Bogoni & Obara ARQUITETURA

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

## CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 780 UNIDADES

PROPRIETÁRIO: **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**

CNPJ: **03.962.902/0001-05**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, 12444 – Bairro Colônia Rio Grande
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote: F-919 Quadra: - Loteamento: Subdivisão
Inscrição Imobiliária: 08.244.0019.0000
Matrícula: 74.456 – 2ª C.R.I.

OUTUBRO / 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** ..... 7

**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ..... 8**
**2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento** ..... 8
**2.2. Histórico do Terreno** ..... 10
**2.3. Condicionantes Ambientais** ..... 14
**2.3.1. Topografia e Vegetação Existente** ..... 14
**2.3.2. Aspectos Hídricos** ..... 15
**2.3.3. Aspectos de Fauna** ..... 15
**2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação** ..... 16
**2.4. Infraestrutura Urbana** ..... 18
**2.5. Macrozoneamento e Zoneamento** ..... 20

**3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ..... 22**
**3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades** ..... 22
**3.2. Horário de Funcionamento** ..... 22
**3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional** ..... 22
**3.4. Estacionamento e Acessos** ..... 24
**3.5. Permeabilidade do Solo** ..... 25
**3.6. Drenagem** ..... 25
**3.7. Parâmetros Urbanísticos** ..... 25

**4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA ..... 28**
**4.1. Identificação das Áreas de Influência** ..... 28
**4.2. Características da Região e Atividades do Entorno** ..... 29
**4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público** ..... 31
**4.4. Geração de Tráfego** ..... 33
**4.5. Transporte Coletivo** ..... 34
**4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região** ..... 36

**5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS ..... 39**
**5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento** ..... 40
**5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento** ..... 41
**5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura** ..... 41
**5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário** ..... 41
**5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana** ..... 42

**5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos**.....42
**5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais**.....43

**6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....44**
**6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento**.....44
**6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento**.....45

**7. PARECER CONCLUSIVO.....46**

**8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV.....48**

**9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....49**

**ANEXOS.....52**

Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 08.244.0019.0000
Matrícula do lote do empreendimento de nº 74.456 - 2ª C.R.I.
Alvará de Construção nº 310/2024
Deferimento do aumento da faixa de ECS2 pelo CMPDU em resposta ao prot. nº 202002172613470164
Certidão do Município Quanto ao Uso e Ocupação do Solo emitido em 09 de fevereiro de 2021
Deferimento inicial da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202106243118152761
Parecer Técnico nº 103/2021 emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico
Parecer Técnico nº 048/2022 emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico
Termo de Compromisso nº 07/2022
Anuência Ambiental – Informações Ambientais expedida pela SMMA
Licença de Instalação nº 323975 expedida pelo IAT
Carta de Aprovação de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias nº 134/2022 - SMVOP
Mapa de Uso do Solo
Complementação ao EIV de análise ambiental
Prancha de Implantação do empreendimento
Resposta de Viabilidade para Água e Esgoto CA 640/2018-URCTL emitida pela Sanepar
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20186141808052
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Proprietário
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV

# LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004 ..... 10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009 ..... 11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2014 ..... 11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020 ..... 12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024 ..... 12
Figura 6. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2013 ..... 13
Figura 7. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2020 ..... 13
Figura 8. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2024 ..... 13
Figura 9. Frente do terreno para a R. Antônio Zaramella, próximo à esquina com a Av. Rui Barbosa ..... 16
Figura 10. Frente do terreno para a Av. Rui Barbosa ..... 17
Figura 11. Frente do terreno para a Av. Rui Barbosa, próximo à divisa com o curso d'água ..... 17
Figura 12. Porção central do terreno: vegetação rasteira ..... 17
Figura 13. Vegetação rasteira na parte central, e vegetação arbórea próxima à Av. Rui Barbosa ..... 18
Figura 14. Lateral direita do terreno, próximo à testada com a R. Antônio Zaramella ..... 18
Figura 15. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento ..... 19
Figura 16. Áreas de Influência consideradas neste Estudo ..... 29
Figura 17. Zoneamento incidente no bairro Colônia Rio Grande ..... 30
Figura 18. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento ..... 30
Figura 19. Empreendimentos correlatos próximos ao condomínio pretendido ..... 31
Figura 20. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa ..... 31
Figura 21. Av. Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento ..... 32
Figura 22. R. Antônio Zaramella, em trecho defronte ao lote do empreendimento ..... 32
Figura 23. Rod. Federal BR-116, via de distribuição ..... 33
Figura 24. Abrigos de ônibus mais próximos do empreendimento, na Av. Rui Barbosa ..... 34

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso ..... 9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento ..... 27
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento ..... 35
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento ..... 38

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis ..... 23
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos ..... 23
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico ..... 23
Tabela 4. Quadro Estatístico ..... 25

# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a **segunda revisão do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV elaborado para empreendimento residencial de acesso controlado**, originalmente aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais através do processo de nº **202106243118152761**, e posteriormente revisado e aprovado através do processo de nº **202106243118152761**. O empreendimento, ainda sem denominação comercial, é classificado como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 1072016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e pretende ser implantado no bairro Colônia Rio Grande, com previsão de acessos pela Avenida Rui Barbosa, em consonância com a consideração contida no item IV do **Parecer Técnico nº 103/2021** emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico.

Incialmente previsto com o total de 840 unidades, foi revisado no final do ano de 2021 para 714 unidades, e posteriormente para 720 unidades habitacionais, composto por 6 blocos em alvenaria estrutural com 12 pavimentos cada, e área total a construir de 59.652,84m$^2$. **Entretanto, no decorrer do processo de licenciamento do empreendimento para a emissão do Alvará de Construção nº 130/2024, a empresa fornecedora de blocos cerâmicos que atuava em parceria com o empreendedor encerrou suas atividades, impossibilitando dessa forma, seguir com a obra mantendo o sistema de alvenaria estrutural. Sendo assim, o empreendimento foi revisado de forma a contemplar o sistema construtivo por concreto armado, o que consequentemente aumentou o valor da obra. E no intuito de equilibrar o incremento no custo final com a viabilidade de execução do condomínio pretendido, propõe-se o aumento para 780 unidades habitacionais, e altura máxima de 3 dos 6 blocos residenciais para 14 pavimentos. A proposta de implantação, disposição e quantidade de blocos permanecerão as mesmas.**

A princípio, segundo 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, condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança. E ressalta-se que a **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo CMPDU conforme os pareceres emitidos em resposta aos protocolos de nº 202106243118152761 e 202106243118152761 anteriormente mencionados, inclusive considerando que a nova proposta contempla 60 unidades a menos do que na proposta inicial, de 840 unidades**. Serão apresentados os pontos positivos e negativos revisados, decorrentes da nova configuração do empreendimento pretendido, 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 EDILÍCIO VERTICAL – 780 UNIDADES**
Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 12444 – Bairro Colônia Rio Grande
CEP: 83.025-613 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Proprietário/ Empreendedor:
Nome: **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** - CNPJ: 03.962.902/0001-05
Representante Legal: Lincoln Dorival Gasparin
Endereço: Rua 24 de Maio, nº 150 –Bairro Vila Tarumã
CEP: 83.323-060 – Município: Pinhais/PR
Contato: (41) 3557-5353 / eduladeia@hotmail.com

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:
Nome: **BACOCCINI ARQUITETOS ASSOCIADOS SS**
Responsável Técnico: **LUIZ AUGUSTO SOUZA NETTO BACOCCINI**
Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU A 12.601-2
Endereço: Rua Barão dos Campos Gerais, nº 538 – Bairro Juvevê
CEP: 80.030-400 - Município: Curitiba/ PR
Contato: (41) 3254-8050 / bacocciniarquitetura@bacoccini.com.br

Identificação do Responsável Técnico pela Execução do Empreendimento:
Responsável Técnico: **LINCOLN DORIVAL GASPARIN**
Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 14.903/D

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:
Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** - CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 69.185-2
Endereço: Rua Zacarias Alves Pereira, nº 347 – sala 5 – Bairro Aristocrata
CEP: 83.030-480 – Município: São José dos Pinhais/ PR
Contato: (41) 9 9131 7575 / adriana@bogonieobara.com.br

# 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

## 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano F919, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 08.244.0019.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI do Município sob nº 74.456**. O terreno é oriundo da unificação do lote C448 e dos lotes de matrículas nº 59.531 e 60.976 da 2ª CRI, e conforme matrícula, possui área total de **65.571,53m² (sessenta e cinco mil, quinhentos e setenta e um metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados)**. Porém, conforme apresentado no Estudo anterior, o mesmo possui atingimento de 722,72m² pela diretriz viária de prolongamento para conexão entre a Rua Antônio Zaramella e a Alameda Butantã, e de 4.015,05m² pela previsão de rotatória no cruzamento entre a Rua Antônio Zaramella e a Avenida Rui Barbosa (a ser doada ao Município conforme o Termo de Compromisso nº 07/2022 e melhor explanado no capítulo 4.4), resultando em uma área remanescente destinada ao empreendimento de **60.833,76m² (sessenta mil, oitocentos e trinta e três metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados)**.

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

**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

**ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso
- Diretriz Viária (LC 152/2022)

# CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 780 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 12444 - Colônia Rio Grande - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO**

**Escala: 1:7.500**

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

Bogoni & Obara ARQUITETURA
R. Zacarias Alves Ferreira, 347 - sala 5
Afonso Pena - São José dos Pinhais
41 3081 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. Conforme o histórico das imagens de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* a seguir, desde o ano de 2004 até os dias atuais, pode-se constatar a inexistência de edificações no lote F-919 (indicado pelo polígono amarelo nas figuras a seguir).

Ainda, conforme constatado no histórico de imagens de satélite supracitadas, no período analisado, o imóvel permaneceu com as mesmas características de cobertura vegetativa, com uma concentração de vegetação de maior porte ao longo da parte central até a testada do lote com a Avenida Rui Barbosa, uma porção com vegetação rasteira na parte central do lote, e faixas de vegetação de portes mistos ao longo das faixas de preservação ambiental nas divisas esquerda e de fundos, como se encontra até os dias atuais.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2014

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 6. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2013

(Fonte: *Google Street View*)

Figura 7. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2020

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

Figura 8. Testada do terreno na esquina da Av. Rui Barbosa com a R. Antônio Zaramella, ano de 2024

(Fonte: *Google Street View*)

## 2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda os pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno para a 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. Parte da análise ambiental mais aprofundada encontra-se na **Complementação – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV elaborada pelo M. Sc. Engenheiro Florestal Vinicius Morais Coutinho (CREA PR 177.993/D), que segue nos anexos deste Estudo**.

### 2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e com base no **Mapa de Uso do Solo elaborado pelo M. Sc. Engenheiro Florestal Vinicius Morais Coutinho (CREA 177.993-D/PR)**, que segue em anexo ao presente Estudo, verificou-se que o imóvel possui um declive em relação à testada para a esquina entre a Rua Antônio Zaramella e a Avenida Rui Barbosa. Ao analisar a área que será objeto da implantação do empreendimento, pode-se afirmar que da porção frontal até a central há um declive de aproximadamente 12,00 metros, com uma inclinação aproximada de 8,57% em média, e de aproximadamente 10,40% na porção mais acentuada. O terreno também apresenta uma área plana na região norte, próxima à esquina das testadas para a Rua Antônio Zaramella e a Avenida Rui Barbosa, com um declive contínuo para a parte dos fundos. Os declives mencionados não ultrapassam a margem média dos 11% de inclinação nas porções mais acentuadas, conferindo uma característica muito propícia para a implantação do empreendimento, possibilitando menor impacto nas movimentações de terra para implantação das edificações e áreas de circulações, e viabilizando acessos de inclinação máxima de 8,33%, conforme normas vigentes de acessibilidade.

Pode-se verificar que, desde o ano de 2009, em uma parte do imóvel em que se pretende implantar o empreendimento sempre houve uma cobertura vegetal arbórea, correspondente à parte que engloba o acesso ao condomínio e a locação de 2 blocos e vagas de estacionamento. A porção central do imóvel, onde é caracterizada por vegetação rasteira, provavelmente oriunda de pastagens no passado, é onde se concentram os demais blocos e vagas de estacionamento, além de algumas áreas de recreação descobertas.

Segundo o Mapa de Uso do Solo citado, o lote é composto por uma área de vegetação nativa com 35.577,00m², área de campo com 24.167,00m², e área úmida com 5.843,00m². Há ainda, o atingimento de uma área de Reserva Legal com 1,1374 hectares (área contabilizada na Área de Preservação Permanente – A.P.P.), conforme constante na Averbação 1 da Matrícula do imóvel supracitada. Quanto às formações vegetais presentes no imóvel, de acordo com o Relatório Florístico desenvolvido pelo biólogo Rennan de Silos Vieira, e considerando a necessidade de corte de vegetação para a implantação do acesso e de dois dos blocos do empreendimento proposto, conclui-se que:

> "Pelo levantamento, conclui-se que o imóvel está em **grande parte ocupado com vegetação herbácea e arbustiva utilizadas como pastagens**.
>
> As florestas existentes são definidas como secundarias remanescentes de explorações feitas no passado, existindo bosques de Floresta nos estágios inicial e médio de regeneração. São formações vegetais que se encontram bastante degradadas, pelas diversas intervenções ocorridas no passado, sendo que na porção

> Sul essa floresta apresenta-se mais conservada, havendo alguns indivíduos da espécie *Araucaria angustifolia* (Pinheiro do Paraná).
>
> Assim, **o desmate solicitado não causará grande impacto ambiental na região, pois está sendo solicitado na parte mais antropizada do imóvel, ficando integrado ao ambiente do bosque, que deverá ser preservado em sua maior parte, como medida compensatória a sua ocupação**.
>
> Desta forma estando amparado pelas vias legais que fundamentam o pedido proposto assim como a ocupação de 50% da área de cobertura florestal em Estágio Médio de Regeneração, de acordo com os preceitos legais, não cabe qualquer restrição para a sua não concessão da autorização ora solicitada." **[grifo nosso]**

Ressalta-se ainda, que para a proposta anterior de 720 unidades, foi devidamente expedida pelo Município de São José dos Pinhais a anuência para supressão de vegetação, através da Certidão emitida em 09 de fevereiro de 2021, com o devido projeto de compensação ambiental, além da **Licença de Instalação nº 323975 junto ao Instituto Água e Terra - IAT, que segue nos anexos do presente documento**, bem como a Licença Prévia de nº 294564 e a Autorização Florestal nº 2041.5.2024.95142 com procedimento administrativo nº 24121354 junto ao Sistema Nacional de Controle da Origem dos Produtos Florestais – Sinaflor.

### 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), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na área de Contribuição Direta da Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. Pela lateral direita de quem da Avenida Rui Barbosa observa o imóvel e parte dos fundos, o lote F-919 é cortado por manilhas de concreto, e conforme o **Parecer de Anuência Ambiental – Informações Ambientais emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Monitoramento e Biodiversidade - Divisão de Monitoramento e Licenciamento, em resposta aos processos de nº 202106082619348849 e 202104134916515603**, que segue em anexo, as mesmas não se tratam de curso hídrico natural, bem como não há ponto de nascente no local, tendo em vista que "*não há evidências de camada/estrato poroso e permeável com ocorrência de afloramento natural de água em superfície, bem como início de curso d'água perene*".

### 2.3.3. Aspectos de Fauna

Segundo consta no Parecer de **Complementação – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV elaborada pelo M. Sc. Engenheiro Florestal Vinicius Morais Coutinho (CREA PR 177.993/D), que segue nos anexos deste Estudo**, ao considerar a área destinada ao empreendimento de pequena dimensão e com alto grau de antropização, conclui-se que "*os impactos à fauna serão mínimos e, portanto, não significativos*". Caso seja necessário, é apontado ainda a possibilidade de elaboração do Plano de Monitoramento de Fauna pelo empreendedor, bem como o Plano de Resgate e Afugentamento de Fauna, com base na Portaria IAP 097/2012 e na Instrução Normativa IBAMA 146/2007, caracterizado da seguinte forma (COUTINHO, 2021):

A execução desse programa avaliará a ocorrência dos animais que se encontram nas áreas de supressão e estabelecerá ações para que esses animais sejam afugentados e manejados de forma apropriada. Neste momento, o acompanhamento por profissionais especializados será necessário para a proteção destes espécimes e, também, para se evitar acidentes em relação aos funcionários da obra e moradores locais no caso de animais peçonhentos. Além disto, é possível que alguns animais não consigam escapar e venham a óbito. Neste sentido é necessário a destinação correta.

### 2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática de Köppen, a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o condomínio residencial pretendido, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C.

Em visita ao local, foi constatado que a área do lote F-919 destinada ao empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes em sua totalidade, devido principalmente ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos, com exceção dos condomínios residenciais correlatos localizados no lado oposto da esquina entre a Rua Antônio Zaramella e a Avenida Rui Barbosa.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 02 de março de 2020, e complementos por imagens obtidas pelo *Google Street View*.

Figura 9. Frente do terreno para a R. Antônio Zaramella, próximo à esquina com a Av. Rui Barbosa

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 10. Frente do terreno para a Av. Rui Barbosa

(Fonte: *Google Street View*, 2023)

Figura 11. Frente do terreno para a Av. Rui Barbosa, próximo à divisa com o curso d'água

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 12. Porção central do terreno: vegetação rasteira

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 13. Vegetação rasteira na parte central, e vegetação arbórea próxima à Av. Rui Barbosa

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 14. Lateral direita do terreno, próximo à testada com a R. Antônio Zaramella

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

## 2.4. Infraestrutura Urbana

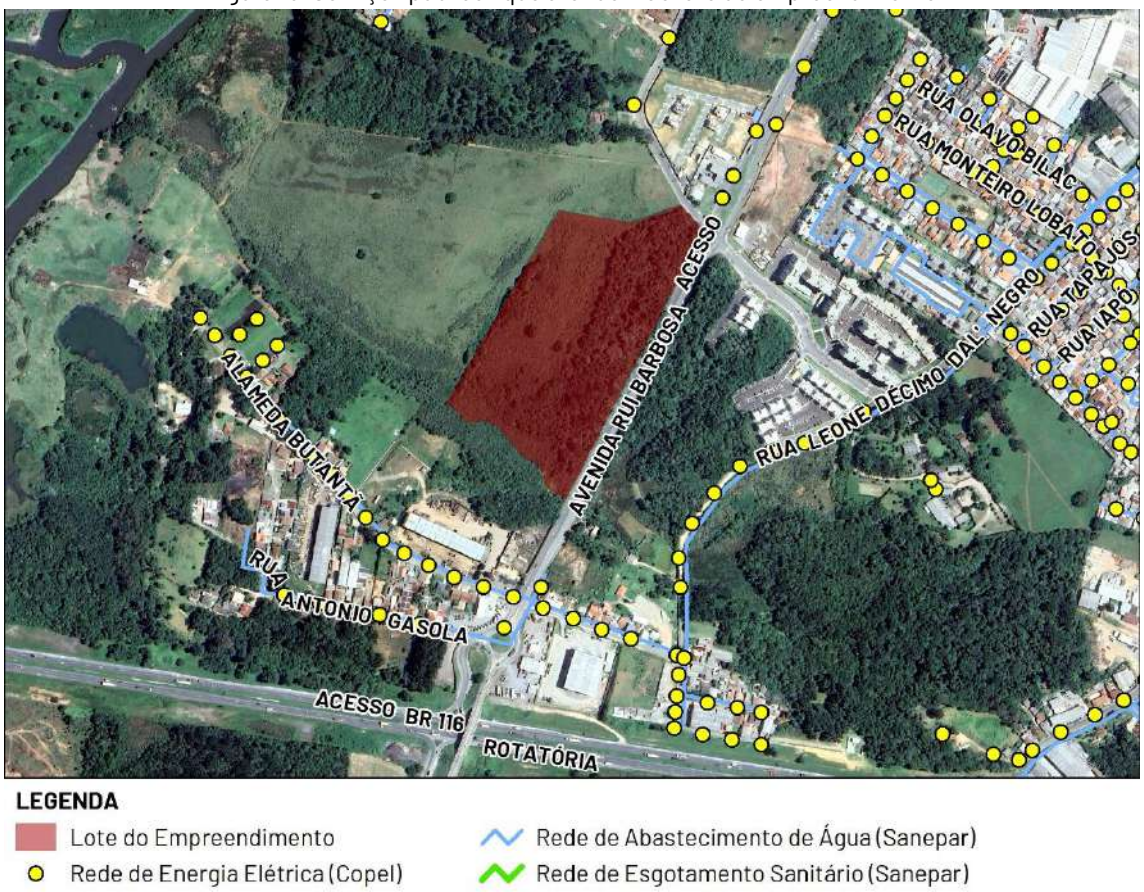
De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão para atendimento ao condomínio proposto já foi confirmada para um estudo anterior que previa 960 unidades, através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia**

**Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20186141808052**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda, conforme a **Resposta de Viabilidade para Água e Esgoto ao protocolo PHS nº 230/18 emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar, em 07 de maio de 2018**, também para o empreendimento anteriormente pretendido com 960 economias, há necessidade de ampliação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento proposto, sendo que a extensão da rede de esgotamento sanitário deve ser feita através da "*adoção de linha de recalque com elevatória até ligar em poço de visita de transição 'dissipador de pressão' do qual partirá o efluente por gravidade até rede pública PVC-DN150mm localizada na Av. Rui Barbosa (esq. c/ Rua Antônio Zaramela)*".

