

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

RESIDENCIAL PORTO RICO – 432 UNIDADES

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL -

PROPRIETÁRIO: **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A**

CNPJ: **10.997.513/0001-72**

Endereço: Rua Porto Rico, s/n – Bairro Boneca do Iguçu

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: F527 Quadra: - Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Matrícula: 83.457 – 1ª C.R.I.

NOVEMBRO / 2024

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais.....	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	9
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	9
2.2. Histórico do Terreno	11
2.3. Histórico do Empreendimento Anterior e Respectivas Contrapartidas.....	15
2.4. Condicionantes Ambientais	19
2.4.1. Topografia e Vegetação Existente	19
2.4.2. Aspectos Hidricos	19
2.4.3. Aspectos de Fauna.....	19
2.4.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	20
2.5. Infraestrutura Urbana.....	22
2.6. Macrozoneamento e Zoneamento.....	23
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	24
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	24
3.2. Horário de Funcionamento	24
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	25
3.4. Estacionamento e Acessos.....	26
3.5. Permeabilidade do Solo.....	27
3.6. Drenagem.....	27
3.7. Parâmetros Urbanísticos	27
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	30
4.1. Identificação das Áreas de Influência	30
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	31
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	34
4.4. Geração de Tráfego	37
4.5. Transporte Coletivo	37
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	40
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	43
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	44
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	45
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	45
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	45
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	46
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	46

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	47
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	48
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	48
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	49
7. PARECER CONCLUSIVO	50
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	52
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53
ANEXOS	56
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 06.060.0047.0000	
Matrícula do lote do empreendimento de nº 83.457 - 1ª C.R.I.	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202409061817864011	
Consulta Prévia COT 335/2024 emitida pela Amep em resposta ao protocolo nº 22.401.163-6	
Informação DIVINFRA nº 289/2024 sobre Diretrizes Viárias incidentes no lote do empreendimento	
Termo de Compromisso, firmado em 17 de dezembro de 2015	
1º Termo Aditivo, firmado em 14 de setembro de 2016	
Termo de Compromisso nº 13/2019, firmado em 04 de novembro de 2019	
Projeto de ciclovía na Rua Harry Feeken elaborado pelo DPTU	
Termo de Aceite nº 002/2016 – SMVOP – Pavimentação, emitido em 29 de junho de 2016	
Termo de Aceite de Obra emitido em 14 de fevereiro de 2017 pela Prefeitura	
Termo de Aceite emitido em 10 de outubro de 2016 pela SEMMA	
Termo de Aceite emitido em 11 de outubro de 2016 pela SMU	
Projeto de Adequação e Paisagismo do Rio Ressaca elaborado pelo Departamento de Projetos	
Relatórios Técnicos de Supervisão Ambiental da Execução do projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca, elaborados pela PGRS Ambiental – Consultoria & Assessoria	
Levantamento Topográfico Planialtimétrico Georreferenciado	
Mapa de Localização e Uso e Ocupação do Solo	
Implantação do empreendimento proposto e Quadro Estatístico Preliminar	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar em resposta ao Protocolo nº 22.376.779-6	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20247250178005	
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	11
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	12
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2016.....	12
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020	13
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024.....	13
Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Acre, ano de 2014	14
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Acre, ano de 2024.....	14
Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico, ano de 2018	14
Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico, ano de 2024	15
Figura 10. Extensão da ciclovia implantada na R. Harry Feeken, destacada em vermelho.....	16
Figura 11. Extensão da adequação de calçadas na R. Loanda, destacada em vermelho.....	16
Figura 12. Infraestrutura viária prevista p/ as ruas Paranaíba e Porto Rico, destacada em vermelho.....	17
Figura 13. Ponte metálica de pedestres executada sobre o Rio Ressaca, próximo à R. Pérola do Oeste	17
Figura 14. Extensão do paisagismo executado para o Parque do Rio Ressaca	18
Figura 15. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico	20
Figura 16. Testada do terreno com frente para a R. Acre	20
Figura 17. Fundos do terreno, na divisa com o Parque Linear do Rio Ressaca.....	21
Figura 18. Porção oeste do terreno, observado da Av. das Torres	21
Figura 19. Vista interna da porção leste do terreno	21
Figura 20. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento.....	22
Figura 21. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	31
Figura 22. Zoneamento incidente no bairro Boneca do Iguaçu.....	32
Figura 23. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento	32
Figura 24. Condomínio correlato próximo ao empreendimento, na R. Acre	33
Figura 25. Condomínio correlato próximo ao empreendimento, na R. Acre.....	33
Figura 26. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. das Torres.....	33
Figura 27. R. Porto Rico, em trecho defronte ao lote do empreendimento	34
Figura 28. R. Acre, em trecho defronte ao lote do empreendimento	35
Figura 29. R. Harry Feeken, via de distribuição	35
Figura 30. Av. das Torres, via de distribuição	35
Figura 31. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição	36
Figura 32. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição.....	36
Figura 33. Av. Rui Barbosa, via de distribuição.....	36
Figura 34. Abrigos de ônibus mais próximos do empreendimento, na R. Harry Feeken.....	38

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	29
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	39
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....	42

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	25
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	25
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico.....	25
Tabela 4. Quadro Estatístico	27

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, denominado até o momento de **Residencial Porto Rico**, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 15.609,51m² localizado no bairro Boneca do Iguazu do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Porto Rico, e será composto por 8 blocos em alvenaria com 6 pavimentos cada, totalizando 432 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 26.828,44m².

