

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO AEROPORTO – 75 UNIDADES

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL -

EMPREENDEDOR: **CONSTRUTORA STROBEL LTDA**

CNPJ: **82.679.945/0001-46**

Endereço: Rua Pirai do Sul, s/n – Bairro Aviação

Município: São José dos Pinhais/ PR

Unificação e Subdivisão dos lotes D549 e D802

Quadra: - Loteamento: Subdivisão

Inscrições Imobiliárias: 01.276.0006.0000 e 01.276.0008.0000

Matrículas: 64.258 e 64.926 – 1ª C.R.I.

AGOSTO / 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/PR.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	11
2.3. Condicionantes Ambientais	14
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	14
2.3.2. Aspectos Hídricos	14
2.3.3. Aspectos de Fauna	15
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	19
3.5. Permeabilidade do Solo	20
3.6. Doação de Área Institucional	20
3.7. Drenagem	20
3.8. 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	30
4.5. Transporte Coletivo	30
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	33
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	36
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	37
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	38
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	38
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	38

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	39
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	39
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	40
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	41
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	41
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	42
7. PARECER CONCLUSIVO.....	43
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	45
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	46
ANEXOS	49
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consultas Amarelas dos lotes originais D549 e D802	
Matrículas dos lotes originais nº 64.258 e 64.926 – 1ª C.R.I.	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202404183417167001	
Consulta Prévia COT 007/2021 emitida pela Amep (anterior COMEC) em resposta ao protocolo nº 17.245.128-4	
Documento nº 0445/2016 emitido pela Secretaria de Meio Ambiente para o EIV anterior	
Parecer Técnico 019/2022 emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico para o EIV anterior	
Ofício de Autorização para execução de obra nº 226/2018 emitido pela SMVOP	
Decreto Municipal nº 6.056/2024	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral e respectivo RRT	
Implantação do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar em resposta ao Protocolo nº 21.863.327-7	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20246016733587	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Situação esquemática da Unificação e Subdivisão para gerar o lote do empreendimento	9
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004.....	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014	12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020.....	12
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2024.....	13
Figura 7. Limite do terreno com o lote vizinho, no trecho defronte à área correspondente à diretriz de prolongamento viário da R. Pirai do Sul, ano de 2011.....	13
Figura 8. Limite do terreno com o lote vizinho, no trecho defronte à área correspondente à diretriz de prolongamento viário da R. Pirai do Sul, ano de 2024	14
Figura 9. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento	16
Figura 10. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	25
Figura 11. Zoneamento incidente no bairro Aviação	26
Figura 12. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento.....	26
Figura 13. Condomínio residencial próximo ao empreendimento, na Av. dos Cardeais	27
Figura 14. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa	27
Figura 15. R. Pirai do Sul, em trecho próximo ao acesso previsto ao empreendimento	28
Figura 16. R. Medianeira, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento	28
Figura 17. Av. dos Cardeais, defronte ao futuro lote do empreendimento.....	29
Figura 18. R. Carlos Hambrusch, via de distribuição	29
Figura 19. Av. Rui Barbosa, via de distribuição	29
Figura 20. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Prudentópolis	31
Figura 21. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Av. Rui Barbosa.....	31

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	23
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	32
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....	35

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.....	18
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 atualizadas dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um **empreendimento habitacional de acesso controlado, anteriormente analisado por esta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais através do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV elaborado no ano de 2021 pela empresa Roadimex Ambiental Ltda, sob protocolo de nº 201907180020415216, e que também contemplava um Centro Comercial e um Centro Empresarial.** Devido a impasses referentes à configuração do sistema viário até então existente e sua respectiva legislação vigente, e a incompatibilidade com o porte dos empreendimentos e seus respectivos acessos propostos, o processo foi paralisado. Com a revisão das leis urbanísticas, principalmente no que se refere ao sistema viário municipal, em conjunto com a previsão de desapropriação do lote vizinho para o prolongamento viário da Rua Pirai do Sul através do **Decreto Municipal nº 6.056/2024**, como será avaliado nos capítulos subsequentes, a proposta do empreendimento residencial foi devidamente revisada, a qual será abordada neste relatório.

O empreendimento, **denominado até o momento de Condomínio Aeroporto**, é caracterizado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais) como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, e pretende ser implantado em terreno de 41.664,21m² localizado no bairro Aviação do Município de São José dos Pinhais, com acesso exclusivo pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul. O condomínio será composto pelo total de **75 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares com fração média de 388,52m², sendo o menor sub-lote com área de 312,50m², e previsão inicial de tipologia de residência padrão com área de 81,76m²**, também constituído de ruas internas pavimentadas, portaria e áreas de lazer e recreação, **sendo estimada, para o primeiro cenário de aprovação, uma área total a construir de aproximadamente 6.842,66m².**

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, e cuja **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU conforme parecer emitido em resposta ao protocolo de nº 202404183417167001, que segue nos anexos deste relatório**, porém, considerando uma proposta anterior de 73 unidades, e condicionado ainda à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Ademais, por estar localizado em área de manancial da Região Metropolitana de Curitiba, ressalta-se que sobre o imóvel incide o Decreto Estadual nº 10.499/2022 (Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba) estando, portanto, o empreendimento sujeito à aplicação de parâmetros de ocupação do solo mais restritivos, como será explanado ao longo deste estudo. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da nova proposta de 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 da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO AEROPORTO – 75 UNIDADES

Endereço: Rua Pirai do Sul, s/n – Bairro Aviação

CEP: 83.045-450 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Proprietário:

Nome: **ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA** – CNPJ: 08.636.033/0001-34

Identificação do Empreendedor:

Nome: **CONSTRUTORA STROBEL LTDA** – CNPJ: 82.679.945/0001-46

Representante Legal: Félix José Strobel Junior

Endereço: Avenida João Gualberto, nº 731 – conjunto 401 – Bairro Alto da Glória

CEP: 80.030-000 – Município: Curitiba/PR

Contato: (41) 3254-1828 / mariana@construtorastrobel.com.br

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

Nome: **FÉLIX JOSÉ STROBEL JUNIOR**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 10.592/D

Contato: (41) 3254-1828 / atendimento@construtorastrobel.com.br

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça:

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

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto será oriundo do **Processo de Unificação e Subdivisão dos lotes urbanos nº D549 e D802, cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº 01.276.0006.0000 e 01.276.0008.0000, e matriculados na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 64.258 e 64.926, respectivamente, e da área remanescente resultante do Decreto de Desapropriação nº 6.056/2024 do lote D664, para o prolongamento viário da Rua Pirai do Sul, de propriedade da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, com área de 988,72m², limítrofe ao lote D802.** A aquisição desta área remanescente por parte do empreendedor será concluída através de processo de permuta após a aprovação do EIV.

O processo de Unificação e Subdivisão será protocolado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Divisão de Loteamentos, para as devidas providências administrativas, e após a aprovação, o terreno destinado ao condomínio residencial pretendido terá área total de **41.664,21m² (quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e quatro**

metros quadrados, e vinte e um decímetros quadrados), sendo ainda 1.600,65m² (mil e seiscentos metros quadrados, e sessenta e cinco decímetros quadrados) correspondentes ao atingimento viário pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul, resultando em uma **área remanescente de 40.043,56m² (quarenta mil e quarenta e três metros quadrados, e cinquenta e seis decímetros quadrados).**

A figura a seguir mostra a situação esquemática da Unificação e Subdivisão para gerar o lote do empreendimento, e o Mapa 1 na sequência mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

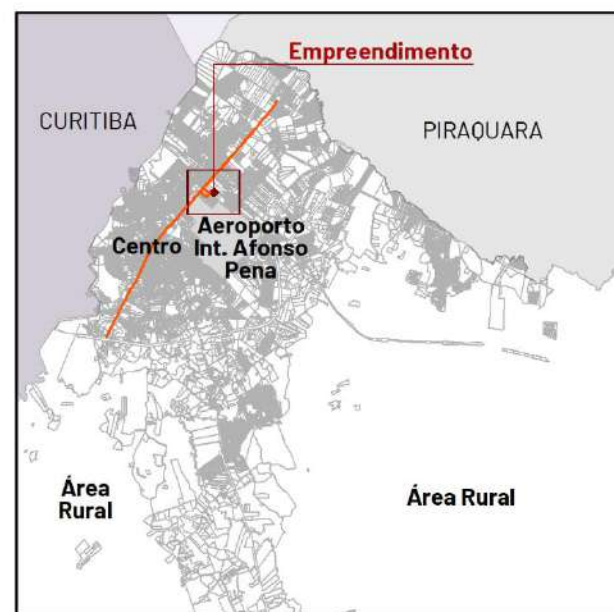
Figura 1. Situação esquemática da Unificação e Subdivisão para gerar o lote do empreendimento



(Fonte: Google Earth, 2023 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)



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

-  Futuro Lote do Empreendimento
-  Principais Vias de Acesso
-  Prolong. da Rua Pirai do Sul (LC 152/2022)



CONDOMÍNIO AEROPORTO - 75 UNIDADES

Prolongamento da Rua Pirai do Sul, s/n - Bairro Aviação - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:7.500

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

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zaccarias Alves Pereira, 357 - sala 9
Aerocentro - São José dos Pinhais

41 3061 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do terreno 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 de imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo Google Earth, é possível verificar que os lotes originais se encontram desocupados na porção destinada à implantação do empreendimento há pelo menos 20 anos – com base no registro histórico mais antigo datado de 2004, sem construções existentes, e configurando um grande vazio urbano.

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Limite do terreno com o lote vizinho, no trecho defronte à área correspondente à diretriz de prolongamento viário da R. Pirai do Sul, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Limite do terreno com o lote vizinho, no trecho defronte à área correspondente à diretriz de prolongamento viário da R. Pirai do Sul, ano de 2024



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda 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 proposto, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico Cadastral elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Elizier da Silva Bueno (CAU A 71.115-2), que segue nos anexos**, verificou-se tratar de terreno com topografia plana, tendo sido observado ainda uma movimentação de terra no ano de 2013, com alteração das suas características originais. A vegetação predominante é a rasteira gramínea, sem atingimento por Áreas de Preservação Permanente e/ou espécies arbóreas nativas.

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), verificou-se que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Pequeno, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, e **em área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022**, mas o mesmo não é atingido por córregos ou nascentes.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que teve intervenção antrópica e suas características originais modificadas ao longo dos anos, ainda que permaneça desocupado há pelo menos 20 anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade residencial proposta para o empreendimento, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

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 futuro lote destinado ao empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes em sua totalidade, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno, e ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos.

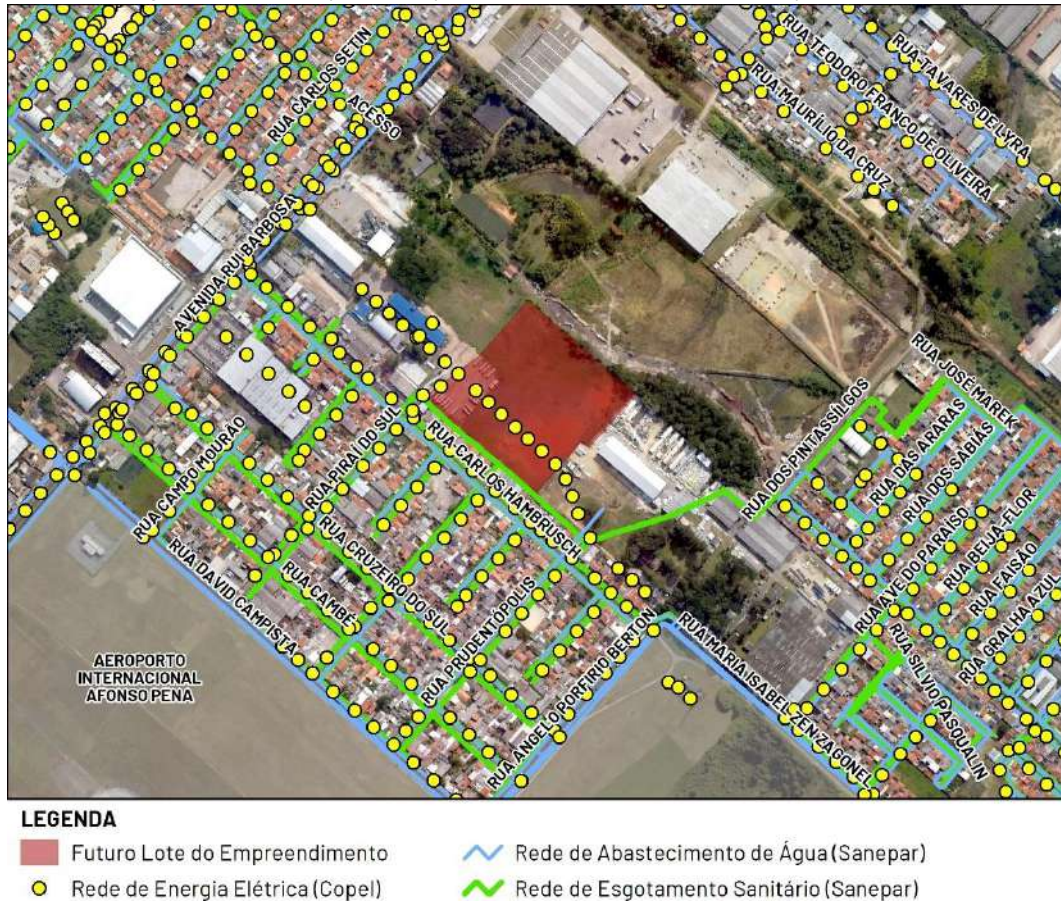
2.4. Infraestrutura Urbana

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 pelas redes de iluminação pública e telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão para atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20246016733587**, que segue em anexo ao presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (PMSJP, 2018-2023), consta que a região é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede coletora de esgoto, com possibilidade de ligação de ambas as redes para atendimento ao empreendimento, mas com necessidade de ampliação, conforme a **Carta Resposta ao protocolo nº 21.863.327-7 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, em anexo a este relatório. Ressalta-se ainda, conforme consta na Matrícula de nº 64.926 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, referente ao lote D802 – um dos lotes que irá originar o imóvel do empreendimento, consta uma faixa de servidão onerosa de passagem em favor da Sanepar para passagem da rede coletora de esgotos, com largura de 2,00 metros, extensão de 188,10 metros e área de 376,20m² localizada a sudoeste do terreno.