Após a nova anuência da atividade pretendida, considerando a nova configuração de 780 unidades, a **empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 15. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento




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

## 2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se em parte na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, e parte na **Macrozona de Preservação Ambiental**, correspondente à Área de Preservação Permanente ao longo do curso d'água existente. A Macrozona de Preservação Ambiental é caracterizada pelas "áreas impróprias à ocupação urbana", com o objetivo de preservar os cursos d'água, as áreas de matas e paisagens significativas existentes na região, enquanto a Macrozona de Ocupação Prioritária é 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 possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei:

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

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido em uma pequena parte, na porção ao longo dos corpos hídricos, por uma faixa de 30 metros, na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação. No restante do terreno, e onde se pretende implantar o empreendimento, o lote se enquadra na **Zona Residencial 3 – ZR3**, correspondente às áreas com predominância do uso habitacional de média densidade. Ainda, por fazer testada para a Avenida Rui Barbosa, o lote também possui parâmetros de uso e ocupação de solo classificados como **Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ECS2**, a qual "*corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços*".

Para o uso dos parâmetros previstos para o ECS2, a princípio, o empreendimento deve atender ao Parágrafo 1º do Artigo 7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações:

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

Portanto, conforme o Parágrafo 6º supracitado, o empreendimento deve atender aos seguintes critérios:

> §6º Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e de Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:
>
> I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e de Serviço;
>
> II - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo
>
> I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Entretanto, em resposta ao protocolo de nº **202002172613470164**, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU julgou pelo **DEFERIMENTO PRÉVIO** referente ao pedido de aumento da extensão do eixo de 100 metros para 120 metros, conforme parecer que segue em anexo.

Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL com acesso pelo Eixo de Comércio e Serviço 2 é considerado **PERMISSÍVEL a critério do CMPDU**, e conforme mencionado anteriormente, por se tratar de atividade residencial com mais de 50 unidades autônomas, a atividade está também condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o Artigo 30, Parágrafo 9º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, ficando, de qualquer forma, a sua aprovação condicionada à anuência do CMPDU. E como informado no capítulo inicial deste Estudo, ressalta-se que a proposta anterior de 720 unidades foi devidamente aprovada junto a este Conselho, através do processo de nº **202106243118152761**, **inclusive tendo sido firmado o Termo de Compromisso nº 07/2022 considerando as contrapartidas estipuladas pelo Grupo de Assessoramento Técnico – GAT através do Parecer Técnico nº 103/2021 e o Projeto Arquitetônico aprovado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo através do Alvará de Construção nº 310/2024, cujos documentos seguem nos anexos**. Ainda, considera-se também que a proposta original aprovada pelo processo de nº 202106243118152761 contemplava o total de 840 unidades, 60 a mais que a proposta atual, e possibilitado pelos parâmetros de densidade estipulados para o local.

A nova proposta do empreendimento seguirá respeitando todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, considerando a ECS2, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento de 2,50, taxa de permeabilidade mínima de 20,00%, altura máxima de 14 pavimentos, recuo frontal mínimo de 10,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 3,00 metros e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare. Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote F-919, e que segue 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

Anteriormente previsto com o total de 720 unidades, aprovado pelo **Alvará de Construção nº 310/2024**, o Projeto Arquitetônico do empreendimento residencial, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edilício Vertical**, encontra-se em nova fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **LUIZ AUGUSTO SOUZA NETTO BACOCCINI** (CAU A 12.601-2) e responsabilidade técnica do Engenheiro Civil **LINCOLN DORIVAL GASPARIN** (CREA PR 14.903/D).

A nova proposta pretende manter a mesma implantação original com 6 blocos, porém, anteriormente previstos em alvenaria estrutural, serão alterados para o sistema construtivo de concreto armado, e sendo 3 blocos com 12 pavimentos e 120 unidades cada, e 3 blocos com **14 pavimentos** e 140 unidades cada, **totalizando 780 unidades unifamiliares e área total a construir de aproximadamente 63.724,14m², a ser confirmada na definição do Projeto Legal para aprovação junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Departamento de Gestão Urbana**.

O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, correspondente a 24 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

## 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 louca | 0 | 3 | 6 | 6 | 6 |
| Geladeira | 0 | 2 | 3 | 5 | 5 |
| Freezer | 0 | 2 | 4 | 6 | 6 |
| Lava roupa | 0 | 2 | 4 | 6 | 6 |
| DVD | 0 | 1 | 3 | 4 | 6 |
| Micro-ondas | 0 | 2 | 4 | 4 | 4 |
| Motocicleta | 0 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| Secadora roupa | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 |

(Fonte: ABEP, 2024)

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, 2024)

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$ 26.811,68 |
| B1 | 38 – 44 | R$ 12.683,34 |
| B2 | 29 – 37 | R$ 7.017,64 |
| C1 | 23 – 28 | R$ 3.980,38 |
| C2 | 17 – 22 | R$ 2.403,04 |
| D-E | 0 - 16 | R$ 1.087,77 |

(Fonte: ABEP, 2024)

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 B2 e C1. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2

possui uma renda média familiar de R$7.017,64, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R$3.980,38, como mostra a Tabela 3. O empreendimento pode enquadrar-se em programas de habitação como o "MINHA CASA MINHA VIDA" do Governo Federal, possibilitando maiores oportunidades à aquisição por essas famílias. 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 2022 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R$1.412,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R$4.377,20, condizente com a 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 de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando a nova proposta do empreendimento com o total de 780 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 2.184 pessoas, que distribuídas territorialmente na área remanescente do lote do empreendimento, resulta uma densidade de 2.184 / 60.833,76m$^2$ = 359 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 780 unidades / 60.833,76m$^2$ = **128 unidades habitacionais por hectare, condizente e abaixo da densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ECS2 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

## 3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo 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 Edilício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **780 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **39 vagas de estacionamento para visitantes**, sendo 2% destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (conforme o Artigo 146 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, atendendo aos mínimos exigidos pela NBR 9.050/2015, com 3,50m x 5,00m). Como a nova proposta do Projeto encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, ainda não foi definida a quantidade total de veículos, a qual permanecerá atendendo ao mínimo exigido por lei.

Todas as vagas e áreas de manobras seguirão projetadas fora do recuo frontal do lote, e o empreendimento contará com um acesso para pedestres, um acesso para entrada e um acesso para saída de veículos, exclusivamente pela Avenida Rui Barbosa - tendo vista à pequena dimensão da testada para a Rua Antônio Zaramella, além da topografia existente desfavorável para comportar o acesso ao empreendimento por esta via - o qual deverá estar em conformidade com os parâmetros vigentes na fase de licenciamento e aprovação do Projeto Arquitetônico para a nova obtenção do respectivo Alvará de Construção.

## 3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 20,00%, equivalente a 12.166,75m² da área remanescente do terreno, de 60.833,76m². Visto que a nova proposta do Projeto pretende manter a mesma implantação anteriormente prevista, com as únicas alterações correspondentes à altura de 3 dos blocos residenciais, e do edifício-garagem, conclui-se que o Projeto seguirá mantendo a área permeável próxima de 42.918,19m² (conforme o Projeto anterior), correspondente a um índice de 70,54%, incluindo as áreas de Reserva Legal, de Preservação e de Compensação Ambiental, de 29.428,30m², as quais permanecerão devidamente respeitadas.

## 3.6. 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.

Para a proposta anterior com 720 unidades, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias foi devidamente elaborado e aprovado junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP através da **Carta de Aprovação PDCC 134/2022, que segue nos anexos**. Para a nova configuração pretendida de 780 unidades, o empreendedor se compromete a revisar o Projeto, atendendo às normas vigentes, para nova aprovação da SMVOP. O projeto será redimensionado considerando a nova 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.

## 3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

| **CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 780 UNIDADES** | |
|---|---|
| ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO | 65.571,53 m² |
| ÁREA DE ATINGIMENTO POR DIRETRIZES VIÁRIAS | 4.737,77 m² |
| **ÁREA REMANESCENTE** | 60.833,76 m² |
| ÁREA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM | 183,50 m² |
| ÁREA DE ATINGIMENTO DE LINA DE ALTA TENSÃO | 846,24 m² |
| ÁREA VERDE (RESERVA LEGAL + APP + COMPENSAÇÃO AMBIENTAL) | 29.428,30 m² |

| | |
|---|---|
| NÚMERO TOTAL DE UNIDADES | 780 sub-lotes |
| DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha) | 128 uh/ha |
| BLOCOS RESIDENCIAIS – PAV. TÉRREO (x6 blocos) | 4.071,30 $m^2$ |
| BLOCOS RESIDENCIAIS – PAVIMENTO TIPO (x11 pavimentos x3 blocos) | 22.392,15 $m^2$ |
| BLOCOS RESIDENCIAIS – PAVIMENTO TPO (x13 pavimentos x3 blocos) | 26.463,45 $m^2$ |
| BARRILETE/ CAIXA D'ÁGUA (x6 blocos) | 188,28 $m^2$ |
| GUARITA | 120,00 $m^2$ |
| RECREAÇÃO COBERTA (Salão de festas/ Churrasqueiras/ Fitness/ Vestiários) | 273,46 $m^2$ |
| EDIFÍCIO GARAGEM (SUBSOLO) | 10.215,50 $m^2$ |
| **ÁREA TOTAL A CONSTRUIR** | **63.724,14 $m^2$** |
| ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO | 10.583,46 $m^2$ |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%) | 17,39 % |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,50) | 1,05 |
| ALTURA MÁXIMA (máximo 14 pavimentos) | 14 pavimentos |
| TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 20,00%) | aprox. 70,54 % |
| ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 1.080,00$m^2$) | 1.210,69 $m^2$ |
| VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 819 vagas) | A DEFINIR |
| RECUO FRONTAL LEGAL – AVENIDA RUI BARBOSA | 10,00 m |
| RECUO FRONTAL EFETIVO – AVENIDA RUI BARBOSA | 10,00 m |
| RECUO FRONTAL LEGAL – RUA ANTÔNIO ZARAMELLA | 10,00 m |
| RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA ANTÔNIO ZARAMELLA | 10,00 m |

* Os dados da estatística acima poderão sofrer alterações no decorrer da elaboração do novo Projeto Arquitetônico legal, a ser encaminhado para análise e aprovação junto à Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais – Departamento de Gestão Urbana.

# CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 780 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 12444 - Colônia Rio Grande - São José dos Pinhais/PR

## MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

**Sem Escala**

Fonte: Arquiteto e Urbanista LUIZ AUGUSTO S. N. BACOCCINI - CAU A 12.601-2 (2024)

Bogoni & Obara ARQUITETURA
R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais
41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

# 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

## 4.1. Identificação das Áreas de Influência

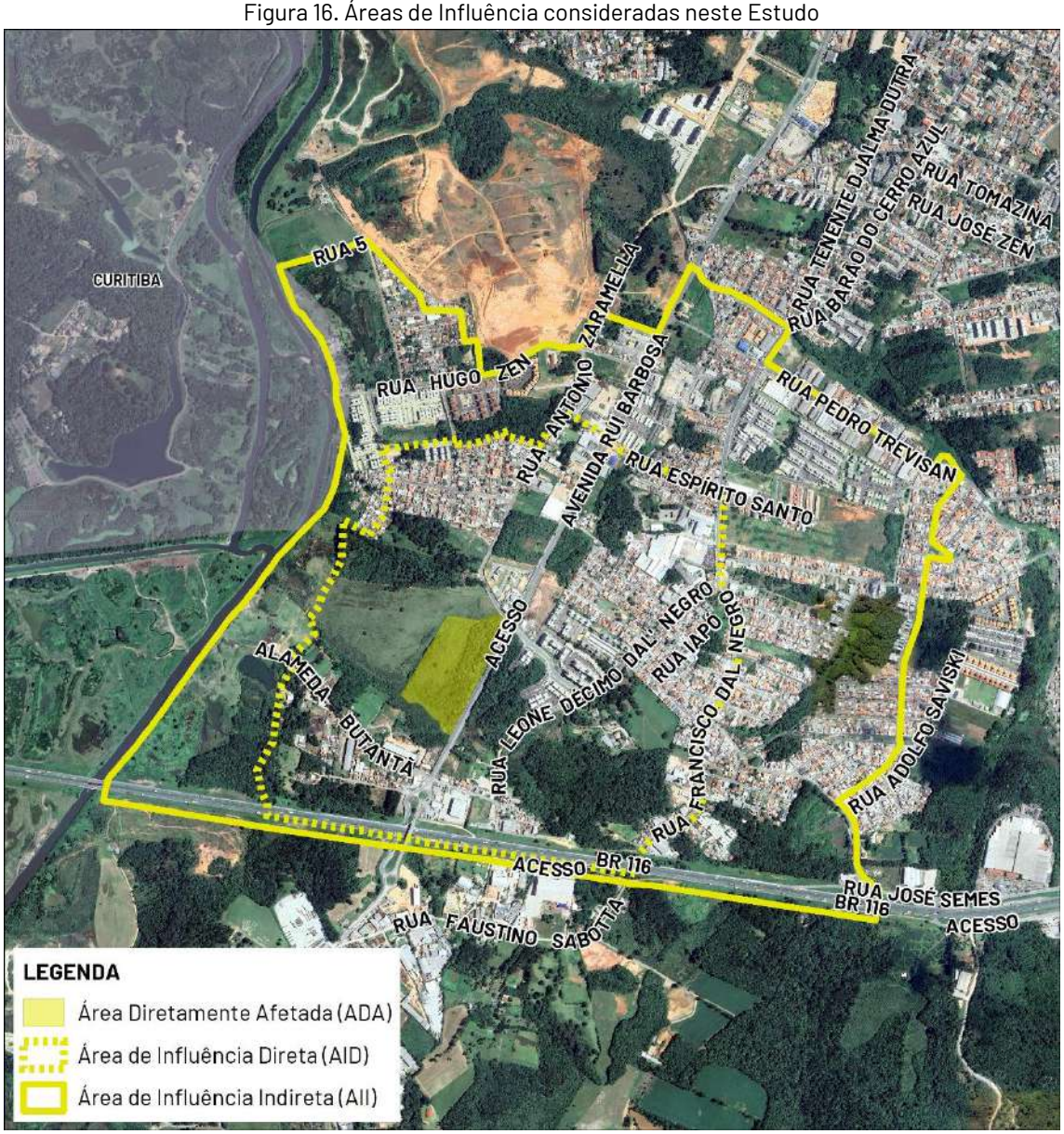
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rodovia Federal BR-116, Rua Francisco Dal' Negro, Rua Espírito Santo, Rua Antônio Zaramella, e a Rua José Gomes de Almeida.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte dos bairros Colônia Rio Grande e Santo Antônio, entre a Rodovia Federal BR-116, Rua Sílvio Dal' Negro, Rua Inezilda Rezende Ribeiro, Rua Severino Fasolin, Rua Pedro Trevisan, Rua Francisco Dal' Negro, Avenida Elogio Maurício Marchioro, Avenida Rui Barbosa, Rua Hugo Zen, Rua Sebastião Antônio Fogiatto, Rua Alferes João Bortoloti, Rua 5 e o Município de Curitiba.

Figura 16. Áreas de Influência consideradas neste Estudo




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

## 4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

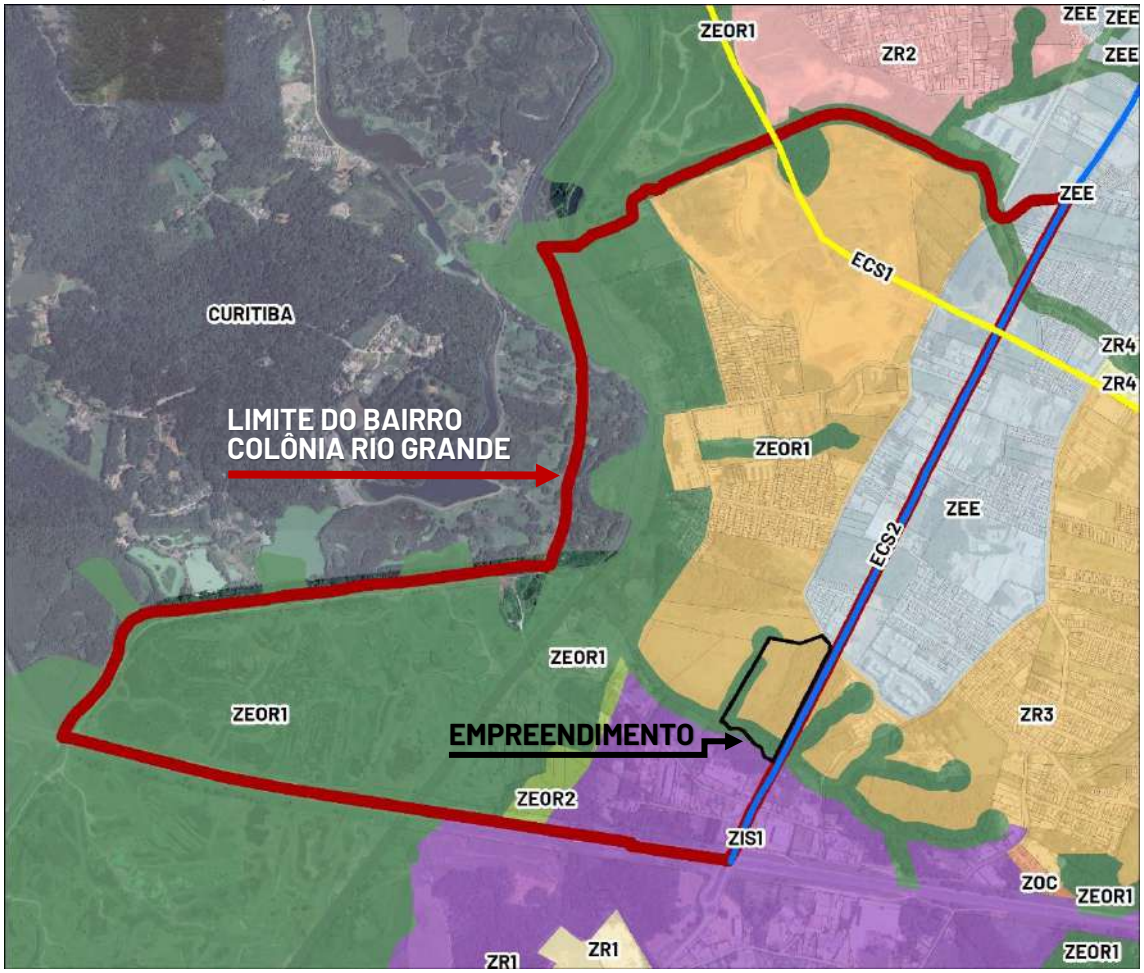
O empreendimento será implantado em terreno localizado na porção sudeste do bairro Colônia Rio Grande, próximo à divisa com o bairro Santo Antônio, fazendo divisa também com os bairros Zacarias, Aristocrata, com a Área Rural e com o Município de Curitiba. O bairro é majoritariamente residencial, caracterizadas principalmente por habitações unifamiliares, além do crescente aumento de habitações coletivas correlatas ao condomínio pretendido, em consonância com o zoneamento e macrozoneamento definidos pela legislação municipal para a região, conforme apontado no capítulo 2.6 deste Estudo. A região também apresenta uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concentrados majoritariamente em vias de importante conexão com as demais regiões do Município, como a Avenida Rui Barbosa e a Rua Francisco Dal' Negro.

