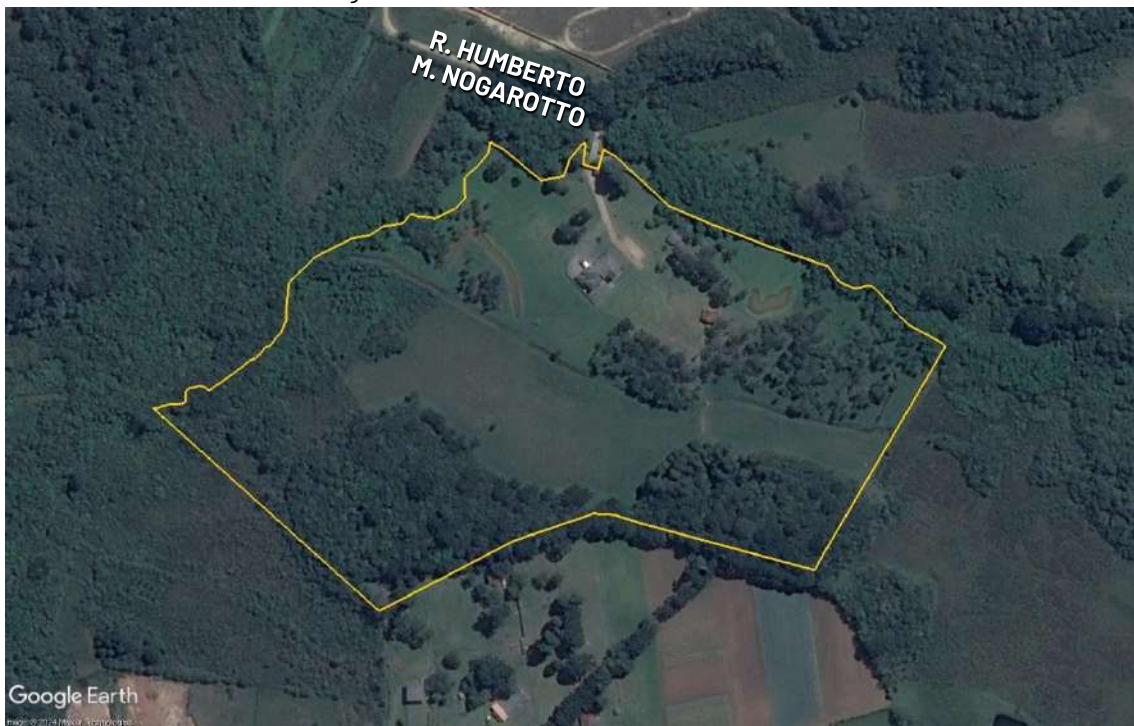
(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012



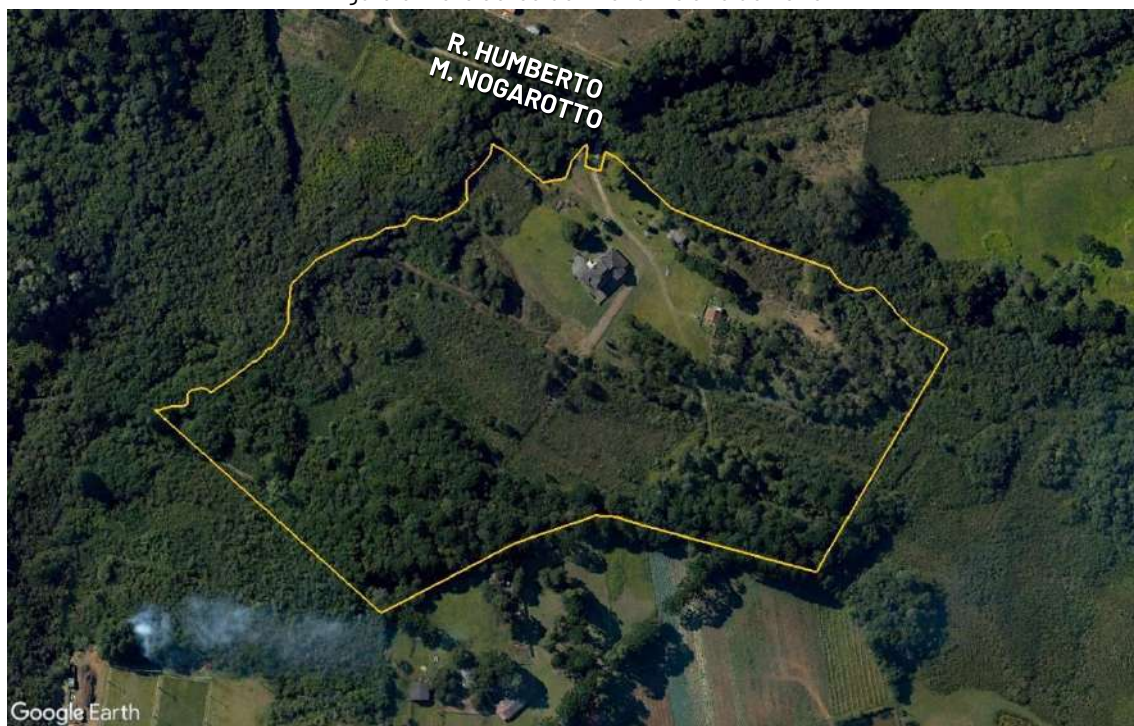
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2017



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2023



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do imóvel com frente para a R. Humberto M. Nogarotto



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma mais superficial os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da nova intervenção urbana, e a identificação da alteração do bioma existente.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico Cadastral elaborado pela empresa Construtop Serviços Topográficos, sob responsabilidade técnica do Arquiteto e Urbanista Elizier da Silva Bueno (CAU A 71.115-2)**, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de terreno com relevo relativamente suave, na porção central, onde encontra-se a construção existente e onde houve a maior parte da intervenção antrópica aos longo dos anos. Na porção sul, identifica-se um aclave mais acentuado – correspondente às áreas de matas e bosques existentes, assim como no limite da divisa ao norte – devido à presença do Rio Arujá, como será melhor analisado no item a seguir. No entanto, o imóvel encontra-se atualmente em processo de **terraplanagem**, abrangendo uma área total de 62.375,41m², com um volume de corte de 602,07m³ e um volume total de aterro de 61.182,63m³, e cuja **Autorização Ambiental de nº 052 foi emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Departamento de Monitoramento e Biodiversidade, em resposta ao protocolo nº 202308255019536936, que segue nos anexos deste relatório.**

Ressalta-se que as áreas de restrição e de proteção ambiental, principalmente no entorno do rio, serão devidamente preservadas e respeitadas, e para a necessidade de supressão de parte da vegetação foi devidamente elaborado o **Relatório de Inventário Florestal, de responsabilidade técnica da Engenheira Florestal Ariane Guerra Nogueira dos Santos (CREA PR 138.306/D)**, que identificou os seguintes aspectos no local:

A área do empreendimento, em São José dos Pinhais, Paraná, apresenta-se quase que em sua totalidade antropizada, com grandes áreas gramadas, muitas árvores plantadas em linhas e algumas isoladas, tanto nativas, quanto exóticas à flora brasileira. Na área total do empreendimento foram contabilizadas 287 árvores isoladas. [SANTOS, 2023].

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), foi identificado que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Miringuava, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. Na porção norte, o imóvel é limitado pelo Rio Arujá, cuja Área de Preservação Permanente (APP) será devidamente mantida e respeitada pelo empreendedor, em acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008, correspondente a uma faixa de 30,00 metros no entorno da margem do rio.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno que vem sendo utilizado para fins residenciais há aproximadamente 15 anos, considerando a construção executada entre os anos de 2008 e 2009, e que teve boa parte de sua vegetação nativa modificada ao longo dos anos devido às intervenções antrópicas, considera-se que há uma baixa diversidade de espécies animais silvestres na região, sendo possivelmente caracterizada predominantemente por aves, além de alguns anfíbios e répteis concentrados mais próximos ao Rio Arujá e sua respectiva APP, a qual será devidamente respeitada, como informado anteriormente. E por se tratar também de atividade residencial, que

não interfere diretamente na qualidade do ar, e não gera gases poluentes e/ou ruídos constantes que poderiam causar perturbação da fauna silvestre local, é razoável concluir que a implantação do empreendimento não causará alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno, sendo o risco maior de atropelamentos, tanto na fase de implantação como na fase de operação do condomínio, e a qual poderá ser minimizada com a correta sinalização viária local, e redução da velocidade pelos veículos que irão acessar o empreendimento.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

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 imóvel possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar e/ou sombreamento por outras edificações, devido principalmente ao baixo adensamento dos imóveis vizinhos.

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2023) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de telefonia fixa, iluminação pública, coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de ligação 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 nº 01.20234589193293**, que segue nos anexos deste Estudo.

Ademais, pela base cartográfica citada, não foram identificadas redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto atendendo à região do entorno próximo. Segundo a **Carta Resposta CA 803/2023-GRCTL emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar ao protocolo nº 20.531.329-0**, que segue nos anexos, há possibilidade de ligação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento, com necessidade de ampliação, e mediante a “execução da travessia em rodovia”, e com relação ao esgotamento sanitário, não há possibilidade de ligação antes do ano de 2033, portanto, o estabelecimento deverá implantar um sistema próprio de tratamento, possivelmente através de uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), a ser devidamente aprovada junto à concessionária e órgãos públicos competentes.

O custo de obra e prazo de execução para a implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento serão definidos após a apresentação do projeto definitivo, após a anuência da atividade pretendida, e de **inteira responsabilidade do empreendedor pela aprovação dos projetos e da respectiva execução**, como é exigido pelas concessionárias competentes.

Figura 8. 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, 2018-2023, Google Earth, 2022, Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

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 lote destinado à implantação do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Consolidação Urbana**, caracterizada pelas "áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso", e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 30:

Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana, as ações têm como objetivos:

I - incrementar as atividades produtivas junto aos eixos rodoviários e usos habitacionais para áreas mais internas à macrozona, distantes das rodovias;

II - promover a estruturação viária da macrozona, visando interligação independente dos eixos rodoviários;

III - estruturar o sistema de marginais das rodovias que cortam e tangenciam a macrozona;

IV - adequar a infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos ao crescimento da demanda, observados, preferencialmente, nos bairros São Marcos, Del Rey e Jurema;

V - consolidar o tecido urbano da macrozona, garantindo a preservação dos ambientes frágeis da Bacia do Miringuava e do Miringuava Mirim;

VI - conter a especulação imobiliária e a implantação de loteamentos clandestinos;

VII - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que a porção norte do imóvel do empreendimento se enquadra na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação, correspondente ao Rio Arujá e sua respectiva APP. No restante do terreno, e **onde se pretende implantar o condomínio residencial proposto**, o imóvel se enquadra na **Zona Residencial 1 - ZR1**, caracterizada pelas áreas destinadas “predominantemente à implantação de moradias unifamiliares e de baixíssima densidade”. E como já mencionado, a princípio pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado PERMISSÍVEL para o local, cuja **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU em 30 de agosto de 2023, através do parecer emitido em resposta ao protocolo de nº 202308010614296744 que segue nos anexos**, condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

O condomínio residencial, tanto em sua área total como em cada unidade residencial autônoma, respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 40,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 0,80, taxa de permeabilidade mínima de 50,00%, altura máxima de 2 pavimentos, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, afastamentos laterais e fundos de 3,00 metros, e densidade residencial baixíssima, com o máximo de 18 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, segundo informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que também segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o mesmo está inserido 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

A princípio, o Condomínio Residencial Reserva Arujá poderia ser classificado como Condomínio de Sub-lotes, previsto pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, porém, por não haver em legislação municipal a devida regulamentação para essa tipologia, o empreendimento passa a ser caracterizado como “**CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL**”, sendo necessário duas fases de aprovação.