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, cuja anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU conforme parecer emitido em resposta ao protocolo de nº 202409061817864011, que segue nos anexos deste relatório, condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Cabe explicar que no local pretendido inicialmente estava prevista a construção de um empreendimento comercial e de serviço (Outlet), o qual foi aprovado por este mesmo CMPDU, porém, nunca consolidado. Porém, ressalta-se que quase todas as contrapartidas foram executadas e consolidadas pelo proprietário, correspondentes aos seguintes itens, como serão melhor analisados ao longo deste relatório:

- 1. Implantação de ciclovia na Rua Harry Feeken, no trecho compreendido entre a Avenida das Torres e a Rua Almirante Alexandrino;**
- 2. Adequação das calçadas da Rua Loanda no trecho compreendido entre as ruas Terra Rica e Rio Grande do Norte;**
- 3. Adequação e execução de paisagismo para a Etapa 1 do Projeto do Parque Linear do Rio Ressaca, no trecho entre o canal extravasor e a Rua Maringá, incluindo a instalação de equipamentos públicos;**
- 4. Implantação de uma ponte metálica para passagem de pedestres para travessia do Rio Ressaca nas proximidades da Rua Pérola do Oeste.**

Ainda, foi doada ao Município uma área de 4.669,27m² para a implantação do Parque Linear do Rio Ressaca, e também adquirido um potencial construtivo correspondente a 23.220,30m² averbado em matrícula, sem validade, e o qual inclusive não será utilizado em sua totalidade pela nova configuração do empreendimento pretendido. A única contrapartida que permaneceu pendente corresponde à execução de infraestrutura viária nas ruas Paranavaí e Porto Rico, nos trechos compreendidos entre a Rua Harry Feeken e o empreendimento, que estava condicionada à emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO - sendo que a obra nunca foi iniciada.

Devido a impasses ao longo do processo de aprovação, além da revisão das leis urbanísticas durante este período, e consequências econômicas sentidas pela pandemia do *Covid-19*, optou-se por alterar a proposta de empreendimento para a atividade exclusivamente residencial, como será avaliado nos capítulos subsequentes. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da nova implantação pretendida, 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:

RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES

Endereço: Rua Porto Rico, s/n - Bairro Boneca do Iguaçu

CEP: 83.040-320 - Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Proprietário/ Empreendedor:

Nome: **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

CNPJ: 10.997.513/0001-72

Representante Legal: Fernando Luiz Capoani e Joel Xavier Junior

Endereço: Avenida República Argentina, nº 50 - conjunto 132 - Bairro Água Verde

CEP: 80.240-210 - Município: Curitiba/PR

Contato: (41) 9 9965 0812 / fernando@fjd.eng.br / joel@fjd.eng.br

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **TRENTO ARQUITETURA**

Responsável Técnico: **ALEXANDRE BAIONI TRENTO**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista - CAU A 32.679-8

Endereço: Rua Zeila Moura dos Santos, nº 101 - sala 217 - Bairro Cristo Rei

CEP: 80.050-605 - Município: Curitiba/ PR

Contato: (41) 3023 1023 / alexandre@trentoarquitetura.com

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

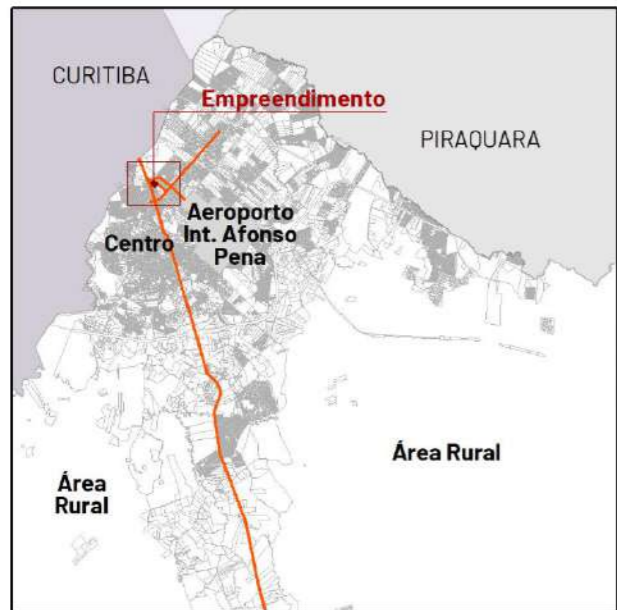
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano F527, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 06.060.0047.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 83.457.**

Conforme matrícula, a área total do terreno corresponde a **15.609,51m² (quinze mil, seiscentos e nove metros quadrados, e cinquenta e um decímetros quadrados)**, ratificando, porém, que uma área de 4.669,27m² (quatro mil, seiscentos e sessenta e nove metros quadrados, e vinte e sete decímetros quadrados) que integrava um dos lotes originais foi desmembrada e doada ao Município, para a implantação do Parque Linear do Rio Ressaca, como parte das contrapartidas da proposta de empreendimento anterior.

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



RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES

Rua Porto Rico, s/n - Bairro Boneca do Iguçu - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:7.500

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

Bogoni
 Obara

R. Zeferino Alves Pereira, 347 - sala 5

Arquitetura - 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.

O lote F527 é oriundo da unificação do lote A e do remanescente do lote B044, sendo o lote A originalmente ocupado por um barracão industrial em alvenaria (aprovado pelo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO nº 328/2007) com área de 1.966,17m², e destinado à atividade metalúrgica de produção de caldeiras. Posteriormente, devido à crescente ocupação predominantemente residencial no entorno imediato, e à incompatibilidade com a atividade desenvolvida, a indústria foi desinstalada do local, e vendida à atual proprietária no ano de 2013.

O remanescente do lote B044 por sua vez é originalmente de caráter residencial, tendo sido vendido à atual proprietária em 2010. Inclusive, parte do seu terreno original foi transferida ao Município para a implantação do Projeto Parque Linear do Rio Ressaca, como condicionante para a execução de parte das contrapartidas para a proposta anterior de empreendimento comercial e de serviço (Outlet) pretendida, como será melhor descrito no capítulo a seguir.

Na sequência é possível identificar a evolução da ocupação do terreno ao longo dos anos, através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth*, e que atualmente configura um grande vazio urbano.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