Na porção oeste e sudoeste, devido às características ambientais existentes, e à proximidade com o Rio Iguaçu e respectivo Canal Extravasor, a região também apresenta grandes áreas de restrição

de ocupação e de preservação ambiental. Já na porção sul e sudeste, próximo à Rodovia Federal BR-116, as características de ocupação se alteram, com a concentração de estabelecimentos industriais e de prestação de serviços.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Colônia Rio Grande é abrangido por 7 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e de Serviço 1 (ECS1), Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ESC2), Zona Especial Estrutural (ZEE), Zona Residencial 3 (ZR3), Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1) e Zona Especial de Ocupação Restrita 2 (ZEOR2).

Figura 17. Zoneamento incidente no bairro Colônia Rio Grande




(Fonte: Geo SJP, 2023)

Figura 18. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento

(Fonte: *Google Street View*, 2023)

Figura 19. Empreendimentos correlatos próximos ao condomínio pretendido

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

Figura 20. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

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

Conforme explanado no capítulo 3.4, o empreendimento possui testada e está previsto com acessos principais pela **Avenida Rui Barbosa**, classificada como Via Metropolitana pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022), e concomitante como Via Estruturante pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023), com caixa prevista de 40,00 metros. Nesta região, a via foi recentemente duplicada e revitalizada, com duplo sentido, pavimentação asfáltica, calçadas e meio-fio implantados, e caixa atual de 25,00 metros.

O terreno também faz frente para a **Rua Antônio Zaramella**, classificada pela lei municipal neste trecho como Anel Viário, e também como Via de Conexão pelo Sistema Viário Metropolitano (AMEP, 2023). Na porção defronte ao empreendimento, a via possui duplo sentido, pavimentação anti-pó, com calçadas e meio-fio implantados, e caixa de 16,00 metros. A nova proposta do condomínio residencial seguirá respeitando a faixa de atingimento no imóvel destinada à doação para o projeto de rotatória no cruzamento da via com a Avenida Rui Barbosa, conforme solicitado no Parecer Técnico nº 103/2021 emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, e firmado no Termo de Compromisso nº 07/2022.

Ainda, na porção oeste há uma diretriz viária municipal projetada de conexão entre a Rua Antônio Zaramella e a Alameda Butantã, classificada como Via Coletora e com caixa prevista de 18,00 metros, que atinge uma porção de 722,72m² na porção noroeste do lote do empreendimento, e que também será devidamente respeitada pelo empreendedor.

As principais rotas ao empreendimento se darão, principalmente, pela própria via de acesso, a Avenida Rui Barbosa, com sentido ao Centro e demais regiões do Município, e distribuição pela Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste), para acesso ao Município de Curitiba. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 21. Av. Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

Figura 22. R. Antônio Zaramella, em trecho defronte ao lote do empreendimento

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

Figura 23. Rod. Federal BR-116, via de distribuição

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

## 4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do lote, 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 07h30 às 17h30 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.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 780 famílias e a população estimada de 2.184 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 780 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

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

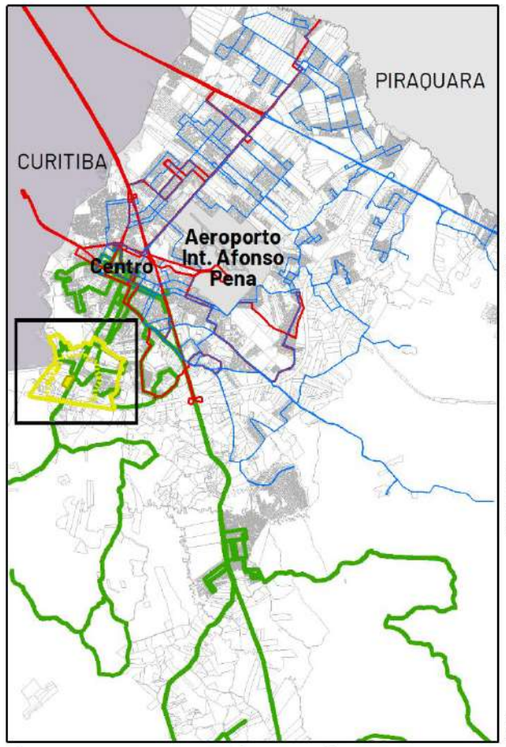
## 4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, 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 (AII) o empreendimento é atendido por **9 linhas de ônibus**, sendo todas rurais (Colônia Rio Grande; Eldorado; Jardim Itália; Marcelino; Cachoeira; Cotia; Cotia via Colônia; Cotia via Campo Largo – Sábado; e Campina Vila Nova). Em consulta aos itinerários das linhas da empresa Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), não foram constatadas linhas urbanas ou metropolitanas 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 em ambos os lados da Avenida Rui Barbosa, a uma distância aproximada de 180 e 190 metros do empreendimento.

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

(Fonte: *Google Street View*, 2024)




**ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

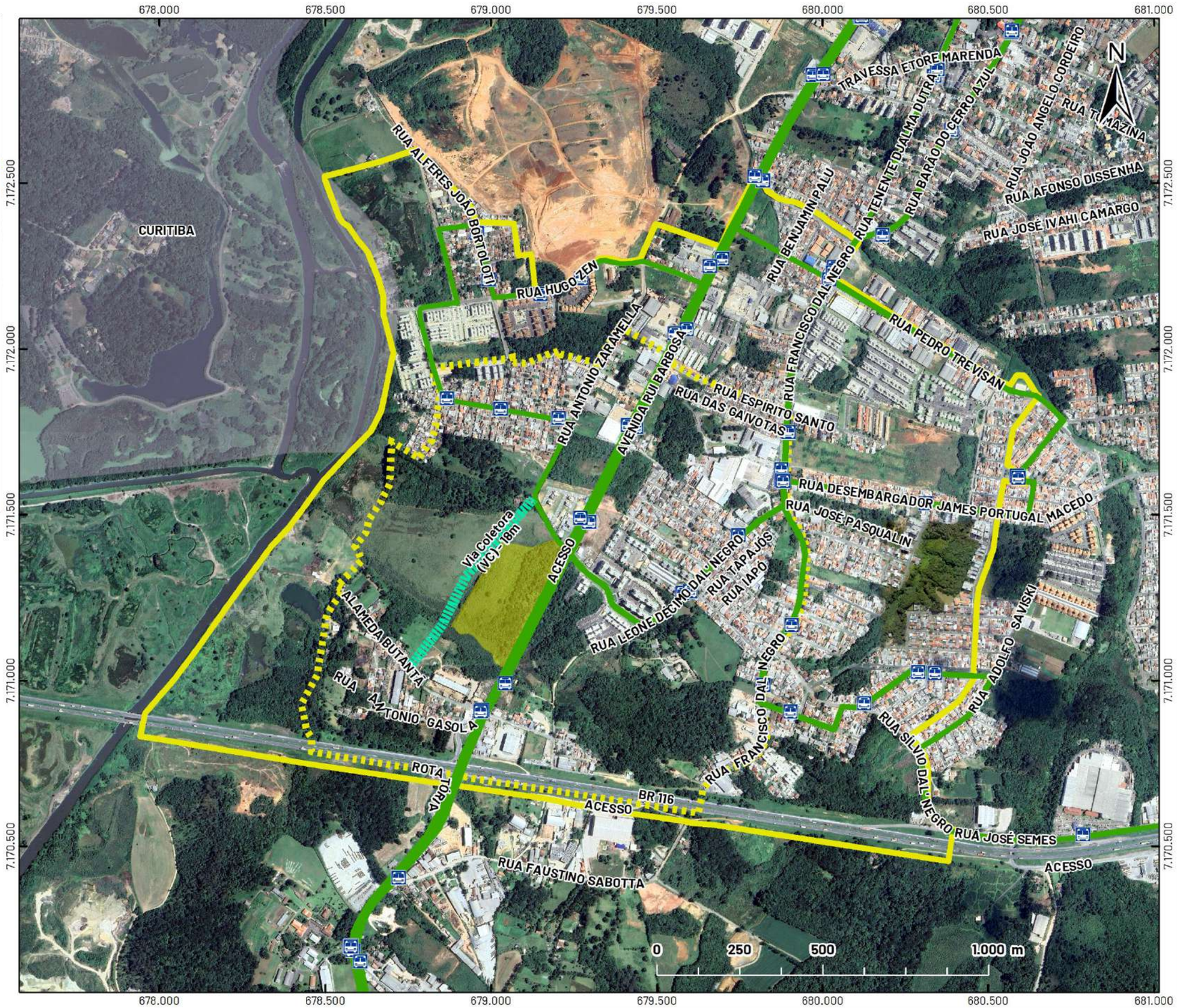
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000
Sistema de Referência: UTM
Fuso: 22S

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Diretriz Viária (LC 152/2022)
- Pontos de Ônibus mais próximos

Linhas de Ônibus

- Urbana
- Metropolitana
- Rural




# CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 780 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 12444 - Colônia Rio Grande - 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 (2024) / Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni & Obara ARQUITETURA
R. Zacarias Alves Ferreira, 347 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais
41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

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

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (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 2.184 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 140 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 312 na faixa de 5 a 14 anos.

E 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 45,00m$^2$, tem-se a proporção de 45,00m$^2$ / 17 alunos = 2,65m$^2$ por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m$^2$ / 25 alunos = 1,80m$^2$ por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 140 x 2,65m$^2$ = 371,00m$^2$ no Ensino Infantil, e de 312 x 1,80m$^2$ = 561,60m$^2$ no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foi constatado 1 equipamento público educacional na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento: Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Santo Antônio. Na Área de Influência Indireta (AII), foram constatados 5 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Herbert de Souza; Escola Municipal Padre José de Anchieta; Escola Municipal Modesto Zaniolo; CMEI Flor-de-Lis; e CMEI Nair Mafalda Zaniolo.

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

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 Veneza (pública)**, localizada na Área de Influência Indireta - AII a uma distância aproximada de 1,5 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 Veneza 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 2.184 pessoas, seria necessário 15,6% 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 Veneza, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m$^2$. Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m$^2$ (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m$^2$ por pessoa

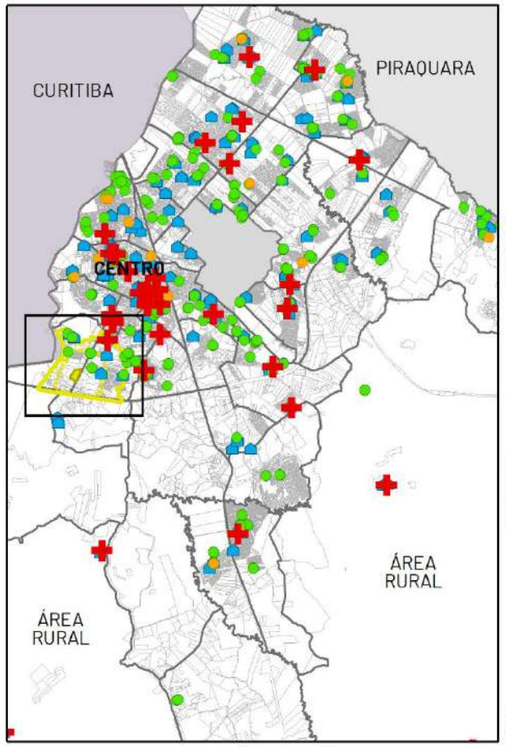
atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 2.184 pessoas x 0,04m$^2$ = 87,36m$^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

**Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e além disso, estima-se que os futuros moradores que irão adquirir as unidades residenciais através de programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, obtêm empregos formais, e que a maior parte das empresas oferece Planos de Saúde particulares a seus funcionários, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.**

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2023), foram identificados 6 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, todos de esporte e lazer: Quadra Poliesportiva e Academia da Terceira Idade da Planta Carolina; Centro de Esporte e Lazer Maria Pissaia Zanqueta com Pista de Caminhada e Academia da Terceira Idade; e a Cancha de Futebol de Areia do Jardim dos Bandeirantes.

Na AII do empreendimento, por sua vez, foram identificados 9 equipamentos públicos comunitários, todos também de esporte e lazer: Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Planta Froelich; Academia da Terceira Idade do Jardim Veneza; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Jardim Eldorado I; e Academias da Terceira Idade localizada na Rua Pedro Plantes dos Anjos, e no loteamento Jardim Suzuki.

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

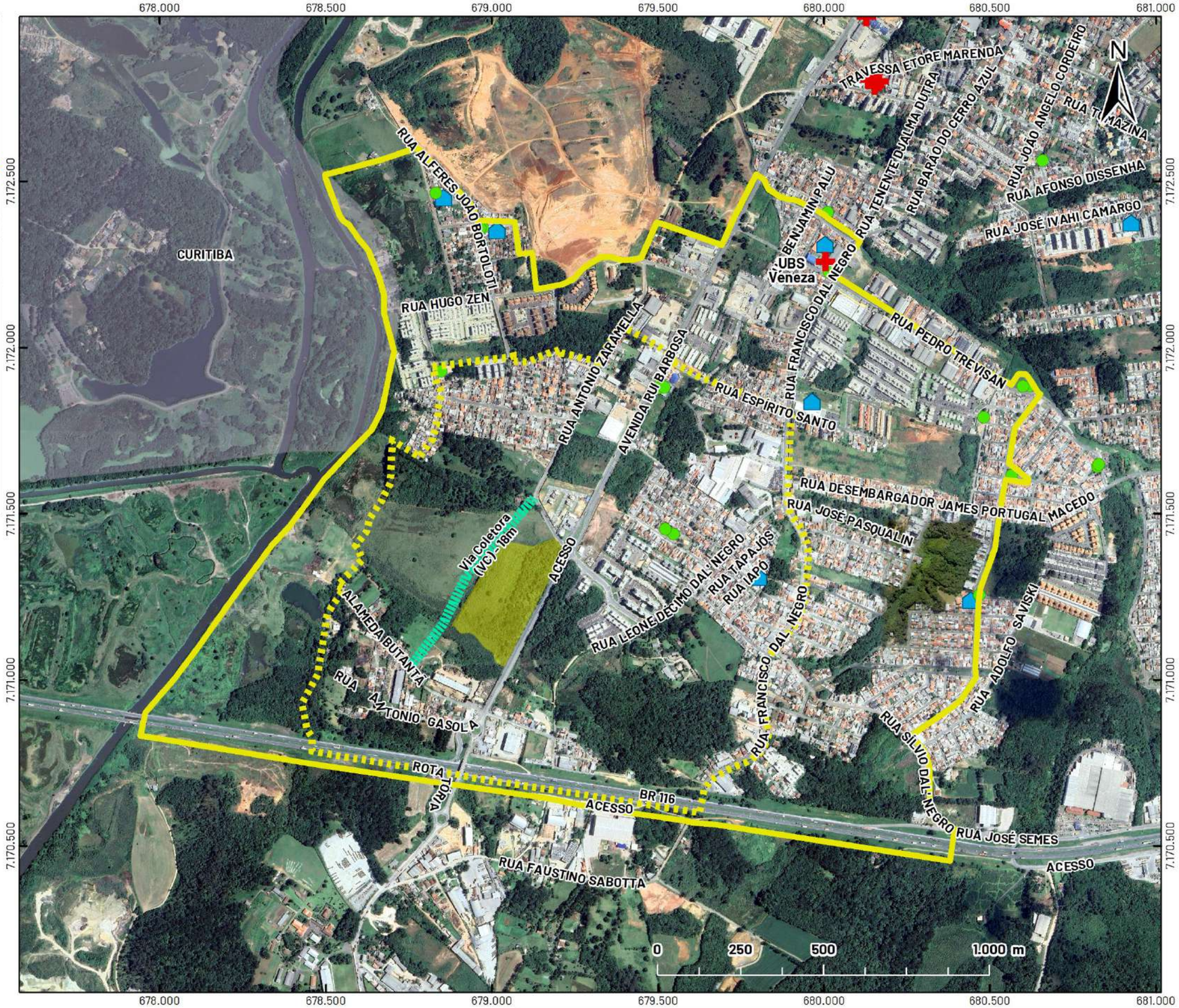



**ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Diretriz Viária (LC 152/2022)
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino




# CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 780 UNIDADES

Avenida Rui Barbosa, 12444 - Colônia Rio Grande - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO**

**Escala: 1:12.500**

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

Bogoni & Obara ARQUITETURA
R. Zacarias Alves Ferreira, 347 - 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 | | Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, com a devida compensação ambiental – conforme Autorização Florestal e demais licenças ambientais;<br>Previsão de Área Verde no interior do condomínio com 29.428,30m². | X | | | EMPREENDEDOR | -- |
| **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;<br>Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais;<br>Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais. | X | | | EMPREENDEDOR | Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte;<br>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;<br>Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem;<br>Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área. | X | | | EMP. | Monitoramento da Geração de Poeira;<br>Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| | Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos | | | X | X | | | X | Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado. | X | | | EMPREENDEDOR | Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos;<br>Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos. |
| **Terraplenagem** | Exposição do solo | | | X | X | | | X | Será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto aprovado pelos órgãos competentes;<br>Controle do transporte do solo e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra. | | X | | EMPREENDEDOR | Fiscalização e acompanhamento dos serviços;<br>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;<br>Implantação de valas de carreamento;<br>Implantação de barreiras de siltagem. | X | | | EMP. | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| **Topografia** | Aterro com exportação de material | | | X | X | | X | | Exportação de material conforme Licença de Instalação nº 323975 emitida pelo IAT, e transporte por empresa devidamente cadastrada 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 reaprovado 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 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana). | X | | | EMP. | -- |
| | Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto | | | X | X | | | X | Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos;<br>Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia). | X | | | EMPREENDEDOR | Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas;<br>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 pelo Parecer de Viabilidade 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 pelo Parecer de Viabilidade 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 | -- |
| **Demanda por Telefonia** | Aumento no consumo de telefonia fixa | | | X | X | | X | | Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares. | | | X | COND. | -- |
| **Impermeabilização do Solo** | Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial | | | X | X | | X | | Revisão do Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para reaprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas. | | | X | EMP. | -- |
| | Permeabilidade do solo | | | X | X | | X | | Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos. | | | X | EMP | -- |
| **Equipamentos Públicos e Comunitários** | Equipamentos de Educação | | | X | X | | X | | A demanda por equipamentos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares. | | | X | EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO | -- |
| | Equipamentos de Saúde | | | X | X | | X | | Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde. | | | X | | |
| | Equipamentos Sociais | | | X | X | | X | | Verificar junto ao Poder Público a necessidade de melhorias nos equipamentos da região para absorver a demanda a ser gerada. | | | X | | |
| | Equipamentos de Lazer | | | X | X | | X | | Há 15 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento;<br>Previsão de 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 de área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Av. Rui Barbosa com a R. Antonio Zaramella, e execução, conforme Parecer Técnico nº 103/2021 GAT e Termo de Compromisso nº 07/2022. | | | 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 vigente, tanto para moradores como para visitantes. | | | X | EMP. | -- |
| **Acessos** | Entradas e saídas de veículos | | | X | X | | X | | Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas. | | | X | EMP. | -- |
| **Transporte Público** | Aumento na demanda para transporte público | | | X | X | | X | | Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 9 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;<br>Aquecimento do comércio local;<br>Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande 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 | | O condomínio possui altura máxima de 14 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ECS2) da legislação vigente. | | | X | EMP. | -- |
| **Iluminação e Ventilação** | Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno | | | X | X | | X | | Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente. | | | X | EMP. | -- |
| **Patrimônio Histórico** | Interferência nas áreas de patrimônio histórico | | X | | X | | X | | Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. | | | X | 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 780 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 (alta densidade). | | | X | EMPREENDEDOR | -- |
| **Valorização Imobiliária** | Valorização Imobiliária do entorno próximo | X | | | | X | X | | Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região. | | | X | CONDOMÍNIO | -- |

### 5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

| CONDICIONANTE | TIPO DE IMPACTO | NATUREZA | | | ABRANGÊNCIA | | TEMPO | | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES | PRAZO | | | RESPONSÁVEL | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO | | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO | | |
| **Paisagismo** | Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade | | X | | X | | X | | Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo, e à APP existente. | | | X | EMP. | -- |
| **Ventilação e Iluminação** | Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento | | | X | X | | X | | Respeito aos afastamentos mínimos exigidos. | | | X | EMP. | -- |
| **Qualidade do Ar** | Poluição ou interferência na qualidade do ar local | | X | | X | | X | | A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar. | | | X | EMP. | -- |
| **Ruído** | Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente) | | X | | | X | X | | Não se trata de empreendimento gerador de ruído. | | | X | EMP. | -- |
| **Topografia** | Cortes de terreno | | | X | X | | X | | Será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto 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 | | Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, com a devida compensação ambiental – conforme Autorização Florestal e demais licenças ambientais;<br>Previsão de Área Verde no interior do condomínio com 29.428,30m$^2$. | | | X | EMP. | -- |
| **Legislações Ambientais** | Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais | | X | | X | | X | | Conforme Licença de Instalação nº 323975 emitida pelo IAT, Licença Prévia nº 294564 e Autorização Florestal nº 2041.5.2024.95142, a serem reaprovadas de acordo com a nova configuração do empreendimento. | | | X | EMP. | -- |

# 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edilício Vertical pretendido, sem denominação comercial até o momento, será implantado em terreno localizado na porção sudeste do Bairro Colônia Rio Grande, com previsão de acessos exclusivos pela Avenida Rui Barbosa, e inserido em uma área abrangida pelo Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações). 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. Ainda, o acesso dos mesmos poderá se dar pela Rua Antônio Zaramella, via de menor tráfego em comparação à Avenida Rui Barbosa. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de "limpa rodas" para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e possível transporte de terra, sendo este último a ser realizado por empresa devidamente habilitada e cadastrada no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através da devida Licença Ambiental. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com 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.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação. Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

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

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

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, 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. O projeto do empreendimento contempla acessos adequados 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.