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

Figura 9. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018-2023 / Google Earth, 2023 / 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 futuro lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, caracterizada pela área *“que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades”*, e tem como objetivos:

- I – estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;*
- II – combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
- III – definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;*
- IV – promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;*
- V – promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;*
- VI – recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.*

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o futuro lote do empreendimento se enquadra na **Zona Residencial 4 – ZR4**, correspondente às áreas com predominância do uso habitacional de alta densidade. Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado ADEQUADO para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, porém, por se tratar de uso habitacional com acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, **cujá anuência para permitido foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, através do parecer emitido resposta ao protocolo de nº 202404183417167001, que segue nos anexos, porém, considerando uma proposta anterior com 73 unidades**, e condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Ainda, por estar localizado em área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba, sobre o imóvel incidem os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo mais restritivos estabelecidos pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022** (Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba). Segundo a lei estadual, a densidade máxima permitida é de 18 habitações por hectare, com fração exclusiva por sub-lote de no mínimo 250,00m².

O condomínio residencial, tanto em sua área comum como em cada unidade autônoma de residência unifamiliar, respeitará todos os índices urbanísticos definidos pelas leis citadas, sempre considerando o parâmetro mais restritivo quando houver divergência.

Ademais, de acordo com informações constantes nas Consultas Amarelas emitidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo para os lotes originais que irão originar a área do empreendimento, e que seguem nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

A princípio, o empreendimento 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 *Condomínio Aeroporto* 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, atualmente em etapa de estudos e viabilidade, e de autoria e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **Félix José Strobel Junior** (CREA PR 10.592/D), contempla **75 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares**, com fração média de 388,52m², sendo o menor sub-lote com área de 312,50m². Para esta primeira fase, está prevista uma construção padrão de 1 pavimento e área de aproximadamente 81,76m² para cada unidade residencial, com portaria, áreas de apoio e de lazer e recreação, além de ruas internas pavimentadas e infraestrutura condominial, resultando em uma **área total a construir de aproximadamente 6.842,66m²**.

3.2. Horário de Funcionamento

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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 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 **75 unidades destinadas a residências unifamiliares**, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 210 pessoas, que distribuídas territorialmente na área total do futuro lote do empreendimento, resulta uma densidade de $210 / 41.664,21\text{m}^2 = 50 \text{ pessoas por hectare}$. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se $75 \text{ unidades} / 41.664,21\text{m}^2 = 18 \text{ unidades habitacionais por hectare}$, **conforme limite permitido pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022.**

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Artigo 14 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, em concordância com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício Horizontal, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **75 vagas**. E segundo o Artigo 15 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, por ser implantado em área total acima de 5.000,00m², o condomínio também deve reservar uma área destinada a estacionamento coletivo, na proporção de 1 vaga para cada 10 unidades de moradia, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos. Sendo assim, o empreendimento deverá contemplar no mínimo **8 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, estão previstas **93 vagas, sendo 18 vagas destinadas a visitantes nas áreas comuns**. 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 Aeroporto terá um acesso de pedestres, um acesso para entrada e um acesso para saída de veículos, todos exclusivamente pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul, com área de acumulação mínima de 5,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, 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. 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 e estadual vigentes, tanto para a primeira quanto para a segunda fase.

3.6. Doação de Área Institucional

O Artigo 16 do Decreto Estadual nº 10.499/2022 estabelece que, por configurar a atividade de condomínio residencial com mais de 50 unidades habitacionais, deverá ser doada uma área institucional extramuros para implantação de equipamento público, proporcional à população final do empreendimento, no percentual mínimo de 5% da área do imóvel, equivalente a 2.002,18m². Como forma de atendimento ao artigo citado, **o empreendedor propõe a doação desta área localizada em outro terreno. Porém, através de análise e estudos realizados, constatou-se a inexistência de terrenos com esta área necessária à venda ou disponíveis dentro dos raios de influência do empreendimento e, portanto, propõe-se as seguintes soluções:**

- a. Conversão da área de doação em recursos financeiros, equivalentes ao valor de mercado referente a uma área de 2.002,18m² dentro das áreas de influência do empreendimento;
- b. Conversão da área de doação em recursos financeiros para a realização da pavimentação de trecho equivalente a 100 (cem) metros lineares da Rua Pirai do Sul, seja na área compreendida pelo Decreto Municipal de Desapropriação nº 6.056/2024, ou na área atingida pelo lote original D549, e cujo custo da obra deverá ser equivalente ao custo do valor de mercado da área de 2.002,18m² dentro das áreas de influência do empreendimento;
- c. Caso não seja possível a conversão da doação de área institucional em recursos financeiros, efetuar a doação da área dentro da mesma bacia hidrográfica, porém, fora das áreas de influência do empreendimento.

3.7. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de estudos, para posterior desenvolvimento legal para aprovação e encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP, juntamente com o 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 da área edificada 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. E de acordo com o Parágrafo 2º, Artigo 11 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, é exigido que o sistema de drenagem de águas pluviais contenha estrutura que reduza o potencial poluidor, como caixas de areia e remoção de óleos e graxas.

3.8. Parâmetros Urbanísticos

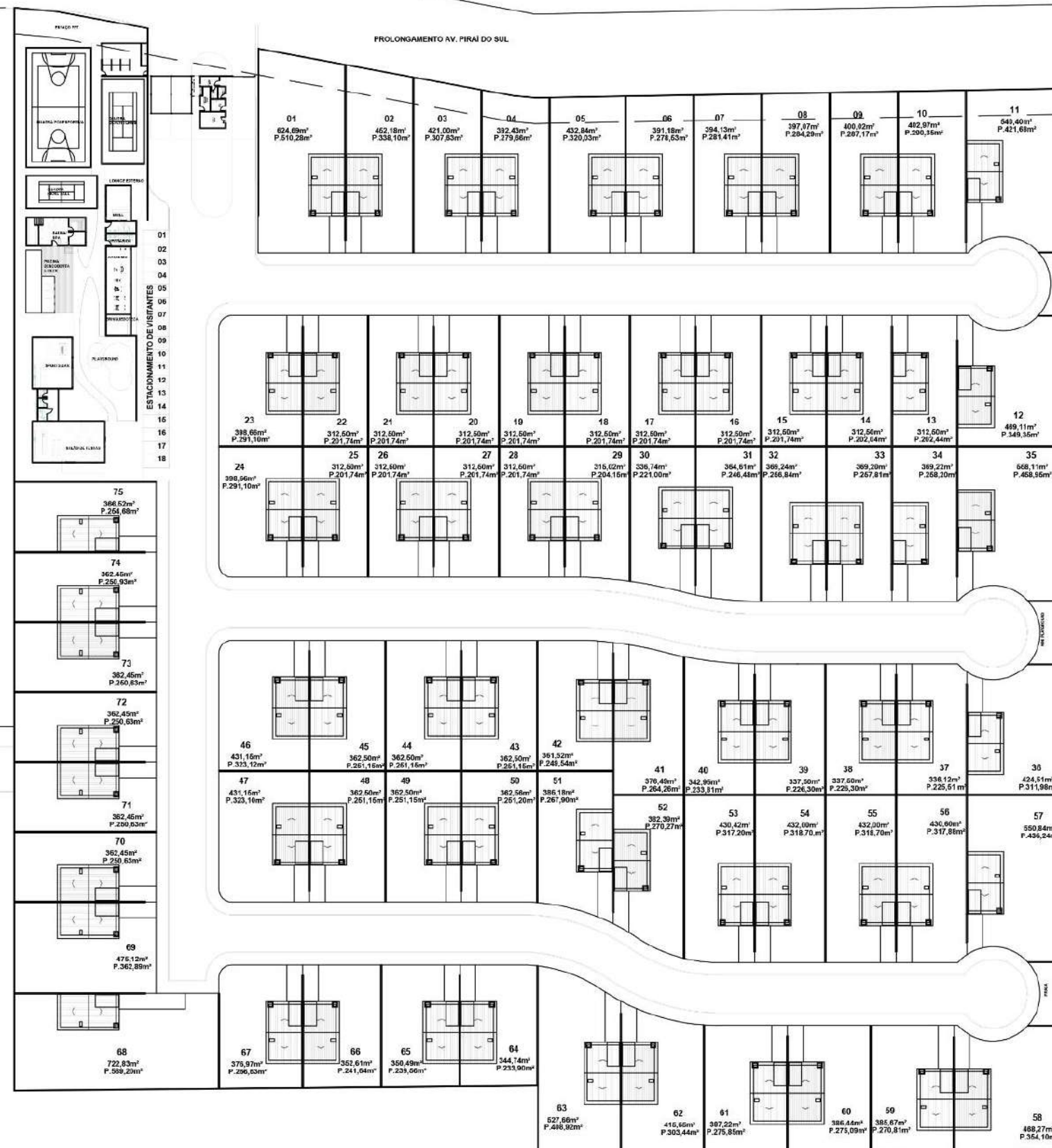
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) e estadual (Decreto Estadual nº 10.499/2022) vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO AEROPORTO – FASE 1	
ÁREA DO FUTURO LOTE DO EMPREENDIMENTO	41.664,21 m ²
ÁREA DE ATINGIMENTO PELA DIRETRIZ VIÁRIA DE PROLONGAMENTO DA RUA PIRAÍ DO SUL	1.600,65 m ²
ÁREA REMANESCENTE DESTINADA AO CONDOMÍNIO	40.043,56 m ²
ÁREA INSTITUCIONAL A SER DOADA (correspondente a outro imóvel a ser definido e aprovado junto à Prefeitura posteriormente)	2.002,18 m ²
NÚMERO TOTAL DE SUB-LOTES	75 sub-lotes
FRAÇÃO EXCLUSIVA MÍNIMA POR SUB-LOTE (mínimo 250,00m ²)	312,50 m ²
FRAÇÃO MÉDIA DOS SUB-LOTES	388,52 m ²
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 18 uh/ha)	18 uh/ha
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DOS SUB-LOTES (81,76,00m ² /u)	6.132,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA	427,16 m ²

ÁREA A CONSTRUIR – PORTARIA	238,50 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	6.842,66 m²
ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO	6.842,66 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	17,09 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,0)	0,17
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	1 pavimento
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	A DEFINIR
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 438,00m ²)	A DEFINIR
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	93 vagas, sendo 18 para visitantes
RECUO FRONTAL LEGAL – PROLONG. DA R. PIRAÍ DO SUL (A EXECUTAR)	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – PROLONG. DA R. PIRAÍ DO SUL (A EXECUTAR)	10,36 m
RECUO FRONTAL LEGAL – AVENIDA DOS CARDEAIS	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – AVENIDA DOS CARDEAIS	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL – RUA MEDIANEIRA	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA MEDIANEIRA	8,37 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.