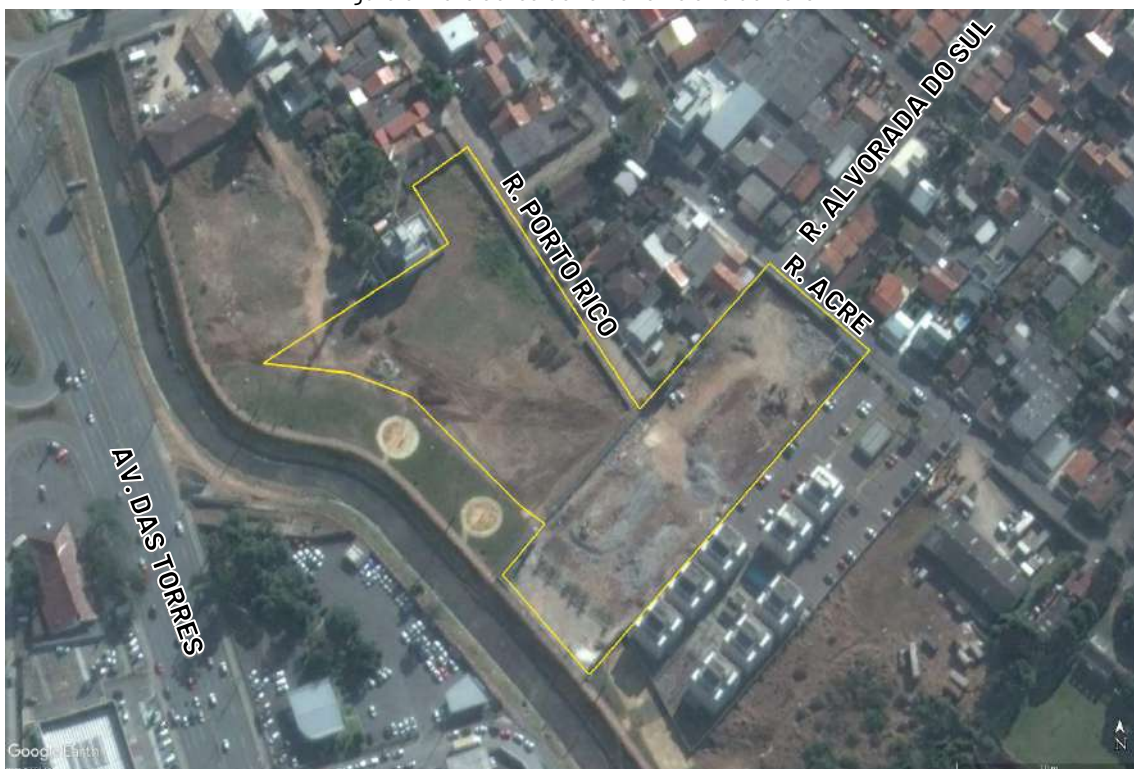
(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2016



(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 com frente para a R. Acre, ano de 2014



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Acre, ano de 2024



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico, ano de 2018



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico, ano de 2024



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Histórico do Empreendimento Anterior e Respectivas Contrapartidas

Como mencionado, nos imóveis objetos deste Estudo originalmente estava prevista a implantação de um empreendimento comercial e de serviço setorial, na modalidade conhecida comercialmente como *Outlet*, inclusive tendo sido emitido o Alvará de Construção de nº 563/2015, contemplando uma área total a construir de 39.500,83m².

E na fase inicial de licenciamento, previsto desde a legislação anteriormente vigente, foi apresentado ao órgão público municipal o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a implantação do *Outlet*, elaborado pela empresa Gabarito Arquitetura, e tendo sido aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em 13 de novembro de 2014 e 25 de junho de 2015, relacionando ainda um conjunto de contrapartidas necessárias como condicionantes à aprovação do empreendimento. A responsabilidade e prazo de execução dessas contrapartidas pelo empreendedor foi firmada junto ao poder público através do **Termo de Compromisso em 17 de dezembro de 2015**, e em **14 de setembro de 2016, foi emitido o 1º Termo Aditivo**, substituindo parte das contrapartidas. Por fim, em **04 de novembro de 2019 foi firmado o Termo de Compromisso nº 13/2019**, alterando o prazo de execução de outra das contrapartidas definidas, as quais seguem todas explanadas a seguir:

- **CONTRAPARTIDA I:** Refere-se à implantação de **ciclovía na Rua Harry Feeken, no trecho compreendido entre a Avenida das Torres e a Rua Almirante Alexandrino, correspondente a uma extensão de aproximadamente 1 quilômetro**. O Projeto da ciclovía, desenvolvido pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano – DPTU, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais segue nos anexos deste Estudo, bem como o **TERMO DE ACEITE Nº 002/2016 – SMVOP – PAVIMENTAÇÃO, emitido em 29 de junho de 2016** comprovando a execução da obra e cumprimento desta contrapartida pelo empreendedor.

Figura 10. Extensão da ciclovia implantada na R. Harry Feeken, destacada em vermelho



(Fonte: Google Earth, 2024)

- **CONTRAPARTIDA II:** Corresponde à execução de **adequação das calçadas da Rua Loanda no trecho compreendido entre a Rua Terra Rica e a Rua Rio Grande do Norte, priorizando dispositivos de acessibilidade e de mobilidade aos pedestres, equivalente a uma extensão de aproximadamente 800 metros.** Segue nos anexos o **TERMO DE ACEITE emitido em 11 de outubro de 2016 pela Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU,** comprovando a execução da obra e cumprimento desta contrapartida pelo empreendedor.

Figura 11. Extensão da adequação de calçadas na R. Loanda, destacada em vermelho



(Fonte: Google Earth, 2024)

- **CONTRAPARTIDA III:** Equivale à **implantação de infraestrutura viária nas ruas Paranaíba e Porto Rico, nos trechos compreendidos entre a Rua Harry Feeken e o empreendimento Outlet, equivalente a uma extensão total de aproximadamente 320 metros.** Esta contrapartida foi ajustada e atualizada pelo Termo de Compromisso nº 13/2019, atrelando o prazo de execução ao pedido do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO do empreendimento, tendo vista que as obras de construção civil do Outlet poderiam eventualmente danificar a pavimentação das vias, no caso de serem implantadas antes. **E visto que o empreendimento nunca foi consolidado, esta contrapartida não foi executada, e segue como a única pendência firmada nos Termos de Compromisso.**

Figura 12. Infraestrutura viária prevista p/ as ruas Paranaíba e Porto Rico, destacada em vermelho



(Fonte: Google Earth, 2024)

- **CONTRAPARTIDA IV:** Originalmente no Termo de Compromisso firmado em 17 de dezembro de 2015, este item correspondia à implantação de dispositivo viário ao longo da Avenida das Torres, através da “*ampliação da área de calçada/passeio, no trecho compreendido entre as ruas Colorado e Terra Rica (defronte ao Pedroso Tapetes), que consiste uma canalização da Avenida em questão*”, com extensão total de aproximadamente 90 metros. Porém, segundo o 1º Termo Aditivo emitido, tal item foi substituído pela **implantação de uma ponte metálica para passagem de pedestres para travessia do Rio Ressaca, nas proximidades da Rua Pérola do Oeste.** Segue nos anexos deste Estudo o **TERMO DE ACEITE DE OBRA emitido em 14 de fevereiro de 2017 pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**, atestando a execução da obra e cumprimento desta contrapartida pelo empreendedor.