O Projeto Arquitetônico correspondente à primeira fase de aprovação para implantação do empreendimento encontra-se atualmente em etapa de estudos e viabilidade, de autoria do Arquiteto e Urbanista **Guilherme Ferdinandi** (CAU A 73.842-5) e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **Gustavo Ferdinandi** (CREA PR 149.202/D), e contempla **49 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares**, com fração média de 685,33m². Para esta primeira fase, está prevista uma construção padrão de 1 pavimento e área de aproximadamente 42,80m² para cada unidade residencial, além da residência já existente e regulamentada pelo CVC0 nº 283/2009 com área de 613,61m², que será mantida e integrará um dos sub-lotes, com portaria, áreas de apoio e de lazer e recreação, além de ruas internas pavimentadas e infraestrutura condominial, resultando em uma área a construir de aproximadamente 3.052,03m².

3.2. Horário de Funcionamento

Considera-se que o Condomínio Residencial Reserva Arujá 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
Trabalhadores domésticos	0	3	7	10	13
Automóveis	0	3	5	8	11
Microcomputador	0	3	6	8	11
Lava louca	0	3	6	6	6
Geladeira	0	2	3	5	5
Freezer	0	2	4	6	6
Lava roupa	0	2	4	6	6
DVD	0	1	3	4	6
Micro-ondas	0	2	4	4	4
Motocicleta	0	1	3	3	3
Secadora roupa	0	2	2	2	2

(Fonte: ABEP, 2022)

Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos

Grau de instrução do chefe da família		
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
Serviços públicos		
	Não	Sim
Água encanada	0	4
Rua pavimentada	0	2

(Fonte: ABEP, 2022)

Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico

Estrato Socio Econômico	Pontos	Renda Média Domiciliar
A	45 - 100	R\$ 21.826,74
B1	38 - 44	R\$ 10.361,48
B2	29 - 37	R\$ 5.755,23
C1	23 - 28	R\$ 3.276,76
C2	17 - 22	R\$ 1.965,87
D-E	0 - 16	R\$ 900,60

(Fonte: ABEP, 2022)

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 (2022), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B1 possui uma renda média familiar de R\$10.361,48, e a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.755,23, como mostra a Tabela 3. E 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 2021 foi de 3,2 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.412,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$4.518,40, um pouco abaixo da faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população total de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de **49 unidades destinadas a residências unifamiliares**, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 137 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel, resulta em uma densidade de $137 / 96.488,97\text{m}^2 = 14$ pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 49

unidades / 96.488,97m² = **5 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade permitida pelo zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR1 é de 18 unidades habitacionais por hectare, considerada como **baixíssima densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício Horizontal, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **49 vagas**. E 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, o empreendimento deverá contemplar no mínimo **3 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, **estão previstas 56 vagas destinadas a visitantes**, sendo 12 localizadas próximo à entrada do condomínio, e as demais distribuídas próximas às áreas de lazer e recreação, além das vagas mínimas para cada sub-lote residencial, e cuja quantidade será definida posteriormente, durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico junto aos órgãos públicos competentes. Na segunda fase, após a consolidação do empreendimento pretendido, a quantidade de vagas por unidade poderá variar de acordo com a área a construir de cada sub-lote e necessidade futura de cada proprietário.

O condomínio está previsto com um acesso de pedestres, um acesso para entrada e um acesso para saída de veículos, sendo estes últimos com área de acumulação mínima de 5,00 metros conforme o Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, todos exclusivamente pela **Rua Humberto Moro Nogarotto**.

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 50,00%, tanto de forma geral quanto individualmente por sub-lote. O condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além do respeito à taxa mínima de permeabilidade para cada sub-lote, e o respeito à Área de Preservação Permanente e de restrição ambiental. Como o Projeto encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, tal índice ainda não foi definido, o qual irá obedecer ao mínimo exigido pela legislação municipal vigente, tanto para a primeira quanto para a segunda fase.

3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem e sua execução correta é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção das edificações pretendidas, pois haverá alteração da capacidade de absorção de águas pluviais e de infiltração do solo, sendo previsto tanto em lei municipal como estadual.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de viabilidade técnica e estudos, para posterior desenvolvimento legal para aprovação e definição 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 vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, juntamente com processo de licenciamento e obtenção do 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 das áreas edificadas quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

Ainda, 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, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - FASE 1	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	96.488,97 m ²
ÁREA TOTAL PRIVATIVA	33.581,00 m ²
ÁREA DE ARRUAMENTO	6.532,98 m ²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP	19.415,74 m ²
ÁREAS VERDES	11.644,20 m ²
ÁREAS DE LAZER E RECREAÇÃO	1.704,39 m ²
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	800,21 m ²
NÚMERO TOTAL DE SUB-LOTES	49 sub-lotes
FRAÇÃO EXCLUSIVA POR SUB-LOTE	685,33 m ²
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 18 uh/ha)	5 uh/ha
ÁREA CONSTRUÍDA APROVADA PELO CVCO 283/2009	613,61 m ²
ÁREA A CONSTRUIR - PAV. TÉRREO DE 48 SUB-LOTES (42,80m ² /uh)	2.054,40 m ²
ÁREA A CONSTRUIR - GUARITA	65,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR - RECREAÇÃO (Salão de Festas, Quiosque e Espaço Gourmet)	319,02 m ²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	3.052,03 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 40,00%)	3,16 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 0,80)	0,03
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 50,00%)	A DEFINIR
ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)	1 pavimento
ÁREA DE RECREAÇÃO DESCOBERTA	1.385,37 m ²
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo)	1.704,39 m ²
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 52 vagas)	56 vagas de visitantes; demais vagas (por sub- lote) a serem definidas
RECUO FRONTAL LEGAL - R. HUMBERTO MORO NOGAROTTO	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - R. HUMBERTO MORO NOGAROTTO	10,00 m

* Os dados da estatística acima poderão sofrer alterações no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais - Departamento de Gestão Urbana.



COND. RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - 49 UNIDADES

Rua Humberto Moro Nogarotto, 574 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:2.000

Fonte: Arquiteto e Urbanista GUILHERME FERDINANDI - CAU A 73.842-5 (2024)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 352 - sala 5
Aristocrata - 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

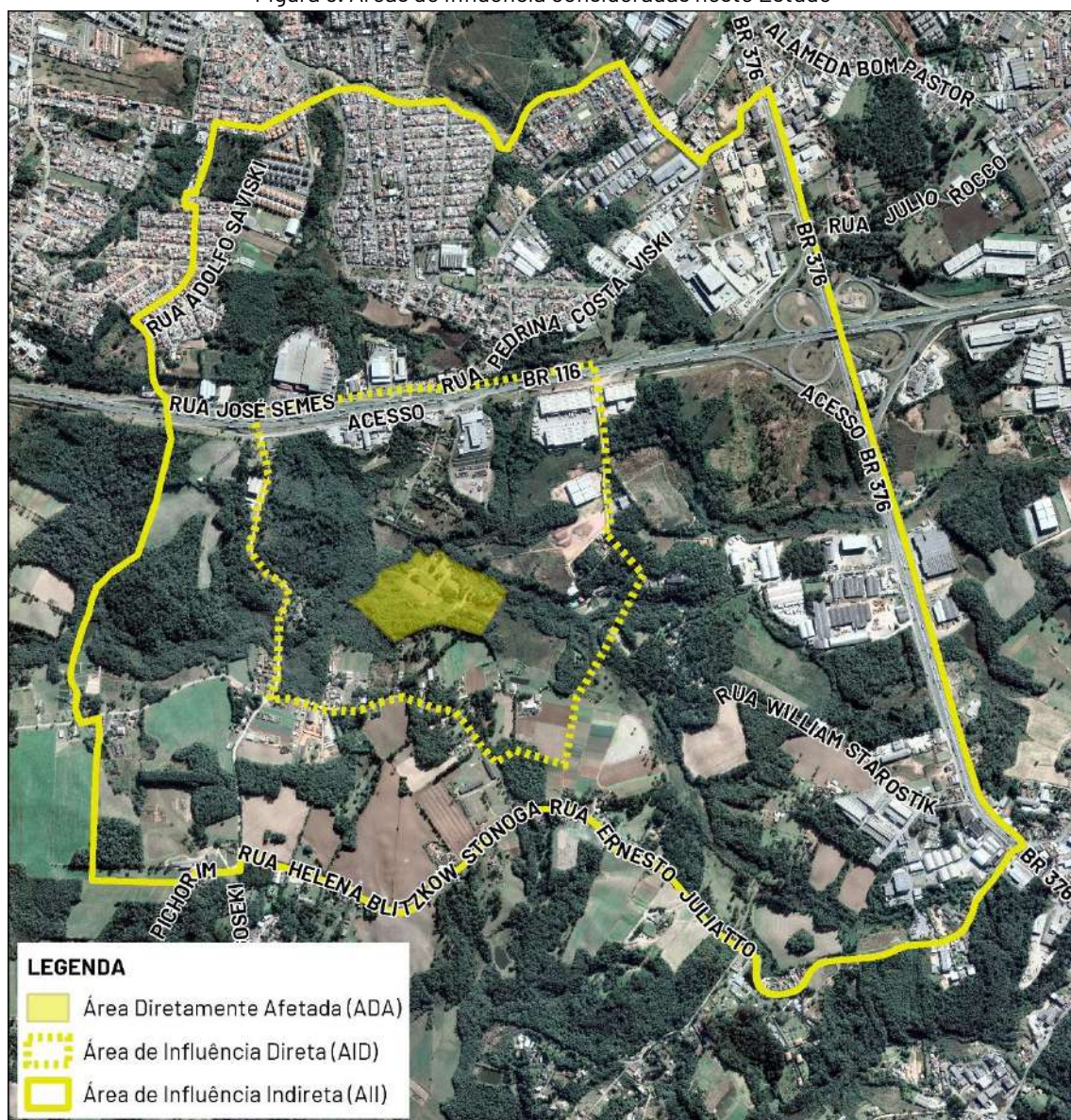
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (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 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 Rodovia Federal BR-116, Rua Elias Pedro Saade, Rua Ernesto Juliatto, e a Rua Teofilo Negosek.

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 empreendimento em questão, 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 Arujá, e parte dos bairros Itália, Santo Antônio e Zacarias, delimitada pela Rodovia Federal BR-376, Rua Ernesto Juliatto, Rua Helena Blitzkow Stonoga, Rua Sílvio Dal' Negro, Rua Inezilda Rezende Ribeiro, com continuação pela Rua Severino Fasolin, Rua Desembargador James Portugal Macedo, com continuação pela Rua João Batista Carvalho de Oliveira, Rua Rafael Puchetti, e a Rua Pedrina Costa Viski.