CONDOMÍNIO AEROPORTO - 75 UNIDADES

Prolongamento da Rua Pirai do Sul, s/n - Bairro Aviação - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Engenheiro Civil FÉLIX JOSÉ STROBEL JUNIOR - CREA PR 10.592/D (2024)

Boqoni
ARQUITETURA
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Ataídes - 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

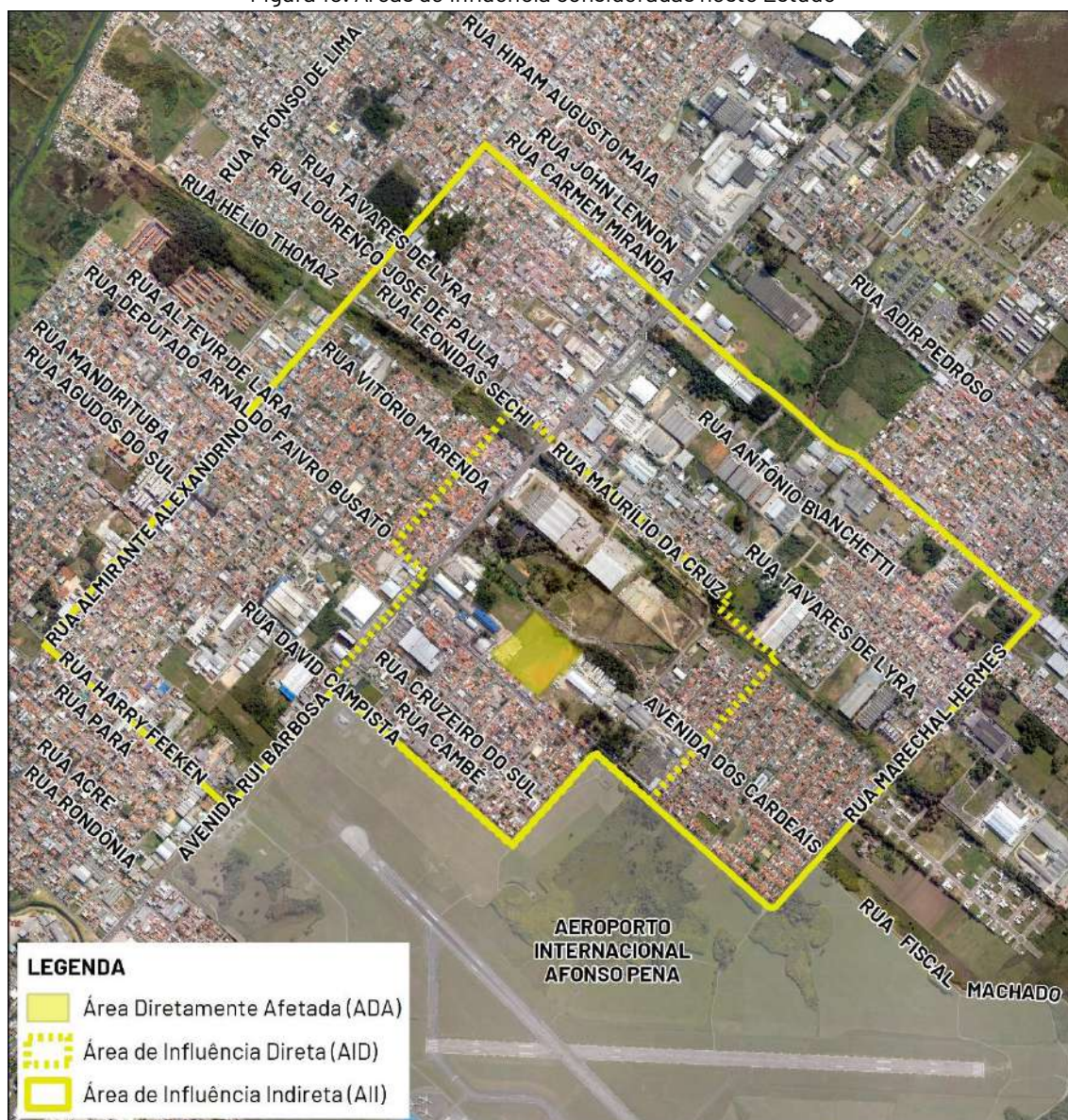
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (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 Rua David Campista, Rua Ângelo Porfírio Berton, Rua Maria Isabel Zen Zagonel, Rua Ave do Paraíso, Rua Maurílio da Cruz, com continuação pela Rua Leonidas Sechi, Rua Guilherme Bortolotti, Rua Deputado Arnaldo Faivro Busato, e a Avenida Rui Barbosa.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Aviação, e parte dos bairros Afonso Pena, Parque da Fonte e Iná, delimitada pela Rua Harry Feeken, Avenida Rui Barbosa, Rua David Campista, Rua Ângelo Porfírio Berton, Rua Maria Isabel Zen Zagonel, Rua Marechal Hermes, Rua João Batista de Camargo, com continuação pela Rua Professora Marieta de Souza e Silva, e a Rua Almirante Alexandrino.

Figura 10. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



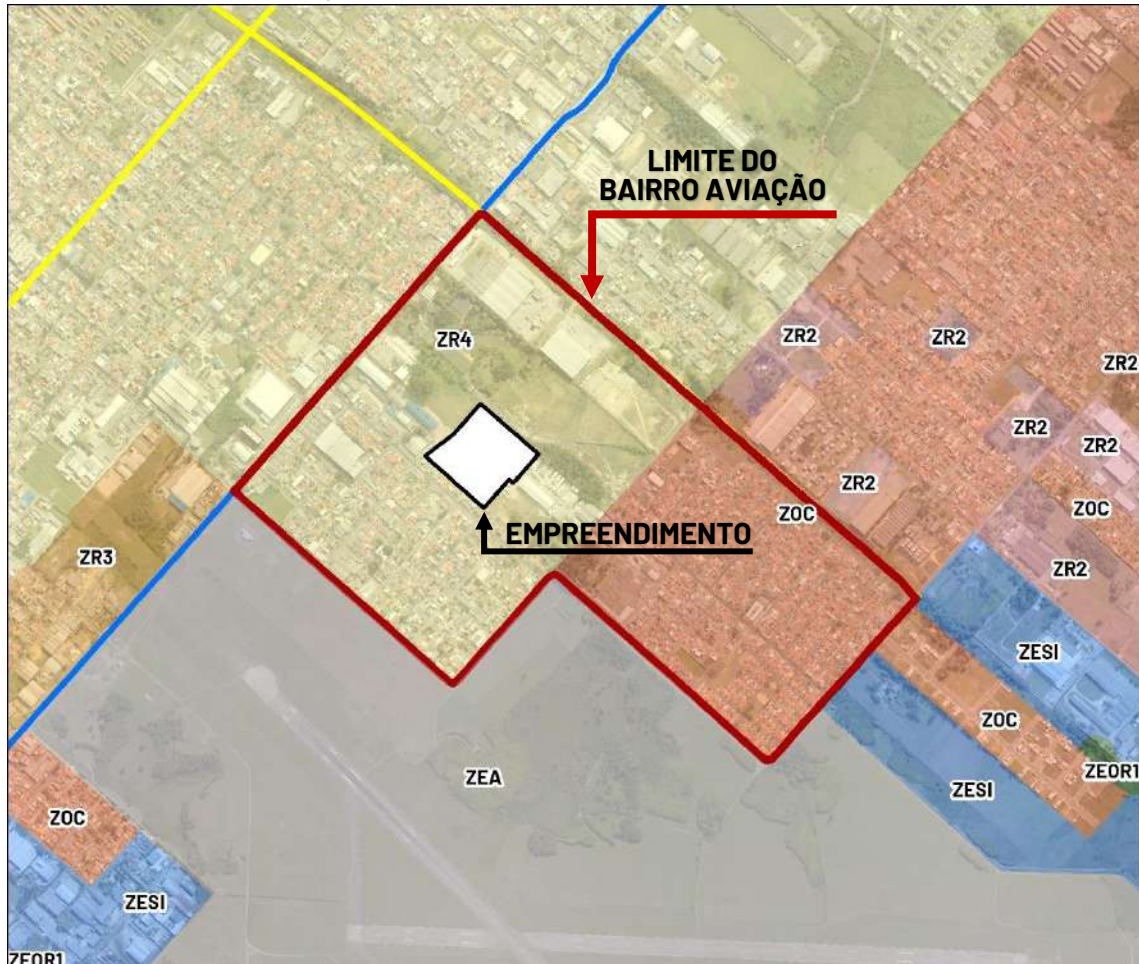
(Fonte: Google Earth, 2023/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção centro-oeste do bairro Aviação, que faz divisa com os bairros Afonso Pena, Iná, Rio Pequeno, e com a Área Institucional Aeroportuária. O bairro é predominantemente residencial, caracterizadas principalmente por habitações unifamiliares em loteamentos consolidados, como o Conjunto Residencial Apolo, Conjunto Residencial Habitat Aeroporto, Jardim Aviação, Jardim Maria Cecília I e Jardim Dona Roza. A região, por outro lado, também conta com uma variedade de estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais, concentrados principalmente em eixos logísticos caracterizados pelas principais vias de acesso ao bairro, como a Avenida Rui Barbosa, Rua Almirante Alexandrino e a Rua Harry Feeken.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Aviação é abrangido por 4 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e de Serviço 1 (ECS1), Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ESC2), Zona Residencial 4 (ZR4), e Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

Figura 11. Zoneamento incidente no bairro Aviação



(Fonte: Geo SJP, 2023)

Figura 12. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 13. Condomínio residencial próximo ao empreendimento, na Av. dos Cardeais



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 14. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Atualmente os lotes originais D549 e D802 – cuja unificação e subdivisão irá originar o futuro lote do empreendimento – possuem frentes oficiais pela **Avenida Rui Barbosa e pela Rua Medianeira**, respectivamente, sendo que o lote D549 também faz testada para a **Avenida dos Cardeais**, em trecho recentemente implantado.

Entretanto, como mencionado anteriormente, os terrenos também são atingidos pela **diretriz viária de prolongamento da Rua Pirai do Sul**, classificada pela Lei Complementar nº 152/2022 como Via Arterial e com previsão de caixa de 16,00 metros, também coincidente com a diretriz prevista no Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023), classificada como Via de Conexão e com caixa de 20,00 metros. E como mencionado, **parte desta diretriz, que incide sobre o lote vizinho D664, na divisa com o lote D802, encontra-se em processo de desapropriação, oficializado através do Decreto Municipal nº 6.056, de 18 de junho de 2024**, e ressalta-se que já foram executadas no ano de 2018 as obras de implantação das galerias de águas pluviais para a consolidação da via neste trecho, conforme o Ofício de Autorização nº

226/2018 expedido pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas. **Em atendimento ao Inciso II, Artigo 8º da Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), o empreendedor propõe a doação do trecho em que a diretriz incide sobre o lote D549, conferindo dessa forma uma melhoria na malha viária urbana, ao possibilitar a conexão com a Avenida dos Cardeais, além da proposta de contrapartida de doação de recursos financeiros para a realização da pavimentação da via no trecho equivalente a 100 (cem) metros lineares, apontada no Capítulo 3.6, como conversão da doação de área institucional.**

Na porção já consolidada próximo ao empreendimento, a Rua Pirai do Sul possui duplo sentido, largura de caixa de 15,44 metros – conforme indicado no Levantamento Planialtimétrico supracitado, com pavimentação asfáltica, sistema de drenagem de águas pluviais, porém, sem calçadas pavimentadas e meio-fio implantados na quadra mais próxima.

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através do prolongamento da Rua Pirai do Sul, se darão principalmente pela Rua Carlos Hambrusch, com distribuição pela Avenida Rui Barbosa, no sentido norte-sul, além da Rua David Campista para distribuição pela Rua José Claudino Barbosa e Rua Almirante Alexandrino, como alternativa à Avenida Rui Barbosa. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 15. R. Pirai do Sul, em trecho próximo ao acesso previsto ao empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 16. R. Medianeira, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 17. Av. dos Cardeais, defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 18. R. Carlos Hambrusch, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 19. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 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, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte 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 ainda, que para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e a 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 de 75 famílias e a população estimada de 210 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 75 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 execução de obra das residências, mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços, como porteiros, funcionários de limpeza, e serviços terceirizados no interior 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 **24 linhas de ônibus**, sendo 6 linhas metropolitanas (Urano/ Guadalupe; Afonso Pena/ Guadalupe nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Terminal Boqueirão; Colombo/ São José dos Pinhais; e Piraquara/ São José dos Pinhais) e 18 urbanas (Terminal Central/ Terminal Afonso Pena nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Vila Bond nos dois sentidos; Iná/ Apolo e Jardim Aviação Circular; Terminal Afonso Pena/ Fátima/ Riacho Doce nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Renault; Terminal Afonso Pena/ Jurema; Terminal Afonso Pena/ Independência nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Fênix; Terminal Afonso Pena/ PIT Borda do Campo; Terminal Afonso Pena/ Jardim Primavera; PIT Praça da Juventude/ Centro; Terminal Central/ Monte Libano; e Bairro a Bairro 1 e 2). Em consulta aos itinerários das linhas da empresa Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), não

foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Os abrigos de ônibus mais próximos estão localizados na Rua Prudentópolis, próximo à esquina com a Rua Carlos Hambrusch, a uma distância aproximada de 400 metros do acesso previsto ao empreendimento, e na Avenida Rui Barbosa, distante aproximadamente 450 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 20. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Prudentópolis