Figura 13. Ponte metálica de pedestres executada sobre o Rio Ressaca, próximo à R. Pérola do Oeste



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

- **CONTRAPARTIDA V:** Compreende a “**adequação e execução do paisagismo da Etapa I do Projeto do Parque do Rio Ressaca, iniciando no canal extravasor e finalizando na Rua Maringá, incluindo equipamentos públicos**”, totalizando uma extensão de aproximadamente 1,35 quilômetros. Seguem nos anexos deste Estudo os **Projetos de Adequação e Paisagismo do Rio Ressaca elaborado pelo Departamento de Projetos, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**, bem como os **Relatórios Técnicos elaborados pela empresa PGRS Ambiental – Consultoria & Assessoria**, referentes à “**Supervisão Ambiental da Execução do projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca**” e setorizados em 3 etapas e 3 respectivos volumes. Para atendimento a este item, foram feitos os plantios de mudas nativas e de gramas, além da instalação equipamentos urbanos correspondentes a canchas de futebol, bancos, academias ao ar livre para 3ª idade e parques infantis, tendo sua execução atestada pelo **TERMO DE ACEITE emitido em 10 de outubro de 2016 pelo Departamento de Monitoramento e Biodiversidade, Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**, que também segue nos anexos.

Figura 14. Extensão do paisagismo executado para o Parque do Rio Ressaca



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Ainda, conforme mencionado nos capítulos anteriores, ratifica-se que uma área equivalente a **4.669,27m²**, integrante do lote original destinado ao empreendimento, foi doada ao Município para a implantação do Parque Linear do Rio Ressaca. E ademais, foi adquirido pelo proprietário um **potencial construtivo correspondente a 23.220,30m²**, **sem validade e devidamente averbado em matrícula no Registro de Imóveis**, e que não será utilizado em sua totalidade pela nova proposta de empreendimento exclusivamente residencial, que contempla uma área total a construir de **26.828,44m²**, correspondente a um coeficiente de aproveitamento de 1,72 em relação ao terreno, dentro do índice máximo permitido de 2,00 pelo zoneamento da região, como será verificado ao longo deste Estudo.

2.4. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da nova intervenção urbana, e a identificação da alteração do bioma existente. Parte da análise ambiental mais aprofundada encontra-se no **Estudo Hidrológico - HDL elaborado pela empresa Andes Consultoria em Geologia e Meio Ambiente, sob responsabilidade técnica do Geólogo Rafael André Pinheiro Witkowski (CREA PR 132.135/D), que segue nos anexos deste mesmo processo.**

2.4.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Topográfico Planialtimétrico Georreferenciado elaborado pela empresa EngLevel Engenharia & Consultoria, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Mecânico Paulo Ricardo Wenzel de Carvalho (CREA PR 14.987/D), que segue nos anexos deste Estudo,** verificou-se tratar de terreno com topografia praticamente plana, tendo sido observado ainda uma movimentação de terras no ano de 2016, decorrentes também da demolição das construções existentes. A vegetação predominante é a rasteira gramínea, sendo atingido na porção sul pela Área de Preservação Permanente - APP do Rio Ressaca, em parte onde não foi implantado o Parque Linear, como é possível verificar no **Mapa de Localização e Uso e Ocupação do Solo elaborado pela empresa Rolwes Engenharia NSA Ltda, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Ambiental Wesley Soares de Pontes (CREA PR 190.210/D), que também segue nos anexos deste relatório.**

2.4.2. 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 sub-bacia hidrográfica do Rio Ressaca, localizado na porção sudoeste do terreno, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. Como mencionado, parte do terreno original correspondente a 4.669,27m² foi transferida ao Município para a implantação do Projeto Parque Linear do Rio Ressaca, e parte da APP segue integrante do lote do empreendimento, a qual será devidamente respeitada pelo empreendedor. Ademais, em consulta ao **Estudo Hidrológico** supracitado, verificou-se que o imóvel não é atingido pela cota de inundação do Rio Ressaca, considerando a avaliação feita para os períodos de retorno de 25, 50, 100 e 200 anos.

2.4.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que teve intervenção antrópica e suas características originais modificadas ao longo dos anos, ainda que permaneça desocupado há pelo menos 10 anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade residencial proposta para o empreendimento, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

2.4.4. 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 o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes em sua totalidade, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno, e à presença do Parque Linear do Rio Ressaca na porção sudoeste.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 02 de outubro de 2024.

Figura 15. Testada do terreno com frente para a R. Porto Rico



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 16. Testada do terreno com frente para a R. Acre



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 17. Fundos do terreno, na divisa com o Parque Linear do Rio Ressaca



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 18. Porção oeste do terreno, observado da Av. das Torres



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 19. Vista interna da porção leste do terreno



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

2.5. 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 foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20247250178005**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (PMSJP, 2018-2023) consta que a região também é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede coletora de esgoto, com possibilidade de ligação de ambas as redes para atendimento ao empreendimento, mas com necessidade de substituição da rede de distribuição de água, e ampliação da rede coletora de esgoto, conforme a **Carta Resposta ao protocolo nº 22.376.779-6 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, em anexo a este relatório.

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

Figura 20. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



LEGENDA

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

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

2.6. 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 parta na **Macrozona de Preservação Ambiental**, devido à proximidade com o Rio Ressaca. A Macrozona de Preservação Ambiental corresponde às “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 oeste, na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação, correspondente à faixa de APP do Rio Ressaca, porém, de forma equivocada, visto que nesta porção, a área correspondente à faixa de 30,00 metros de APP foi transferida ao Município para a implantação do Parque Linear, e que inclusive pode ser confirmada pelo Levantamento Planialtimétrico supracitado. No restante do terreno, e onde se pretende implantar o Residencial Porto Rico, o lote se enquadra na **Zona Residencial 4 – ZR4**, correspondente às áreas com predominância do uso habitacional de alta densidade.

Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado ADEQUADO para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na ZR4, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional com acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, **cuja anuência para permitido foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, através do parecer emitido resposta ao protocolo de nº 202409061817864011, que segue nos anexos**, condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança.

O projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento de 2,00 – **considerando também o potencial construtivo já adquirido, correspondente a uma**

área de 23.220,30m² e que encontra-se averbado em matrícula, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 6 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros (por possuir testada para vias com caixa inferior a 16,00 metros, conforme Levantamento Planialtimétrico supracitado), bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare – **e considerando para o cálculo de densidade, o terreno original com o acréscimo da área de 4.669,27m² transferida ao Município, visto que a mesma só foi doada como parte das contrapartidas da proposta anterior de empreendimento que nunca foi executado, e cuja consideração inclusive também foi deferida pelo CMPDU em resposta ao protocolo de nº 202409061817864011 anteriormente mencionado.**

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote F527, 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), bem como na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), *“devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea”*.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Residencial Porto Rico, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **ALEXANDRE BAIONI TRENTO** (CAU A 32.679-8), e contempla 8 blocos em alvenaria com 6 pavimentos cada, **totalizando 432 unidades unifamiliares e área total a construir de aproximadamente 26.828,44m².**

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 13 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 o empreendimento com o total de 432 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 1.210 pessoas, que distribuídas territorialmente na área total do lote do empreendimento (considerando o lote original, com o acréscimo da área transferida ao Município, conforme explanado no capítulo 2.6, resulta uma densidade de $1.210 / 20.278,78m^2 = 597$ pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 432 unidades / $20.278,78m^2 = 213$ 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 ZR4 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 Edifício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **432 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 **22 vagas de estacionamento para visitantes**. Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **458 vagas**, distribuídas ao longo do terreno e também em um edifício garagem com 3 pavimentos.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos exclusivamente pela Rua Porto Rico, com área de acumulação mínima de 15,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O Residencial Porto Rico, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 4.682,85m² da área do terreno. O condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além do respeito à APP existente. Como o projeto encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, tal índice ainda não foi definido, o qual irá obedecer ao mínimo exigido pela legislação municipal vigente.

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.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, para posterior desenvolvimento legal para aprovação e encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

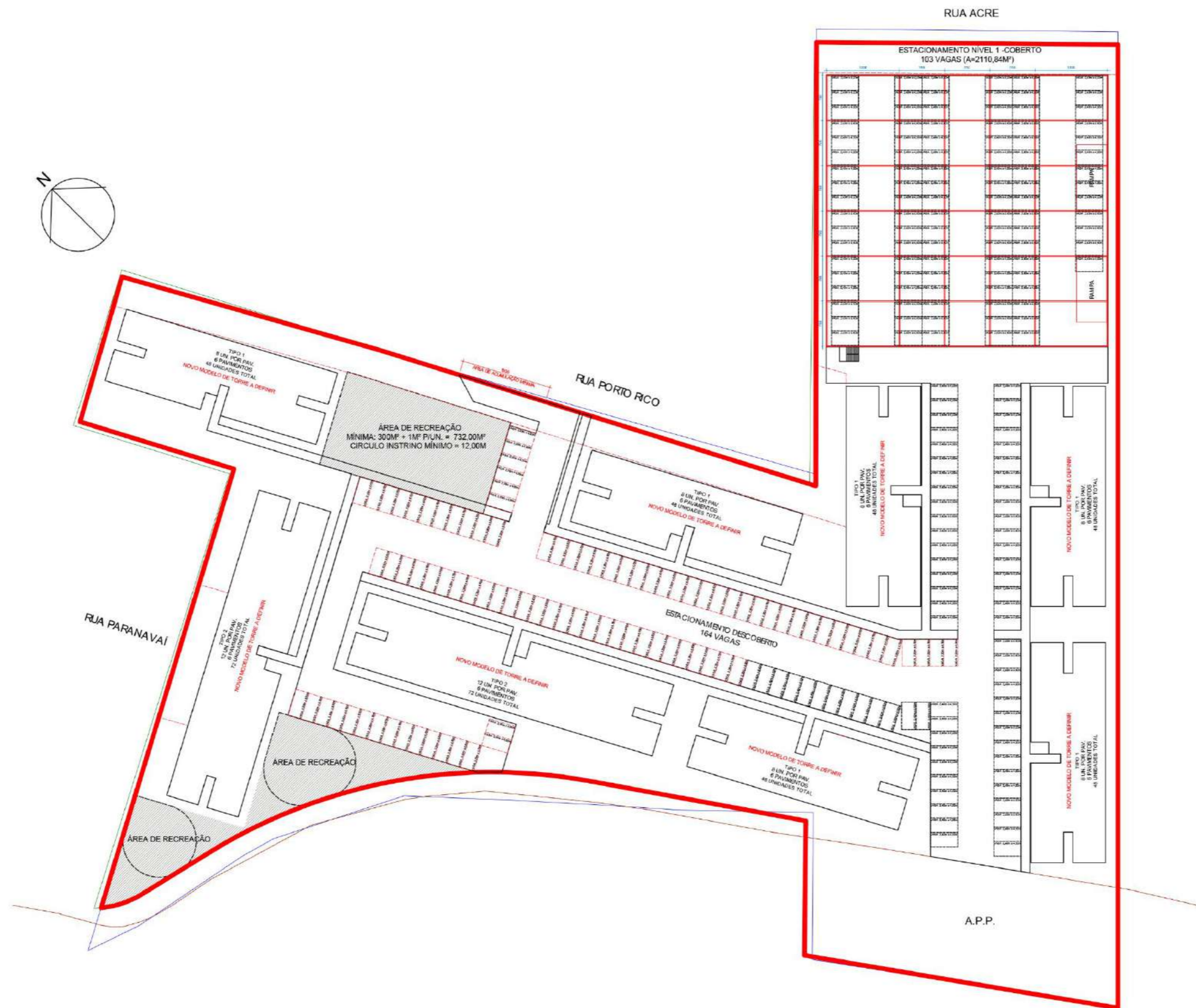
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 4. Quadro Estatístico

RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	15.609,51 m ²
ÁREA DOADA AO MUNICÍPIO COMO PARTE DAS CONTRAPARTIDAS PARA A PROPOSTA DO EMPREENDIMENTO ANTERIOR, QUE NÃO FOI CONSOLIDADO	4.669,27 m ²
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	432 sub-lotes
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	213 uh/ha

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	19.391,88 m ²
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	7.436,56 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	26.828,44 m²
ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO	6.045,30 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	38,73 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,0)	1,24
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	6 pavimentos
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	A DEFINIR
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 732,00m ²)	A DEFINIR
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 454)	458 vagas
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA PORTO RICO	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA PORTO RICO	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA ACRE	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA ACRE	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA PARANAÍ	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA PARANAÍ	5,00 m