Tendo em vista que a disposição dos blocos residenciais obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, também adequado às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado, e a mesma será minimizada considerando a implantação dos blocos em um terreno com área de 60.833,76m$^2$. E por se tratar de atividade residencial, não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

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

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de 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. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pela nova proposta do empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois segue condizente com o previsto pelo zoneamento da região (ECS2 – alta densidade) e ainda condizente com o previsto pelo zoneamento do entorno imediato (ZR3 – média densidade com até 135 habitações por hectare), e cumpre com a função social do lote, que hoje configura um grande vazio urbano. Ainda, como descrito no capítulo 3.3, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal, voltado a famílias de classes sociais condizentes com o perfil da população já residente no Município.

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 nova proposta de implantação deste empreendimento no

município **permanece atendendo a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais**.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta 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: 2024.10.17 15:35:16 -03'00'

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

MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA:03962902000105
Assinado de forma digital por MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA:03962902000105
Dados: 2024.10.17 15:28:16 -03'00'

**MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**
CNPJ: 03.962.902/0001-05
Resp. Legal: Lincoln Dorival Gasparin
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): SI14864284I00CT001

# 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf>. Acesso em: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro de 2024.

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>. Acesso em: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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 e 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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
CPF: 046.XXX.XXX-50
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A691852

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim
Nº Registro: 0000PJ364762

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14864284I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 15/10/2024
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 15/10/2024
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$119,61
Boleto nº 21055920
Pago em: 15/10/2024

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA
CPF/CNPJ: 03.XXX.XXX/0001-05
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 10/09/2024
Valor do Serviço/Honorários: R$0,00
Data de Previsão de Término: 29/08/2025

### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 83025613
Tipo Logradouro: AV
Nº: 12444
Logradouro: RUI BARBOSA
Complemento: IF 08.244.0019.0000
Bairro: COLÔNIA RIO GRANDE
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 1,00
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
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 segunda revisão de empreendimento residencial anteriormente aprovado junto à Prefeitura de São José dos Pinhais através dos processos de nº 202106243118152761 e 202106243118152761, cuja atividade é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL, com nova previsão de 780 unidades habitacionais.

### 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 |
|---|---|---|---|
| **SI14864284I00CT001** | **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** | **INICIAL** | **15/10/2024** |

## 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: 2024-10-15 15:12:51, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

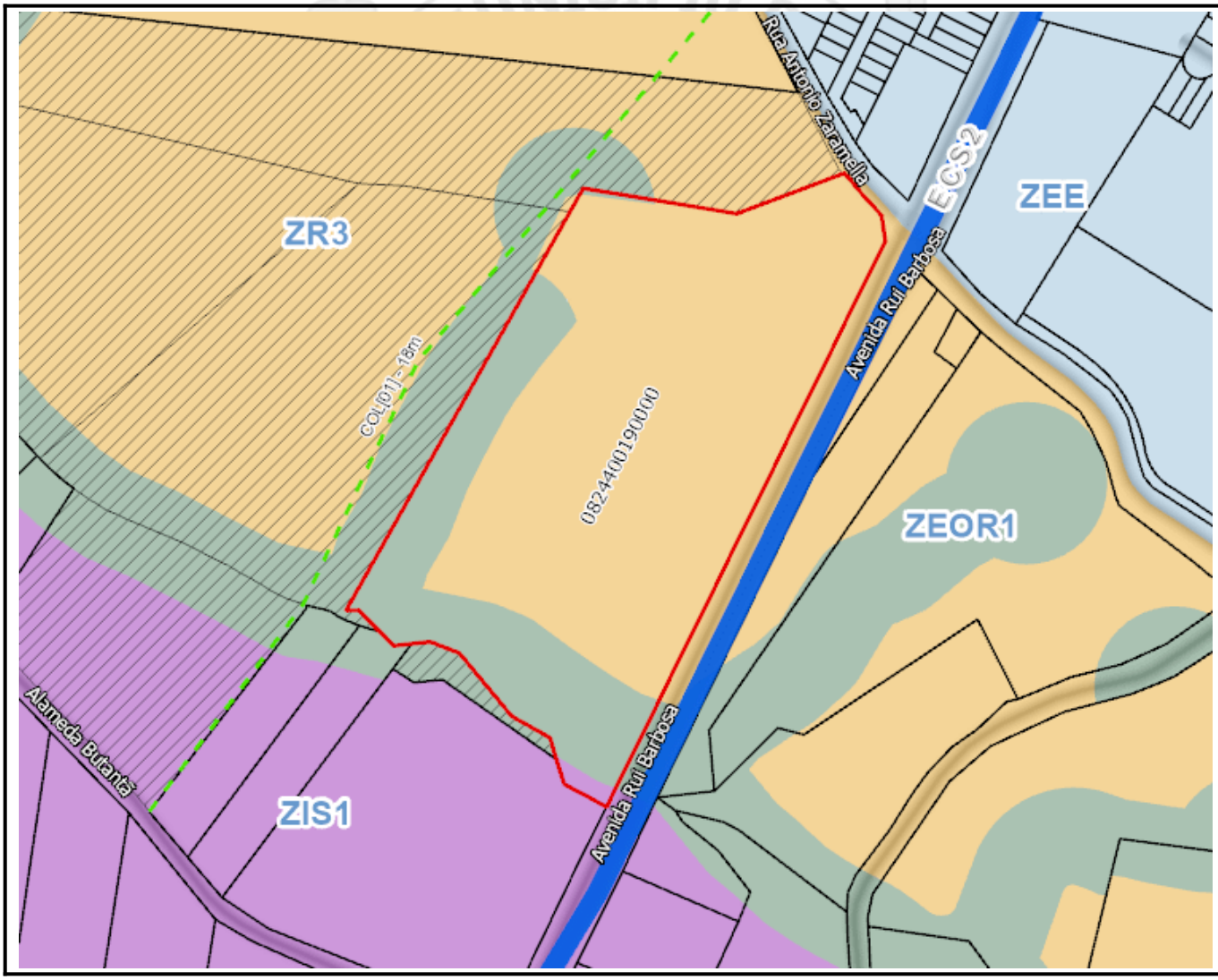
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 16/10/2024 às 01:41:59 por: siccau, ip 10.244.11.29.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000** **Data: 26/09/2024**

# 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:** 1680
**Bairro:** COLÔNIA RIO GRANDE
**Loteamento:** SUBDIVISAO
**Lote:** F919
**Quadra:** Sem informação
**Matrícula:** 74456
**Ofício:** 2

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000** **Data: 26/09/2024**

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

**NÚMERO:** 310 **DATA:** 24/09/2024 **CVCO:** Sem informação **ANO:** Sem informação

## ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 14**
**Taxa de permeabilidado 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)**

**Coeficiente 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 n °107/2016, 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 orgãos competentes, atendendo a legislação vigente.

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ECS2**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
**Habitação Transitória 1:** (13),(14),(15),(17),(18)
**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Industrial 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

## USOS CONDICIONADOS

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, 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 Edilício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)
**Condomínio Edilício 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)

## ZR3 - Zona Residencial 3

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 4**
**Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 30**
**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135**
**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
**Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
**Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)**

**Coeficiente de Aproveitamento**

**Base - 1,8**

**Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 12**
**Lote mínimo (m²) - 360**

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

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ZR3**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edilício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)
**Condomínio Edilício 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 n°107/2016, 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)

## ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

**Ocupação**

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

**Coeficiente de Aproveitamento**

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

**Parcelamento mínimo**

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

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

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ZEOR1**

## USOS CONDICIONADOS

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**

## USOS PERMISSÍVEIS

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

**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
**Extrativista:** (13),(26)

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

(1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.

(3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.

(4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.

(5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

## DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como “Projeção de Futuro Alinhamento Predial” nos casos de alargamento e “Faixa não Edificável – Diretriz Viária” nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento 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** |

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000** **Data: 26/09/2024**

| |
|---|
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |

Valide aqui
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva
Titular
CPF Nº 592.909.359-87

| REGISTRO GERAL | FICHA |
|---|---|
| LIVRO Nº 02 | 01 |
| Matrícula Nº 74.456 | RUBRICA |

**I M Ó V E L: LOTE F-919 (resultante da unificação do Lote C-448 e dos imóveis das Matrículas nºs 59.531 e 60.976), situado no lugar denominado "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 65.571,53 metros quadrados**, com perímetro de 1.124,86 metros, situado na Avenida Rui Barbosa, esquina com a Rua Antonio Zaramella e distante de 800,00 metros do Rio Iguaçu, comcoordenadas UTM no ponto 0PP, para fins de situação E: 679.214,557; N= 7.171.383,938 Sistema de Referência SIRGAS 2000, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para Avenida Rui Barbosa, da estaca 0PP, com azimute 207°09'05" e 388,61 m até a estaca 01; lado esquerdo, divide pelo Arroio Indaiatuba, a juzante, dividindo com terras de Vidofer Comércio de Ferro e Aço Eireli, da estaca 01 até a estaca 09, com os azimutes e distâncias seguintes: az. 298°38'57" e 29,78 m; az. 343°36'38" e 29,94 m; az. 299°51'39" e 27,17 m; az. 320°57'10" e 50,44 m; az. 292°06'16" e 19,33 m; az. 264°42'36" e 23,01 m; az. 316°11'36" e 30,65 m; az. 270°02'39" e 7,99 m, até a estaca 09; fundos, divide com terras de Elza Zaramella Gonçalves e Nelson Gonçalves, da estaca 09, com azimute 30°16'18" e 298,47 m, até a estaca 10, cravada no eixo de uma servidão de passagem; segue a divisa pelo eixo da servidão de passagem (reservou-se a esta servidão uma largura de 4,00m) dividindo ainda com terras de Elza Zaramella Gonçalves e Nelson Gonçalves, da estaca 10 com azimute 100°07'20" e 96,49 m, até a estaca 11; azimute 70°16'44" e 71,37 m, até a estaca 12; lado direito, confronta com a Rua Antonio Zaramella, da estaca 12 com azimute 140°35'32" e 17,25 m, até a estaca 13; azimute 138°07'39" e 17,50 m, até a estaca 14; segue pela curva circular com raio de 14,00 m e desenvolvimento de 16,86 m, fechando o perímetro.- **OBSERVAÇÃO: A Avenida Rui Barbosa tem previsão de alargamento para 40,00 metros, sendo 20,00 metros para cada lado do eixo da via, estabelecendo com isso, uma projeção de futuro alinhamento predial.- O imóvel também é atingido por uma faixa de 30,00 metros destinada à Diretriz Viária-Futura Implantação do Anel Viário, contada a partir do alinhamento predial da Rua Antonio Zaramella.**- O imóvel também é atingido por **faixa não edificável** que destina-se a Área de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 20172826120, quitada.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

**INDIC.FISCAL:** Cadastro nº 08.244.0019.000.01.- - - - - - - - - - - - -

**PROPRIETÁRIA: MCE PARTICIPAÇÕES LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina nº 210, Água Verde, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 03.150.746/0001-70.- -

**TIT.ANTERIOR:** Matrícula nº 73.797 deste Ofício.- - - - - - - - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de agosto de 2017 (O F I C I A L).-

**AV-1-Matrícula nº 74.456.- (Protocolo nº 120.985 - Em, 04/08/2017)**

**RESERVA LEGAL:** Nos termos do Artigo nº 230 da Lei nº 6015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula o **Termo de Responsabilidade de Reserva Legal**, sobre uma área de 1,1374 ha, considerada de Reserva Legal, correspondente

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXKZP-L6RPR-PP76C-YQKB8
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
onr
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
MATRÍCULA Nº 74.456

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXKZP-L6RPR-PP76C-YQKB8



a 20,00% da área do imóvel, conforme **AV-2** da **Matrícula nº 59.531**, e posterior **AV-1** da **Matrícula nº 73.797**, ambas deste Ofício.- Custas: (630,00 VRC-R$.143,32).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de agosto de 2017 _____ (O F I C I A L).-

**AV-2-Matrícula nº 74.456.- (Protocolo nº 135.448 - Em, 23/11/2020)**

**ALTERAÇÃO DA INDICAÇÃO FISCAL**: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 7º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 201/205, do Livro nº 2251/N, aos 09/11/2020; ; procedo esta averbação para constar a alteração da Indicação Fiscal do imóvel objeto desta matrícula para: **08.244.0019.0000.-** Custas: (630,00 VRC-R$.121,59).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2020 _____ (OFICIAL).-

**R-3-Matrícula nº 74.456. (Protocolo nº 135.448 - Em, 23/11/2020)**

**COMPRA E VENDA**: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 7º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 201/205, do Livro nº 2251/N, aos 09/11/2020; procedo este registro para constar que MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Vinte e Quatro de Maio nº 150, em Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 03.962.902/0001-05.- **VALOR: R$.8.200.000,00** (oito milhões e duzentos mil reais).- **CONDIÇÕES:** a presente compra e venda foi realizada em caráter ***"AD CORPUS"***.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as gerais da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R$.5.891,58.- A Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos Federais em nome da transmitente, consta na escritura.- **OBSERVAÇÃO**: Permanece inalterado a **reserva legal** objeto da AV-1 desta matrícula.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R$.832,22).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2020 _____ (OFICIAL).-

**CERTIDÃO DIGITAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 74.456 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 149.446.

São Jose dos Pinhais - PR, 04 de setembro de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL NºSFRI2.c5xYv.FMjEh-72Xem.1125q. Controle: SFRI2.c5xYv.FMjEh-72Xem.1125q
Consulte este selo em http://funarpen.com.br

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



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

## Secretaria Municipal de Urbanismo

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - VIGENTE

## N°:310/2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CONCEDE A:** | MGA.CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA | **VALIDADE:** | 24/09/2026 |
| **CPF/CNPJ:** | 03.962.902/0001-05 | **PRORROGADO ATÉ:** | |
| **INSC. MUN.:** | | **ENDEREÇO:** | AV.: RUI BARBOSA, 12444 |
| **FINALIDADE:** | CONSTRUÇÃO | **COMPLEMENTO:** | |
| **USO:** | CONDOMINIO EDILICIO VERTICAL | **QUADRA:** | |
| **DE UMA ÁREA(m²):** | 59.652,84 | **LOTE:** | F919 |
| **DATA EMISSÃO:** | 24/09/2024 | **LOTEAMENTO:** | SUBDIVISAO |
| **PROTOCOLO:** | 1719669400/2022 | **BAIRRO:** | COLÔNIA RIO GRANDE |
| **DATA PROTOCOLO:** | 27/06/22 00:00 | **ZONEAMENTO:** | ECS2/ZEE |
| **CAD. IMOBILIÁRIO:** | 1393917 | **Nº DE PAVIMENTOS:** | 12 |
| **INSC. IMOBILIÁRIA** | 08.244.0019.0000 | **Nº DE UNIDADES:** | 720 |
| **MATRÍCULA:** | 74456 | **RECUO FRONTAL:** | 10.0 |
| **CLASSE:** | PROJETO ARQUITETONICO | | |
| **CÓD MUNICÍPIO:** | 4160 | | |
| **ALVARÁ DE ORIGEM:** | | | |

**OBSERVAÇÃO:** CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 06 TORRES DE 12 PAVIMENTOS - 720 UNIDADES E EDIFÍCIO -GARAGEM.
OBS: PARA CVCO APRESENTAR
RELATÓRIO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL (RGRCC);
CERTIFICADO DE VISTORIA DE COMBATE A INCÊNDIO (CVCB);
TERMO DE ACEITE DE DRENAGEM (SEMVOP);
TERMO DE ACEITE DE SISTEMA DE ESGOTO (SEMMA);
ACEITE DAS CONTRAPARTIDAS.

**COMPL. DA OBRA:**

| **EXECUTORES:** | | **CPF/CNPJ:** | **DOCUMENTO:** | |
|---|---|---|---|---|
| **Engenheiro** | LINCOLN DORIVAL GASPARIN | 354.085.299-91 | | **PRINCIPAL** |

**AUTORES DO PROJETO:**

| **NOME/RAZÃO SOCIAL:** | **CPF/CNPJ:** |
|---|---|
| LUIZ AUGUSTO SOUZA NETTO BACOCCINI | 428.242.149-53 |

1 O DEPÓSITO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO OU CALICAS NO PASSEIO, NA AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO ESPECÍFICA, IMPLICARÁ EM MULTA AO PROPRIETÁRIO.

2 NÃO SE RESPONSABILIZA ESTA PREFEITURA MUNICIPAL QUANTO A SITUAÇÃO E COTAS.

3 ANTES DO FECHAMENTO DO SISTEMA DE ESGOTO, O PROPRIETÁRIO DEVERÁ PEDIR O LAUDO DE VISTORIA LIGAÇÃO DE ESGOTO JUNTO A SANEPAR.

4 O ISS SOBRE ESTA OBRA É DEVIDO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS; SENDO RESPONSÁVEL PELO RECONHECIMENTO DO TRIBUTO O PROPRIETÁRIO DO BEM IMOVEL, OU O DONO DA OBRA, OU O EMPREITEIRO, CONFORME LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 001/2003 E

5 O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO, EVENTUALMENTE EXISTENTE SOBRE O IMÓVEL, A QUAL DEVERÁ OBTER LICENCIAMENTO ESPECÍFICO PELO ÓRGÃO AMBIENTAL COMPETENTE.

**EXPEDIDO POR:** CAROLINE BURAKOSKY

**SÃO JOSÉ DOS PINHAIS,** 24 de Setembro de 2024.

Impressa em 24 de Setembro de 2024 por CAROLINE BURAKOSKY .

*Usuário que assinou o processo: ELIANE CRISTINA F DOS SANTOS*
*no dia 24/09/2024 e hora 17:23:00 mediante autorização por login e senha.*

*Usuário que assinou o processo: TATIANE BOWONIUK*
*no dia 25/09/2024 e hora 09:01:00 mediante autorização por login e senha.*

*Usuário que assinou o processo: JOSE MAURICIO PRECOMA MIRANDA*
*no dia 25/09/2024 e hora 18:09:00 mediante autorização por login e senha.*

*Documento vinculado ao protocolo 20220627171966940 0*
*Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais*
*Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:*
*7de83de528cd*

**AO REQUERENTE:**

***Em resposta ao protocolo 202002172613470164***

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202002172613470164 da consulta amarela n.º 137/2020 em reunião do dia 19 de fevereiro de 2020, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO PRÉVIO** do pedido no que se refere ao aumento da extensão do eixo de 100 metros para 120 metros. Devendo apresentar EIV para análise definitiva.