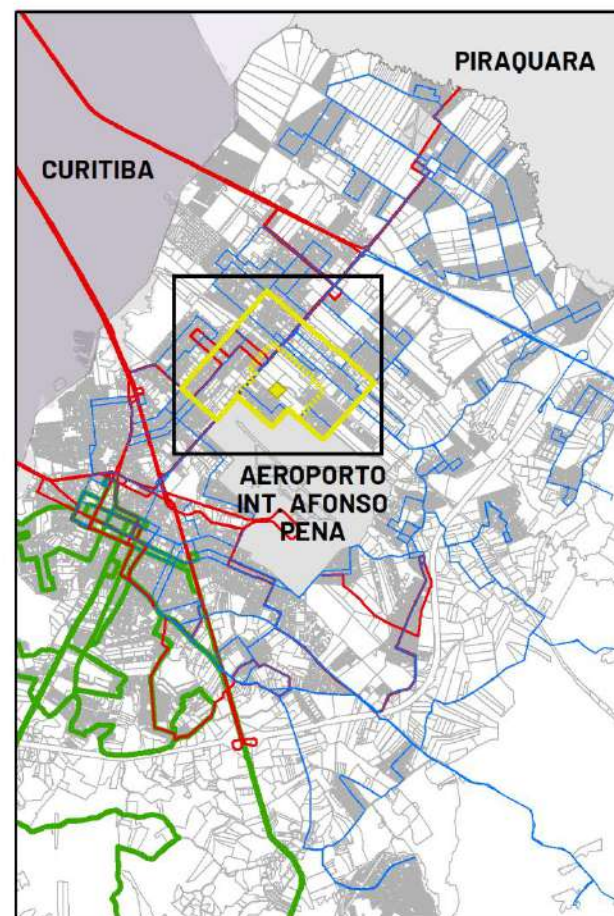


(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

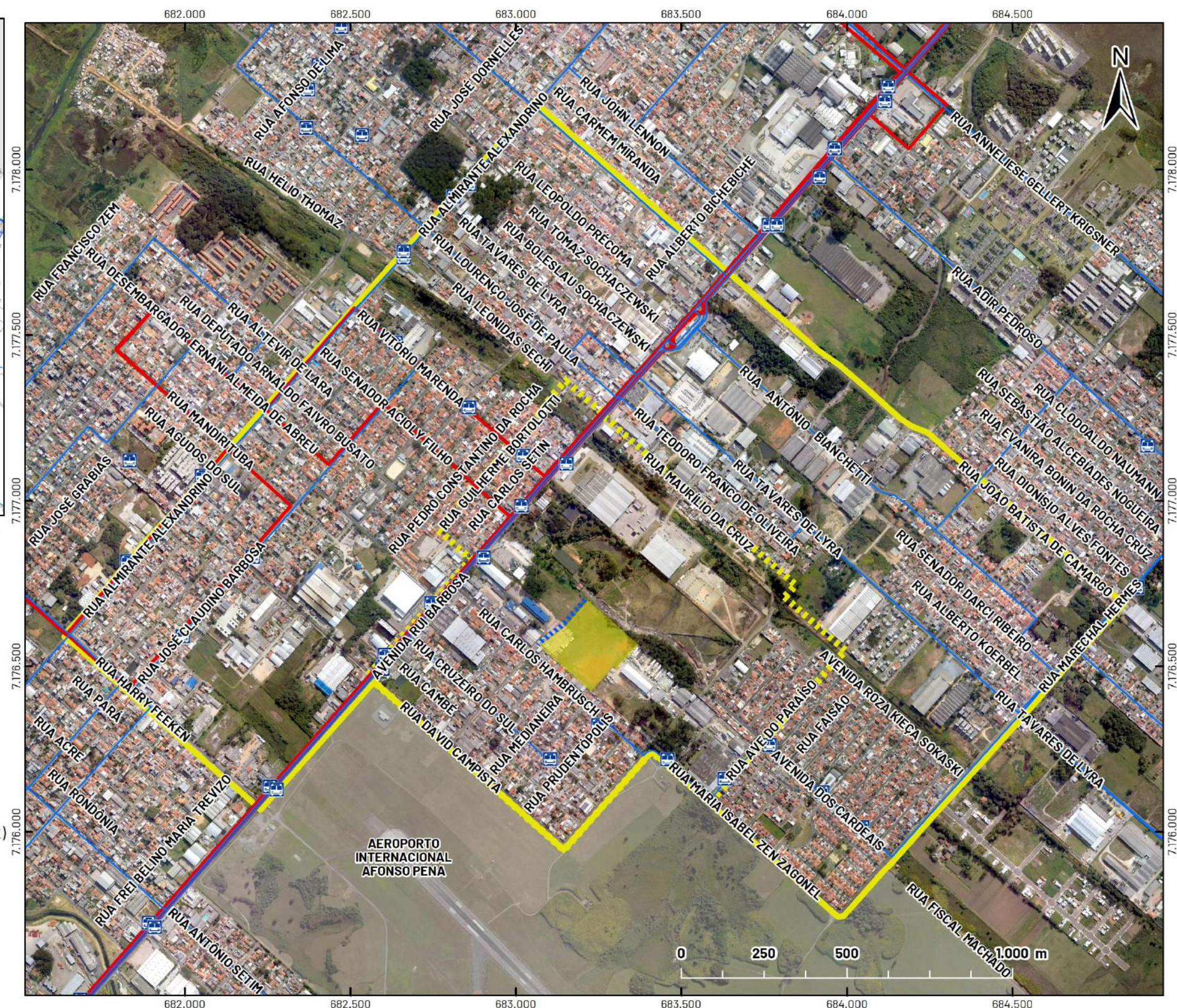
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000

Sistema de Referência: UTM

Fuso: 22S

LEGENDA

- Futuro Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Prolong. da Rua Pirai do Sul (LC 152/2022)
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus
- Urbana
- Metropolitana
- Rural



CONDOMÍNIO AEROPORTO - 75 UNIDADES

Prolongamento da Rua Pirai do Sul, s/n - Bairro Aviação - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018-2023) / Sanjotur (2023) / Auto Viação SJP (2023) / Google Earth (2023) / 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

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (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 210 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 13 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 30 na faixa de 5 a 14 anos.

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 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 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 17 alunos = 2,65m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 13 x 2,65m² = 34,45m² no Ensino Infantil, e de 30 x 1,80m² = 54,00m² 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 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento: Escola Municipal Professora Olívia Nogueira; e Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Doce Aconchego. Na Área de Influência Indireta (AII), foram constatados 5 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Padre Antônio Vieira; Colégio Estadual Afonso Pena; Escola Municipal Ananias Antonio Mauad; Escola Municipal Professora Lourdes Bonin; e Centro Municipal de Atendimento Especializado - CMAE Paulo Freire.

Ressalta-se que o cálculo apresentado considera o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e que todas as famílias residentes possuirão filhos entre 0 e 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 Afonso Pena (pública)**, localizada na Área de Influência Indireta (AII) a uma distância de 1,4 quilômetros do acesso previsto ao 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 Afonso Pena atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em 210 pessoas, seria necessário 1,5% 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 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Afonso Pena, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente

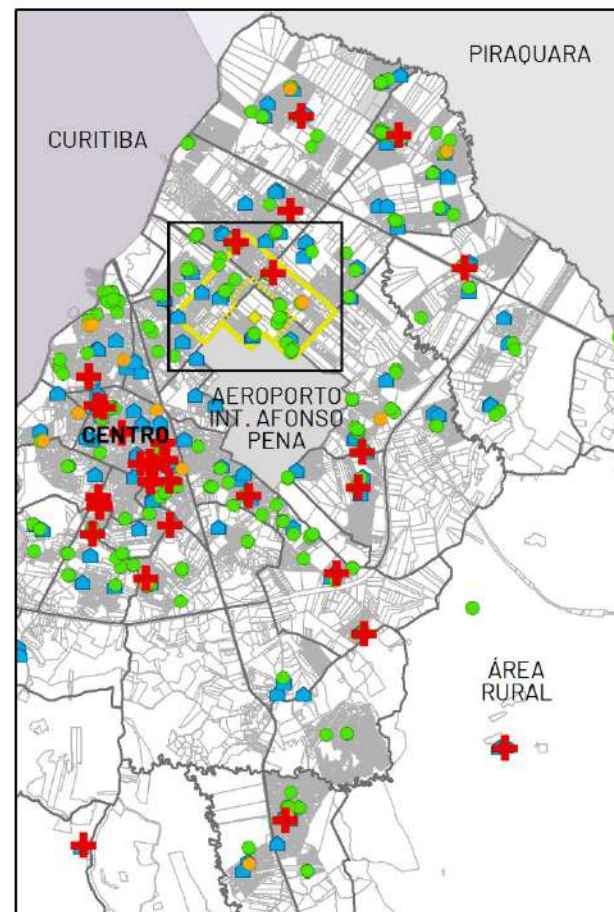
580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 210 pessoas x 0,04m² = 8,40m² de uma Unidade 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 9 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, todos de esporte e lazer: 2 Canchas de Futebol de Areia do Jardim Maria Cecília I; Quadra Poliesportiva, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Conjunto Residencial Apolo; Cancha de Futebol de Areia e Parque Infantil do Jardim Dona Roza; Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade do Vila Edith.

Na All do empreendimento, por sua vez, foram identificados 14 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 de cunho social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Alcídio Zeni Zaniolo), e 13 de esporte e lazer (Centro de Esporte e Lazer Max Rosemann, com Academia da Terceira Idade e Parque Infantil; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Conjunto Residencial Urano; Quadra Poliesportiva do Jardim Teuspaço; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e 2 Parques Infantis do Conjunto Residencial Habitat Aeroporto; Parques Infantis do Jardim Ícaro e do Conjunto Residencial Urano II).

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

- Futuro Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Prolong. da Rua Pirai do Sul (LC 152/2022)
- + Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino



CONDOMÍNIO AEROPORTO - 75 UNIDADES

Prolongamento da Rua Pirai do Sul, s/n - Bairro Aviação - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018-2023) / Google Earth (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

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 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		Não foram identificadas espécies nativas no local de implantação do empreendimento.	X			EMP.	--
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 do pátio interno 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 nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X		X		Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 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		Ampliação da rede coletora de esgoto para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ampliação da rede de abastecimento de água para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado, 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 (conforme Parecer de Viabilidade da Copel).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
	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		Há 1 equipamento comunitário social na região que poderá atender ao empreendimento.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 22 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de uma área interna 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		Doação da R. Pirai do Sul no trecho em que incide sobre o lote D549, e proposta de doação de recursos financeiros para a pavimentação da via em trecho correspondente a 100m lineares.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal e estadual vigente.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 24 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de vazio urbano.			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, terá em média 2 pavimentos, dentro do limite 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, além da baixa altura, de no máximo 2 pavimentos.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz 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 75 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 ao índice máximo permitido pelo zoneamento, bem como respeita o Decreto Estadual nº 10.499/2022.			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.			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		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não foram identificadas espécies arbóreas nativas no local para implantação do empreendimento.			X	EMP.	--
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 denominado até o momento de *Condomínio Aeroporto*, será implantado em terreno localizado na porção centro-oeste do Bairro Aviação, com previsão de acessos exclusivos pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul, e inserido em uma área de Zoneamento Residencial (ZR4, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), concomitante com a área de manancial, estando sujeito à aplicação do Decreto Estadual nº 10.499/2022. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, 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 obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e possível transporte de terra (se necessário), sendo este último a ser realizado por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através da devida Licença Ambiental. 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 das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

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 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação. Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

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

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento na demanda pelo transporte público coletivo, cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Porém, conforme apontado no decorrer deste Estudo, salienta-se que as áreas de influência atualmente são contempladas por 24 linhas de ônibus, entre urbanas e metropolitanas. O 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. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região.

Por se tratar de um empreendimento residencial horizontal, com baixo adensamento e altura média prevista de 2 pavimentos, 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 dos empreendimentos, 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 do vínculo empresarial para os lotes de uso comercial, e 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 e terraplenagem, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil, porém, devido ao porte do empreendimento, a proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá se dar através do SINE do Município, e de fornecedores e empresas prestadoras de serviços locais.

Com relação à fase de operação do empreendimento, **considerando sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local.

Como proposta de contrapartida, o empreendedor sugere duas medidas mitigatórias:

- a. **A doação da área referente à diretriz de prolongamento da Rua Pirai do Sul no trecho em que atinge o lote D549 (um dos lotes que irá originar o imóvel do empreendimento), para complementar com o trecho já em processo de desapropriação e execução por esta Prefeitura, através do Decreto Municipal nº 6.056/2024, em acordo com o previsto pela Lei Complementar nº 152/2022.** A área compreende uma faixa com caixa viária de 16 metros, extensão de 100 metros lineares e área de aproximadamente 1.600,65m².
- b. **A conversão da doação de área institucional em recursos financeiros, para a execução de pavimentação da Rua Pirai do Sul no trecho de 100 (cem) metros lineares.**

Dessa forma, irá garantir os acessos previstos ao empreendimento, e contribuir com os fluxos da malha viária urbana da região, ao permitir a conexão entre a Rua Pirai do Sul e a Avenida dos Cardeais, que também foi recentemente implantada no trecho próximo ao empreendimento.

Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento **não pode ser considerado um ponto negativo, pois respeita o índice máximo previsto pelo zoneamento da região (ZR4), bem como pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022, e cumpre com a função social do lote**, que hoje configura um grande vazio urbano. Ainda, como descrito no decorrer deste Estudo, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município **atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais.**

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

ADRIANA MIYUKI

OBARA

PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2024.08.06 05:57:46 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista

CAU A 69.185-2

Responsável Técnica pelo EIV

CONSTRUTORA STROBEL LTDA

CNPJ: 82.679.945/0001-46

Resp. Legal: FÉLIX JOSÉ STROBEL JUNIOR

Empreendedor

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

ADRIANA MIYUKI OBARA

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

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

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI14433653R01CT001

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: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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: junho de 2024.