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



RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES

Rua Porto Rico, s/n - Bairro Boneca do Guaçu - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista ALEXANDRE BAIONI TRENTO - CAU A 32.679-8 (2024)

Boqoni
Obara

R. Zacarias Mano Pinheiro, 352 - sala 5
Arquiteta - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

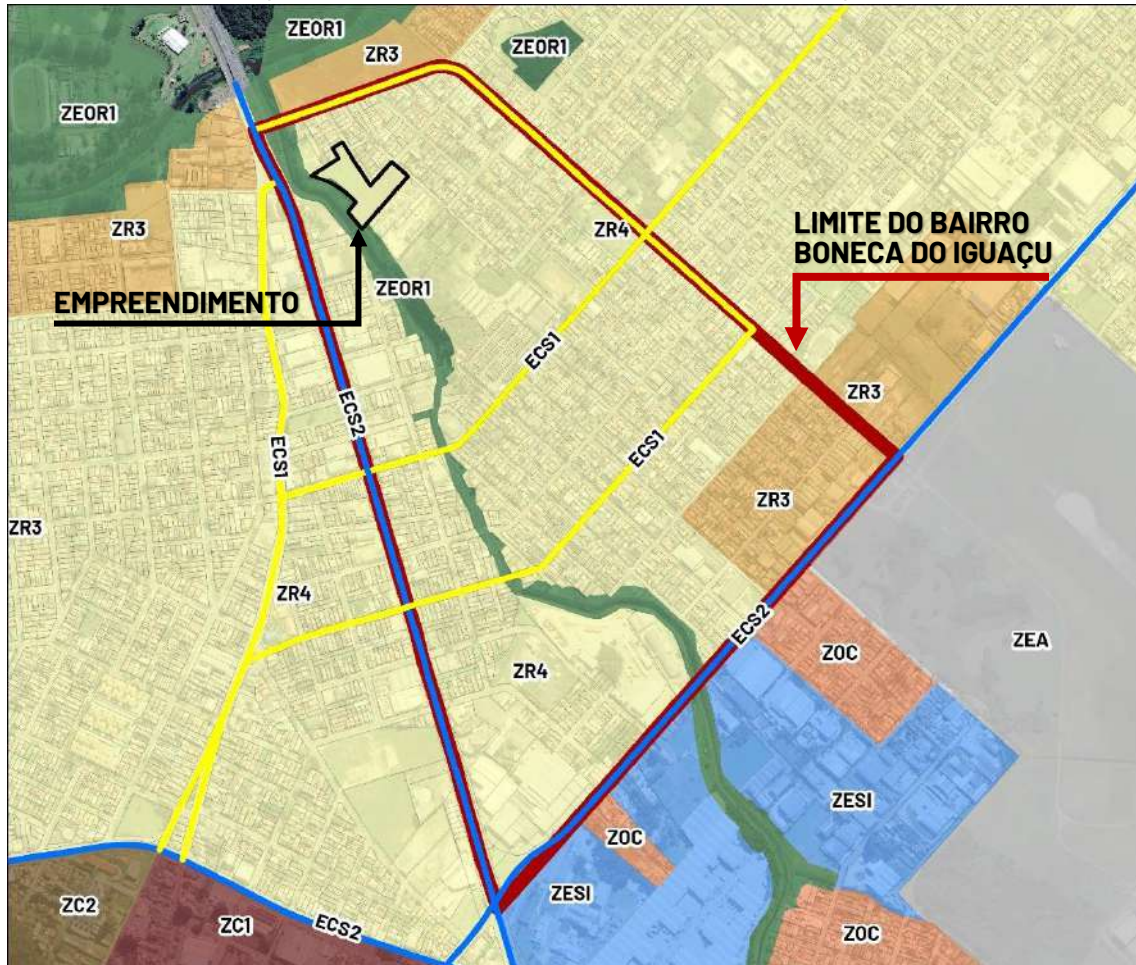
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Doutor Quinzito de Quadros Souza, Rua Santa Rita, Rua São José, Rua Almirante Alexandrino, Rua Francisco Euclides do Nascimento, Rua José Altair Possebom, e as margens do Canal Extravasor do Rio Iguaçu – divisa com o Município de Curitiba.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Boneca do Iguaçu, e parte dos bairros Afonso Pena, São Cristóvão e Cidade Jardim, delimitada pela Rua Doutor Canuto Maciel de Araújo, Rua das Nações Unidas, Rua Leonel Bassan, Rua Janiópolis, Avenida das Américas, Avenida Rui Barbosa, Rua Sezinando Martinato da Cruz, Rua Alexandre Foggiatto, Rua Mandirituba, Rua Francisco Zem, e as margens do Canal Extravasor do Rio Iguaçu – divisa com o Município de Curitiba.

Figura 22. Zoneamento incidente no bairro Boneca do Iguaçu



(Fonte: Geo SJP, 2023)

Figura 23. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 24. Condomínio correlato próximo ao empreendimento, na R. Acre



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 25. Condomínio correlato próximo ao empreendimento, na R. Acre



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 26. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. das Torres



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Porto Rico**, classificada como Via Coletora pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022), atualmente com caixa de 13,68 metros, segundo o Levantamento Planialtimétrico supracitado, com duplo sentido, pavimentação anti-pó, e sem calçadas e meio-fio implantados no trecho defronte ao empreendimento. Ainda, o lote destinado ao condomínio possui testada também para a **Rua Acre**, classificada pela lei citada como Via Local, identificada no Levantamento Planialtimétrico com caixa atual de 10,87 metros, de duplo sentido, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio implantados no trecho defronte ao empreendimento, porém, de forma irregular e sem dispositivos de acessibilidade.

A princípio, o lote do empreendimento não é atingido por diretrizes viárias municipais, de acordo com a Lei Complementar nº 152/2022, bem como por diretrizes estaduais previsto no Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023).