Figura 9. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



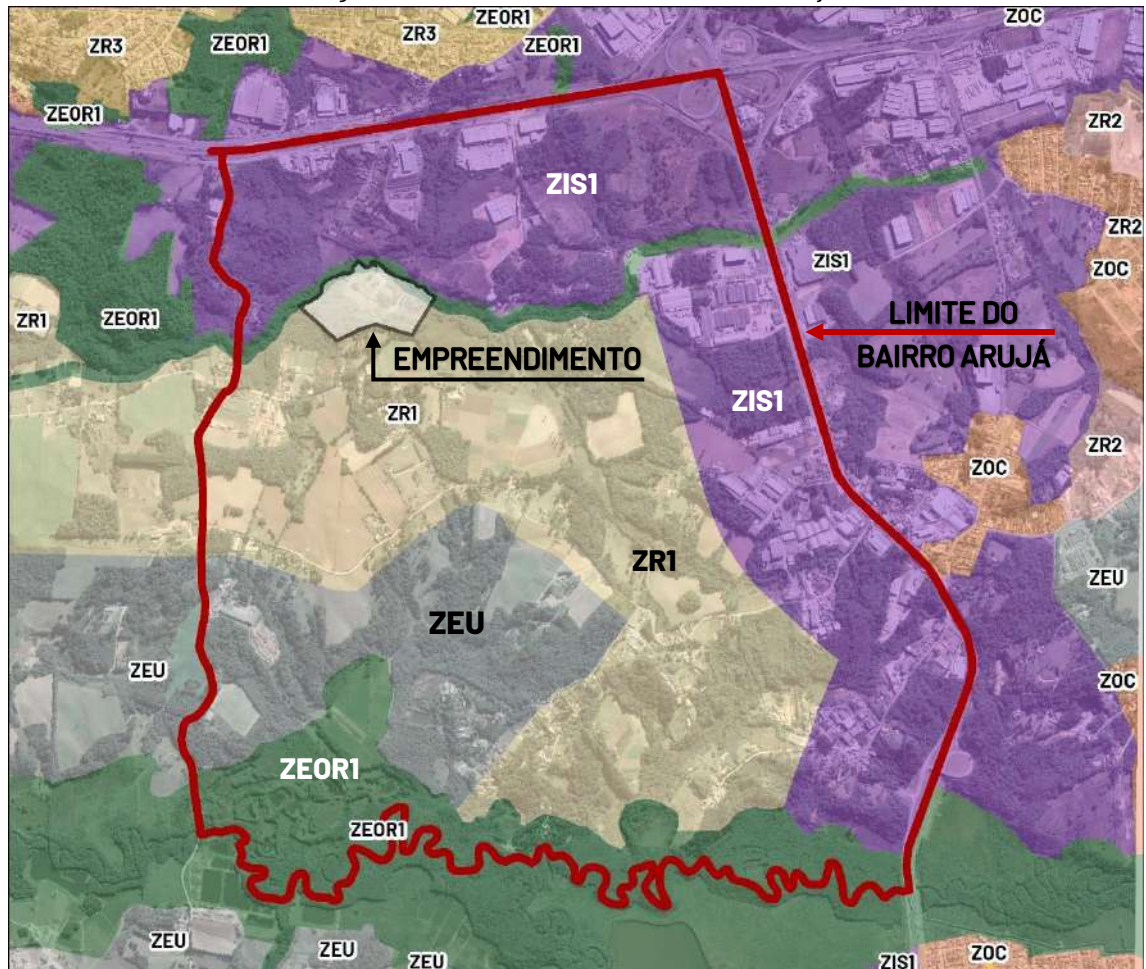
(Fonte: Google Earth, 2022/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção noroeste do bairro Arujá, próximo à divisa com os bairros Zacarias, Santo Antônio e Itália. O bairro Arujá também faz divisa com o Barro Preto, Del Rey, Miringuava, Campina do Taquaral, e Cachoeira, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por residências unifamiliares e chácaras, mas também apresenta uma grande concentração das atividades industriais e de prestação de serviços, localizadas na porção norte e leste, próximas às Rodovias Federais BR-116 e BR-376. Na porção sul, o bairro é cortado pelo Rio Miringuava, apresentando Áreas de Preservação Permanente e de restrição à ocupação.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Arujá abrange 4 zoneamentos, segundo a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Residencial 1 (ZR1), Zona de Expansão Urbana (ZEU), e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Figura 10. Zoneamento incidente no bairro Arujá



(Fonte: PMSJP, 2023)

Figura 11. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 12. Atividade industrial e de prestação de serviço ao longo da Rodovia Federal BR-116



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a **Rua Humberto Moro Nogarotto** será a única via de acesso ao empreendimento. Classificada como Via Coletora (VC) pela Lei do Sistema Viário do Município anteriormente vigente, a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, e que foi revogada, e cuja classificação não consta na nova lei vigente, a Lei Complementar nº 152/2022, a via possui duplo sentido, atualmente com pavimentação em saibro, sem sinalização viária, e sem calçadas e meio-fio implantados, e o estado de conservação é precário.

Ainda, pela lei citada, não há diretrizes viárias municipais incidindo sobre o lote do empreendimento, bem como possíveis diretrizes metropolitanas, conforme o Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023).

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da Rua Humberto Moro Nogarotto, se dão principalmente pela Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste), com distribuição pela Rodovia Federal BR-376, no sentido norte-sul, e pela Rua Silvio Dal' Negro e Avenida Rui Barbosa. Seguem na sequência as fotos das principais vias do entorno do empreendimento, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 13. R. Humberto Moro Nogarotto, em trecho próximo ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 14. R. Humberto Moro Nogarotto, próximo à Rod. Federal BR-116



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 15. Rod. Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 16. Rod. Federal BR-376, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 17. R. Silvio Dal' Negro, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 18. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

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**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Estima-se também, que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores. **Ressalta-se que para esta fase inicial de implantação do**

empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e infraestrutura condominial, e a execução das habitações unifamiliares, por sub-lote, será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

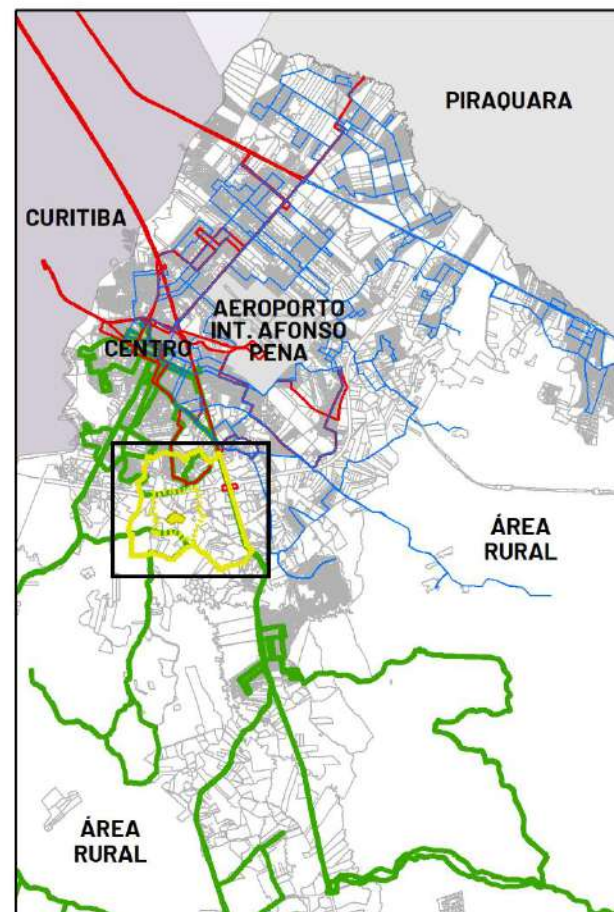
Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima total de 49 famílias e a população estimada de 137 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 49 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Deve-se considerar ainda, a possibilidade de deslocamento por outros meios, como o transporte público coletivo, a pé, por bicicletas e motocicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. 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 a construção das residências unifamiliares por sub-lote, além de mudanças, instalação de mobiliários 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 das unidades residenciais.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AI o empreendimento é atendido por **14 linhas de ônibus**, sendo 2 metropolitanas (Braga/ Guadalupe nos dois sentidos), e 12 linhas rurais (Eldorado; Itália; Malhada nos dois sentidos; Jardim Carmen; São Marcos - Rápido e Parador; Cotia via Campo Largo; Campina Vila Nova; Contenda - Direto; Campo Largo - Direto; e Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rodovia Federal BR-116, na margem oposta da via, a uma distância linear aproximada de 730 metros a norte do empreendimento, porém, não há travessia para pedestres localizada próxima.

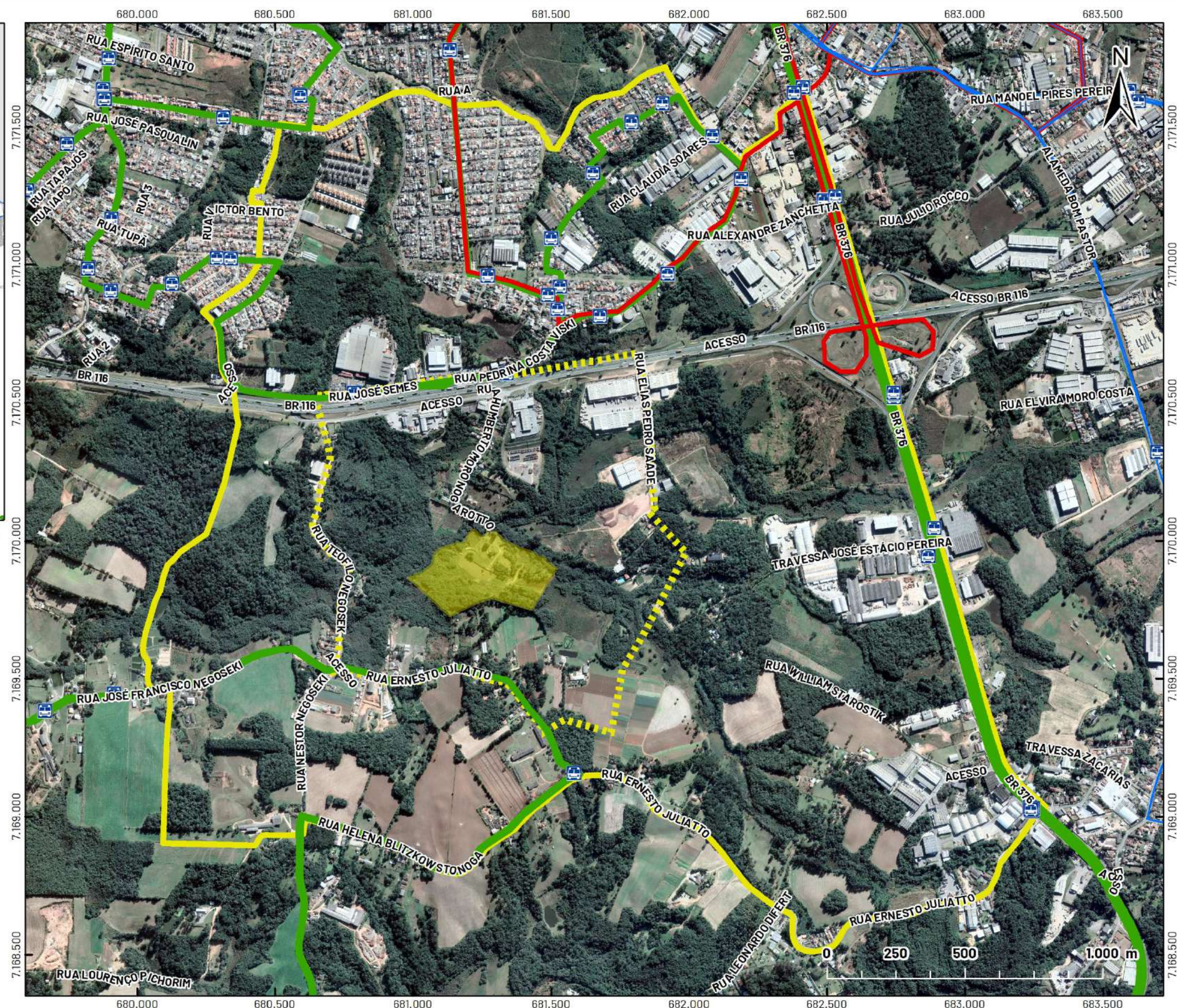


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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



COND. RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - 49 UNIDADES

Rua Humberto Moro Nogarotto, 574 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:15.000

Fonte: PMSJP (2018-2023)/ Google Earth (2022)/ Sanjotur/ Auto Viação SJP (2023)/ Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni
Obara

Arquitetura

R. Zacarias Alves Pereira, 317 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

4.6. Demanda por Serviços Comunitários e Equipamentos na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2022), foi identificada a média de 6,4% da população total (329.628 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (21.137), e de 14,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (47.016). Considerando a população residente estimada de 137 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 9 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 20 na faixa de 5 a 14 anos, respectivamente.