INSTITUTO AGRÔNOMO 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: junho 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: junho 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 IV**. Disponível em:

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iv>>. Acesso em: junho 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. 103, de 29 de dezembro de 2015, e alterações pela Lei Complementar n. 126, de 21 de setembro de 2018. **Estabelece os Perímetros Urbanos da Sede e da Colônia Murici no Município de São José dos Pinhais.**

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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: junho 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: SI14433653R01CT001
Data de Cadastro: 06/08/2024
Data de Registro: 06/08/2024

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

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 82.XXX.XXX/0001-46
Data de Início: 26/03/2024
Data de Previsão de Término: 24/01/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: PIRAÍ DO SUL
Bairro: AVIAÇÃO

CEP: 83045450
Nº: S/N
Complemento:
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 a implantação do Condomínio Aeroporto, cuja atividade é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, com previsão de 75 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
SI14433653R01CT001	CONSTRUTORA STROBEL LTDA	RETIFICADOR	06/08/2024

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: 06/08/2024 03:05:31, 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**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

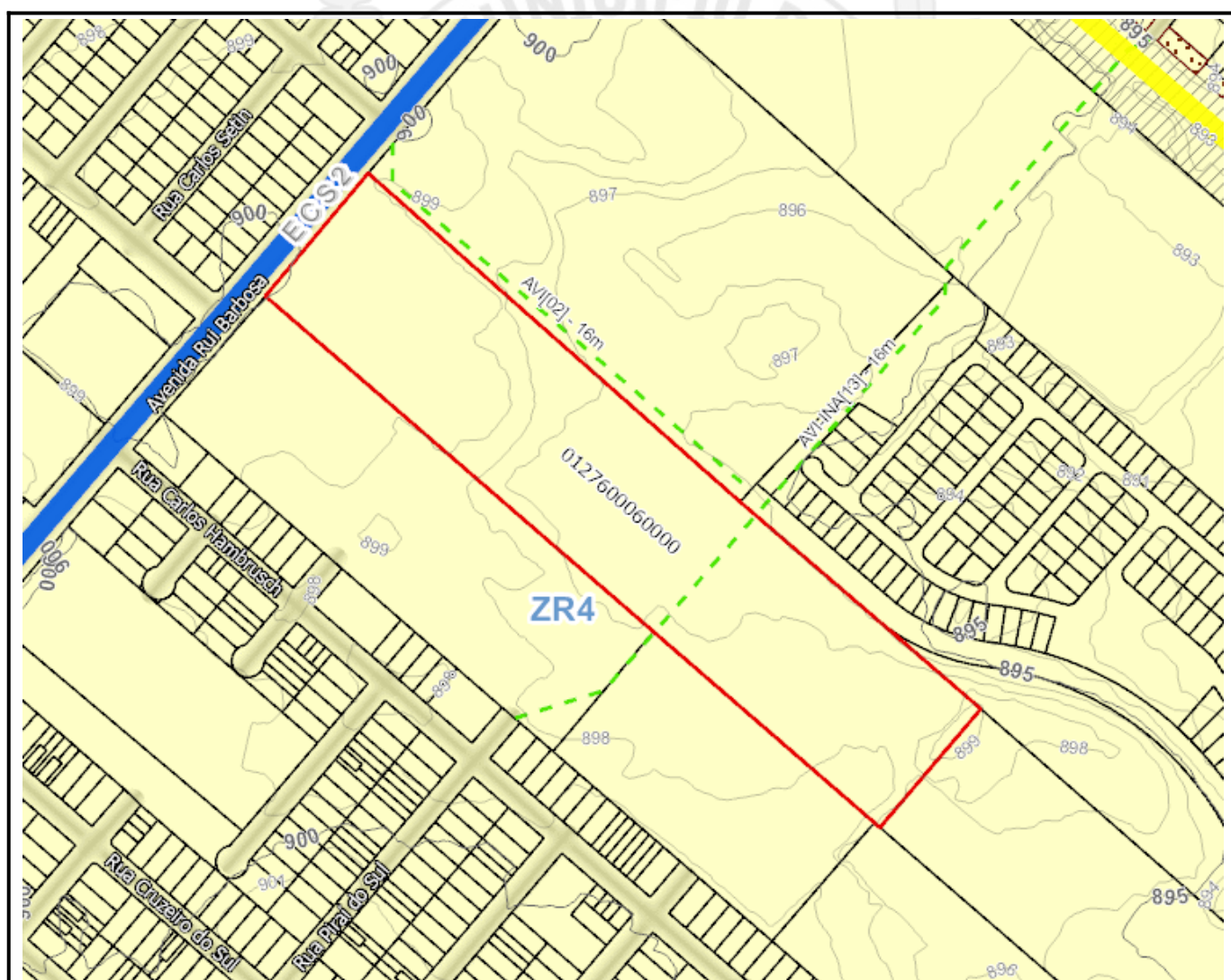
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: AVENIDA RUI BARBOSA

Número predial oficial: 5813

Bairro: AVIAÇÃO

Lote: D549

Matrícula: 64258

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 240

DATA: 14/11/2018

CVCO: 72

ANO: 2023

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 14

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 3

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2,5

Potencial construtivo máximo a receber - 2

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

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 20

Lote mínimo (m²) - 760

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

- (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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

(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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0006.0000

Data: 01/04/2024

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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

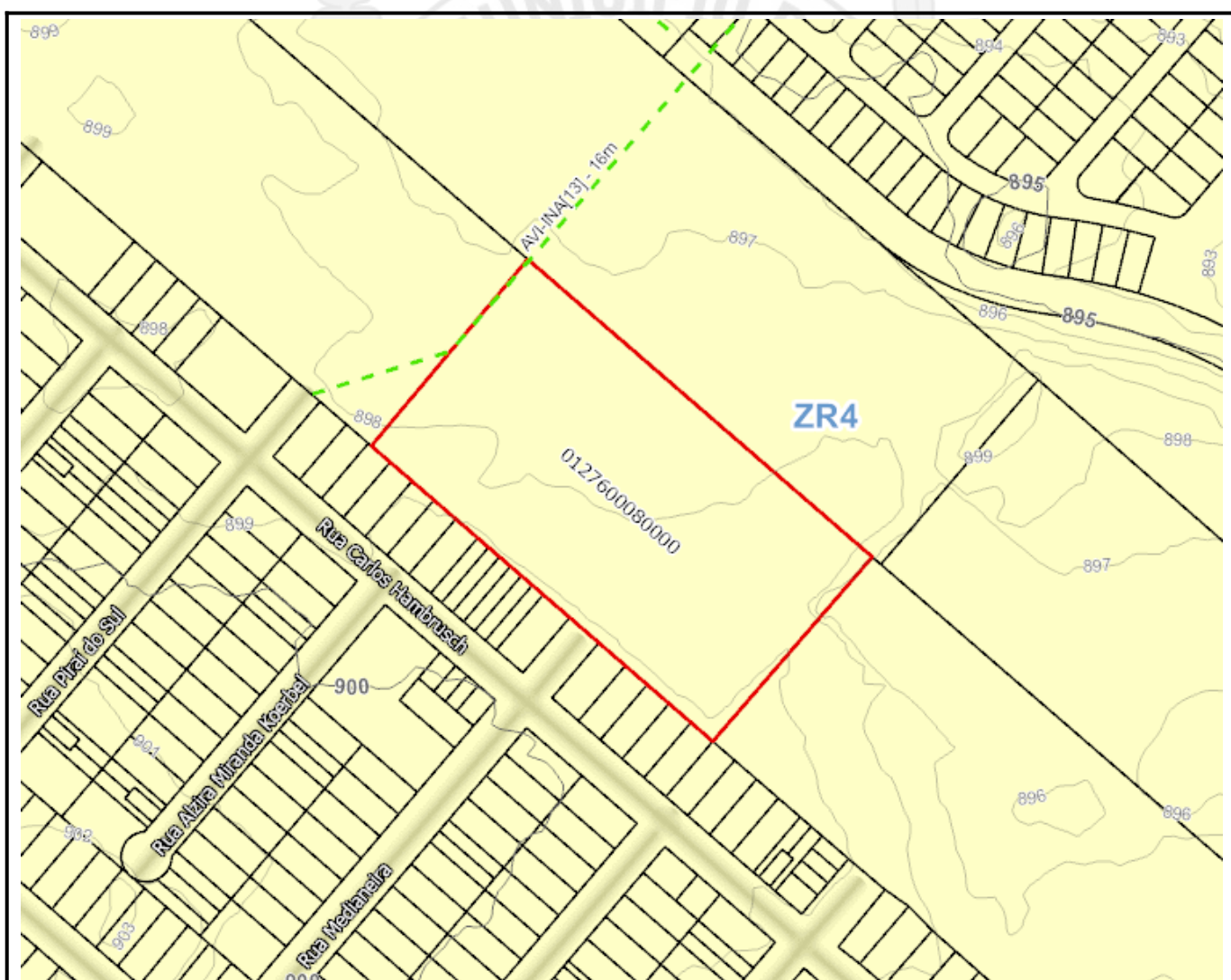
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

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 MEDIANEIRA

Número predial oficial: S/N

Bairro: AVIAÇÃO

Lote: D802

Matrícula: 64926

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.

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

INFORMAÇÕES

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008;
3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000

Data: 01/04/2024

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU

CPF: 041 963 409-62

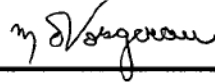
REGISTRO GERAL

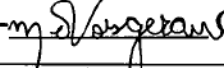
MATRÍCULA N.º 64.258

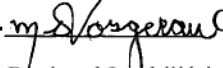
FICHA

01

RUBRICA



IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE D 549**, com a área total de **52.498,00 m²**, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Avenida Rui Barbosa, numa extensão de 100,00 metros; pela lateral direita para quem da referida avenida olha o imóvel, faz divisa com o lote D 664 de propriedade de Consultoria, Empreendimentos e Participações - CONSULTEP S/A, numa extensão de 524,98 metros; pela lateral esquerda faz divisa com terreno de propriedade de Alcy, Aryon, Ayrton Cornelsen e Irmãos Mauad, numa extensão de 524,98 metros; e na linha de fundos faz divisa com o Lote D 550, desta mesma planta de subdivisão, numa extensão de 100,00 metros. Fechando assim a poligonal e totalizando a área de 52.498,00 m² e o perímetro de 1.249,96 metros. O lote situa-se do lado ímpar da rua para a qual faz frente, a 130,00 metros da rua Carlos Hambrusch. **Obs.:-** O lote é atingido por faixa não edificável de 20,00 metros de largura destinada ao futuro prolongamento da Rua Pirai do Sul e faixa não edificável de 16,00 metros de largura destinada ao futuro prolongamento da rua Medianeira. Lote esse oriundo da Subdivisão do **Lote C 251** com a área total de 122.268,00 m², situado na **COLÔNIA AFONSO PENA**, neste Município e Comarca. Indicação Fiscal 01.276.0002.000. **PROPRIETÁRIA:-** MVC - COMPONENTES PLÁSTICOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede à rua Maria Izabel Zagonel nº 205, Colônia Afonso Pena nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 81.424.962/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob nº 5 da matrícula 5.007 em 24/03/1992; nº 15 da matrícula 9.548 em 21/12/1989 e matriculado sob nº 56.238 em data de 14/05/2002. São José dos Pinhais, 03 de dezembro de 2007- Oficial Designada.-----

R.1-64.258:- Protocolo nº 101.519 de 28/12/2007. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 18 de dezembro de 2.007, às fls. 097 à 100, do livro 0749, MVC Componentes Plásticos Ltda., já qualificada, representada por seus procuradores Gilmar da Costa Lima, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CI. nº 7019660468-RS., inscrito no CPF/MF nº 467.328.802-72, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., e Rodrigo Zapparoli Manenti, brasileiro, casado, contador, portador da CI. nº RS-054517-0-0, inscrito no CPF/MF nº 617.700.600-06, residente e domiciliado em Curitiba-Pr. **TRANSFERE à título de permuta** o imóvel objeto desta matrícula, à **ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na rua David Campista, nº 188, Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 08.636.033/0001-34, devidamente representada, pelo valor de **R\$3.060.633,40**. Indicação Fiscal nº 01.276.0006.000.01. Obs. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Consta também da escritura que a firma permutante apresentou a Certidão Negativa de Débito sob nº 049522007-14001100, expedida pelo INSS, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº F8AC.93C6.489F.A68B, expedida pela Secretaria da Receita Federal, as quais ficam arquivadas nesta Serventia. ITBI/2007 Guia 5214 pago em data de 27/12/2007. Funrejus pago no valor de R\$609,00 (dois imóveis) em data de 18/12/2007, conforme guia nº 07001008500212572. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2008.  Oficial Designada.-----;

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.E5Krv.s04Dm
GYuJj.1123q<https://selo.funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. Que possui, nesta data, como último ato o/a "R.1-64.258", e que a informação "segue no verso", no canto inferior direito da ficha, é resultado de palavra já impressa, não representando a existência de atos posteriores ao já consignado como último. São José dos Pinhais, 11 de junho de 2024. 16:48:22h

CNM 079970.2.0064258-71

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 11/06/2024 17:07 PROTOCOLO: S24060255446D-64258