Em 19/02/2020

**ADÃO CETNARSKI NETO**
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

# Certidão do Município Quanto ao Uso e Ocupação do Solo

## CERTIDÃO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Declaramos ao INSTITUTO AGUA E TERRA – IAT que o empreendimento abaixo descrito, está localizado neste Município e que o local está em conformidade com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo (protocolo n°202012072017939624) bem como atendem as demais exigências legais e administrativas perante o nosso município.

| | |
|---|---|
| **EMPREENDEDOR** | **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** |
| **CPF/CNPJ** | **03.962.902/0001-05** |
| **NOME DO EMPREENDIMENTO** | **Lote F91** |
| **ATIVIDADE** | **SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO** |
| **ENDEREÇO** | **Avenida Rui Barbosa, sn°<br>N 679130.076 m; E 7171354.529 m** |
| **BAIRRO** | **Colônia Rio Grande** |
| **CEP** | **83005-340** |
| **TELEFONE** | **(41) 3557-5353** |

**São José dos Pinhais, 09 de Fevereiro de 2021.**

**Wagner Luiz Zaclikevis**

**Secretário Municipal de Meio Ambiente**

CMPDU
São José dos Pinhais

**AO REQUERENTE:**

***Anexo ao protocolo 202106243118152761***

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202106243118152761 da inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 em reunião do dia 17 de dezembro de 2021, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido condomínio edilício vertical – 714 unidades habitacionais. Deferiram parcialmente o parecer técnico nº 103/2021 – GAT em 07/12/2021, **aprovando os itens 1; 2; 3; 4; 5; e 7.**

**Quanto ao item 6 (construção de escola)** – caso a área sugerida pela SEMED for tecnicamente inviável, a mesma deverá indicar a substituição por outra contrapartida, podendo ser a doação de equipamentos, construção ou reforma no raio de influência do empreendimento em valor compatível ao impacto. O projeto arquitetônico será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.

Em 17/12/2021

**LUCAS GRUBBA PIGATTO**
Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.

**PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO**
**REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA**
**PROCESSO: 202106243118152761**
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000**

**São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2021.**

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), protocolado sob n° **202106243118152761**, apresentado por **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, referente à implantação de condomínio edilício vertical com 714 unidades habitacionais, no lote de Inscrição Imobiliária n° **08.244.0019.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico reuniu-se para reavaliar 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

i. a manifestação do requerente no sentido de reduzir o porte do empreendimento de 840 para 714 unidades;
ii. que, conforme cálculos proporcionais a partir dos dados apresentados no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de aproximadamente 1.108,00m² de equipamento público educacional;
iii. que, conforme cálculos proporcionais a partir dos dados apresentados no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de aproximadamente 93,00m² de uma unidade básica de saúde da região;
iv. que a testada do imóvel para a Rua Antônio Zaramella é muito curta, próxima ao cruzamento com a avenida Rui Barbosa e com topografia desfavorável para comportar o acesso de veículos a um empreendimento deste porte;
v. que o acesso ao empreendimento se dará pela Avenida Rui Barbosa, é fundamental a instalação de um dispositivo que resulte em uma redução de velocidade no tráfego da via no acesso ao empreendimento,

o GAT estabelece como **condição para a emissão do Alvará de Construção:**

a. **Número de unidades e atualização do EIV:** o requerente deverá apresentar no prazo de 30 dias o EIV atualizado para vinculação na página do CMPDU, considerando o número de 714 unidades habitacionais e a implantação apresentada no mês de dezembro de 2021 (cópia em anexo).
b. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA n°237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998 e Resolução SEDEST nº 68/2019, tanto para o empreendimento imobiliário, quanto para a supressão de vegetação do imóvel.

**PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO**
**REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA**
**PROCESSO: 202106243118152761**
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000**

c. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Transportes e Trânsito, sendo que o acesso de veículos será realizado pela Avenida Rui Barbosa, a uma distância mínima de 80 metros do cruzamento com a Rua Antônio Zaramela.
d. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SMVOP.

Além disso, o GAT define como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Avenida Rui Barbosa com a Rua Antonio Zaramella em imóvel de sua propriedade, tanto o lote de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 quanto o de nº 08.253.0008.0000. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Trânsito e pela Divisão de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo. A execução da contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
2. **Rotatória:** projeto e execução de readequação do raio interno e externo da rotatória na Avenida Rui Barbosa com a Rua Antônio Zaramella, aumentando a capacidade do dispositivo, incluindo sinalização horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.
3. **Estudo de geração de viagens:** com divisão modal para identificação clara dos potenciais usuários do transporte coletivo. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.
4. **Abrigos de ônibus:** Doação e implantação de oito abrigos de ônibus no raio de influência do empreendimento, conforme orientações e aprovação do Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito.
5. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área, de sua propriedade, correspondente ao atingimento do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin à Avenida Rui Barbosa, com caixa de 16,00 metros, e uma área total de aproximadamente 1.500,00m². Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
6. **Construção de escola:** construção de um Centro de Educação Infantil (CMEI) com 8 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros e área de circulação, conforme anteprojeto a ser fornecido pela Secretaria de Urbanismo, em terreno de propriedade do Município. O projeto arquitetônico será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais

**PARECER TÉCNICO 103/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO**
**REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RUA ANTONIO ZARAMELA**
**PROCESSO: 202106243118152761**
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000**

projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.

7. **Saúde:** doação de equipamentos para a Secretaria Municipal de Saúde em valor compatível ao impacto do empreendimento, ou seja, o valor mínimo dos equipamentos deverá ser equivalente a 93,00m² multiplicado pelo CUB-SL8 (sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da assinatura do Termo de Compromisso. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.

A doação de área relacionada no item 1 das contrapartidas estará vinculada à emissão do alvará de construção do empreendimento. O prazo final para execução das demais contrapartidas será de dois anos a partir da emissão do alvará de construção.

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação, que deverá atender a toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

**O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 dias após o deferimento do CMPDU**, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, que elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

**José Maurício Précoma Miranda**
Eng. Cartógrafo CREA 44302-D
Diretor Geral da SEMUTT

CMPDU
São José dos Pinhais

**AO REQUERENTE:**

***Em resposta ao protocolo 202106243118152761***

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202106243118152761 da inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 em reunião do dia 15 de junho de 2022, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao prazo de execução das contrapartidas seja vinculado à emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) do empreendimento, conforme parecer técnico nº 048/2022-GAT em 07/06/2022.

Em 15/06/2022

**LUCAS GRUBBA PIGATTO**
Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.

**PARECER TÉCNICO: 048/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO**
**REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANTONIO ZARAMELA (RC)**
**PROCESSO: 202106243118152761**
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000**

**São José dos Pinhais, 07 de junho de 2022.**

Trata-se de condomínio edilício vertical, a ser implantado no lote de Inscrição Imobiliária n° **08.244.0019.0000**, apresentado pela empresa **MGA CONSTRUTORA – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANTONIO ZARAMELA**, protocolado sob n° **202106243118152761** e já analisado pelo Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) em 2021 (Parecer Técnico nº 103/2021-GAT). Em comunicação via e-mail, o requerente solicitou a alteração do número de unidades habitacionais de 714 para 720. Além disso, o requerente solicita que o prazo de execução das contrapartidas seja vinculado à emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) do empreendimento.

O GAT entende que a alteração do número de unidades habitacionais para 720 não irá alterar o impacto do empreendimento e, também, que é possível vincular o prazo de execução das contrapartidas à emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) do empreendimento. O GAT, ainda, ratifica as demais condições do Parecer Técnico nº 103/2021-GAT.

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

# TERMO DE COMPROMISSO N° 07/2022

TERMO DE COMPROMISSO PARA A EXECUÇÃO DE OBRAS MITIGADORAS E DE CONTRAPARTIDAS DO EIV QUE CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS** E A **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**

**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS,** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 76.105.543/0001-35, com sede na Rua Passos de Oliveira, nº 1101, nesta cidade, doravante denominado COMPROMITENTE neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sra. Margarida Maria Singer, "Nina Singer", brasileira, divorciada, assistente social, portadora da cédula de Identidade RG nº 3498551-0 SESP/PR e do CPF nº 567.645.539-04; e a **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.962.902/0001-05, com sede na Rua 24 de Maio, n.º 150, Vila Tarumã, Pinhais - PR, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, neste ato representada pelo Sr. José Augusto Arruda, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, portador do R.G. n° 966.328-2 SSP/PR, inscrito no CPF sob n° 307.495.229-68; com a finalidade de aprovação do empreendimento que trata o protocolo nº **202106243118152761**, referente ao aceite de contrapartida à **implantação de condomínio edilício vertical com 720 unidades habitacionais**, localizado na Avenida Rui Barbosa, n.º 12.444, Colônia Rio Grande, neste Município, sob inscrição imobiliária 08.244.0019.0000 e matrícula 74.456 - 2º Ofício de Registro de Imóveis, tem por justa e acordada o que segue, **de acordo com o parecer 103/2021, do Grupo de Assessoramento Técnico- GAT e reuniões do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano- CMPDU realizadas em 17/12/2021, 01/06/2022 e 15/06/2022**:

Considerando a necessidade de serem avaliados, mitigados e compensados os impactos negativos causados pelos empreendimentos previstos na legislação municipal;

Considerando que, nos termos do art. 4º, VI, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento da política urbana;

Considerando que o Poder Público Municipal é encarregado da promoção da política de desenvolvimento urbano, objetivando o pleno ordenamento das funções sociais da cidade e do território como um todo, de forma a garantir o bem-estar de suas populações, consoante inteligência do artigo 182 da Constituição Federal;



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:10:57 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:14:39 -03'00'

Considerando que o direito de propriedade, elencado no inciso XXII do artigo 5º da Constituição Federal, deve ser exercido com as limitações estabelecidas pela legislação, incumbindo ao proprietário ou ocupante a obrigação de respeitar as normas e regulamentos administrativos;

Considerando que, segundo o inciso I do artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, é diretriz da política urbana - que objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana - ***"a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente e futuras gerações"***;

Considerando que, conforme o inciso IV do artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, constitui diretriz da política urbana o ***"planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente"***;

Considerando os Artigos 80 a 83 do Plano Diretor Municipal (Lei nº 100/2015), que tratam do Estudo de Impacto de Vizinhança e Artigos 23, 24 e 28 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo (Lei nº 107/2016 e alterações), que tratam da Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo.

**RESOLVEM** celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, nos termos constantes das cláusulas e condições a seguir delineadas.

**Cláusula Primeira – Do objeto e das Obrigações da Compromissária**

Constitui objeto do presente termo a doação de áreas, instalação de rotatória, realização de estudo de geração de viagens, instalação de abrigo de ônibus, construção de escola ou equipamentos e doação de equipamentos à saúde, conforme descrito nos itens 1 ao 7 do Parecer Técnico n.º 103/2021.

Pelo presente a compromissária compromete-se a realizar:

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Avenida Rui Barbosa com a Rua Antonio Zaramella em imóvel de sua propriedade, tanto o lote de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 quanto o de nº 08.253.0008.0000. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:11:18 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:14:56 -03'00'

aprovado pelo Departamento de Trânsito e pela Divisão de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo. A execução da contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo;

2. **Rotatória:** projeto e execução de readequação do raio interno e externo da rotatória na Avenida Rui Barbosa com a Rua Antônio Zaramella, aumentando a capacidade do dispositivo, incluindo sinalização horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito, devendo providenciar placa de identificação, conforme parágrafo quarto da presente cláusula;

3. **Estudo de geração de viagens:** com divisão modal para identificação clara dos potenciais usuários do transporte coletivo. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito;

4. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de oito abrigos de ônibus no raio de influência do empreendimento, conforme orientações e aprovação do Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito;

5. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área, de sua propriedade, correspondente ao atingimento do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin à Avenida Rui Barbosa, com caixa de 16,00 metros, e uma área total de aproximadamente 1.500,00m². Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo;

6. **Construção de escola:** construção de um Centro de Educação Infantil (CMEI), com área aproximada de 760 m², com 8 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros e área de circulação, conforme anteprojeto a ser fornecido pela Secretaria de Urbanismo, em terreno de propriedade do Município. O projeto arquitetônico será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais projetos e serviços complementares, os quais serão



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:11:35 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:15:13 -03'00'

analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação, devendo providenciar placa de identificação, conforme parágrafo quarto da presente cláusula;

7. **Saúde:** doação de equipamentos para a Secretaria Municipal de Saúde em valor compatível ao impacto do empreendimento, ou seja, o valor mínimo dos equipamentos deverá ser equivalente a 93,00m² multiplicado pelo CUB-SL8 (sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da assinatura do Termo de Compromisso. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.

**Parágrafo Primeiro.** Ao que se refere a contrapartida do item 6, caso a área sugerida pela SEMED for tecnicamente inviável, a Secretaria de Educação deverá indicar a substituição por outra contrapartida, podendo ser a doação de equipamentos, construção ou reforma no raio de influência do empreendimento em valor compatível ao impacto. O projeto arquitetônico será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo.

**Parágrafo Segundo.** A execução das contrapartidas serão acompanhadas conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas, Urbanismo e Transportes e Trânsito, Saúde e Educação.

**Parágrafo Terceiro.** A compromissária é responsável pela contratação e pagamento da(s) equipe(s) que realizará(ão) as obras, as implantações e/ou as demais atividades necessárias ao cumprimento da(s) contrapartida(s).

**Parágrafo Quarto.** Nas contrapartidas que sejam realizadas obras, a compromissária deverá providenciar placas de identificação, desde o início das obras, nos moldes previstos no portal da Prefeitura, na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Transito (http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-urbanismo/).

**Cláusula Segunda – Das Atribuições do Compromitente**

Pelo presente o compromitente compromete-se a conceder o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO Total do empreendimento somente após a



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:11:52 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:15:29 -03'00'

conclusão das ações previstas para a compromissária neste instrumento, e desde que cumpridas as exigências dos artigos 67 e 68 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Primeiro.** Nos casos em que é possível certificar a conclusão parcial, conforme previsto no artigo 69 da Lei Complementar nº 105/2016, o CVCO Parcial só será concedido desde que tenham sido executadas as ações relativas à(s) contrapartida(s) prevista(s) para a compromissária neste instrumento, no mínimo proporcionalmente, e mitigando os impactos devidos a parte da obra relativa ao empreendimento que está em condições de receber a certificação parcial, respeitando-se o prazo de execução estabelecido por ocasião da definição da(s) contrapartida(s), observado o §2º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Segundo.** Caso a(s) contrapartida(s) não possa(m) ser executada(s) de maneira parcial, conforme previsto no parágrafo anterior, para concessão do CVCO Parcial a(s) contrapartida(s) deverá(ão) ser executada(s) integralmente, observado o §3º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Terceiro.** A possibilidade de concessão do CVCO parcial, bem como a execução proporcional da(s) contrapartida(s), será(ão) avaliada(s) e decidida(s) pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que poderá fazê-lo em conjunto com as demais Secretarias Municipais responsáveis pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida, observado o §4º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

## Cláusula Terceira - Das Disposições Gerais

Todas as obras e/ou implantações necessárias à execução da(s) contrapartida(s) deverão ter seus projetos analisados e aprovados na Secretaria Municipal de Urbanismo, na Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas, na Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito, sendo inclusive fiscalizadas por estas Secretarias.

**Parágrafo Primeiro.** Os materiais e equipamentos a serem utilizados ou adquiridos pela compromissária para o cumprimento da(s) contrapartida(s) deverão estar em conformidade com a especificação do compromitente.

**Parágrafo Segundo.** A compromissária deverá informar oficialmente as Secretarias Municipais pertinentes e demais órgãos, do início da execução das obras das medidas mitigadoras e contrapartidas constantes neste termo, no mínimo com 30



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:12:11 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:15:46 -03'00'

(trinta) dias de antecedência ao início previsto, para acompanhamento, fiscalização e recebimento definitivo.

**Cláusula Quarta – Do Prazo e Comprovação de Cumprimento das Obrigações**

O prazo para a execução das contrapartidas **está vinculado ao Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO do empreendimento**, conforme deliberação do CMPDU em reunião realizada em 15/06/2022, protocolo 202106243118152761.

**Parágrafo Primeiro.** O cumprimento das obrigações deverá ser certificado pela(s) secretaria(s) responsável(i)s pela aprovação do projeto de cada contrapartida através da emissão do ofício de aceite.

**Parágrafo Segundo.** A emissão do Alvará de Construção também fica condicionada à:

**a)** **Número de unidades e atualização do EIV:** o requerente deverá apresentar no prazo de 30 dias o EIV atualizado para vinculação na página do CMPDU, considerando o número de 720 unidades habitacionais e a implantação apresentada no mês de dezembro de 2021;

**b)** **Licenças Ambientais**: deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA n°237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998 e Resolução SEDEST nº 68/2019, tanto para o empreendimento imobiliário, quanto para a supressão de vegetação do imóvel;

**c)** **Acesso ao empreendimento**: o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Transportes e Trânsito, sendo que o acesso de veículos será realizado pela Avenida Rui Barbosa, a uma distância mínima de 80 metros do cruzamento com a Rua Antônio Zaramela;

**d)** **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas;



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:12:30 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:16:03 -03'00'

**Cláusula Quinta – Da Inadimplência**

Excetuados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente comunicados com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, documentalmente comprovados pela compromissária e aceitos pelo compromitente.

O não cumprimento do prazo de execução da contrapartida previsto na Cláusula Quarta o sujeita a multa calculada sobre a área total construída/utilizada do empreendimento, de acordo com a seguinte fórmula:

**M = 0,7 x A x VRM + (0,005 x N x A x VRM)**, onde:
M = Valor da multa
N = Atraso em dias consecutivos
A = Área total construída/utilizada do empreendimento
VRM = Valor de Referência do Município, fixado conforme decreto municipal

**Parágrafo Primeiro**. A aplicação da multa não exime a responsabilidade da compromissária em cumprir as obrigações contidas na Cláusula Segunda do presente termo.

**Parágrafo Segundo**. A multa máxima que poderá ser aplicada será limitada ao valor correspondente a 01 (um) VRM/m² da área total construída/utilizada pelo empreendimento.

**Parágrafo Terceiro**. A fórmula descrita nesta Cláusula será aplicada apenas para os casos de cálculo de multa decorrente de inadimplência ao cumprimento das obrigações descritas no presente termo.

**Cláusula Sexta – Da Alteração das Condições Pactuadas**

Este termo poderá ser alterado e prorrogado até o prazo máximo de 4 (quatro) anos, através de Termo Aditivo, mediante proposta escrita devidamente protocolada com 30 (trinta) dias de antecedência quando solicitada pela compromissária.

**Cláusula Sétima – Da Vigência**

O presente Termo, com eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 784, III do Código de Processo Civil, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e



JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968 Dados: 2022.08.18 17:12:48 -03'00'
EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977 Dados: 2022.08.18 17:16:28 -03'00'

terá vigência de **2 (dois) anos** contados da data da assinatura do presente termo de compromisso.

**Cláusula Oitava - Da Publicidade**

Compete ao compromitente fazer publicar o extrato do presente Termo de Compromisso, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da sua celebração.

**Cláusula Nona – Das Disposições Finais**

As partes elegem, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São José dos Pinhais para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente Termo.

E por estarem de acordo, firmam o presente compromisso, em 03 (quatro) vias de igual teor.

São José dos Pinhais, 17 de agosto de 2022.

JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968
Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO ARRUDA:30749522968
Dados: 2022.08.17 18:16:35 -03'00'

MARGARIDA MARIA SINGER
Nina Singer
**PREFEITA MUNICIPAL**

JOSÉ AUGUSTO ARRUDA
**MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**

TESTEMUNHAS:

EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977
Assinado de forma digital por EDUARDO JOSE LADEIA:04252224977
Dados: 2022.08.18 17:16:54 -03'00'

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

# SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
# DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE
# DIVISÃO DE MONITORAMENTO E LICENCIAMENTO

**Ao Requerente: Protocolo: 202106082619348849 e 202104134916515603**

**Anuência Ambiental – Informações Ambientais**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Assunto** | Desafetação de nascente e curso hídrico | | |
| **Requerente** | MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA. | **CNPJ/CPF** | 03.962.902-0001-05 |
| **Endereço** | Avenida Rui Barbosa | **Nº** | s/n |
| **Bairro** | Colônia Rio Grande - SJP | | |
| **Inscrição imobiliária** | 08.244.0019.0000 | **Zoneamento** | ECS2/ZEOR1/ZR3-CON |

Conforme análise à complementação do laudo hidrogeológico solicitada e devidamente apresentada – protocolo nº 202106082619348849, observa-se por meio dos dados apresentados, mapa potenciométrico e localização dos pontos de sondagem entre outras informações que, a área apresenta evidências de canalização nos pontos onde deveria estar à localização do possível curso hídrico (manilhas de concreto, pontos ST14 e ST15). Tais evidências apresentadas embasam a afirmação que não se trata de curso hídrico natural, tendo em vista que o mesmo encontra-se parcialmente canalizado e retificado. Ainda, referente ao ponto de nascente, não há evidências de camada/estrato poroso e permeável com ocorrência de afloramento natural de água em superfície, bem como início de curso d'água perene (ST 13, ST1, ST14).

Tendo em vista a observação dos elementos antrópicos, ambientais e o levantamento fisiográfico do meio físico é possível afirmar que a área apresenta uma dinâmica hidrológica, sendo elemento importante do ciclo hidrológico, entretanto, a localização do ponto e caracterização de nascente não foi possível ser identificada, pois a geomorfologia da área e suas características ambientais não apresenta um ponto de exudação natural de água, bem como curso d'água. Conforme apresentado no laudo hidrogeológico, a região é constituída por relevo cujas formas predominantes são topos alongados e aplainados, vertentes convexas articulando-se às planícies fluviais mediantes rampas suaves, vales em "v", modeladas em sedimentos da Formação Guabiroba e litologias do Complexo Gnáissico Migmatítico. (ART 1720211422910 – Carteira: PR-173575/D).

Desta forma, a área não apresenta ponto de nascente de água, tampouco há escoamento superficial de água no local, tendo em vista as características observadas no local, bem como identificadas e apresentadas no relatório, ficando a área de APP no limite ao fundo do imóvel (Mapa Planta de detalhe – Complementar).

Em observação ao pleito do requerente, descaracterização parcial de curso d'água/nascente existente na base de dados oficial do município, informo que esta Secretaria de Meio ambiente não apresenta óbices ambientais quanto à continuidade de ajuste da delimitação de APP junto à SEMUTT,
Era o que tinha.

| | | |
|---|---|---|
| TÉCNICO RESPONSÁVEL<br>Maria Cristina Borges<br>Geóloga – DMOB<br>Matricula. 20758<br>Maria Cristina Borges Geóloga - Mat. 20758-02 Departamento de Monitoramento e Biodiversidade | | |
| DATA DA RETIRADA | / / | NOME LEGÍVEL |
| RG | CPF | ASSINATURA |

**Wagner Luiz Zaclikevis**

**Secretário Municipal de Meio Ambiente**

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

INSTITUTO ÁGUA E TERRA

**Secretaria de Estado do Desenvolvimento Sustentável - SEDEST**
**Instituto Água e Terra**

**LICENÇA DE INSTALAÇÃO**

| | |
|---|---|
| Número do Protocolo | 20.602.897-1 |
| Número do Documento | 323975 |
| Validade da Licença | 19/06/2030 |

O Instituto Água e Terra, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o n° 20.602.897-1, concede LI - Licença de Instalação nas condições e restrições abaixo especificadas.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR**

| CPF/CNPJ | Nome/Razão Social | | |
|---|---|---|---|
| **03.962.902/0001-05** | **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** | | |
| RG/Inscrição Estadual | Logradouro e Número | | |
| --- | Rua Vinte e Quatro de Maio, 150 | | |
| Bairro | | Município / UF | CEP |
| Centro | | Pinhais/PR | 83.323-060 |

**2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

| Atividade | | | Porte |
|---|---|---|---|
| **Edificações** | | | Excepcional |
| Atividade Específica | | | |
| Condomínios residenciais verticais | | | |
| Detalhes da Atividade | | | |
| condominio residencial com 720 unidades | | | |
| Coordenadas UTM (E-N) | Logradouro e Número | | |
| 679054.8 - 7171252.0 | Avenida Rui Barbosa, 14348 | | |
| Bacia Hidrográfica | Bairro | Município / UF | CEP |
| Iguaçu | Colônia Rio Grande | São José dos Pinhais/PR | 83.025-613 |

**3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

**3.1 ÁGUA UTILIZADA**

| Origem Água | Tipo de Uso | Volume (m³/hora) | Nº Ourtorga | Coordenadas UTM (E-N) |
|---|---|---|---|---|
| Rede Pública | Humano e Empreendimento | 8,70 | -- | --- |

**3.2 EFLUENTES LÍQUIDOS**

| Origem Efluente | Forma Tratamento | Destino Final | Vazão (m³/hora) | N° Outorga | Coordenadas UTM (E-N) |
|---|---|---|---|---|---|
| Efluente de esgoto sanitário | Rede Pública | Rede Pública | 6,96 | -- | --- |

Obs.: As informações das sessões 1, 2 e 3 são de responsabilidade do requerente.

**4. CONDICIONANTES**

1. A presente licença ambiental foi emitida de acordo com o que estabelece a Resolução CEMA nº 107/2020, as resoluções específicas e com base nas informações apresentadas pelo requerente e não dispensa, tão pouco, substitui quaisquer outros Alvarás e/ou Certidões de qualquer natureza sujeitas pela legislação federal, estadual ou municipal. A licença ambiental em questão não isenta a necessidade de requerer autorização ambiental para operações de nivelamento do solo e/ou autorização florestal para qualquer supressão vegetal a ser realizada na área objeto do presente requerimento.

2. A presente licença ambiental de instalação foi emitida de acordo com o que estabelece a Resolução CEMA nº 107/2020, as resoluções especificas e com base nas informações apresentadas pelo requerente e não dispensa, tão pouco, substitui quaisquer outros Alvarás e/ou Certidões de qualquer natureza sujeitas pela legislação federal, estadual ou municipal.

3. Todos os programas e projetos apresentados que deverão ser executados referentes às condicionantes desta Licença Ambiental deverão ter as suas respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, ou equivalente, devidamente recolhidas e anexadas aos respectivos projetos.

4. Cumprir, implementar e executar todos os programas e recomendações exaradas nos Estudos ambientais apresentados.

5. Atender a Portaria IAP nº 097/2012 no tocante ao Monitoramento e Manejo de Fauna Silvestre, se necessário.

6. As inserções no solo para a execução das obras necessárias ao empreendimento: devem observar os seguintes critérios:- Prever dispositivos de controle e captação de águas pluviais a jusante do empreendimento para evitar processos erosivos, segundo o que foi estabelecido pelo projeto de drenagem;- Evitar inserções no solo ou obras de escavações em períodos de chuvas; - As obras de terraplenagem e a implantação de redes de galerias pluviais, de água e esgoto devem ser executadas simultaneamente, observando dispositivos de drenagem e obras de contenção; - A ocupação de lotes só será permitida após a efetiva ligação do sistema de esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais.

7. A presente Licença Ambiental de Instalação poderá ser suspensa, se constatada a violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a sua emissão, superveniência de graves riscos ambientais e de saúde, conforme disposto no artigo 19 da Resolução CONAMA n° 237/97.

8. A concessão desta licença não impedirá exigências futuras, decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme Decreto Estadual 857/79 - Artigo 7º, § 2º.

9. Deverá ser apresentado também o Relatório de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme Termo de Referência (Resolução SEMA 021/2017 Anexo XI), após o término das obras e antes do inicio da ocupação do empreendimento. Caso o empreendimento necessite de Licença de Operação, esse relatório deverá ser apresentado na fase da LO.

10. A Outorga de Direito, citada no inciso VII, Art. 11 da Resolução SEMA 021/2017, deverá ser apresentada ao Instituto Água e Terra após o término das obras e antes do inicio da ocupação do empreendimento.

11. - Considerando a documentação apensada ao presente protocolo;
- Considerando a Licença Prévia nº 294564, emitida através do procedimento administrativo protocolizado sob nº 19.594.130-0;
- Considerando a Autorização Florestal nº 2041.5.2024.95142 com procedimento administrativo nº 24121354 no SINAFLOR;
- SOMOS FAVORÁVEIS à emissão da LICENÇA DE INSTALAÇÃO para o empreendimento imobiliário - Condomínio Edifícios Residenciais Verticais com 720 unidades, desde que se enquadre na legislação vigente e atenda as seguintes condicionantes listadas a seguir:
ESTE LICENCIAMENTO DIZ RESPEITO SOMENTE E TÃO SOMENTE ÀS DESCRIÇÕES ACIMA, devendo a favorecida atender os itens abaixo relacionados.

12. A presente LICENÇA DE INSTALAÇÃO foi emitida de acordo com o que estabelece o artigo 8°, inciso II da Resolução n° 237/97-CONAMA de 19/12/1997. 'II - Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais Condicionantes, da qual constituem motivo determinante ';

13. 1) Atender rigorosamente os planos e projetos de engenharia apresentados pelo requerente, componentes do processo administrativo, caso haja mudanças, comunicar previamente este instituto;

14. 2) Atender a todos os projetos de minimização de danos ao meio ambiente e compensações, conforme documentos apensados a este procedimento.

15. 3) Atender a todas as condicionantes impostas pelo município;

16. 4) Respeitar todas as Diretrizes Viárias Municipal e Metropolitana

17. 5) Ao executar a obra, desenvolver trabalhos de forma a minimizar o impacto ambiental e incomodo a vizinhança;

18. 6) É de inteira responsabilidade do empreendedor, o perfeito funcionamento do sistema de captação, condução e disposição final adequada do esgoto gerados no empreendimento, com a interligação na rede de coleta e tratamento da SANEPAR, não podendo em hipótese alguma ter outra destinação;

19. 7) O requerente é responsável pelas informações apresentadas, conforme Resolução CONAMA 237/1997;

20. 8) Implementar Projeto Básico de Drenagem, que é de inteira responsabilidade do projetista e do empreendedor, o adequado funcionamento desse sistema de drenagem de águas pluviais no empreendimento, consistindo de rede interna de captação e condução à galeria de águas pluviais, favorecendo também o reuso dessa água;

21. 9) Para o lançamento Concentrado de Águas Pluviais, deverá atender a Portaria nº70 de fevereiro de 2024.

22. 10) Este empreendimento deverá atender a Autorização Florestal nº 2041.5.2024.95142, que seguiu o procedimento administrativo nº 24121354 no SINAFLOR, foi analisada pelo Setor de Licenciamento Florestal do ERCBA e emitida em 10/05/2024 para um volume total de 167,7776 metros cúbicos (m³) de material lenhoso e 1,1617 hectares, correspondendo a 0,0003 hectare em estágio inicial de regeneração e 1,1614 hectare em estágio médio de regeneração.
PRAD (n° 21.321.966-9 via e-protocolo) aprovado pelo IAT

23. 11) TERRAPLANAGEM: Para a implementação do empreendimento, fica autorizado a movimentação de solo nas seguintes quantidades, salvo lotes que porventura não possam ser consolidados, por conta da cobertura florestal:
Total da área de corte: 38473,040m² - Total da área de aterro: 38364,489m²

VOLUME TOTAL DE CORTE: 38.355,712 m³;
VOLUME TOTAL DE ATERRO: 38.354,982 m³
Todo solo exportado deverá ir para local previamente autorizado por este IAT;

24. 12) Todos os programas e projetos apresentados que deverão ser executados referentes às condicionantes desta Licença Ambiental de Instalação, deverão ter as suas respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, ou equivalente, devidamente recolhidas e anexadas aos respectivos projetos.

25. 13) A concessão desta Licença não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual n° 857/79-Artigo 7°, parágrafo 2°;

26. 14) O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seu representante ás sanções prevista na Lei 9.605/98, regulamentada pelo Decreto 3.179/99;

27. 15) A presente Licença Ambiental de Instalação poderá ser suspensa, se constatada a violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a sua emissão, superveniência de graves riscos ambientais e de saúde, conforme disposto no artigo 19 da Resolução CONAMA n° 237/97.

28. 16) Lembramos que de acordo com a Lei nº 9.605/98 que dispõem sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. - artigo 69-A. Elaborar ou apresentar, no licenciamento, concessão florestal ou qualquer outro procedimento administrativo, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso ou enganoso, inclusive por omissão - Pena - reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa;

29. 17) Observar rigorosamente o prazo de validade da presente licença e sua possível renovação, durante esse prazo;

30. 18) O requerente deverá publicar o recebimento da presente Licença de Instalação no Diário Oficial do estado e em jornal de circulação regional, de acordo com a Resolução CONAMA 006/86;

31. 19) Uma cópia desta licença deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso.

EM BRANCO

| Curitiba, 19 de Junho de 2024 | Assinatura do Representante |
|---|---|
| Esta LICENÇA DE INSTALAÇÃO, tem a validade acima mencionada, devendo em sua renovação ser solicitada ao Instituto Água e Terra com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias. Quaisquer alterações ou expansões nos processos de produção ou volumes produzidos pela indústria e alterações ou expansões no empreendimento, deverão ser licenciados pelo Instituto Água e Terra. Esta LICENÇA DE INSTALAÇÃO deverá ser afixada em local visível. | Digitally signed by LUIZ FORNAZZARI NETO:69798478991<br>Date: 2024.06.19 16:15:32 BRT<br>LUIZ FORNAZZARI NETO<br>Escritório Regional de Curitiba |

# CARTA DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE DRENAGEM E CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO

**APROVAÇÃO PDCC 134/2022 – SMVOP**

SMVOP
DRENAGEM

**Empreendimento: CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 6 TORRES – 12 PAVIMENTOS – 720 UNIDADES.**
**Proprietário: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**
**CNPJ: 03.962.902/0001-05.**
**Endereço Obra: AVENIDA RUI BARBOSA, 12444 – COLÔNIA RIO GRANDE.**
**Inscrição Imobiliária: 08.244.0019.0000.**
**Matrícula do Imóvel: 74.456 – 2º Ofício.**
**Protocolo: 202211071719722868**

1. **Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias;**
   1.1 – Área total a construir: 59.652,84 m²
   1.2 – Área total impermeável: 17.767,62 m²
   1.3 – Área total permeável: 43.066,14 m²
   1.4 – Taxa de permeabilidade: 70,79%
   1.5 – Volume reservatório de contenção de cheias: 306,00 m³
2. **Projeto de Racionalização;**
   2.1 – Tipo de uso: Habitacional
   2.2 – Área total construída: Não se aplica
   2.3 – Número de unidades: 720 unidades
   2.4 – Volume reservatório de racionalização: 108.000 litros
   2.5 – Número de pontos de consumo: 6 unidades
3. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 1720224941937 do Engenheiro Civil ALEX BARBOSA CAMPOS SILVA, CREA-PR: 132436/D.

**FICA APROVADO PROJETO DE DRENAGEM, CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO PODENDO O EMPREENDEDOR EXECUTAR A OBRA APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO A SER EMITIDO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO.**

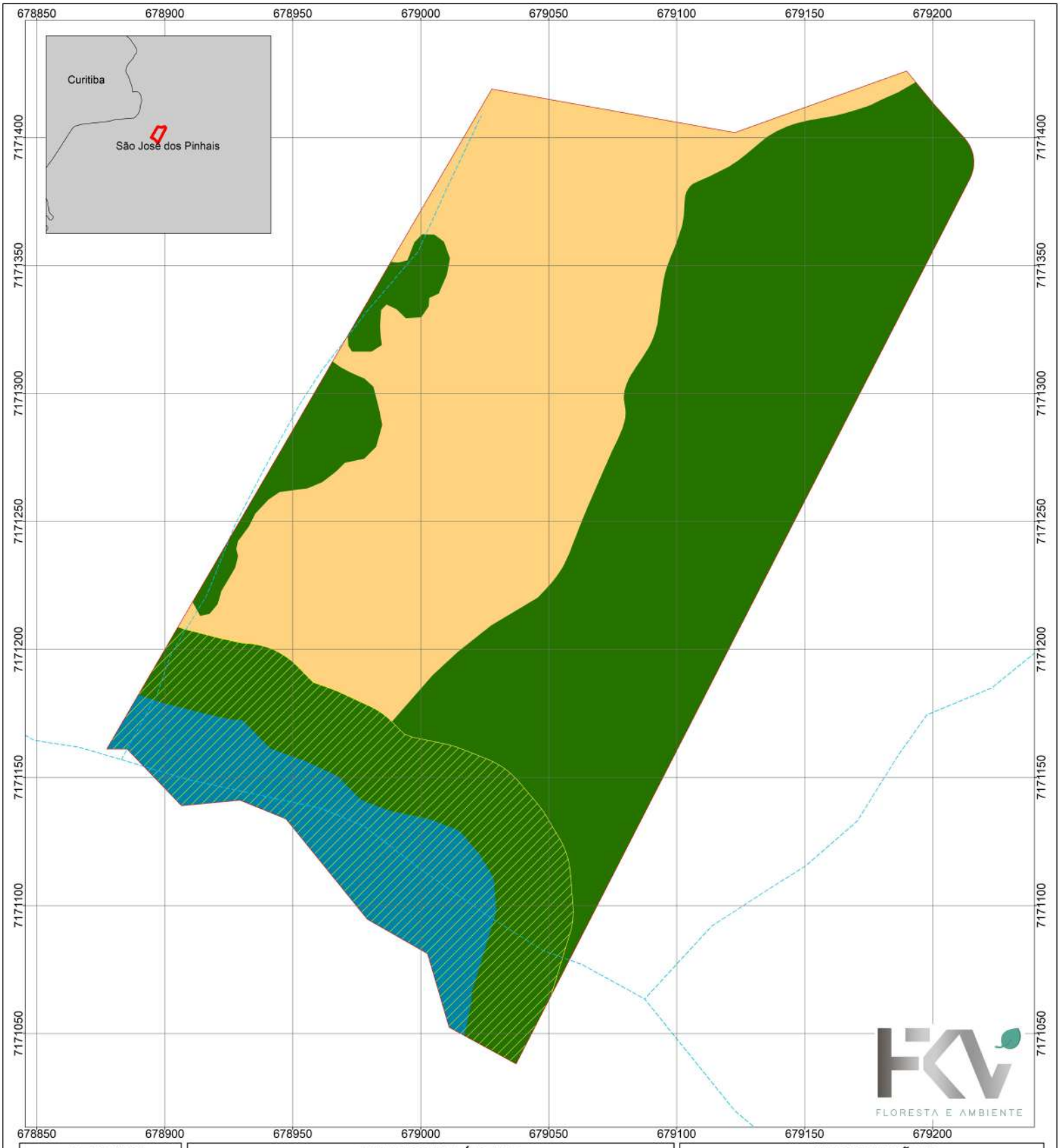
**OBSERVAÇÕES:**

1. Este documento faz parte da Aprovação juntamente com as pranchas carimbadas.
2. Após execução da obra, o proprietário/responsável técnico deverá solicitar o **Termo de Aceite da drenagem, contenção de cheias e racionalização,** o qual deverá fazer parte do processo de obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão da Obra (CVCO).
   2.1. Para solicitação do Termo de Aceite, atender à Instrução Normativa n.º 02 disponível no portal da PMSJP;
   2.2. O Relatório Fotográfico Executivo deverá ser apresentado conforme orientações disponíveis no portal da PMSJP e contendo **fotos durante e após a execução da obra**.
3. Caso quaisquer parâmetros aprovados pelo Alvará de Construção sofram alterações após a emissão deste, os Projetos de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização deverão ser revistos e submetido à nova análise por esta Secretaria antes da sua execução e pedido do Termo de Aceite.
4. **Para execução de obras em vias públicas solicitar alvará/autorização na Secretaria de Viação e Obras Públicas (SMVOP).**
5. Alertamos que são de total responsabilidade dos responsáveis técnicos e proprietário:
   5.1. O dimensionamento e execução dos dispositivos de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização;
   5.2. A ligação da galeria de águas pluviais à rede pública/comum;
   5.3. A identificação junto aos pontos de consumo de placas com a indicação de água não potável;
   5.4. Quaisquer danos a moradores e/ou residências próximas ao empreendimento.
6. **Quando se fizer necessário, atender a Lei Complementar n.º 123/2018, Art. 169, § 1º.**
7. **Ficará a cargo do Responsável Técnico e/ou Proprietário, providenciar, se for o caso, o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes.**

**VIA REQUERENTE**

São José dos Pinhais, 20 de Abril de 2022.