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2022, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 17 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente $45,00\text{m}^2$, tem-se a proporção de $45,00\text{m}^2 / 17$ alunos = $2,65\text{m}^2$ por aluno para o Ensino Infantil, e de $45,00\text{m}^2 / 25$ alunos = $1,80\text{m}^2$ por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de $9 \times 2,65\text{m}^2 = 23,85\text{m}^2$ no Ensino Infantil, e de $20 \times 1,80\text{m}^2 = 36,00\text{m}^2$ no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 3 equipamentos públicos educacionais, todos na Área de Influência Indireta - All do empreendimento: Escola Municipal Leonilda Ravaglio Trevisan; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Comecinho de Vida; e CMEI Flor-de-Lis.

Ressalta-se que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e que todas as famílias residentes possuirão filhos entre 0 a 14 anos. Ademais, ao considerar o perfil socioeconômico estimado para os futuros residentes no condomínio, estima-se que a demanda por equipamentos comunitários de educação terá uma redução considerável, visto que boa parte das famílias poderá matricular seus filhos em escolas particulares.

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Moradias Trevisan (pública)**, localizada na All a uma distância aproximada de 3,5 quilômetros do empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Moradias Trevisan atualmente conta com 3 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte III) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 10.500 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em um total de 137 pessoas, seria necessário 1,3% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

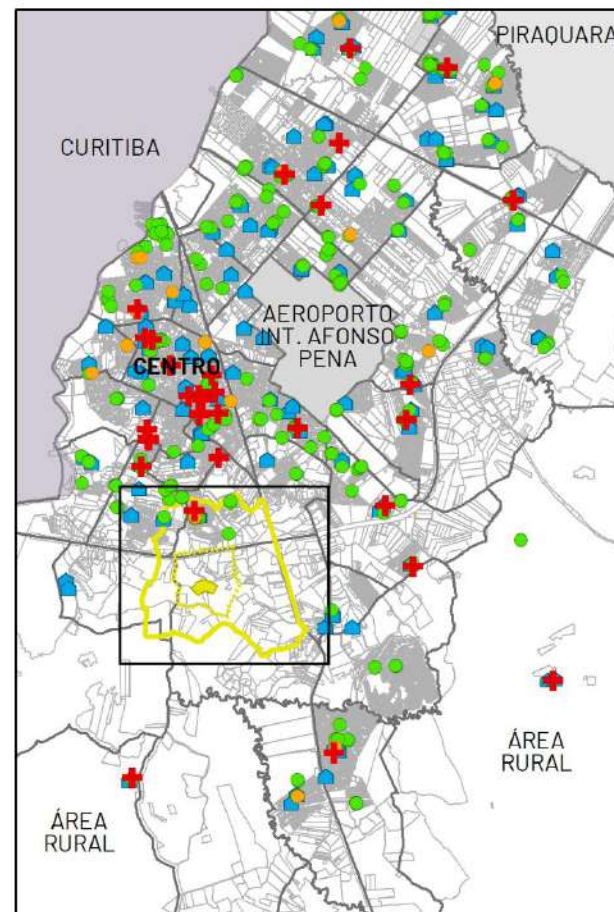
Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Moradias Trevisan, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com aproximadamente $505,00\text{m}^2$. Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de $505,00\text{m}^2$ (Porte III) / 10.500 usuários (demanda total de atendimento para 3 ESF) = $0,05\text{m}^2$ por

pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 137 pessoas $\times 0,05\text{m}^2 = 6,85\text{m}^2$ 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 além disso, considerando o perfil socioeconômico dos futuros moradores anteriormente analisado, estima-se que os chefes de família possuirão Planos de Saúde particulares e/ou convênio médico, reduzindo-se de forma considerável, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2023), foram identificados 11 equipamentos públicos comunitários, todos na All do empreendimento, sendo 1 de cunho social (Centro de Referência da Assistência Social - CRAS José Zen), e 10 de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia, Quadra de Grama Sintética, Cancha de Vôlei de Praia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Moradias Trevisan; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Planta Portal do Sol; e Academias da Terceira Idade do Jardim Nossa Senhora Aparecida e do Jardim Suzuki).

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4 a seguir.



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

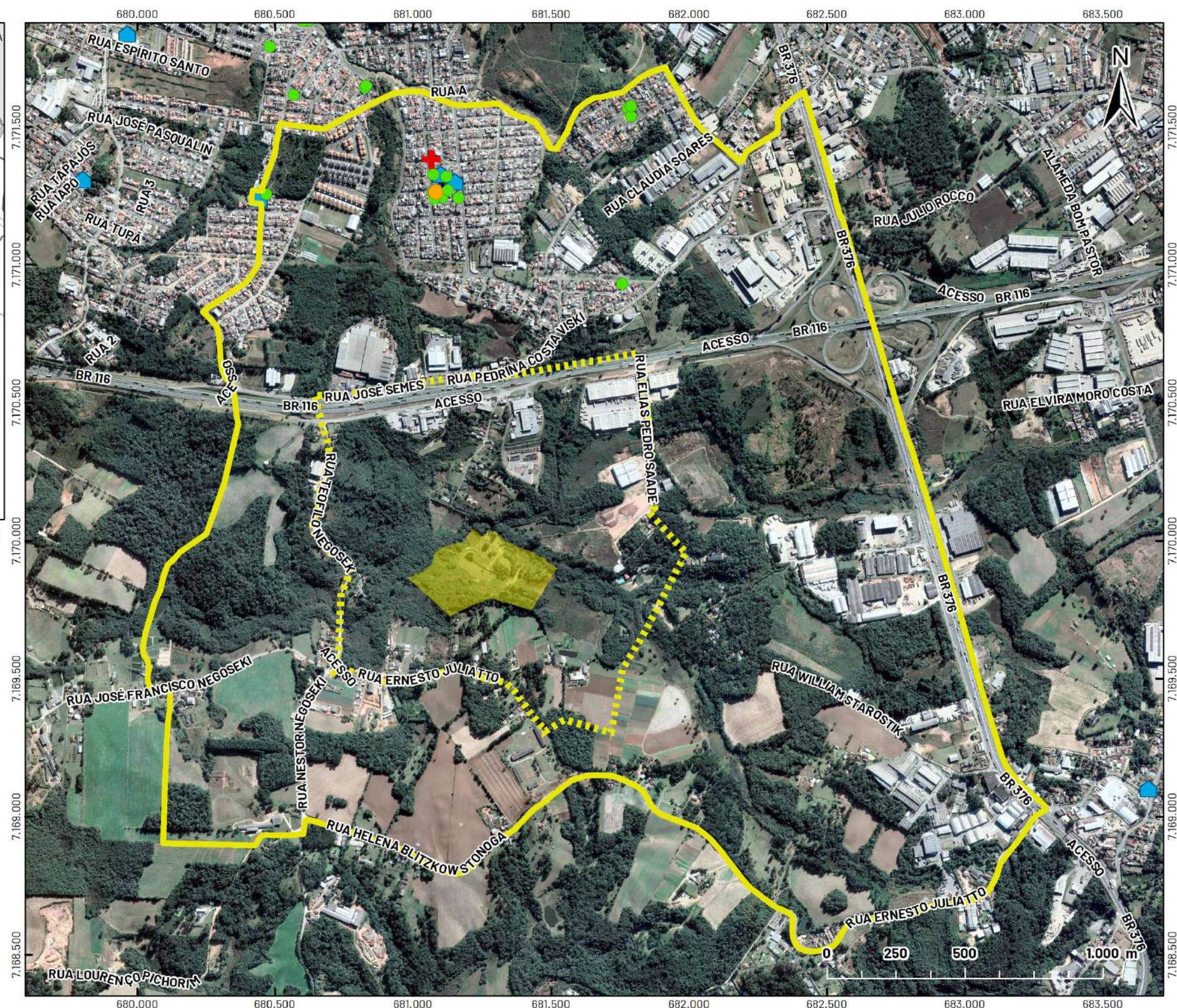
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000

Sistema de Referência: UTM

Fuso: 22S

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AI)
- + Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino



COND. RESIDENCIAL RESERVA ARUJÁ - 49 UNIDADES

Rua Humberto Moro Nogarotto, 574 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:15.000

Fonte: PMSJP (2018-2023)/ Google Earth (2022)/ Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni
ARQUITETURA

Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Aires Pereira, 317 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve de instrumento de análise do projeto apresentado de modo a fornecer dados necessários à adoção das medidas mitigadoras 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 de abrangência 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/ mitigadoras/ 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		
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes; Respeito à APP existente no terreno.	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; Utilização dos pátios internos para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	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 na entrada do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplanagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação das áreas.	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			EMPREENDEDOR	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Execução da terraplanagem conforme Autorização Ambiental nº 052/2023; Controle do transporte do solo e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMP.	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 fase 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 definido pelo Projeto de Terraplanagem aprovado conforme Autorização Ambiental nº 052/2023, 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 da obra em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Para a primeira fase de implantação do empreendimento, serão executadas somente as edificações referentes às áreas comuns, portanto, não haverá quantidade significativa de cimento e concreto.	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 temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		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		Execução de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) para atender ao condomínio, a ser aprovada pelos órgãos competentes.			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 condomínio, confirmado 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 locais adequados, e separação conforme normas municipais.			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 condomínio, atestado pela Copel.			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 do 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 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 da região.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 10 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de áreas internas do condomínio para atividades de lazer e recreação.			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 distribuição			X	X	X	X		Pavimentação e calçamento da via de acesso ao empreendimento, e correta instalação de sinalização viária.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamentos internos com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente.			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 públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes e/ou oferta de linhas que possam atender à região do entorno.			X	EMPREENDEDOR + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento; Aquecimento do comércio local.			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		Para a primeira fase, estão previstas construções de 1 pavimento, e para o cenário proposto após a ocupação máxima prevista nos sub-lotes, deverá atender ao limite de 2 pavimentos imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP. / FUTUROS PROPRIETÁRIOS	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição das unidades residenciais obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Análise realizada através do Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico na área de influência do Loteamento Residencial, elaborado pelo Arqueólogo Rodrigo Junghans, para o Processo IPHAN nº 01508.000580/2023-91.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento é compatível com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

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	X		Contratação de funcionários para o condomínio nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção; Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
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 49 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente com o índice máximo permitido pelo zoneamento (baixíssima densidade).			X	EMPREENDEDOR	--
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	CONDOMÍNIO	--

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	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Respeito à APP existente.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Execução de terraplanagem conforme projeto aprovado pelos órgãos competentes, através da Autorização Ambiental nº 052/2023.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes			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 Horizontal pretendido, caracterizado até o momento como *Residencial Reserva Arujá*, pretende ser implantado em terreno de 96.488,97m² localizado na porção noroeste do bairro Arujá do Município de São José dos Pinhais, em uma área de Zoneamento Residencial de baixíssima densidade (ZR1, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), com previsão de acessos exclusivos pela Rua Humberto Moro Nogarotto. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados 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 decorrente da interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e de distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e 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 obra 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 terraplanagem, sendo este último com a devida Autorização Ambiental nº 052/2023 conforme já mencionado, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira e transporte de terra, o qual será realizado por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso da obra, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Ressalta-se que os impactos pelas obras de construção civil não serão de proporção considerável, uma vez que para a fase inicial do empreendimento serão implantadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e infraestrutura condominial. As construções das habitações unifamiliares por sub-lote serão de inteira responsabilidade e execução pelos futuros proprietários, previsto para a etapa posterior.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 8h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), 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, estima-se que haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para prioridade à mão-de-obra local poderá ser feito através do Sistema Nacional de Empresas (SINE) do Município.