JUO

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caes

CONTINUAÇÃO

SEGUIE



REGISTRO DE IMÓVEIS

* CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 64.926

FICHA

01

RUBRICA

M. Vosgerau

IMÓVEL: - O terreno designado **LOTE D 802**, com a área total de **18.852,00 m²**, e perímetro de 577,04 metros, dentro das seguintes medidas e confrontações: - faz frente para a Rua Medianeira, numa extensão de 16,00 metros; ainda pela linha de frente confronta com o Jardim Maria Cecília I numa extensão total de 188,10 metros (incluindo 16,00 metros de alinhamento com a Rua Medianeira); pela lateral direita para quem da referida rua olha o imóvel, faz divisa com o lote D 803 desta mesma planta de subdivisão numa extensão de 100,00 metros; pela lateral esquerda faz divisa com o lote D664 numa extensão de 100,00 metros e pela linha de fundos faz divisa com o lote D549 numa extensão de 188,94 metros. Fecha assim a poligonal. O lote situa-se a 30,00 metros da Rua Carlos Hambrusch. O lote é atingido por faixa não edificável com largura de 16,00 metros destinada ao prolongamento da Rua Medianeira. **Obs.:-** Lote esse oriundo da **Subdivisão** do terreno designado **LOTE D 665**, com a área total de 42.600,00 m², do **NÚCLEO DA COLÔNIA AFONSO PENA**, quadro urbano desta Cidade, com Indicação Fiscal nº 01.276.0005000. **PROPRIETÁRIAS:** - **ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua David Campista nº 188, Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 08.636.033/0001-34; e **MVC COMPONENTES PLÁSTICOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Maria Izabel Zagonel nº 205, em Colônia Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 81.424.962/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nrs. 2 e 3 da Matrícula 63.920 do livro 2, em datas de 03/01/2008 e 25/01/2008. São José dos Pinhais, 24 de julho de 2.008. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

AV.1-64.926: - Protocolo nº 104.561 de 03/07/2008. Conforme Av.1 da Matrícula 63.920, sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe **Servidão Onerosa de Passagem** em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR**, sociedade de economia mista estadual, com sede à Rua Engenheiro Rebouças nº 1.376, em Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 76.484.013/0001-45, para faixa de servidão de rede coletora de esgotos - largura da faixa: 2,00 metros; extensão 188,10 metros, área de servidão: 376,20 m², com a seguinte descrição: partindo-se da estaca locada na divisa com o lote D 803 azimuth 327°36'47" mediu-se 188,10 metros até a estaca locada na divisa com o lote D 664. São José dos Pinhais, 24 de julho de 2.008. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

R.2-64.926: - Protocolo nº 104.561 de 03/07/2008. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Serviço Notarial desta Cidade, em 18 de dezembro de 2.007, fls.110 à 114 do livro 0749, e escritura pública de Re-Ratificação lavrada nas mesmas notas, em 11 de julho de 2.008, fls.078 à 081 do livro 0771, o imóvel objeto desta matrícula, foi atribuído a título de divisão amigável a condômina **ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, representada por seus sócios administradores Adilton Boff Cardoso, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.501.581-Pr., inscrito no CPF/MF 027.686.669-04; Adalberto Boff Cardoso, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI.890.197-Pr., inscrito no CPF/MF 152.588.239-20, este representado por seu procurador Adilton Boff Cardoso, já qualificado, em pagamento de seu quinhão no valor de **R\$-745.491,60**. A firma condômina apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 049952008-14001100, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº AAB5.3DC3.C04E.4CA3, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivadas em Cartório. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 18/12/2007 conforme Guia 07001008600212572. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 24 de julho de 2.008. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO

SFRI2.E5brv.s04Dm

8VL3j.1123q

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

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 1º, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. Que possui, nesta data, como último ato o/a "R.2-64.926", e que a informação "segue no verso", no canto inferior direito da ficha, é resultado de palavra já impressa, não representando a existência de atos posteriores ao já consignado como último. São José dos Pinhais, 11 de junho de 2024. 16:49:30h

SEGUIE NO VERSO

N.º 64.926



Certidão emitida pelo SREI
www.abr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



CONTINUAÇÃO

SEGUE

AO(À) REQUERENTE:

CONSTRUTORA STROBEL LTDA

Em resposta ao protocolo 202404183417167001

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202404183417167001 das Inscrições Imobiliárias nº 01.276.0008.000 e 01.276.0006.0000, em reunião do dia 09 de maio de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** permissível para permitido – condomínio edilício horizontal – 73 unidades habitacionais. OBS: condicionada a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e a previsão do prolongamento viário da Rua Pirai do Sul.

Em, 09 de maio de 2024.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU



Documento vinculado ao protocolo 202404183417167001
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
e420e5c4de4d



PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO



DE: DCOT

PARA: Departamento de Planejamento

Data: 26/01/2021

Protocolo: nº 17.245.128-4

Município: São José dos Pinhais

Solicitamos manifestação por parte deste DPLAN, devido ao atingimento da área por diretrizes viárias metropolitanas, quanto aos seus posicionamentos, traçados e dimensionamentos.

Em questão: Via de Conexão – Rua Piraí do Sul – Caixa de via
Via Estruturante – Avenida Rui Barbosa – Caixa de via

Atenciosamente,

Dmitri Arnaud
Coordenador – COMEC / DCOT

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - COMEC
Rua Jacy Loureiro, s/n - 1º andar | 80.530-140 | Curitiba | Paraná | (41) 3320-6900 | www.comec.pr.gov.br



ePROTOCOLO



Documento: **COT007_2021_SJP.pdf**.

Assinado por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em 26/01/2021 11:25.

Inserido ao protocolo **17.245.128-4** por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em: 26/01/2021 11:25.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
2a3768c0999b1ab56c71cc3c9a9b577d.



Curitiba, 27 de janeiro de 2021.

PARECER 29/2021

De: Departamento de Planejamento/COMEC

Para: Departamento de Controle da Organização Territorial – DCOT/COMEC

Assunto: Consulta sobre diretrizes viárias metropolitanas

Protocolo: 17.245.128-4

Município: São José dos Pinhais

Em atenção à consulta de 26 de janeiro de 2021 sobre atingimento de área de imóvel por diretriz viária metropolitana, temos a informar que o imóvel em análise é atingido pelas seguintes diretrizes viárias:

– Avenida Rui Barbosa, classificada como Via Estruturante, com 40,00 (quarenta) metros de faixa de domínio, sendo 20,00 (vinte) metros para cada lado do eixo.

– Diretriz do Sistema Viário Metropolitano, classificada como Via de Conexão, com 20,00 (vinte) metros de caixa de via, com faixa de atingimento de 10,00 (dez) metros de cada lado a partir do eixo, coincidente com a diretriz viária municipal classificada como Via Arterial Projetada (VA-18), pela Lei 104/2015.

Apesar das restrições existentes quanto à exequibilidade da diretriz municipal em função de restrições ambientais nesse trecho, haverá estudos futuros em função de demandas de tráfego para a apresentação de solução para a transposição da área onde há uma represa artificial.

FIGURA 1 – ATINGIMENTO DO IMÓVEL POR DIRETRIZ METROPOLITANA



O projeto apresentado não demarcou a dimensão da caixa viária e seus respectivos atingimentos, bem como não indicou as coordenadas geográficas para o correto posicionamento do imóvel. Por esse motivo, para a demarcação do atingimento das diretrizes viárias, o polígono do imóvel foi posicionado de acordo com a cartografia municipal 1:2000. Portanto, para uma análise precisa do atingimento viário sobre o imóvel, deverá ser apresentada prancha de Levantamento Topográfico, demarcando as feições topográficas, dimensões do imóvel, cotas de amarração com imóveis liminhos e vias próximas (inclusive dimensão da diretriz metropolitana) azimutes e distâncias dos vértices do imóvel e coordenadas UTM SAD69 ou SIRGAS 2000, conforme indicado pela Portaria nº 06, de março de 2020 da COMEC.

Era o que tínhamos a informar.

Atenciosamente,

Arq. Eloir Ernani Alberti Jr.
Coordenador DPLAN

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - COMEC
Rua Jacy Loureiro, s/n - 1º andar | 80.530-140 | Curitiba | Paraná | (41) 3320-6900 | www.comec.pr.gov.br



#PROTOCOLO



Documento: **parecer_29_2021_SaoJosedosPinhais.pdf**.

Assinado por: **Eloir Ernani Aberti Junior** em 29/01/2021 16:01.

Inserido ao protocolo **17.245.128-4** por: **Fernanda Caroline Cogo** em: 27/01/2021 14:47.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
b71e9d8834f1fb2a9792fec337aa7e81.



Ofício n.º 101/2021 – DT

Curitiba, 29 de janeiro de 2021

Assunto: **Protocolo n.º 17.245.128-4**

Encaminho a presente **Consulta Prévia**, sob a identificação **COT007/2021**, atendendo ao pedido formulado pela Construtora Strobel Ltda.

Atenciosamente,

Felipe Constantino
Diretor Técnico

A
Construtora Strobel Ltda
São José dos Pinhais - PR

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - COMEC
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - 1º andar | 80.530-140 | Curitiba | Paraná | (41) 3320-6900 | www.comec.pr.gov.br

Assinado por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em 29/01/2021 17:35, **Felipe Constantino** em 01/02/2021 15:09. Inserido ao protocolo **17.245.128-4** por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em: 29/01/2021 17:34. Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código: **949d72f9b26390d7ca1f66aef0840986**.



ePROTOCOLO



Documento: 101_PM_SJP.pdf.

Assinado por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em 29/01/2021 17:35, **Felipe Constantino** em 01/02/2021 15:09.

Inserido ao protocolo 17.245.128-4 por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em: 29/01/2021 17:34.

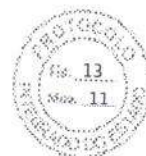


Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
949d72f9b26390d7ca1f66aef0840986.



PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO



CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações

Página 1 de 3

Protocolo n.º 17.245.128-4

COT 007/2021

Data: 29/01/2021

NÃO TEM VALIDADE PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Requerente: Construtora Strobel Ltda

Interessado/Proprietário: Aldeia Empreendimentos Ltda

Solicitação: Consulta Prévia – Condomínio

Município: São José dos Pinhais

Localização do Imóvel: Rua Piraí do Sul

UTMx: 683.155 m

Matrícula : 64.258 e 64926

UTMy: 7.176.688 m

Área Total: 71.350,00 m²

Folha nº: 554

Zonas: ZR4

Pasta: 8577

Legislação Municipal: O Imóvel está em Zona Urbana conforme a Lei Municipal nº 100/2015 (Lei do Plano Diretor), Lei Municipal nº 126/2018 (Lei do Perímetro Urbano), e na zona abaixo descrita conforme Lei Municipal nº 107/2016 (Uso e Ocupação do Solo).

ZONA RESIDENCIAL 4 - ZR4

Lote mínimo ^{(1) (2)}: 360 m²; Testada mínima ^{(1) (2)}: 12 m; Altura máxima ^{(1) (2) (4) (5)}: 6 pav.; Coeficiente de Aproveitamento base ^{(1) (2)}: 2; Potencial Construtivo máximo a receber ⁽⁹⁾: 1; Taxa de Ocupação máxima ^{(1) (2)}: 60%; Taxa de Permeabilidade mínima ^{(1) (2)}: 30%; Recuo Frontal mínimo ^{(1) (2) (12)}: 5,00 m; Afastamento mínimo das divisas ^{(1) (2) (12)}: 1,5m; Densidade residencial máxima (habitação/hectare): 250 – alta.

Usos Adequados: Habitação ^{(14) (15)} unifamiliar; Condomínio de Sub-Lotes / Condomínio Edifício Horizontal ^{(14) (15) (16)}; Condomínio Edifício Vertical ^{(14) (15) (16)}; Habitação Institucional ^{(14) (15) (18)}; Comunitário ^{(19) (21) (22)} 1 e 5; Comércio ^{(19) (20) (21) (22)} 1; Serviço ^{(19) (20) (21) (22)} 1; Industrial ^{(19) (20) (21) (22)} 1; Usos Permissíveis: Comunitário ^{(19) (21) (22)} 2, 3, 4; Comércio e Serviços Específicos ⁽²⁵⁾: Serviços ^{(19) (20) (21) (22)} 3 ⁽²⁴⁾; Extrativista ⁽²⁶⁾; Usos Condicionados: Comércio ^{(19) (20) (21) (22)} 2 ⁽²³⁾; Serviços ^{(19) (20) (21) (22)} 2 ⁽²³⁾; Industrial ^{(19) (20) (21) (22)} 2 ⁽²³⁾.

Observações: (1) Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar; (2) As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual; (3) Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79; (4) Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo; (5) Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar; (6) Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos; (7) A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar; (8) Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e 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 presente Lei Complementar; (11) Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar; (12) Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar; (13) Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar; (14) Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar; (15) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da presente Lei Complementar; (16) Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar; (17) Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar; (18) Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar; (19) Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar; (20) Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos; (21) Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar; (22) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - COMEC

Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - 1º andar | 80.530-140 | Curitiba | Paraná | (41) 3320-6900 | www.comec.pr.gov.br

Assinado por: Dmitri Arnaud Pereira da Silva em 29/01/2021 17:35, Felipe Constantino em 01/02/2021 15:09. Inserido ao protocolo 17.245.128-4 por: Dmitri Arnaud Pereira da Silva em: 29/01/2021 17:35. Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código: 34f1c1ff85760a2b05f31aea11a04254.



CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações

Página 2 de 3

da presente Lei Complementar; (23) Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar; (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 presente Lei Complementar; (27) Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar; (28) Extração mineral desde que vinculado ao poder público; (29) A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

Legislação Estadual: O imóvel está localizado em área de proteção aos mananciais, conforme o mapa anexo ao Decreto Estadual nº 4435/2016.