**Antonio N. da Rocha R. Junior.**
Diretor Departamento de Obras
Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas




## LEGENDA

- Perímetro do Imóvel
- Drenagens Efêmeras
- Campo
- Área Úmida
- APP
- Vegetação Nativa

## QUADRO DE ÁREAS

| Tipologias - Área Total | Área (ha) | % |
|---|---|---|
| Vegetação | 3,5577 | 54,24% |
| Campo | 2,4167 | 36,85% |
| Área Úmida | 0,5843 | 8,91% |
| **Área Total do Imóvel** | 6,5587 | 100,00% |
| **Outras Áreas** | **Área (ha)** | **%** |
| Área de Preservação Permanente Regular | 1,3179 | 20,09% |

## INFORMAÇÕES

### Uso do Solo

**Matrículas: 74.456**
**Município: São José dos Pinhais - PR**
**Data: Abril 2021**
**Área do Imóvel: 6,55 ha**

Limites cedidos pela empresa contratante, portanto são de inteira responsabilidade quanto a veracidade das informações.

Responsável Técnico:
M.Sc. Eng°. Florestal Vinícius Morais Coutinho
CREA- PR: 177.993

Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22 S
Projeção Universal: UTM
Datum: Sirgas 2000
SRTM: 30m

0 5 10 20 30 40 m

N

1 cm = 5 m

## LEGENDA

- Perímetro do Imóvel
- Drenagens Efêmeras
- Campo
- Área Úmida
- APP
- Vegetação Nativa

## QUADRO DE ÁREAS

| Tipologias - Área Total | Área (ha) | % |
|---|---|---|
| Vegetação | 3,5577 | 54,24% |
| Campo | 2,4167 | 36,85% |
| Área Úmida | 0,5843 | 8,91% |
| **Área Total do Imóvel** | 6,5587 | 100,00% |
| **Outras Áreas** | **Área (ha)** | **%** |
| Área de Preservação Permanente Regular | 1,3179 | 20,09% |

## INFORMAÇÕES

### Uso do Solo

**Matrículas: 74.456**
**Município: São José dos Pinhais - PR**
**Data: Abril 2021**
**Área do Imóvel: 6,55 ha**

Limites cedidos pela empresa contratante, portanto são de inteira responsabilidade quanto a veracidade das informações.

Responsável Técnico:
M.Sc. Eng°. Florestal Vinícius Morais Coutinho
CREA- PR: 177.993

Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22 S
Projeção Universal: UTM
Datum: Sirgas 2000
SRTM: 30m

0 5 10 20 30 40 m

N

1 cm = 5 m

## COMPLEMENTAÇÃO – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

### *DA FAUNA*

A área es estudo está inserida no bioma Mata Atlântica, em que estima-se que há no bioma 1,6 milhão de espécies de animais, em sua maioria insetos. Algumas espécies possuem ampla distribuição, podendo ser encontradas em outras regiões, como são os casos da onça-pintada, onça-parda, gatos-do-mato, anta, cateto, queixada, alguns papagaios, corujas, gaviões e muitos outros. No total, a Mata Atlântica abriga 849 espécies de aves, 370 espécies de anfíbios, 200 espécies de répteis e cerca de 350 espécies de peixes. No entanto, é a enorme quantidade de espécies endêmicas a característica marcante deste bioma. Estão catalogadas 270 espécies de mamíferos, das quais 73 são endêmicas, entre elas 21 espécies e subespécies de primatas (MMA, 2007).

*IMPACTO À FAUNA*

A atividade de supressão vegetal, necessária para a instalação do empreendimento e, se autorizada pelo Instituto Água e Terra – IAT, afetará 13.458,7 $m^2$ (1,3458 ha) de vegetação secundária nos estágios inicial e médio de regeneração natural.

Considerando a pequena dimensão e o alto grau de antropização da área de supressão vegetal, pode-se concluir que os impactos à fauna serão mínimos e, portanto, não significativos. No entanto, cabe ao IAT, órgão responsável pela emissão das licenças ambientais no âmbito estadual, indicar em suas condicionantes da Licença de Instalação a necessidade ou não de realização de acompanhamentos e elaboração de planos que proponham a mitigação dos impactos à fauna.

*AÇÕES MITIGADORAS*

Se exigido pelo IAT, o empreendedor irá propor o Plano de Monitoramento de Fauna, bem como o Plano de Resgate e Afugentamento de Fauna, tais planos tomarão como base a portaria IAP 097/2012 e exigências da Instrução Normativa IBAMA 146/2007.

A execução desses programas avaliará os possíveis impactos causados pelo empreendimento, através do acompanhamento das comunidades e populações silvestres que ocorrem na região afetada e entorno, em que avaliar-se-á os principais grupos de fauna, sendo eles:

- Mamíferos de pequeno porte (não alados), médio e grande;
- Herpetofauna;
- Avifauna.

A execução desse programa avaliará a ocorrência dos animais que se encontram nas áreas de supressão e estabelecerá ações para que esses animais sejam afugentados e manejados de forma apropriada. Neste momento, o acompanhamento por profissionais especializados será necessário para a proteção destes espécimes e, também, para se evitar acidentes em relação aos funcionários da obra e moradores locais no caso de animais peçonhentos. Além disto, é possível que alguns animais não consigam escapar e venham a óbito. Neste sentido é necessário a destinação correta.

***DA FLORA***

O Bioma da Mata Atlântica é constitucionalmente protegido como um patrimônio nacional e tem lei federal específica para sua utilização e proteção. Trata-se da Lei nº 11.428 de 22/12/2016 regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.660 de 21/11/2008. Portanto, nas intervenções ambientais relativas aos recursos florestais a compensação ambiental é uma técnica fundamental, prevista em lei, a qual tem como objetivo principal cumprir o Art. 17 da Lei nº 11.428 de 22/12/2006, o qual informa que, *ipsis litteris*:

> *"O corte ou a supressão de vegetação primária ou secundária nos estágios médio ou avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, autorizados por esta Lei, ficam condicionados à compensação ambiental, na forma da destinação de área equivalente à extensão da área desmatada, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, e, nos casos previstos nos arts. 30 e 31, ambos desta Lei, em áreas localizadas no mesmo Município ou região metropolitana."*

Assim dizendo, visto a importância da cobertura vegetal presente no Bioma, a lei determina que, nos casos em que é autorizada a supressão de formações vegetais nos estágios médio e avançado de regeneração natural (ou sucessão ecológica) do Bioma Mata Atlântica, deve ser realizada compensação ambiental. Em linhas gerais, a compensação pela supressão deve se dar primordialmente mediante a garantia de preservação de uma área equivalente à desmatada.

*IMPACTO À FLORA*

A área total de cobertura vegetal arbórea presente na propriedade é de 3,557 ha e desse montante o total da área que será alvo de supressão vegetal corresponde a 1,3458 ha, dos quais, 0,2822 ha são de Floresta Ombrófila Mista em estágio inicial de regeneração e 1,0635 ha são de Floresta Ombrófila Mista em estágio médio de regeneração (FIGURA 1).

Ressalta-se que como o perímetro urbano onde está inserida a propriedade foi estabelecido antes da promulgação da Lei da Mata Atlântica (Lei nº 11.428 22/12/2006), para a supressão de vegetação em estágio médio nos perímetros urbanos aprovados até a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração somente será admitida, para fins de loteamento ou edificação, no caso de empreendimentos que garantam a preservação de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em no mínimo 30% da área total coberta por esta vegetação.

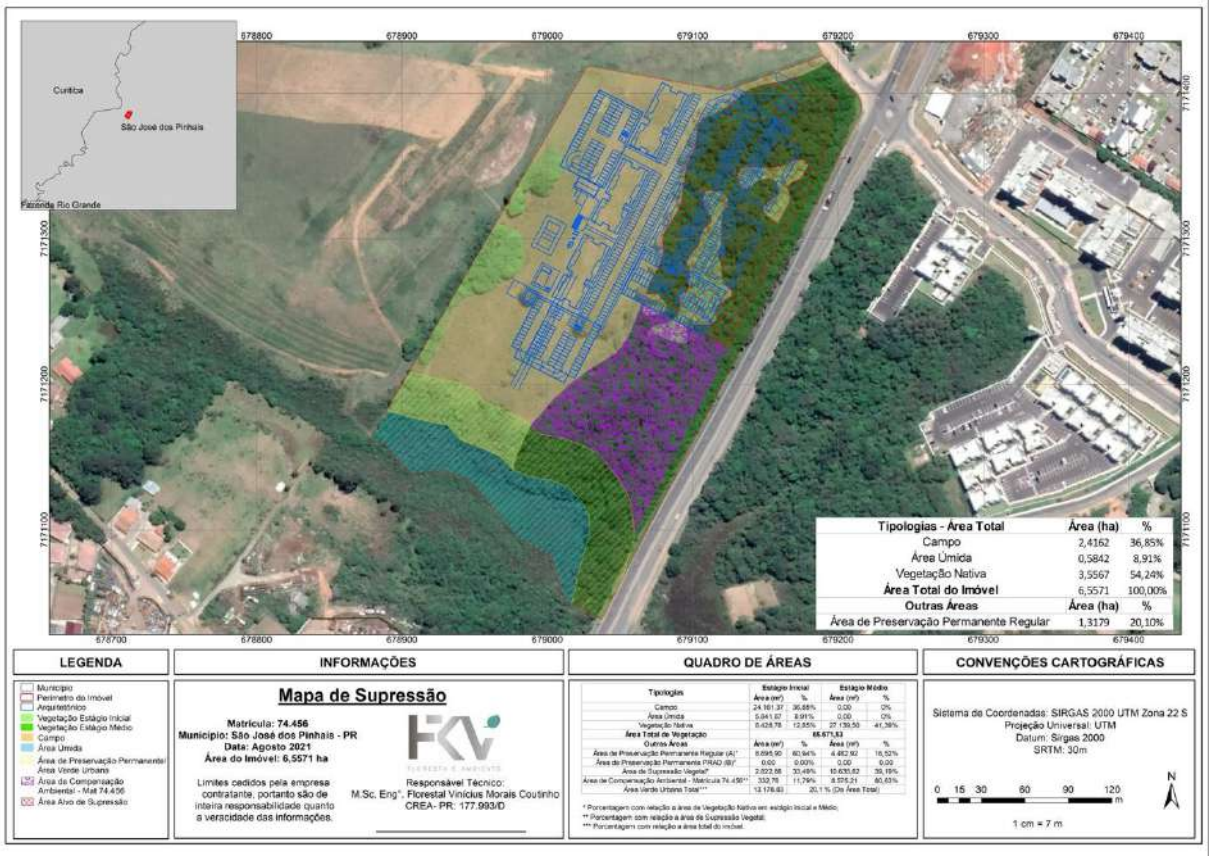
Considerando que, da cobertura vegetal arbórea total do imóvel, 0,8428 ha são de Floresta Ombrófila Mista em estágio inicial de regeneração e 2,7140 ha são de Floresta Ombrófila Mista em estágio médio de regeneração, o empreendimento em questão visa suprimir 1,0635 ha de Floresta Ombrófila Mista em estágio médio de regeneração (correspondente a 39,20 % do total de vegetação arbórea coberta por esta fisionomia). Ou seja, mantendo 60,80 % de vegetação arbórea no estágio médio de regeneração, portanto, obedecendo ao disposto no § 1º, do Art. 31 da Lei 11.428, de 22 de dezembro de 2006, o qual diz, *ipsis littetis*:

> *"Nas regiões metropolitanas e áreas urbanas, assim consideradas em lei, o parcelamento do solo para fins de loteamento ou qualquer*

*edificação em área de vegetação secundária, em estágio médio de regeneração, do Bioma Mata Atlântica, devem obedecer ao disposto no Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis, e dependerão de prévia autorização do órgão estadual competente, ressalvado o disposto nos arts. 11, 12 e 17 desta Lei."*

*§ 1º Nos perímetros urbanos aprovados até a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração somente será admitida, para fins de loteamento ou edificação, no caso de empreendimentos que garantam a preservação de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em no mínimo 30% (trinta por cento) da área total coberta por esta vegetação.*

FIGURA 1. Mapa de Supressão.




*AÇÕES MITIGADORAS*

Considerando o Art. 17 da Lei nº 11.428 de 22/12/2006, o qual informa que o corte ou a supressão de vegetação primária ou secundária nos estágios

médio ou avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, autorizados por esta Lei, ficam condicionados à compensação ambiental.

Considerando o Art. 26 do Decreto Federal nº 6.660 de 21/11/2008, o qual estabelece que, *ipsis litteris*:

> *"Para fins de cumprimento do disposto nos arts. 17 e 32, inciso II, da Lei nº 11.428, de 2006, o empreendedor deverá:*
>
> *I - destinar área equivalente à extensão da área desmatada, para conservação, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica e, nos casos previstos nos arts. 30 e 31 da Lei nº 11.428, de 2006, em áreas localizadas no mesmo Município ou região metropolitana; ou*
>
> *II - destinar, mediante doação ao Poder Público, área equivalente no interior de unidade de conservação de domínio público, pendente de regularização fundiária, localizada na mesma bacia hidrográfica, no mesmo Estado e, sempre que possível, na mesma microbacia hidrográfica.*
>
> *§ 1º Verificada pelo órgão ambiental a inexistência de área que atenda aos requisitos previstos nos incisos I e II, o empreendedor deverá efetuar a reposição florestal, com espécies nativas, em área equivalente à desmatada, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica.*
> *§ 2º A execução da reposição florestal de que trata o § 1º deverá seguir as diretrizes definidas em projeto técnico, elaborado por profissional habilitado e previamente aprovado pelo órgão ambiental competente, contemplando metodologia que garanta o restabelecimento de índices de diversidade florística compatíveis com os estágios de regeneração da área desmatada.*

Considerando atender os procedimentos para compensação ambiental no estado do Paraná, os quais estão presentes na Resolução SEMA nº 3 de 12/02/2019.

Considerando que do total de vegetação arbórea a ser suprimida (1,3458 ha), apenas 1,0635 ha encontra-se em estágio médio e, portanto, alvo de compensação ambiental.

Considerando que a propriedade tem excedente de vegetação nativa em 0,8907 ha (FIGURA 1), portanto, disponível para a compensação ambiental parcial decorrente da supressão de vegetação em estágio médio de regeneração (ACA – Área de Compensação Ambiental).

Diante da necessidade de se compensar área de vegetação em estágio médio suprimida no Bioma Mata Atlântica, informamos que a compensação ambiental se dará de duas formas distintas: i) compensação ambiental de área equivalente a 0,8907 ha no próprio imóvel (ACA – Área de Compensação Ambiental parcial) e; ii) 0,1728 ha em localidade fora da área do empreendimento, mas no mesmo município, em São José dos Pinhais, Paraná. Ressalta-se que a área, onde será a compensação, possui características similares com a área onde ocorrerá a supressão de vegetação, assim, não resultando em perdas ambientais.

Haverá também o isolamento e cercamento da faixa de APP – Área de Preservação Permanente. Para isso, a área em seu entorno será sinalizada com a utilização de sistema de posicionamento global de alta sensibilidade de modo a garantir a preservação da APP de forma integral.

## *CONSIDERAÇÕES FINAIS*

Considerando que o empreendimento possui anuência municipal para a supressão de vegetação expedida em 09 de fevereiro de 2021 e, portanto, atestando que o empreendimento está em conformidade com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo (Certidão em anexo).

Considerando que a propriedade tem excedente de vegetação nativa em 0,8907 ha (FIGURA 1), portanto, disponível para a compensação ambiental parcial decorrente da supressão de vegetação em estágio médio de regeneração (ACA – Área de Compensação Ambiental).

Considerando que o empreendimento em questão apresenta projeto de compensação ambiental, atendendo ao disposto no Art. 17 da Lei 11.428, de 22 de dezembro de 2006, o qual diz:

Considerando que o perímetro urbano onde está inserida a propriedade foi estabelecido antes da promulgação da Lei 11.428, de 22 de dezembro de 2006, a qual dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.

Considerando que a área de supressão da vegetação em estágio médio é INFERIOR à área máxima permitida, garantindo a preservação de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em 60,80 %, portanto, atendendo ao disposto no § 1º, do Art. 31 da Lei 11.428.

Assim sendo, encaminha-se este relatório para análise e considerações da fiscalização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais.

Curitiba, 01 de setembro de 2021.

**Vinicius Morais Coutinho**
**CREA PR: 177.993 – D - 7ª região**

## REFERÊNCIAS

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE – MMA. Áreas Prioritárias para Conservação, Uso Sustentável e Repartição de Benefícios da Biodiversidade Brasileira: Atualização - Portaria MMA n°9, de 23 de janeiro de 2007. / Ministério do Meio Ambiente, Secretaria de Biodiversidade e Florestas. **Série Biodiversidade**, v. 31 – Brasília, 2007.

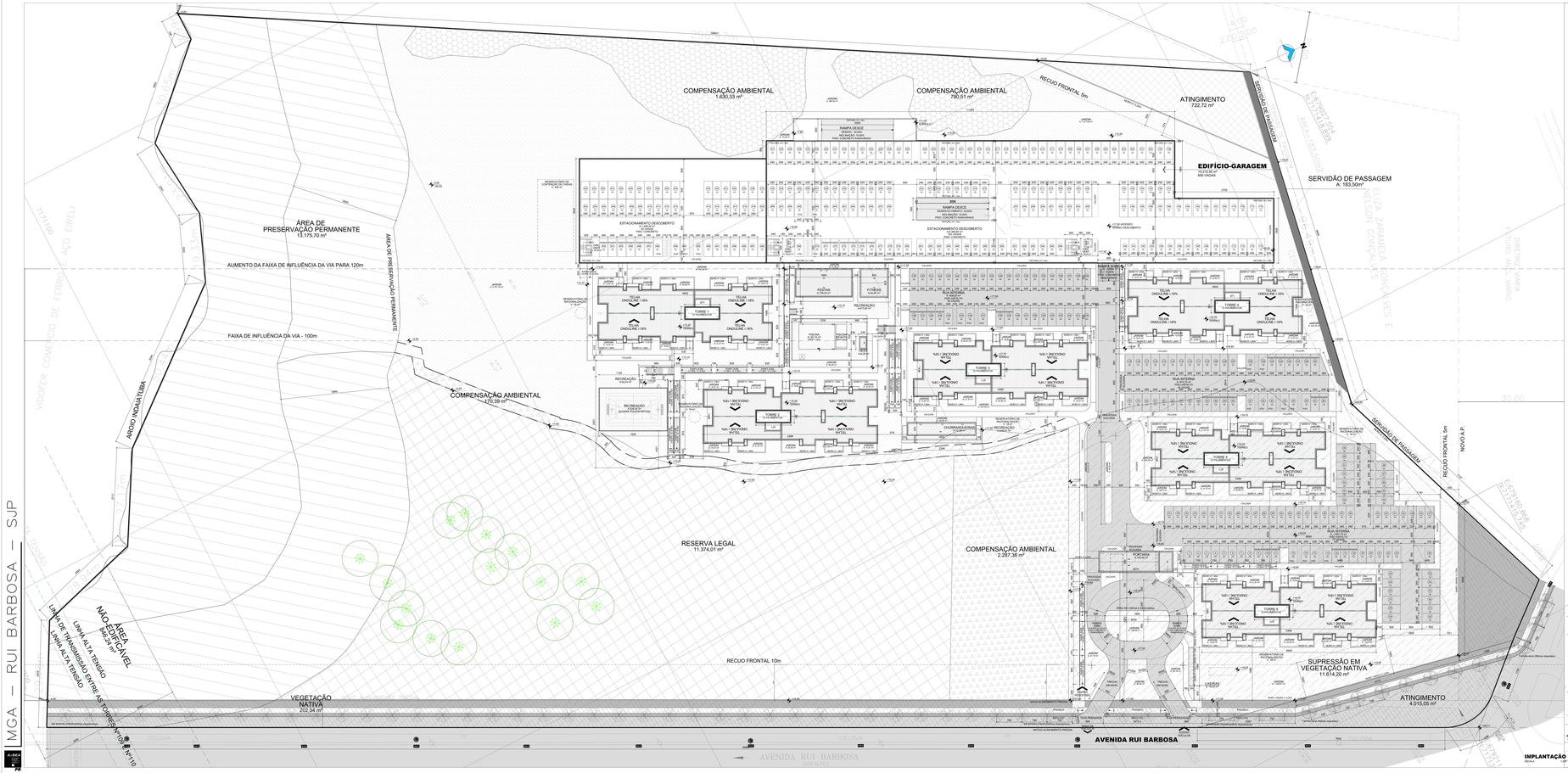
BRASIL. Lei nº 11.428 de 22/12/2006 - dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

BRASIL. Decreto nº 6.660 de 21/11/2008 - regulamenta dispositivos da Lei no 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.