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, sendo necessária a ampliação das redes de abastecimento e a execução de uma Estação de Tratamento de Esgoto, a qual deverá ser monitorada constantemente pelo condomínio, e com a devida manutenção periódica realizada, para evitar possíveis contaminações e/ou entupimentos. 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 por uma via de acesso que atualmente encontra-se sem infraestrutura de pavimentação, calçamento e sinalização, além do aumento na demanda pelo transporte público coletivo, cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Salienta-se que projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos de moradores, com áreas de acumulação em concordância com a lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública.

Por se tratar de empreendimento residencial horizontal, com baixíssimo adensamento, verifica-se que não haverá impactos significativos relacionados à insolação e sombreamento na região, estando o empreendimento, dessa forma, adequado às características de implantação no local pretendido. E por se tratar de atividade residencial, também não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

É esperado ainda, 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 possuirão 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 apoio ao condomínio, como portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, além 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, terraplanagem, carga e descarga, transporte de materiais, e níveis de ruídos, 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 ao porte do empreendimento, a proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a provável contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá ser feita através do SINE do Município, e de fornecedores e empresas prestadoras de serviços locais.

Com relação à fase de operação do empreendimento, através dos dados apresentados, **estimando-se os momentos de sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser resultantes do empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local. Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento **não pode ser considerado um ponto negativo, pois está condizente com o índice máximo previsto pelo zoneamento da região (ZR1 – baixíssima densidade), e cumpre com a função social do lote**. Ainda, como descrito no decorrer deste Estudo, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades já desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, e conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do condomínio residencial estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município **atende a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais**. Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta pontos positivos e alguns negativos para sua implantação no local pretendido, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas matrizes apresentadas anteriormente.

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2024.06.05 04:30:53 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA
Arquiteta e Urbanista
CAU A 69.185-2
Responsável Técnica pelo EIV

7777 LOTEAMENTOS S/A

CNPJ: 39.559.118/0001-90
Rep. Legal: PEDRO HENRIQUE ROSA MONTEIRO
Empreendedor

8. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS 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): SI14360465I00CT001

Colaboração:

INGRID AMORIM DE SOUZA – Estagiária

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDom Bosco

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil 2022**. São Paulo: ABEP, 2022. Disponível em: <<https://www.abep.org/criterio-brasil>>. Acesso em: maio de 2024.

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, 2023. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: maio de 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: maio de 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: maio de 2024.

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

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ - AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf>. Acesso em: maio de 2024.

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: maio de 2024.

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: maio de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico - 2022**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: maio de 2024.

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: maio de 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Sinopse Estatística da Educação Básica 2022**. Brasília, 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/inep/pt-br/areas-de-atuacao/pesquisas-estatisticas-e-indicadores/censo-escolar/resultados>>. Acesso em: maio de 2024.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: maio de 2024.

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 - Projeto Padronizado UBS III**. Disponível em:

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iii>>. Acesso em: maio de 2024.

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. 104, de 29 de dezembro de 2015, e alterações pela Lei Complementar n. 109, de 14 de julho de 2016. **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais. - REVOGADA**

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, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: maio de 2024.

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, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/loais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: maio de 2024.

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, com última atualização em 27 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-27.03.2024-1.pdf>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em:

<<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José**. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: maio de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018 e 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica - Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>>. Acesso em: junho de 2024.

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: outubro 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



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
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Nº Registro: 0000PJ364762

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14360465I00CT001
Data de Cadastro: 04/06/2024
Data de Registro: 04/06/2024

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20391392 Pago em: 04/06/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: 7777 LOTEAMENTOS S/A
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 39.XXX.XXX/0001-90
Data de Início: 15/09/2023
Data de Previsão de Término: 06/12/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: HUMBERTO MORO NOGAROTTO
Bairro: ARUJÁ

CEP: 83020810
Nº: 574
Complemento: IF 16.319.0028.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Reserva Arujá, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Horizontal, com previsão de 49 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares.



3.1.5 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.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14360465I00CT001	7777 LOTEAMENTOS S/A	INICIAL	04/06/2024

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: 04/06/2024 15:42:36, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

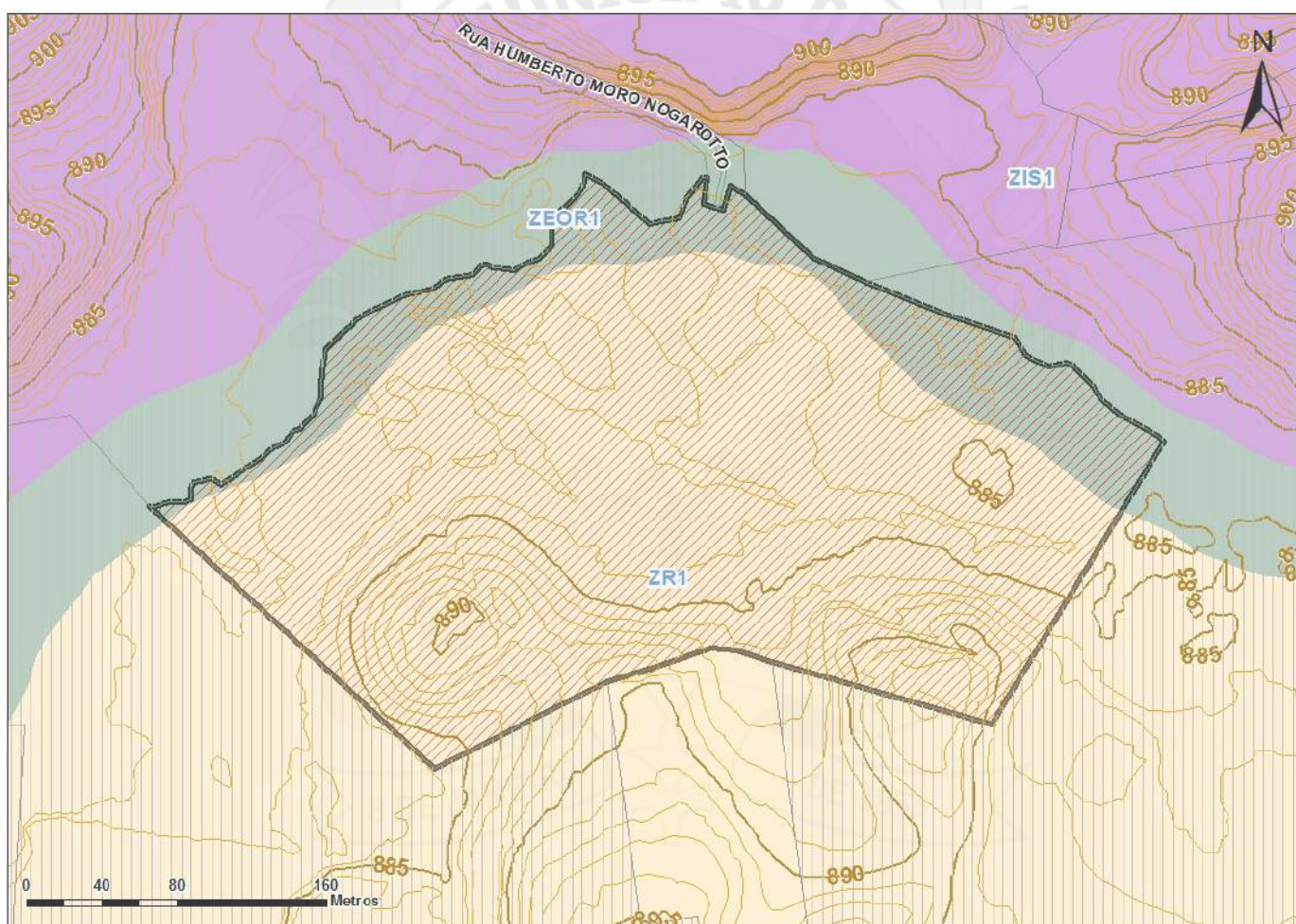
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA HUMBERTO MORO

NOGAROTTO

NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 574

BAIRRO: ARUJA

LOTE: Sem informação

MATRICULA: 21960

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: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1
Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80
Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
Taxa de ocupação máxima (%) - 10
Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,1
Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)
Lote mínimo (m²) - -

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

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.

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

ZR1 - Zona Residencial 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 50

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixíssima - 18

Afastamento mínimo de divisas (m) - 3

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,8

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m²) - 600

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR1

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 2: (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)

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0028.0000

Data: 07/11/2023

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 necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS — PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR

C. P. F. Nº 017165739/04

Registro Geral

FICHA

-1-

Matrícula N.º 21960

RUBRICA

"IMÓVEL":-

Constituído pelo terreno de capoeira, campo e banha do, situado no lugar denominado Campina, neste Município e comarca., com a área de dois (02) alqueires e vinte e nove e meio (29,5) litros., sem benfiterias., com as seguintes confrontações: ao Norte - limita-se com terras de Leonardo Pauleto numa extensão de 261,90 metros., distância compreendida entre as estações OPP e 04; com herdeiros de Humberto Moro Nogaretto, numa extensão de 477,12 metros., distância compreendida entre as estações 04 e 07; ao Sul - limita-se com terras de João Alama numa extensão de 414,20 metros., distância compreendida entre as estações 09 e 14; ao Leste, limita-se com terras de João Alama numa extensão de 107,70 metros, distância compreendida entre as estações 07 e 09; ao Oeste - limita-se com terras de Leonardo Pauleto numa extensão de 252,70 metros, distância compreendida entre as estações 14 e OPP. - - -

PROPRIETÁRIO:-

HUMBERTO NOGAROTTO, brasileiro, casado, lavrador., residente no lugar Campina, neste Município e comarca. - - -

TÍTULO DE AQUISIÇÃO:-

registrado sob nr.- 19.246, do livro 3-I., do 1.º Ofício desta comarca. - - -
O referido é verdade e dou fe. São José dos Pinhais, 30 / 06 / 1980.
_____, Oficial do registro. - - - - -

R/1/ 21.960

: TÍTULO: Partilha.-

DATA DO TÍTULO:-

Certidão de partilha expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta comarca, em data de 15 de abril de 1980., extraído dos autos nr. 15.946/79., de Inventário, homologado por sentença do Dr. Leonidas Silva Filho., em 25 de fevereiro de 1.980., que transitou em julgado.-

ADQUIRENTE:-

CARLOS NOGAROTTO, brasileiro, casado., lavrador., portador da C.I. nr. 1.045.898-Pr., CPF/MF nr. 056.665. - 389/34., residente no lugar Campina, neste Município e comarca.-

TRANSMITENTE:-

ESPOLIO DE HUMBERTO NOGAROTTO.