As principais rotas para acesso ao condomínio pretendido, através das Ruas Porto Rico e Acre, se darão principalmente pela Rua Harry Feeken, com distribuição pela Avenida das Torres e Rua Joaquim Nabuco, além da Rua Almirante Alexandrino e à Avenida Rui Barbosa. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 27. R. Porto Rico, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 28. R. Acre, em trecho defronte ao lote do empreendimento



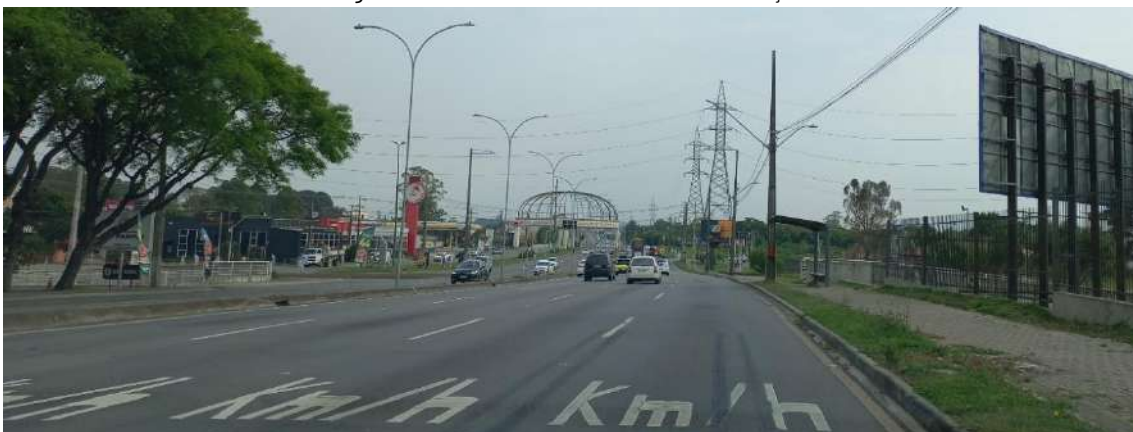
(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 29. R. Harry Feeken, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 30. Av. das Torres, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 31. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 32. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 33. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 432 famílias e a população estimada de 1,210 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 432 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

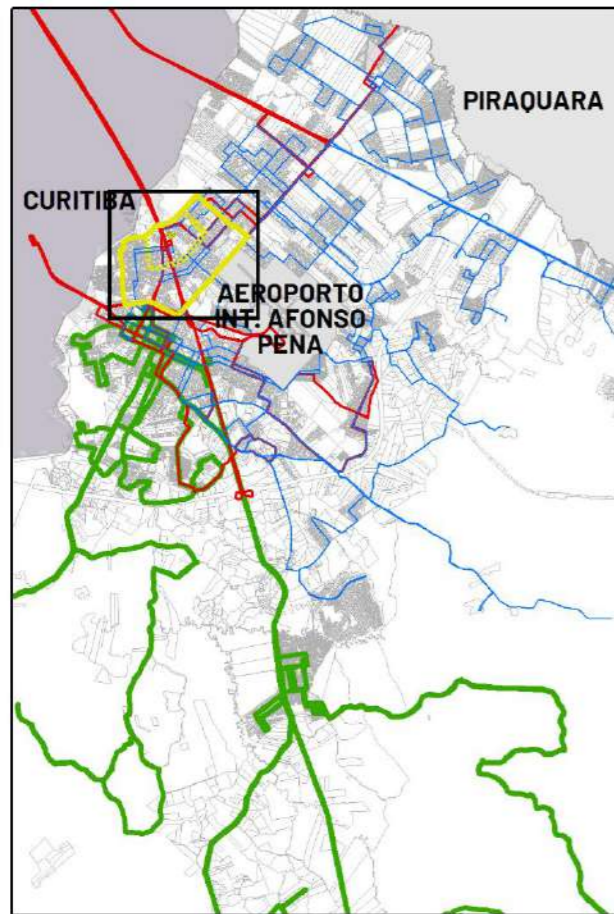
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo 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 (AI) o empreendimento é atendido por **17 linhas de ônibus**, sendo 9 linhas metropolitanas (Urano/ Guadalupe; Direto São José; Terminal Afonso Pena/ Terminal Boqueirão; Centro São José/ Terminal Boqueirão; Aeroporto/ Terminal Boqueirão; Braga/ Guadalupe nos dois sentidos; Quissisana/ Guadalupe; e São José dos Pinhais/ Guadalupe) e 8 linhas urbanas (Terminal Central/ Terminal Afonso Pena nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Iná/ Apolo/ Aviação; PIT Praça da Juventude/ Centro; Terminal Central/ Aeroporto; Terminal Central/ Monte Líbano; Bairro a Bairro 1 e 2). Em consulta aos itinerários das linhas da empresa Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), não foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Os abrigos de ônibus mais próximos estão localizados na Rua Harry Feeken, a uma distância aproximada de 200 metros do acesso previsto ao empreendimento pela Rua Porto Rico.