Sistema Viário Municipal: O imóvel é atingido por Diretrizes Viárias Municipais, segundo Lei nº 104/2015 alterada pela Lei complementar nº 109/2016:

- Diretriz Via Arterial (VA18) – Rua Pirai do Sul – Caixa de via 20,00m
- Via Metropolitana – Avenida Rui Barbosa – Caixa de via 40,00m
- Diretriz Via Coletora (VC36) – Rua Sen. Acioly Filho – Caixa de Via 18,00m

Sistema Viário Metropolitano: O imóvel é atingido por Diretriz Viária Metropolitana, conforme Caderno de Diretrizes Viárias Metropolitanas – reclassificação 2020:

- Via de Conexão – Rua Pirai do Sul – Caixa de via
- Via Estruturante – Avenida Rui Barbosa – Caixa de via

Análise:

Em atenção ao pedido formulado pelo requerente quanto à Informações relativas a aprovação de condomínio, em imóvel matriculado sob os números: 64.258 e 64.926, localizado em Zona Urbana, mais precisamente em Zona Residencial 4 – ZR4, temos a informar: que a área não se encontra inserida em área de manancial, conforme mapa anexo ao Decreto Estadual 4435/2016.

Após a análise realizada no processo recebido, o projeto foi submetido ao Departamento de Planejamento para a verificação e posicionamento quanto a incidência na área de diretrizes viárias metropolitanas, onde foi emitido o Parecer 29/2021/PL, em anexo.

Desta forma, ressaltamos ao requerente que todos os apontamentos contidos no Parecer citado, deverão ser rigorosamente seguidos para a continuidade da análise deste processo junto a esta COMEC.

(assinado eletronicamente)

Dmitri Arnaud
Coordenador
COMEC/DCOT

(assinado eletronicamente)

Felipe Constantino
Diretor Técnico
COMEC/DT

Em caso de divergências, a presente consulta prévia não substitui as informações constantes na legislação.

\\São José dos Pinhais\Consulta Prévia\CP_2021\COT07_2021_ZR4



CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações

Página 3 de 3



COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - COMEC
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - 1º andar | 80.530-140 | Curitiba | Paraná | (41) 3320-6900 | www.comec.pr.gov.br



#PROTOCOLO



Documento: **COT07_2021_ZR4.pdf**.

Assinado por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em 29/01/2021 17:35, **Felipe Constantino** em 01/02/2021 15:09.

Inserido ao protocolo **17.245.128-4** por: **Dmitri Arnauld Pereira da Silva** em: 29/01/2021 17:35.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
34f1c1ff85760a2b05f31aea11a04254.

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE

Relatório de Inspeção Ambiental do Protocolo nº 33566/2018

Doc. nº: 0445/2016

Requerente: Construtora Strobel Ltda

Endereço: Prolongamento da Rua dos Cardeais, s/nº

Atividade: Condomínio Edifício Horizontal Aeroporto 68 unidades

Conforme análise do estudo de impacto de vizinhança EIV, trata-se de condomínio edifício horizontal com 68 unidades. O empreendimento deve atender o Decreto Estadual nº 745/2015 o qual regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público.

Informamos ainda que de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 os novos empreendimentos que impliquem o corte ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica deverão ser implantados preferencialmente em área já alteradas ou degradadas.

Para a implantação desse empreendimento imobiliário o requerente deve providenciar e apresentar:

- Licenças Ambientais do Instituto Ambiental do Paraná (IAP) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/97 e Resolução SEMA/IAP 031/98;
- Apresentar anuência da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR para lançamento do esgoto residencial na rede coletora;
- Quaisquer ampliações ou alterações na atividade devem ser alvo de nova consulta junto a esta prefeitura;
- Outras exigências não citadas ou que venham a ser criadas deverão ser respeitadas.

Em 26/11/2018


Naércio Rodrigo Rossel
Diretor do Departamento de
Monitoramento e Biodiversidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/1

PARECER TÉCNICO 019/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
REQUERENTE CONSTRUTORA STROBEL LTDA (EIV)
PROCESSO: 201907160020415216
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.276.0008.0000 e 01.276.0006.0000

São José dos Pinhais, 02 de março de 2022.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **201907160020415216** apresentado por **CONSTRUTORA STROBEL LTDA**, referente à implantação de um Condomínio Edifício Horizontal e dois empreendimentos comerciais nos lotes de inscrição imobiliária nº 01.276.0008.0000 e 01.276.0006.0000, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando que (i) os empreendimentos terão acesso pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul, via hoje não implantada; (ii) a implantação de tal via é fundamental para implantação dos empreendimentos conforme foram concebidos e apresentados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); (iii) os imóveis não possuem testada para a Rua Pirai; (iv) não foi apresentado no EIV como será resolvida a questão fundiária para o prolongamento da Rua Pirai do Sul, uma vez que envolve imóvel de terceiros (Serviço Social da Indústria – Sesi),

Considerando que a não abertura da referida via implicará na inviabilidade do empreendimento, o GAT decide por **não analisar** o EIV até que seja apresentada uma solução para a implantação do prolongamento da Rua Pirai do Sul, inclusive com a anuência de terceiros envolvidos.


José Mauricio Precoma Miranda
Eng. Cartógrafo CREA 44302-D
Diretor Geral da SEMUTT



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

Secretaria de Viação e Obras Públicas

OFÍCIO N.º 226/2018

Em, 26 de junho de 2018.

Daniele Cardoso / Felix Strobel Jr.
Aldeia Empreendimentos / Strobel Desenvolvimento Urbano
Avenida Rui Barbosa, 5813 - Aviação
São José dos Pinhais - Paraná

Assunto: Autorização para execução de obra.

Prezados,

Vimos, solicitar a autorização para execução da obra de implantação de galerias de águas pluviais sobre a faixa não edificável existente no lote D549, matrícula n.º 64.258, Inscrição imobiliária n.º 01.276.0006.0000 de sua propriedade. Temos necessidade de execução de obras de macro drenagem emergências com tubos de concreto armado na posição definida no projeto em anexo, visando à solução de problemas de alagamentos que ocorrem na região.

Cabe ressaltar que o referido lote encontra-se interceptado pelo prolongamento da Rua Pirai do Sul à Rua Anselmo Krupeizak, Via esta, classificada como Arterial e coincidente com a Via de Conexão Metropolitana estabelecida em 2005 pela COMEC.

Informamos também que já temos condições de executar a galeria a partir do dia 03 de agosto de 2018.

Atenciosamente,


ANTONIO N. DA ROCHA RIOS JR.
Diretor do Departamento de Obras - SMVOP


SÉRGIO LUIZ CORDEIRO MUNIZ
Secretário Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP



Art. 4º A Procuradoria-Geral do Município, poderá invocar em juízo, quando necessário, a urgência a que se refere o art. 15, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, e suas alterações.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de São José dos Pinhais, 14 de junho de 2024.

Margarida Maria Singer

Nina Singer

Prefeita Municipal

Lucas Grubba Pigatto

Secretário Municipal de Urbanismo

Decreto nº 6.056, de 18 de junho de 2024

A Prefeita Municipal de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, usando de suas atribuições legais, e de acordo com o contido no protocolado nº 202401223913415810, da Secretaria Municipal de Urbanismo,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações, e inciso V, do art. 66, da Lei Orgânica do Município, a área abaixo descrita:

I - Imóvel D-664

Município: São José dos Pinhais

Matrícula: 63.919

Cartório: 1º Ofício

Proprietário(s): Serviço Social da Indústria – SESI e Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI, ou a quem de direito pertencer.

Área a desapropriar (Lote H-126): 1.630,57 m²

Perímetro: 235,99 m

Parcela a ser desapropriada do Imóvel denominado como Lote D-664, inscrito sob a Matrícula nº 63.919 - 1º Ofício, situado na Av. Rui Barbosa nº 5.881, Bairro Aviação, Município de São José dos Pinhais/PR, dentro das seguintes medidas e confrontações, gerando o Lote H-126: Inicia no Ponto OPP (N: 7176571.571 m e E: 683058.383 m) onde mede a extensão de 16,26 metros no azimute 131°29'01", confrontando com a Rua Pirai do Sul até o Ponto 5 (N: 7176560.799 m e E: 683070.565 m); seguindo deste ponto numa extensão de 8,78 metros no azimute 47°03'14", confrontando com a Área Remanescente 2 (Lote H-128) até o Ponto 6 (N: 7176566.780 m e E: 683076.992 m); seguindo deste ponto numa extensão de 88,68 metros no azimute 52°24'47", confrontando com a Área Remanescente 2 (Lote H-128) até o Ponto 7 (N: 7176620.871 m e E: 683147.264 m); seguindo deste ponto numa extensão de 4,26 metros no azimute 51°56'04", confrontando com a Área Remanescente 2 (Lote H-128) até o Ponto 2 (N: 7176623.498 m e E: 683150.618 m); seguindo deste ponto numa extensão de 16,29 metros no azimute 311°29'00", confrontando com o Lote D-549 até o Ponto 8 (N: 7176634.287 m e E: 683138.416 m); seguindo deste ponto numa extensão de 92,91 metros no azimute 232°23'46", confrontando com a Área Remanescente 1 (Lote H-127) até o Ponto 9 (N: 7176577.594 m E: 683064.809 m); seguindo deste ponto numa extensão de 8,81 metros no azimute 226°51'19", confrontando com a Área Remanescente 1 (Lote H-127) até o Ponto OPP, encerrando este perímetro de 235,99 metros e perfazendo uma área de 1.630,57 metros quadrados.

A Área a Desapropriar (Lote H-126) é atingida por uma faixa de servidão onerosa de passagem em favor da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, sociedade de economia mista estadual, com sede na rua Engenheiros Rebouças, 1.376 – Curitiba/PR, inscrita sob o CNPJ nº 76.484.013/0001-45, para rede coletora de esgoto, na direção do Ponto 5 ao Ponto OPP, em uma extensão de 14,81 metros e largura de 2,00 metros, resultando em uma área de 29,62 metros quadrados.

Área remanescente 1 (Lote H-127): 29.780,71 m²
Perímetro: 798,12 m

Parcela remanescente do Imóvel denominado como Lote D-664, inscrito sob a Matrícula nº 63.919 - 1º Ofício, situado na Av. Rui Barbosa nº 5.881, Bairro Aviação, Município de São José dos Pinhais/PR, dentro das seguintes medidas e confrontações, gerando o Lote H-127: Inicia no Ponto OPP (N: 7176571.571 e m E: 683058.383 m) onde mede a extensão de 289,41 metros no azimute 311°29'01", confrontando com os Lotes F-649, 19, 18, 17, 16, J, 11, 10, 9, 8, 7, 6, D-588 e E-503 até o Ponto 4 (N: 7176763.278 m e E: 682841.572 m); seguindo deste ponto numa extensão de 100,00 metros no azimute 41°57'36", confrontando com a Av. Rui Barbosa até o Ponto 3 (N: 7176837.639 m e E: 682908.433 m); seguindo deste ponto numa extensão de 306,99 metros no azimute 131°29'00", confrontando com o Lote D-549 até o Ponto 8 (N: 7176634.287 m e E: 683138.416 m); seguindo deste ponto numa extensão de 92,91 metros no azimute 232°23'46", confrontando com a Área a Desapropriar (Lote H-126) até o Ponto 9 (N: 7176577.594 m E: 683064.809 m); seguindo deste ponto numa extensão de 8,81 metros no azimute 226°51'19", confrontando com a Área a Desapropriar (Lote H-126) até o Ponto OPP, encerrando este perímetro de 798,12 metros e perfazendo uma área de 29.780,71 metros quadrados.

Área remanescente 2 (Lote H-128): 988,72 m²
Perímetro: 220,77 m

Parcela remanescente do Imóvel denominado como Lote D-664, inscrito sob a Matrícula nº 63.919 - 1º Ofício, situado na Av. Rui Barbosa nº 5.881, Bairro Aviação, Município de São José dos Pinhais/PR, dentro das seguintes medidas e confrontações, gerando o Lote H-128: Inicia no Ponto 5 (N: 7176560.799 m e E: 683070.565 m) onde mede a extensão de 8,78 metros no azimute 47°03'14", confrontando com a Área a Desapropriar (Lote H-126) até o Ponto 6 (N: 7176566.780 m e E: 683076.992 m); seguindo deste ponto numa extensão de 88,68 metros no azimute 52°24'47", confrontando com a Área a Desapropriar (Lote H-126) até o Ponto 7 (N: 7176620.871 m e E: 683147.264 m); seguindo deste ponto numa extensão de 4,26 metros no azimute 51°56'04", confrontando com a Área a Desapropriar (Lote H-126) até o Ponto 2 (N: 7176623.498 m e E: 683150.618 m); seguindo deste ponto numa extensão de 100,00 metros no azimute 221°08'05", confrontando com o Lote D-802 até o Ponto 1 (N: 7176548.269 m e E: 683084.911 m); seguindo deste ponto numa extensão de 19,05 metros no azimute 311°29'01", confrontando com os Lotes 24 e 23 até o Ponto 5, encerrando este perímetro de 220,77 metros e perfazendo uma área de 988,72 metros quadrados.

A Área Remanescente 2 (Lote H-128) é atingida por uma faixa de servidão onerosa de passagem em favor da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, sociedade de economia mista estadual, com sede na rua Engenheiros Rebouças, 1.376 – Curitiba/PR, inscrita sob o CNPJ nº 76.484.013/0001-45, para rede coletora de esgoto, na direção do Ponto 1 ao Ponto 5, em uma extensão de 18,91 metros e largura de 2,00 metros, resultando em uma área de 37,82 metros quadrados.