IMÓVEL:- constante da presente matrícula.-

VALOR-cr\$820.000,00 (oitocentos e vinte mil cruzei-

ros).-

CONDIÇÕES:- não constam.-

Cadastrado no Incra nr. 701149003468, conforme consta da certidão de partilha.-

Distribuição nr.- 364/80.-

O referido é verdade e dou fe. São José dos Pinhais, 30 / 06 / 1980.
_____, Oficial do registro. - - - - -

AV/2/ 21.960:-

Conforme mandado de averbação expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos desta comarca, aos 15 de outubro de 1982, extraído dos autos nr. 376/80., de Retificação de Área homologado por sentença de 19 de março de 1981., que transitou em julgado., em 18 de maio de 1981., ficando uma via do mesmo arquivada neste Cartório., averba-se que o imóvel constante da presente matrícula, teve sua área retificada para 96.488,97 m²., com os seguintes limites e confrontações:- AO NORTE- limita-se com terras de Leonardo Pauleto numa extensão de 261,90m., distância compreendida entre as estações OPP a 04, e com herdeiros de Humberto Moro Nogaretto numa-

SEGUE NO VERSO

21960

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

extensão de 23,90m., distancia compreendida entre as estações 04 e 05, AO SUL- limita-se com terras de João Alama numa extensão de 414,20m. distancia compreendida entre as estações 09 e 14; A LESTE- limita-se com terras de herd. de Humberto Moro Nogarotto numa extensão de 166,30m. distancia compreendida entre as estações 05 a 07, e com terras de João Alama numa extensão de 107,70m., distancia compreendida entre as estações 07 a 09; A OESTE- limita-se com terras de Leonardo Pauleto numa extensão de 252,70m., distancia compreendida entre as estações 14 e 09.- Dou fé. São José dos Pinhais, 29/ março/ 1983.-
_____, Oficial do registro.-----

R-3-Matricula nº 21.960.- (Protocolo nº 81.957 - Em,20/12/2004)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls.14/15 do lvº 437/E, aos 04/11/2004; procedo este registro para constar que CARLOS NOGAROTO e s/m ROSE MARI PILATO NOGAROTO, venderem o imóvel objeto desta matrícula, para **MICHELLE ROSE CORDEIRO**, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, port.da C.I.RG nº 6.307.288-5-PR e do CPF/MF nº 033.391.949/12, residente e domiciliada à Avenida Frederico Lambertucci, nº 423, Fazendinha, Curitiba-Pr.- VALOR: R\$.80.000,00(oitenta mil reais).-**CONDIÇÕES** A Adquirente é devedora aos transmitentes de 06(seis) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$.13.333,33(treze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), vencendo-se a primeira aos 05/12/2004, regendo-se pela CLÁUSULA RESOLUTIVA, conforme Art. 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS quitadas.- Custas:(4312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 20 de Dezembro de 2004 *Maria*
(MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

AV-4-Matricula nº 21.960.- (Protocolo nº 83.649 - Em,25/08/2005)

CANCELAMENTO: Por requerimento instruído com documentos comprobatórios de quitação, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o cancelamento da cláusula resolutiva objeto das condições do R-3 supra.- Custas:(2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 25 de Agosto de 2005 *Maria*
(MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

AV-5-Matricula nº 21.960.- (Protocolo nº 94.820 - Em,04/06/2009)

EDIFICAÇÃO: Por requerimento instruído com a certidão de conclusão de obras nº 283/2009, expedida aos 07/05/2009 pela Prefeitura Municipal desta Cidade, os quais ficam arquivados; procedo esta averbação para constar que sobre o imóvel desta matrícula, existe uma construção em alvenaria, para fins residenciais, com área de 613,61 m2.-Apresentou-me a certidão negativa de débito nº 059422009 14001100 expedida pelo INSS aos 29/05/2009 com validade até 25/11/2009.- Anotação de Responsabilidade Técnica(ART) nº 20091011037, quitada.- VALOR: declarado pela parte em R\$.692.941,90 sobre o qual foi recolhido o Funrejus.- Custas:(2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de Junho de 2009 *Muller*
(O F I C I A L)

SEGUIE

REGISTRO DE IMÓVEIS2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR
CPF Nº 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

02

RUBRICA

Matrícula Nº 21.960

AV-6-Matrícula nº 21.960.- (Protocolo nº 95.798 - Em, 16/09/2009)

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL E DE NOME: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do estado civil da proprietária: MICHELLE ROSE CORDEIRO, de solteira para casada com o Sr. LEONARDO CHEMIN, sob o regime de comunhão parcial de bens, aos 13/12/2005, passando ela a chamar-se **MICHELLE CORDEIRO CHEMIN**. Custas: (60,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de setembro de 2009 *Muller* (O F I C I A L).-

R-7-Matrícula nº 21.960.- (Protocolo nº 95.799 - Em, 16/09/2009)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Cartório Distrital de Tatuquara, Comarca de Curitiba, às fls. 23 do Livro nº 159, aos 04/08/2009; procedo este registro para constar que MICHELLE CORDEIRO CHEMIN, brasileira, casada com LEONARDO CHEMIN, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para o Sr. **LUIZ ALBUQUERQUE KRASSUSKI**, brasileiro, separado judicialmente, administrador, portador da C.I.RG nº 735.369-PR e do CPF/MF nº 056.658.929-04, residente e domiciliado na Rua XV de Novembro nº 551, 4º andar,, em Curitiba-PR.- **VALOR:** R\$.510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, quitadas.- Comprovantes de quitação do ITR, CCIR e IAP.- Custas: (4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de setembro de 2009 *Muller* (O F I C I A L).-

AV-8-Matrícula nº 21.960.- (Protocolo nº 116.166 - Em, 27/04/2016)

CANCELAMENTO DO CADASTRO DO INCRA: Por requerimento instruído com o Ofício/SR(09)G/nº 421/2016, expedido aos 18/02/2016, pela Superintendência Regional do INCRA no Paraná-SR(09), os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o cancelamento do Código do INCRA do imóvel objeto desta matrícula, considerando que o mesmo está localizado no perímetro urbano desta Cidade, definido pela Lei Complementar nº 016/2005, Artigo 5º, Inciso I Parágrafo 1º.- Custas: (2.160 VRC-R\$.400,70).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de maio de 2016 *Alfonso* (O F I C I A L).-

AV-9-Matrícula nº 21.960.- (Protocolo nº 116.166 - Em, 27/04/2016)

INCLUSÃO DO NÚMERO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento instruído com a Certidão nº 1046/2015/DETRI, expedida aos 25/11/2015, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado com a **Indicação Fiscal sob nº 16.319.0028.000.-** Custas: (630 VRC-R\$.147,18).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de maio de 2016 *Alfonso* (O F I C I A L).-

AV-10-Matrícula nº 21.960.- (Protocolo nº 116.167 - Em, 27/04/2016)

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do estado civil do proprietário LUIZ

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

ALBUQUERQUE KRASSUSKI, de separado judicialmente para **DIVORCIADO**. - Custas: (60 VRC-R\$.10,92).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de maio de 2016  (O F I C I A L)

R-11-Matricula nº 21.960.- (Protocolo nº 116.167/- Em, 27/04/2016)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Certidão de Inteiro Teor da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Tatuquara, Comarca de Curitiba-PR, às fls.92/95, do Livro nº 211, aos 08/08/2015; procedo este registro para constar que LUIZ ALBUQUERQUE KRASSUSKI, já qualificado, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **A J SENISKI ADMINISTRAÇÃO DE COBRANÇAS S/C LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Coronel Macedo nº 40, em Antonina-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 78.154.648/0001-00. **VALOR: R\$.510.000,00** (quinhentos e dez mil reais), atribuído pelo fisco municipal em R\$.861.899,66.- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.1.020,00.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**, referentes aos códigos HASH: 1) f004.d972.c33e.3cfb.e1e4.110a.2962.dee5.690b.4387; e 2) 9246.031e.83eb.a879.986a.4b56.44e8.61ca.35d7.aeeef.- Custas: (4.312 VRC-R\$.792,36).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de maio de 2016  (O F I C I A L).-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 21.960 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 123.276.

São Jose dos Pinhais - PR, 09 de agosto de 2021.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1811255CEAA0000001504221K Controle:
1811255CEAA0000001504221K
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

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

SEGUE

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS SEM TORNA EM DINHEIRO, E OUTRAS AVENÇAS

1. DAS PARTES

1.1. São **PARTES** no presente instrumento particular:

PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE: KSI INVESTIMENTOS LTDA., empresa privada inscrita no CNPJ sob nº 78.154.648/0001-00, com sede na Rua Cel. Libero, nº 136, Centro, Antonina-PR, por sua representante legal Altivo José Seniski, infra-assinado, doravante simplesmente denominada **PRIMEIRA PERMUTANTE**.

SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE: 7777 LOTEAMENTOS S/A., sociedade anônima fechada, com endereço à Rua Conselheiro Laurindo nº 600, sala 1406, 14º andar, centro, Curitiba-Pr. – CEP 80060-100, neste ato representada por seu Diretor infra-assinado, doravante simplesmente denominada **SEGUNDA PERMUTANTE**.

2. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. CONSIDERANDO que, a PRIMEIRA PERMUTANTE é proprietário de 100% (cem por cento) do imóvel a seguir descrito:

“Um terreno situado no lugar denominado Campina, no município de São José dos Pinhais, com 96.488,92 m2, contendo como benfeitoria uma casa em alvenaria, para fins residenciais, com a área de 613,61m2, tudo conforme matrícula n.21960, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais-Pr.

2.2. CONSIDERANDO que, a SEGUNDA PERMUTANTE, na qualidade loteadora do imóvel pertencente à PRIMEIRA PERMUTANTE, fará, por sua conta e risco, um loteamento com 49 (quarenta e nove) lotes residenciais, sendo um desses onde se localiza a residência com a área de 613,61m2.m2 conforme consta na matrícula, e demais benfeitorias decorrentes da transformação da área total do imóvel em lotes residenciais, como terraplanagem, ruas de acesso, muros, e demais exigências legais, esta promete e declara que permutará o desenvolvimento e realização do loteamento pela área de lotes equivalente a aproximadamente **39% (trinta e nove por cento) dos lotes, ou seja 19 (dezenove) lotes, sendo um deles o lote onde está edificada a residência acima referida e mais 18 lotes, a serem escolhidos entre as partes.**

2.3. CONSIDERANDO que, a PRIMEIRA PERMUTANTE e a SEGUNDA PERMUTANTE, **resolveram permutar** o imóvel do item 2.1, pelos 19 (dezenove) lotes de terreno a ser identificados depois de aprovação do anteprojeto de loteamento, pelo valor que convencionam de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), sem torna em dinheiro.

RESOLVEM, então, as **PARTES** acima nomeadas firmar o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE BENS, E OUTRAS AVENÇAS**, que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ajustadas, a saber:

3. DO OBJETO

3.1. O presente instrumento tem por objeto **a permuta** dos imóveis descritos e já caracterizados, ou seja: o total do imóvel da matrícula n. 21960, do Registro de Imóveis do 2º Ofício de São José dos Pinhais-Pr., por aproximadamente 39% da área de lotes a ser implantado no imóvel pela SEGUNDA PERMUTANTE, sendo que obrigatoriamente um dos lotes será o lote onde está construída a residência averbada na matrícula.

3.2. Os **PERMUTANTES** declaram expressamente, sob as penas da lei e condições abaixo, que os imóveis se encontram completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, dívidas, penhoras, arrestos, sequestros, execuções, protestos, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, ou outra pendência de qualquer natureza.