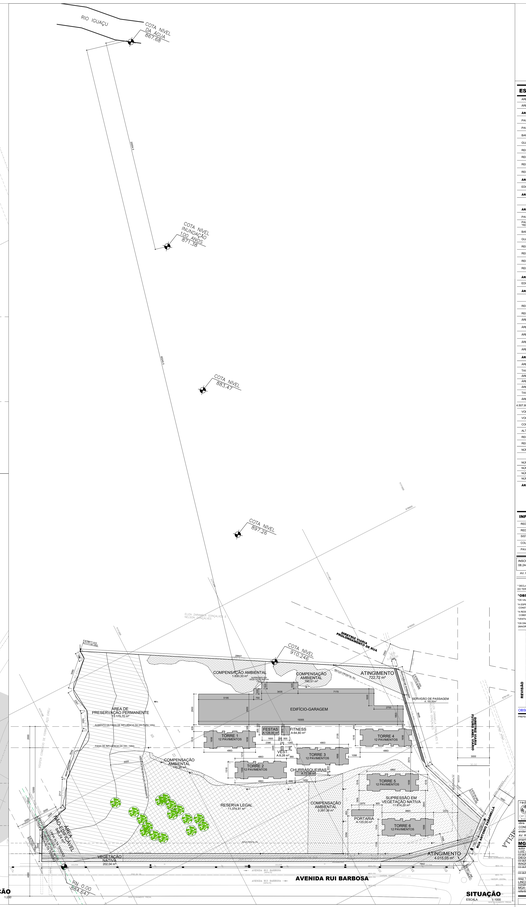
PARANÁ. Resolução SEMA nº 03 de 12/02/2019 - dispõe sobre os procedimentos para compensação ambiental em supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica.

MGA – RUI BARBOSA – SJP

A-EE-A
ESCALA
1:500
FN




IMPLANTAÇÃO
Escala 1:500




SITUAÇÃO
Escala 1:2.000

## ESTATÍSTICA

| | |
|---|---|
| **AREA CONSTRUIDA** | |
| AREA LICENÇAS (CONFORME ALVARÁ nº 2720/21 E C.V.C.O.Nº ) | ----- |
| **AREA PRINCIPAL** | |
| PAVIMENTO TÉRREO (LLL4 TORRES) | 979,50 m² (x8 TORRES)= 7.836,00 m² |
| PAVIMENTO TIPO (LLL1 PRATELEIA (x8 TORRES)) | 979,50 m² (x1 PRATELEIA (x8 TORRES)) = 7.836,00 m² |
| BARRILETE/CASA D'ÁGUA (LLL1 TORRES) | 31,35m² (x8 TORRES)= 250,80 m² |
| GUARITA | 23,00 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (SALÃO DE FESTAS) | 135,00 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (GOURMANDIAN) | 72,36 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (FITNESS) | 64,80 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (ADVOCACIA) | 8,00 m² |
| **AREA COMPLEMENTAR** | ----- |
| DEPÓSITO CARRINHOS (SUBSOLO) | 10,00 m² |
| **AREA TOTAL A CONSTRUIR** | **10.432,24 m²** |
| | |
| **AREA EQUIVALENTE** (CONSIDERANDO ÁREAS DO ART. 21 DO CAPÍTULO II DA LEI COMPLEMENTAR Nº 110 DE 04/12/2000) | |
| PAVIMENTO TÉRREO (LLL4 TORRES) - REDUÇÃO DA FUNÇÃO VAS MAIOR | 394,50 m² (x8 TORRES)= 3.156,00 m² |
| PAVIMENTO TIPO (LLL1 PRATELEIA (x8 TORRES)) - 50% DA ÁREA DA PRATELEIA (x8 TORRES) = 50,00 m² (x1 PRATELEIA (x8 TORRES)) = 400,00 m² | 394,50 m² (x1 PRATELEIA (x8 TORRES)) = 3.156,00 m² |
| BARRILETE/CASA D'ÁGUA (LLL1 TORRES) | 15,68 m² (x8 TORRES)= 125,44 m² |
| GUARITA | 46,00 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (SALÃO DE FESTAS) | 135,00 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (GOURMANDIAN) | 72,36 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (FITNESS) | 64,80 m² |
| RECREAÇÃO COBERTA (ADVOCACIA) | 8,00 m² |
| **AREA COMPLEMENTAR** | ----- |
| DEPÓSITO CARRINHOS (SUBSOLO) | 2.176,00 m² + 1.856,70 m² = 4.032,70 m² (x 0,75) = 3.024,52 m² |
| **AREA TOTAL EQUIVALENTE** | **10.433,21 m²** |
| | |
| RECREAÇÃO DESCOBERTA | 607,00 m² |
| RECREAÇÃO TOTAL (COBERTA + DESCOBERTA) | 135,00m + 72,36m² + 64,80 m² + 8,00m² = 347,16m² (x 1,00) = 347,16 m² |
| ÁREA NÃO TERRENA | 181.272,00 m² |
| ÁREA PRIVATIZADA PASSAGEM DE RUA | 183,50 m² |
| ÁREA DE ATENUAMENTO DE RUA | 615,00 m² |
| ÁREA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM | 183,50 m² |
| ÁREA DE ATENUAMENTO DE LINHA DE ALTA TENSÃO | 968,00 m² |
| **AREA REMANESCENTE:** | **169.833,70 m²** |
| AREA DE PRESERVAÇÃO | 4.176,00 m² + 125,00m² + 108,00m² + 72,36m² (x0,50)= 4.481,18 m² (x 0,50) = 2.240,59 m² |
| TAXA DE OCUPAÇÃO | (7.836,00 m²) = 17,38% |
| ÁREA DE ARBORIZAÇÃO (LEI LOUS. + APP + COMPENSAÇÃO AMBIENTAL) | 13.176,70 m² + 11.374,01 m² + 2.287,36 m² = 26.838,07 m² |
| ÁREA DE JARDIM PERMEÁVEL | 10.000,00 m² |
| AREA TOTAL PERMEÁVEL | 26.838,07 m² + 10.000,00m² = 36.838,10 m² |
| TAXA DE PERMEABILIDADE | (36.838,10 m²) = 19,00% |
| AREA IMPERMEÁVEL (CONSTRUÇÃO PAVIMENTADA) | |
| 4.637,00m² (torre a cobrir) + 5.215,00m² (vaga garagem) + 2.176,00m² (casa de máquinas) + 2.176,00m² (vazio) + 2.227,00m² (vazio) = 16.431,01 m² | |
| VOLUME DE RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO DE CHEIAS | --- |
| VOLUME DE RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO DE ÁGUAS | --- |
| CONTAGEM DE APARTAMENTOS | 216 (RC,PC,1º + 2 ND) |
| ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO | 12 PAVIMENTOS - 37,00 m |
| RECUO FRONTAL (CEDA) | 10,00 m |
| RECUO FRONTAL (DESTIN) | 10,00 m |
| NÚMERO TOTAL DE UNIDADES | 216 UNIDADES |
| | (DEFINIDO EM UNIDADES AUTÔNOMAS) |
| NÚMERO TOTAL DE VAGAS | 700 VAGAS |
| NÚMERO DE VAGAS DE VISITANTES | 36 UNIDADES |
| NÚMERO DE VAGAS PARA PCD'S | 18 UNIDADES (5%+R) |
| NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS | 36 UNIDADES |
| **ÁREAS PRIVATIVAS DAS UNIDADES:** | APARTAMENTO FINAL 01 - 70,37 m² |
| | APARTAMENTO FINAL 02 - 70,37 m² |
| | APARTAMENTO FINAL 03 - 62,10 m² |
| | APARTAMENTO FINAL 05, 10 - 59,80 m² |
| | APARTAMENTO FINAL 06,09 - 59,81 m² |

## INFRAESTRUTURA

| | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | CEMIG |
| REDE TELEFÔNICA | CONCESSIONÁRIA |
| SISTEMA DE ESGOTO | NOVA REDE LIG DE ESGOTO |
| ESGOTOS LIXO | COLETA PÚBLICA |
| PAVIMENTAÇÃO DA RUA | ASFALTO |

| INICIADO MARLUBRA | CONFERIDO | DATA | QUADRA | PLANTA |
|---|---|---|---|---|
| 01/07/2021 | 01/07/2021 | 01/07/2021 | | |

EU, ALI BARBOSA, CJ-MA, ENDEREÇO COLINAS DO VIANDE, 400 JOÃO DOS PREAS-PR,

DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA DO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO OU TERREIRO.

**"OBSERVAÇÕES:**
1-ESTE PROJETO DEVERÁ SER ATENDIDO OS TABELA DE RECREIOS A BAIXOS DEFINIDOS, DO PLANO AUGMENTO
2-CUMPRIR ESTRITAMENTE AS NORMAS DA ABNT, NORMAS REGULADORAS DA CELESC, NATURAIS E AMBIENTAIS E PRECEDENTES CONSTITUTIVOS E METÁGENAS PARA OS ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR.
3-CUMPRIR ESTRITAMENTE AS NORMAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO, PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS, EDIFICAÇÕES INTERNAS E EXTERNAS.
4-NÃO CAIBA RESPONSABILIDADE SOBRE DANOS DIRETOS E INDIRETOS.
5-NÃO CAIBA RESPONSABILIDADE SOBRE DANOS DIRETOS E INDIRETOS.
6-RECOMENDAMOS A ENGENHARIA DE ESTABELECIMENTO DE PROJETOS, ESTUDOS INTERNAS E EXTERNAS.
7-RECOMENDAMOS A ENGENHARIA DE ESTABELECIMENTO DE PROJETOS, ESTUDOS INTERNAS E EXTERNAS.

| REVISÕES | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 30/06/2021 | SAÍDA DA APROVAÇÃO |
| 2 | 0 | 23/08/2021 | ÁREA EQUIVALENTE |
| 3 | 0 | 08/09/2021 | TAXA ÁREA DO TERRENO |
| 4 | 0 | 01/06/2022 | CORTE DE RECREAÇÕES EM ATRAÇÕES, LINHA DE ALTA TENSÃO, SERVIDÃO DE PASSAGEM |
| 5 | 0 | 01/12/2022 | CORREÇÃO ÁREA PRIVADA E ESTATÍSTICA |
| 6 | 0 | 17/10/2022 | CORREÇÃO CORPO CÔNCAVO COMO ÁREA VAGAS PCD, ATUALIÇÃO 1 SEMANA EXPOSIÇÃO/ANÁLISE |
| 7 | 0 | 08/06/2023 | ALTERAÇÃO VAGAS EXTRAS TORRES 7 E 12 |
| 8 | 0 | 12/06/2023 | ALTERAÇÃO ACESSOS DE VEÍCULOS |
| 9 | 0 | 01/07/2023 | ALTERAÇÃO ÁREA SUBSOLO(ÁREA VAGAS COMPLEMENTAR) |
| 10 | 0 | 22/08/2023 | ZEMMERO RICHIL PHILIP |
| 11 | 0 | 01/10 | SEGMENTAL |

OBSERVAÇÃO: DATA: 01/10/01 REVISÃO: SLUMMARY PRANCHAS: ANTERIORES

PRANCHA ELABORADA DE ACORDO COM A NBR

| CREA-PR | CREA-SC | ACOTAR DIMENSÕES | |
|---|---|---|---|
| 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | bacocca |

CONTRATANTE: EDUCAÇÃO VERTICAL, 3 TORRES DE 12 PAVIMENTOS, 216 UNIDADES E ESTACIONAMENTO

RUA RUI BARBOSA, CJ-MA

**MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** CNPJ: 32.982.000/0001-01

| | |
|---|---|
| ANDRÉ BUCCO | |
| ANDRÉ BUCCO - ARQ & ENGENHARIA PROJETOS ARQUITETOS ASSOCIADOS ME | ARQUITETO CORPO |
| LUCAS DE CARLO CURTO | ARQUITETO CORPO |
| ALISON DE JESUS | ARQUITETO CORPO |
| ALISON DE JESUS - MARCELLO | ARQUITETO CORPO |
| ALISON DE JESUS | |
| ALISON DE JESUS | |
| ANDRÉ BUCCO | |
| ANDRÉ BUCCO | |
| ANDRÉ BUCCO

SANEPAR

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

**CA 640/2018-URCTL**
Curitiba, 07 de Maio de 2018.

## RESPOSTA DE VIABILIDADE PARA ÁGUA E ESGOTO

**à**
**L.Y.X. Participações e Empreendimentos Ltda.**

Prezado(s) Cliente(s),

Em resposta a sua solicitação de **05/04/18**, protocolada sob o PHS nº **230/18**, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário do empreendimento denominado **"Condomínio Residencial Rui Barbosa"** com **960 economias**, localizado na **Av. Rui Barbosa, s/nº,** no bairro **Col. Rio Grande** em **São José dos Pinhais,** temos a informar:

**ÁGUA**
Há necessidade da ampliação, com diâmetro mínimo DN100mm (posteriormente a estudos de análise p/ modelagem hidráulica) e com a extensão de rede a ser definida através de levantamento "in loco", após o fornecimento da documentação solicitada na FSE (modelo atualizado) para análise e aprovação. O empreendimento deve ser atendido através de ligação do tipo **condominial.**
**É vedada a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da SANEPAR.**

**ESGOTO**
Há necessidade da ampliação, com diâmetro e extensão de rede a ser definida através de levantamento "in loco" desde que **EXCLUSIVAMENTE** através da adoção de linha de recalque com elevatória (para ambas estruturas *internas* e às expensas do cliente) até ligar em poço de visita de transição "dissipador de pressão" do qual partirá o efluente por gravidade *até rede pública PVC-DN150mm localizada na Av. Rui Barbosa, (esq. c/ Rua Antônio Zaramela).* É requerido o fornecimento da documentação solicitada na FSE (modelo atualizado) para análise e aprovação.
O empreendimento deve ser atendido através de ligação do tipo **condominial.**
**Todos os empreendimentos que apresentarem resíduos gordurosos devem adotar caixas de gordura – vide NBR 8160 (ABNT).**

**OBS.:**
As orientações referentes a aprovação de projetos estão disponibilizadas no site www.sanepar.com.br (informações técnicas/manual de projetos hidrossanitários).
Informamos que, caso haja danos à tubulação existente (ocasionado pela obra), fica a critério da Sanepar a solicitação de substituição do trecho danificado, sendo que os custos serão de responsabilidade do empreendedor.
**As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, além do reservatório superior, deverão ser providas de reservatório inferior (cisterna).**

Atenciosamente,

Rodrigo Leandro Kuzma
Engº Civil de Operações – URCT-L

Rafael Canalle
Técnico – PHS/URCT-L

SANEPAR

PHS Nº 230/18 (C.P.)

Prezado(a) Cliente,

Informamos que deverão ser corrigidos os itens apontados na Folha de Situação e Estatística – FSE e/ou projetos em anexo. Quando da reentrada dos documentos deverão ser anexadas as cópias com as anotações feitas pela SANEPAR e os seguintes documentos:

- [x] 03 vias assinadas da FSE padrão da Sanepar p/ liberação das ligações
- [ ] 05 vias assinadas da FSE padrão da Sanepar p/ LIB. LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO
- [ ] 05 vias dos projetos de ÁGUA e/ou ESGOTO p/ LIB. LOTEAM./COND.
- [x] Cópia da ART (projeto hidráulico) com comprovante de pagamento.
- [x] Cópia do Alvará de Construção ATUALIZADO
- [ ] Cópia da Licença de Instalação/Operação (indústrias e/ou loteamentos)
- [x] Apresentar cálculo ref. estimativa do consumo de água (cfe. NBR-5626)
- [x] Apresentar cálculo ref. ao dimensionamento das caixas de gordura (cfe. NBR-8160)
- [x] Corte esquemático com local do reservatório e da cisterna água potável.
- [ ] Corte esquem. comprovando separação entre reservatórios (potável e pluvial).
- [ ] Cópia do projeto de ETE (aprovado pelo órgão competente)
- [ ] 05 vias do projeto CIVIL (estrutural) da ETE a ser doada à SANEPAR
- [ ] 05 vias do proj. ELÉTRICO (QDG+Quadro Comando) da ETE a ser doada à SANEPAR
- [ ] Cópia do projeto da EEE ou LR + ART c/ comprov. pagto. (Sist. Ind. Recal.)
- [ ] Autorização de passagem por terreno de terceiro (com firma reconhecida).
- [ ] Apresentar aprovação da SANEPAR ref. a servidão de passagem (coletores/adutoras)
- [ ] Outorga do poço emitida pelo Instituto das Águas
- [ ] Autorização da concessionária que administra a rodovia p/ uso da faixa de domínio
- [ ] Devolução de documentos não necessários ao processo
- [ ] Outras Inf./doctos._____

Atenciosamente,

Consulta Prévia (07/05/18)
1ª Analise ____/____/____
2ª Analise ____/____/____
3ª Analise ____/____/____
4ª Analise ____/____/____

Técnico - PHS
Rafael Canalle
CREA PR 105.035/TD
41 3777-7143

Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR
Unidade Regional Curitiba Leste – URCT-L
Rua Engº Antonio Batista Ribas, 151 – Tarumã
Curitiba – Paraná

**COPEL**
**Companhia Paranaense de Energia**

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Protocolo: 01.20186141808052
São José dos Pinhais, 20 de Abril de 2018.

LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
JOVINO DO ROSARIO, 306 -
CEP: , CURITIBA - PR

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Empreendimento | CONDOMINIO RESIDENCIAL RUI BARBOSA | Oficio: |
| Local | AVENIDA RUI BARBOSA | |
| Município | SAO JOSE DOS PINHAIS | Unidades: 960 |

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: "Fornecedores" / "Informações" / "Construção de Redes por Particular - Empreiteiras". As normas técnicas aplicáveis estão disponíveis no mesmo endereço, através do caminho: "Normas Técnicas" / "Projeto de redes de distribuição" e "Montagens de redes de distribuição".

Atenciosamente,

WAGNER LUIZ BOTNAR
VPOSJP - DVI PROJETOS OBRAS S J PINHAIS

Recebido em ____/____/_____

_____

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

| NÚMERO DE INSCRIÇÃO | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DE ABERTURA |
|---|---|---|
| **03.962.902/0001-05**<br>**MATRIZ** | | **27/07/2000** |

NOME EMPRESARIAL
**MGA CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
********

PORTE
**DEMAIS**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
**41.20-4-00 - Construção de edifícios**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
**41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários**
**68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios**

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

LOGRADOURO
**R 24 DE MAIO**

NÚMERO
**150**

COMPLEMENTO
********

CEP
**83.323-060**

BAIRRO/DISTRITO
**VILA TARUMA**

MUNICÍPIO
**PINHAIS**

UF
**PR**

ENDEREÇO ELETRÔNICO
**CONTABILIDADE@MMARRUDA.COM.BR**

TELEFONE
**(41) 3557-5353**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL
**ATIVA**

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
**27/07/2000**

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 **08/10/2024** às **03:48:26** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

| NÚMERO DE INSCRIÇÃO | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DE ABERTURA |
|---|---|---|
| **27.468.530/0001-15**<br>**MATRIZ** | | **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 **02/10/2024** às **00:37:42** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**