Art. 2º A área constante no art. 1º deste Decreto destina-se ao sistema viário municipal.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução do disposto neste Decreto correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

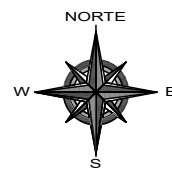
Art. 4º A Procuradoria-Geral do Município, poderá invocar em juízo, quando necessário, a urgência a que se refere o art. 15, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, e suas alterações.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de São José dos Pinhais, 18 de junho de 2024.

Margarida Maria Singer
Nina Singer
Prefeita Municipal

Lucas Grubba Pigatto
Secretário Municipal de Urbanismo



- NOVO ALINHAMENTO PREDIAL AVENIDA RUI BARBOSA
- PROLONGAMENTO RUA PIRAI DO SUL
- DIVISAS ENCONTRADAS IN LOCO
- MEIO FIO
- ALINHAMENTOS PREDIAIS
- CICLOVIAS
- CERCAS
- ARAUCÁRIAS
- ÁRVORES

ESPAÇO DESTINADO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

Declaração:
"Declaramos que as cotas de amarração, alinhamentos e situação, são de inteira reponsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinados".

PLANTA DO TERRENO SITUADO NO LUGAR DENOMINADO
"NÚCLEO DA COLÔNIA AFONSO PENA", SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR.
REFERÊNCIA
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL DE TERRENOS COM MATRÍCULAS N° 64.926 E 64.258

PROPRIETÁRIOS/CONTRATANTE			
ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA		ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA	
RESP. TÉCNICO	ESCALA	ÁREA TOTAL	DATA
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU BR A71.115-2	indicada	70.887,68m²	DEZEMBRO/2018

Pratiquetila Urbanismo - Topografia Rua Luz Evadim nº 102 Fone: (31) 3302.3041 96155970 Email: buenoarqu@gmail.com

PRANCHA
01/01

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000007737263
INICIAL
INDIVIDUAL**Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento****Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:**

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, à multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. * O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ELIZIER DA SILVA BUENO

Registro Nacional: A71115-2

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA

CNPJ: 82.679.945/0001-46

Contrato:

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 11/12/2018

Data de Início: 11/12/2018

Previsão de término: 31/01/2019

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: AVENIDA RUI BARBOSA - DE 5391/5392 A 6479/6480

Nº: s/n

Complemento:

Bairro: AFONSO PENA

UF: PR

CEP: 83045350

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Coordenadas Geográficas: Latitude: -25.51037494498573

Longitude: -49.176197607731

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 4 - MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Subgrupo de Atividade: 4.1 - GEORREFERENCIAMENTO E TOPOGRAFIA

Atividade: 4.1.4 - Levantamento topográfico planialtimétrico

Quantidade: 70.887,68

Unidade: m²

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

5. DESCRIÇÃO

LEVANTAMENTO MATRÍCULAS N° 64.926 E 64.258

6. VALOR

Total Pago:

R\$ 0,00

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000007737263
INICIAL
INDIVIDUAL



7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____ de _____
Local Dia Mês Ano

CONSTRUTORA STROBEL LTDA
CNPJ: 82.679.945/0001-46


ELIZIER DA SILVA BUENO
CPF: 025.791.159-60



Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, , BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

Sacador/Avalista

Nosso Número

28541950009557876-0

Nr. Documento

9557876

Data de Vencimento

18/12/2018

Valor do Documento

91,50

(=) Valor Cobrado

91,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

1243-2 / 56987-9

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2
RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Local de Pagamento

Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

Data do Documento

11/12/2018

Nr. Documento

9557876

Espécie DOC

DM

Acelte

N

Data do Processamento

11/12/2018

Uso do Banco

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2
RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

Data de Vencimento

18/12/2018

Agência/Código do Beneficiário

1243-2 / 56987-9

Nosso-Número

28541950009557876-0

(=) Valor do Documento

91,50

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

91,50

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, , BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

CAU A71115-2

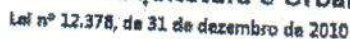
Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

TRANSAÇÃO NÃO VINCULADA A CONTÁ CORRENTE

REDE DE AGÊNCIAS SANTANNER
DEMONSTRATIVO PAGAMENTO - TITULOS OUTRO BANCO
12/12/2018 12:52:43 DATA CONTABIL:12/12/2018
LOCAL: 033.3889 - CURITIBA-A
TRANSACAO: 0000086 TERMINAL: 0000005

LINHA DIGITAVEL :
0011900000*0285419500*0955787617*377420000009150

BANCO/SPB	:	0001 - BANCO DO BRASIL
VENCIMENTO	:	18/12/2018
VALOR DO DOCUMENTO	:	91.500
DESCONTO/ABATIMENTO	:	0.000
MORA/MULTA	:	0.000
VALOR PAGO	:	91.500
PAGAMENTO EM DINHEIRO	:	

DADOS DO BENEFICIÁRIO ORIGINAL

CNPJ: 14.804.099/0001-99

RAZAO SOCIAL:

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARANÁ

NOME FANTASIA:

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARANÁ

DADOS DO PAGADOR ORIGINAL

CPF : 025.791.159-60

RAZAO SOCIAL:

ELIZIER DA SILVA BUENO

CHAVE DE AUTENTICACAO: 00000036

TRANSACAO EXCLUSIVA PARA PAGAMENTO DE FICHA DE COMPENSACAO.

HAVENDO DIVERGENCIAS ENTRE O VALOR INDICADO PELO PAGADOR E O VALOR INFORMADO PELO FAVORECIDO, O BANCO REJEITARÁ O PAGAMENTO, PODENDO, NO ENTANTO, EFETUAR O PAGAMENTO PELO VALOR AUTORIZADO PELO PAGADOR, DESDE QUE O VALOR ESTEJA DENTRO DA MARGEM APROVADA E REGISTRADA PELO BENEFICIÁRIO.

GUARDE ESTE RECIBO JUNTO COM SUA CONTA PARA
EVENTUAL COMPROVACAO DO PAGAMENTO



Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

Sacador/Avalista

Nosso Número

28541950009557876-0

Nr. Documento

9557876

Data de Vencimento

18/12/2018

Valor do Documento

91,50

(=) Valor Cobrado

91,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

1243-2 / 56987-9

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2
RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Local de Pagamento

Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

Data do Documento

11/12/2018

Nr. Documento

9557876

Espécie DOC

DM

Acelte

N

Data do Processamento

11/12/2018

Uso do Banco

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

XValor

Data de Vencimento

18/12/2018

Agência/Código do Beneficiário

1243-2 / 56987-9

Nosso-Número

28541950009557876-0

(=) Valor do Documento

91,50

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

91,50

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2
RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

CAU A71115-2

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

Sacador/Avalista

Nosso Número

28541950009557876-0

Nr. Documento

9557876

Data de Vencimento

18/12/2018

Valor do Documento

91,50

(=) Valor Cobrado

91,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

1243-2 / 56987-9

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50

ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2

RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)

Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.

NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.



001 - 9

00190.00009 02854.195001 09557.876175 3 77420000009150

Local de Pagamento

Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

CAU/PR / 14.804.099/0001-99 / NOSSA SENHORA DA LUZ 2530 ALTO DA RUA XV Curitiba PR 80045360

Data do Documento

11/12/2018

Nr. Documento

9557876

Espécie DOC

DM

Acelte

N

Data do Processamento

11/12/2018

Uso do Banco

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

Data de Vencimento

18/12/2018

Agência/Código do Beneficiário

1243-2 / 56987-9

Nosso-Número

28541950009557876-0

(=) Valor do Documento

91,50

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

91,50

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CAU-PR-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50

ELIZIER DA SILVA BUENO - CAU nº A71115-2

RRT Nº 7737263 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)

Contratante: CONSTRUTORA STROBEL LTDA CPF/CNPJ: 82.679.945/0001-46

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.

NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

ELIZIER DA SILVA BUENO / 025.791.159-60 / RUA LUIZ RIVABEM, 102, BOM JESUS, Campo Largo, PR, CEP:83605-230

CAU A71115-2

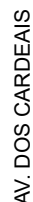
Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





ESCALA 1/500

ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO	6.842,66 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60%)	17,09%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,0)	0,17
ÁREA PERMEÁVEL (SUB-LOTES + AJARDINAMENTO)	A DEFINIR
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	1 pavimento
RECUBRIMENTO PAVIMENTO (mín. 5,00m)	5 metros
RECUBRIMENTO PAVIMENTO (mín. 5,00m)	10,36 metros
RECUBRIMENTO PAVIMENTO (mín. 5,00m)	8,37 metros
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (84 vagas)	93 vagas, sendo 18 visitantes

TOTAL	29.139,30
-------	-----------

NÃO CONDIÇÃO DE ATO DO PROJETO E/OU RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE TENHO PLENO CONHECIMENTO QUE O PRESENTE PROJETO RELATIVO A CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA E/OU RESTAURAÇÃO DA EDIFICAÇÃO ESTÁ SENDO APROVADO SOMENTE EM RELAÇÃO A LEGISLAÇÃO DE USO, ZONEAMENTO, OCUPAÇÃO DO SOLO E PARÂMETROS CONSTRUTIVOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

BEM COMO DECLARO QUE O MESMO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, ESTADUAL, FEDERAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS VIGENTES E ASSUMO TAMBÉM A RESPONSABILIDADE NAS ESFERAS CIVIL, PENAL E ADMINISTRATIVA DECORRENTES DE EVENTUAIS PREJUÍZOS A TERCEIROS E AINDA, AS SANÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, 11 junho 2024

PMS I.P.



STROBEL
DESARROLLO URBANO

01 | 01

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

Curitiba, 03 de junho de 2024

Prezado(a) Senhor(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: **21.863.327-7**

Município: **São José dos Pinhais**

Empreendimento: **CONDOMINIO AEROPORTO**

Endereço: **Avenida Piraí do Sul**

Nº s/n

BAIRRO: **Aviação**

Categoria do empreendimento: **Residencial**

Nº de economias: **74**

Nº de Lotes: **73**

Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água, em **DN50**, pela Avenida Piraí do Sul com extensão aproximada de 250m a partir da Rua Carlos Hambrusch, a ser definida após a apresentação do projeto para análise. Os custos de ampliações de redes serão a expensas do empreendedor.

✓ Ponto de interligação: **Avenida Piraí do Sul**

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

Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede coletora de esgoto, em **DN150**, pela Avenida Piraí do Sul com extensão aproximada de 210m, a ser definida por meio de levantamento em campo. Os custos de ampliações de redes serão a expensas do empreendedor. Ressalta-se ainda que somente com o leiaute do empreendimento, levantamento topográfico e as cotas do empreendimento sendo fornecidas em projeto pelo interessado, é que poderá ser confirmado o escoamento por gravidade do esgoto doméstico.

✓ Ponto de interligação: **Avenida Piraí do Sul**

Há possibilidade de atendimento **sem necessidade de ampliação** de rede coletora de esgoto, em **DN150**, pelo fundo do lote. Ressalta-se ainda que somente com as cotas do empreendimento sendo fornecidas em projeto pelo interessado, é que poderá ser confirmado o escoamento por gravidade do esgoto doméstico.

✓ Ponto de interligação: **Fundo do lote**

Todos os empreendimentos que apresentarem resíduos gordurosos devem adotar caixas de gordura - NBR 8160.

Informações complementares:

Para 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.

Atenciosamente,

(assinatura digital)

Neile Andraos

Engenheira Civil

Projetos Hidrossanitários

COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ – SANEPAR
Gerência Geral Metropolitana - GGML
Av. Mal Humberto Alencar Castelo Branco, 120, Cristo Rei
Curitiba/PR
CEP 82.530-020. www.sanepar.com.br

PHS: Rua Pedro de Toledo, 219, Prado Velho, Curitiba/PR

Missão: Assegurar serviços de saneamento ambiental de forma sustentável e inovadora, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

Documento: **21.863.3277Viabilidade.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 03/06/2024 11:02 Local: SANEPAR/09104.

Inserido ao protocolo **21.863.327-7** por: **Neile Cristina Andraos** em: 03/06/2024 11:02.



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:
92e5d78986c04c727bfe014206c2f66b.



Protocolo: 01.20246016733587
São José dos Pinhais, 03 de Abril de 2024.

ALDEIA EMPREENDIMENTOS S A
AV DOS CARDEAIS, -
CEP: , SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - 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	ALDEIA EMPREENDIMENTOS S/A	Ofício:
Local	AV DOS CARDEAIS	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 73

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 procura? / Fornecedores e parceiros / 13 Construção de redes por terceiros - particular.

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 82.679.945/0001-46 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/08/1991
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL CONSTRUTORA STROBEL LTDA

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.12-0-00 - Serviços de engenharia (Dispensada *)
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 41.20-4-00 - Construção de edifícios 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios

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

LOGRADOURO AV JOAO GUALBERTO	NÚMERO 731	COMPLEMENTO CONJ. 401 - 4º ANDAR
--	----------------------	--

CEP 80.060-140	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
--------------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (0041) 0354-5808
---------------------	-------------------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/10/2003
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

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

(*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

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

Emitido no dia **06/08/2024** às **03:34:02** (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 06/08/2024 às 03:34:53 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1