4. DA PROMESSA DE PERMUTA E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as **PARTES** prometem efetivar a presente permuta, através de escritura pública a ser formalizada tão logo o anteprojeto de loteamento seja aprovado nos órgãos competentes, estabelecendo para isso o prazo de até um ano contado da data da assinatura deste instrumento, prorrogável a critério das PERMUTANTES.

4.2. Para fins fiscais as **PARTES** atribuem à presente permuta sem torna em dinheiro, o valor de **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**, valor esse que será atribuído na escritura pública de permuta.

5. DA POSSE DIRETA DOS IMÓVEIS PERMUTADOS

5.1. Pelo presente instrumento particular de promessa de permuta as partes comprometem a transferir a posse direta dos imóveis permutados, a cada PERMUTANTE, na data da assinatura da escritura pública de permuta a ser outorgada reciprocamente.

5.1.2. Fica a SEGUNDA PERMUTANTE autorizada a instalar todas benfeitorias exigidas por lei para a realização do loteamento no imóvel da matrícula n. 21960 referido, correndo todas as despesas por sua conta, como contrapartida do preço da permuta, restando em seu favor 30 (trinta) lotes, que ficarão sendo de sua propriedade, após a conclusão de todas as obras e cumprimento de todas as exigências legais do loteamento, permanecendo referidos lotes como garantia hipotecaria em favor da PRIMEIRA PERMUTANTE, até a finalização da totalidade do empreendimento.

5.2 As partes responderão a partir da posse direta dos Imóveis, por todos os tributos e encargos incidentes sobre os mesmos, na proporção de seus lotes.

5.3. As partes arcarão cada uma com as despesas relativas à transmissão do domínio dos Imóveis para si, tais como emolumentos de Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e FUNREJUS e demais encargos.

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. Estabelecem as **PARTES** que poderão desfazer o presente negócio jurídico, retornando os bens ao *status quo ante*, caso sejam verificadas condições intransponíveis decorrentes de exigências de órgãos governamentais, que impeçam a realização do loteamento pretendido.

6.2. As **PARTES** comprometem-se, desde já, a comparecer pessoalmente ou procurador constituído para formalizar a futura escritura de permuta.

6.3. Caso qualquer das **PARTES** deixe de dar cumprimento pontual e integral às obrigações decorrentes deste ajuste, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou revogação de qualquer cláusula ou condição do presente contrato.

6.4. As **PARTES** declaram, sob as penas da lei e para os devidos fins de direito que não há processamento perante a justiça brasileira de ações capazes de conduzi-las

ao estado de insolvência ou falência, tendo em vista que na presente data, possuem bens suficientes para garantir quaisquer condenações pecuniárias.

6.5. As **PARTES** declaram expressamente que firmam o presente instrumento como fruto de mútuo acordo e consentimento, após terem discutido e refletido amplamente sobre todas suas disposições, tendo, portanto, exercido de forma plena suas autonomias de vontade para contratar, e elaborado o presente instrumento dentro dos princípios da probidade e boa-fé.

6.6. O presente instrumento substitui todos os acordos, entendimentos ou compromissos anteriores entre as **PARTES**, sejam verbais ou escritos, e constitui o único e completo entendimento que há entre as **PARTES**.

6.7. Ressalvada a hipótese prevista neste instrumento, o presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as **PARTES**, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

6.8. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba para serem dirimidas dúvidas e/ou discutir toda e qualquer ação oriunda deste contrato, com prévia renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente, por instrumento particular, em 02 (duas) vias de um só teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo signatárias.

Curitiba-Pr., 31 de março de 2023

ALTIVO JOSE
SENISKI:09726
934915

Assinado de forma
digital por ALTIVO JOSE
SENISKI:09726934915
Dados: 2023.08.30
10:30:55 -03'00'

PRIMEIRA PERMUTANTE
KSI Investimentos Ltda.
Altivo José Seniski.

PEDRO HENRIQUE ROSA
MONTEIRO:0634933299
7

Assinado de forma digital por PEDRO
HENRIQUE ROSA MONTEIRO:06349332997
Dados: 2023.08.30 10:50:56 -03'00'

SEGUNDA PERMUTANTE
7777 Loteamentos S.A.

TESTEMUNHAS:

ANEXO AO PROTOCOLO Nº 202308010614296744

AO REQUERENTE:

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202308010614296744 da inscrição imobiliária nº 16.319.0028.0000 em reunião do dia 30 de agosto de 2023, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido – condomínio edifício horizontal – 49 unidades. Deferimento exclusivo para o uso, ficando a atividade condicionada a aprovação do EIV pelo GAT, conforme parecer técnico 041/2023-GAT em 22/08/2023.
Em 30/08/2023



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, TRANSPORTES E TRÂNSITO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 3381-6913

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 106/2023

DECLARAMOS ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202305251119968322**, que o empreendimento abaixo descrito visa se localizar neste Município:

DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Humberto Moro Nogarotto, s/n – Bairro Arujá – CEP 83020-810
Inscrição Imobiliária / Indicação Fiscal:	16.319.0028.0000
Matrícula do Registro de Imóveis:	nº 21.960, 2º Circunscrição de São José dos Pinhais
Zoneamento ^a :	ZR1 – Zona Residencial 1 / ZEOR1 – Zona Especial de Ocupação Restrita 1.

DADOS DO EMPREENDEDOR ^b	
Nome/Razão Social:	7777 LOTEAMENTOS S.A
CPF/CNPJ:	39.559.118/0001-90

DADOS DO EMPREENDIMENTO ^b	
Nome do empreendimento (se houver):	SUBDIVISÃO DE LOTES - LOTEAMENTO
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	Subdivisão da área total de 96.488,97m ² ,
Atividade(s) Pretendida(s):	LOTEAMENTO
Classificação(ões) de Uso ^a :	adequado ^{c d}

DADOS DO PARCELAMENTO DO SOLO	
Parcelamento Mínimo no Zoneamento:	Testada 15,00 m / Lote mínimo 600,00 m ²

Notas:

^a Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

^b Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico.

^c A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 3381-6913

^d Somente após a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo CMPDU, conforme legislação supracitada, o número de unidades habitacionais e/ou atividade serão devidamente confirmados.

São José dos Pinhais, 25 de maio de 2023

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

LUCAS GRUBBA PIGATTO

**Secretário Municipal de Urbanismo,
Transportes e Trânsito**



	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE Divisão de Monitoramento e Licenciamento	Autorização Ambiental Nº 052 Validade: 01/09/2024 Protocolo: 202308255019536936
01 - CONTROLE		
Autorização Ambiental para Atividade de: TERRAPLANAGEM		
A Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o número anteriormente citado, expede a presente Autorização a:		
02 - IDENTIFICAÇÃO DO AUTORIZADO		
Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física 7777 LOTEAMENTO S.A		
CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física 39.559.118/0001-90	Telefone: (41) 3402-2091	
Endereço Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, Sala 1406, Andar 14	Bairro Centro	
Município São José dos Pinhais	UF PR	CEP: 80060-100
03 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO		
Empreendimento 7777 LOTEAMENTOS S.A		
Endereço Rua Humberto Moro Nogarotto, s/n	Bairro Arujá	
Município São José dos Pinhais	UF PR	CEP: 83020-810
04 – DETALHAMENTO DA Autorização Ambiental		
Corpo hídrico do Entorno: Rio Arujá	Bacia Hidrográfica: Miringuava	
Origem do material para aterro: Não informada	Destino do material de corte (bota-fora): Não se aplica	
Modalidade: Autorização Ambiental Finalidade: Terraplanagem Localização do empreendimento: Endereço: Rua Humberto Moro Nogarotto, s/n CEP: 83020-810 Inscrição imobiliária: 16.319.0028.0000 Coordenada central: UTM DATUM WGS84 Fuso 22S Características do imóvel: Conforme consta no Registro de Imóveis apresentado, matrícula nº 21960 do 2º Ofício de São José dos Pinhais, o imóvel possui uma área de 96.488,97 m², de propriedade do requerente acima qualificado. Análise legal: -Lei Complementar Municipal nº 149 de 06 de outubro de 2021 que dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal e sua revisão, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente, institui taxas relativas ao licenciamento ambiental e serviços ambientais, revoga dispositivos da lei Complementar nº 67, de 2 de dezembro de 2011 – Código Ambiental Municipal, e dá outras providências. -Portaria SEMMA nº 30, de 05 de julho de 2022. Estabelece conceitos, requisitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, bem como as capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ou impacto ambiental local no âmbito do Município de São José dos Pinhais. -Lei Complementar Municipal nº 107, de 19 de abril de 2016 que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São José dos Pinhais.		

Fica autorizado conforme projeto apresentado:

1. Área de trabalho: 62.375,41m²
2. Volume de corte: 602,07m³
3. Volume total de aterro: 61.182,63m³

Condicionantes:

1. Deverão ser executadas medidas específicas de controle ambiental, tais como:
 - a. Minimizar a emissão de ruídos e poeiras;
 - b. Proteção dos recursos naturais (água subterrânea e superficial, florestas, fauna);
 - c. Adotar medidas de segurança técnica e operacional;
 - d. Controle na atividade de transporte (método de carregamento e descarregamento), sinalização, sistemática, minimização de incômodo à vizinhança;
 - e. Viabilizar plano de emergência para eventuais acidentes ocorridos no sistema infraestrutural e operacional;
 - f. Atender as recomendações técnicas apresentadas;
2. **Não poderá haver interferência em Área de Preservação Permanente - APP;**
3. Atender as prerrogativas da anuência prévia do município, como o Plano Diretor, obedecendo as legislações ambientais vigentes;
4. **A movimentação e deslocamento de solo deverão ocorrer somente na área definida conforme projeto apresentado;**
5. Deverá licenciar a construção de empreendimento imobiliário e/ou industrial junto ao órgão licenciador (SEMMA);
6. O solo que será descartado deverá ter autorização junto ao órgão licenciador;
7. Elaborar e implementar sistema de coleta de resíduos sólidos e líquidos;
8. **É oportuno salientar que as áreas de risco (áreas frágeis, alagadiças, reserva legal, Área de Preservação Permanente) não devem receber aterramento;**
9. O corte e aterro devem manter um afastamento mínimo em relação aos imóveis adjacentes, a fim de manter a integridade dos mesmos;
10. Promover a revegetação dos taludes e saias de aterro, imediatamente após o término dos serviços de corte e aterro. Esta medida serve para melhorar a estabilidade dos taludes gerados e atenuar o impacto visual da atividade;
11. Os serviços de terraplanagem devem manter as vias públicas em perfeitas condições de tráfego, limpas e com as mesmas estruturas existentes antes da realização dos serviços. Qualquer dano ocorrido na via pública (exemplo meio-fio, tubulação de drenagem, calçamento, outros), devido a realização dos serviços, deve ser reparado;
12. Uma cópia desta autorização deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso;
13. Caso não seja atendido o solicitado, esta Autorização será cancelada e este empreendimento ficará sujeito às sanções previstas na lei;
14. A concessão desta Autorização Ambiental não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual nº 857/79-Artigo 7º, parágrafo 2º;
15. O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seu representante às sanções previstas na Lei 9.605/98, regulamentada pelo Decreto 6.514/08;
16. Observar rigorosamente o prazo de validade da presente autorização;

Esta autorização refere-se única e exclusivamente aos serviços de terraplanagem, não permitindo qualquer construção no local.

.....
Esta Autorização Ambiental foi emitida pelo representante autorizado que a subscreve, no entanto, de total responsabilidade do(s) técnico(s) que atestaram a possibilidade de sua emissão em Parecer Técnico específico constante no respectivo processo administrativo.

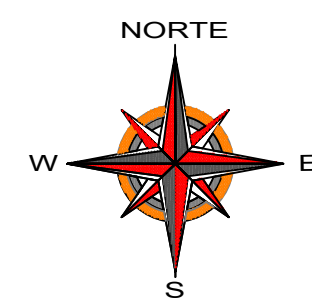
05 – AUTENTICAÇÃO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Local e data:

São José dos Pinhais, 01 de Setembro de 2023.

Carimbo e assinatura do representante da SEMMA:

Ahilton Sdroiesk Junior
Secretário Municipal
do Meio Ambiente



CONVENÇÕES

- RIO ARUJÁ
- CURVAS MESTRAS 5 EM 5 METROS
- CURVAS AUXILIARES 1,00 EM 1,00 METRO
- 925.000 COTAS TERRENO PRIMITIVO
- CERCAS
- MUROS
- MEIO FIO
- ALINHAMENTO PREDIAL
- RUAS INTERNAS
- ESTRADAS
- CANAL DE DRENAGEM
- PALMEIRA
- ARAUCÁRIA
- MATAS E BOSQUES



ESPAÇO DESTINADO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

Declaração:
"Declaramos que a cota de amarração, níveis, alinhamento e situação, são de inteira reponsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinados".

PLANTA DO TERRENO SITUADO NO LUGAR DENOMINADO
"CAMPINA", SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - P.R.

REFERÊNCIA
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL - ÁREA OBJETO MATRÍCULA Nº 21.960 CRI

PROPRIETÁRIOS
A J SENISKI ADMINISTRAÇÃO DE COBRANÇAS S/C LTDA

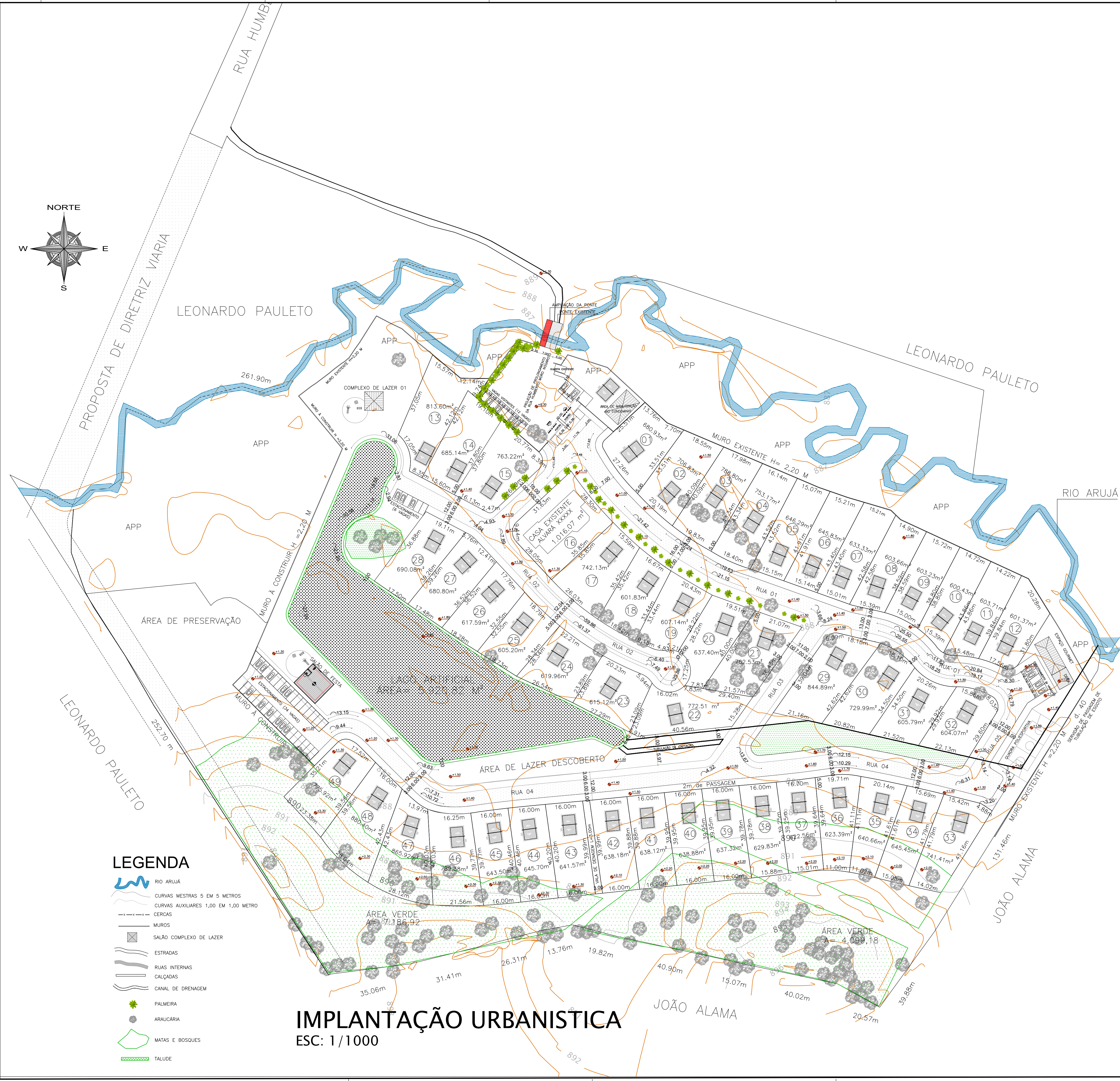
RESP. TÉCNICO	ESCALA	ÁREA	DATA
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU BR A71.115-2 CREA-PR 92450/TD	1: 1.000	96.488,97 m²	JANEIRO/2017

Obs:



FRANCHA

01/01



SITUAÇÃO :

ESTATISTICA

	RESIDÊNCIAS	GUARITA	SALÃO DE FESTAS QUIOSQUE	ESPAÇO GOURMET	TOTAL
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	2.054,40 m²	65,00 M²	214,02 M²	105,00 M²	2438,42 M²
ÁREA LOTE	96.488,97 M²				
TAXA DE OCUPAÇÃO	40% / 38.595,88 M²				
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,8				
TAXA DE PERMEABILIDADE	50% / 48.244,48 M²				
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	2 PAVIMENTOS				
ÁREA DE LAZER	150,00 m² + 64,02+ 105,00 m² (COBERTA) 420,00 m² + 965,37m² (DESCOBERTA)				1.704,39 m²
RECUO LEGAL	10 METROS				
RECUO EFETIVO (RUA HUMBERTO MORO NOGAROTTO)	10 METROS				
INDICAÇÃO FISCAL	MATRÍCULA	LOTE	QUADRA	ZONEAMENTO	PLANTA
16.319.0028.0000	21960	-	2	ZR 1	
INFRA ESTRUTURA		TRANSPORTE COLETIVO REDE DE ESGOTO VIA ETE COLETA DE LIXO PAVIMENTAÇÃO ANTI-PÓ			
"Declaramos que aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno." (conforme artigo 27 da lei 105/2016 e alterações)					
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS					
OBRA:					
CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL EM ALVENARIA 01 PAVIMENTO, 48 UNIDADES					
REFERÊNCIA:					
IMPLANTAÇÃO / SITUAÇÃO ESTATÍSTICA / GUARITA / SALÃO DE FESTA / ÁREA GOURMET					
LOCAL:					
RUA HUMBERTO MORO NOGAROTTO, S/N BR 376 - ACESSO AVENIDA CONTORNO LESTE MATRÍCULA 21.960					
FOLHA Nº: Nº FOLHAS: 01 02					
PROPRIETÁRIO:					
7777 LOTEAMENTOS S.A					
ÁREAS:					
ÁREA DO TERRENO: 96.488,97m² ÁREA DE ARRUAMENTO: 6.532,98m² ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: 19.415,74m² ÁREA VERDE 1: 4.099,18m² ÁREA VERDE 2: 7.186,92m² ÁREA VERDE 3: 358,10m² QUIOSQUE DE LAZER: 64,02m² SALÃO DE FESTA: 150,00m² ESPAÇO GOURMET: 105,00m² ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO: 800,21m² ÁREA DOS LOTES Q1: 7.864,58m² ÁREA DOS LOTES Q2: 2.261,96m² ÁREA DOS LOTES Q3: 8.968,36m² ÁREA DOS LOTES Q4: 2.784,74m² ÁREA DOS LOTES Q5: 11.698,19m² TOTAL DAS ÁREA DE LOTES: 33.577,83m²					
PROPRIETÁRIO:					
PROPRIETÁRIO: 7777 LOTEAMENTOS S.A CNPJ: 39.559.118/0001-90					
AUTOR DO PROJETO					
AUTOR DO PROJETO Arq. Guilherme Ferdinandi CAU/PR - A738425					
EXECUÇÃO:					
RESP. TÉCNICO Eng. Gustavo Ferdinandi CREA/PR - 149.202/D					

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

CA 803/2023-GRCTL

Curitiba, 17 de julho de 2023.

Prezado(s) Senhor(es): **7777 LOTEAMENTOS S/A**

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

Protocolo: **20.531.329-0** Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

Empreendimento: **CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

Endereço: **RUA HUMBERTO MORO NOGAROTTO S/Nº BAIRRO: ARUJÁ**

Categoria do empreendimento: **RESIDENCIAL**

Nº de economias: **01**

Nº de Pavimentos: **01**

***Condições para abastecimento de água:**

Há possibilidade de atendimento, com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água, somente após a execução da travessia em rodovia, que demanda aprovação prévia da concessionária, com extensão a ser definida após apresentação do ponto de interligação e do levantamento *in loco*, viabilizando implantação de ligação condominial. Os custos da extensão de rede são às expensas do empreendedor.

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

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

Não há possibilidade de atendimento com coleta de esgoto sanitário antes de 2033. Consulte o órgão competente da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais e/ou IAT, para soluções de esgotamento sanitário **INDEPENDENTE**.

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,

Elaine C. R. C. de Resende
Analista do Projeto Hidrossanitário-GRCTL

Eng.º José Pablo Agnoletto
Gestor PHS-GRCTL

IA/OPE/2020-002

Documento: **V20.531.3290_CONDOMINIOHORIZONTAL.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Elaine Cristina Rocha Conceicao de Resende (XXX.094.839-XX)** em 17/07/2023 14:50 Local: SANEPAR/09111, **Jose Pablo Agnoletto (XXX.710.769-XX)** em 17/07/2023 15:50 Local: SANEPAR/09111.

Inserido ao protocolo **20.531.329-0** por: **Elaine Cristina Rocha Conceicao de Resende** em: 17/07/2023 14:49.



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/validarDocumento> com o código:
99f5a8f476b31e15788f729e0b170da0.



Protocolo: 01.20234589193293
São José dos Pinhais, 26 de Maio de 2023.

7777 LOTEAMENTOS S/A
CONSELHEIRO LAURINDO, 600 -
CEP: 80060-100, 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	7777 LOTEAMENTOS S/A	Ofício:
Local	RUA HUMBERTO MORO NOGAROTTO	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 49

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
ONEIL SCHLEMMER
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 39.559.118/0001-90 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 26/10/2020
NOME EMPRESARIAL 7777 LOTEAMENTOS S/A		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada		
LOGRADOURO R CONSELHEIRO LAURINDO	NÚMERO 600	COMPLEMENTO SALA 1406 ANDAR 14 COND CAPITAL TORRE CENTRO
CEP 80.060-100	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CURITIBA
UF PR		
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE (41) 3402-2091/ (41) 3402-2092
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 26/10/2020	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **28/05/2024** às **13:34:35** (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 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **05/06/2024** às **04:33:35** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1