Figura 34. Abrigos de ônibus mais próximos do empreendimento, na R. Harry Feeken



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

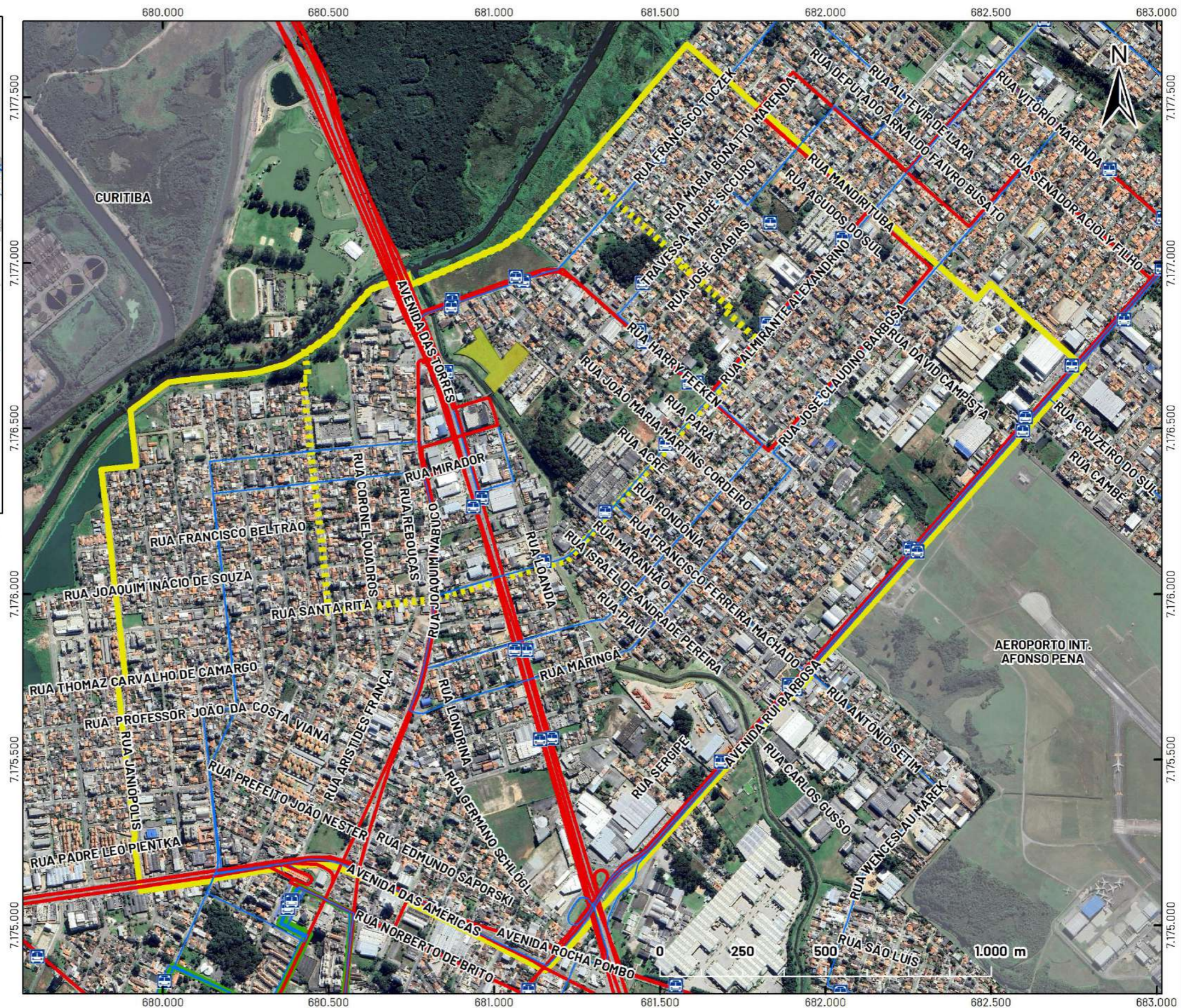


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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)
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus**
- Urbana
- Metropolitana
- Rural



RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES

Rua Porto Rico, s/n - Bairro Boneca do Guaçu - São José dos Pinhais/PR

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

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

Bogoni
 & Obara
 ARQUITETURA

R. Zezarans Affonso Pereira, 347 - sala 5
 Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
 41 9911 862 828
 41 9911 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 1.210 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 77 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 173 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 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 17 alunos = 2,65m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 77 x 2,65m² = 204,05m² no Ensino Infantil, e de 173 x 1,80m² = 311,40m² 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 Monte Libano. Na Área de Influência Indireta (AII), foram constatados 10 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Afonso Pena; Escola Estadual Maria Vidal Novaes; Colégio Estadual São Cristóvão; Escola Municipal Santa Rita; Escola Municipal Professora Genoveva Sicuro de Brito; Escola Municipal Padre Pedro Fuss; Escola Municipal Maria Robertina Schaffer Trevisan; CMEI Papa João Paulo II; Centro Municipal de Atendimento Especializado - CMAE Paulo Freire; e Centro Municipal de Educação Especial para Iniciação ao Trabalho - CMITRA Professora Zophia Petronela Socoloski Sade.

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 Cidade Jardim (pública)**, localizada na Área de Influência Indireta - AII a uma distância de 2,6 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 Cidade Jardim 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 1.210 pessoas, seria necessário 8,6% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

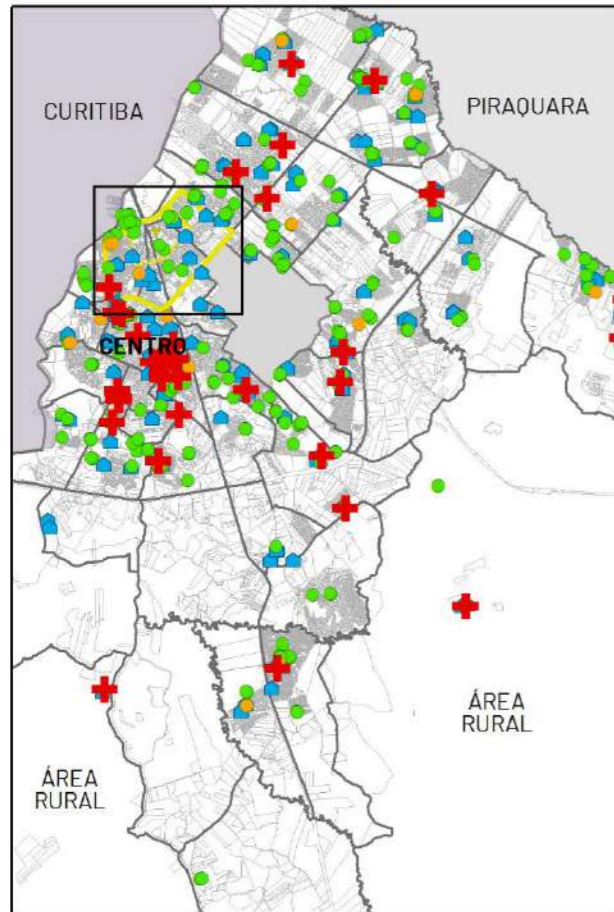
Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Cidade Jardim, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 1.210 pessoas x 0,04m² = 48,40m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e além disso, 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 5 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, todos de esporte e lazer: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade da Planta José e Palmira Bot; Parque Pastor José Pimentel de Carvalho com Academia da Terceira Idade; e Campo de Futebol II do Parque São José. Além disso, há o Parque Linear do Rio Ressaca, localizado a sudoeste do condomínio pretendido.

Na All do empreendimento, por sua vez, foram identificados 12 equipamentos públicos comunitários, sendo 4 de cunho social (Centro de Referência da Assistência Social - CRAS Prefeito Francisco Quirino dos Santos; Centro de Convivência da Pessoa Idosa - Casa do Idoso; Serviço de Acolhimento para Pessoas em Situação de Rua; e Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS), e 8 de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Jardim Santos Dumont I; Cancha de Futebol de Areia e Parque Infantil do Parque São José; Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade da Planta Cidade Jardim II; Centro de Treinamento da Ginástica Rítmica do Jardim Elvira II; e Parque Infantil da Planta São José).





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

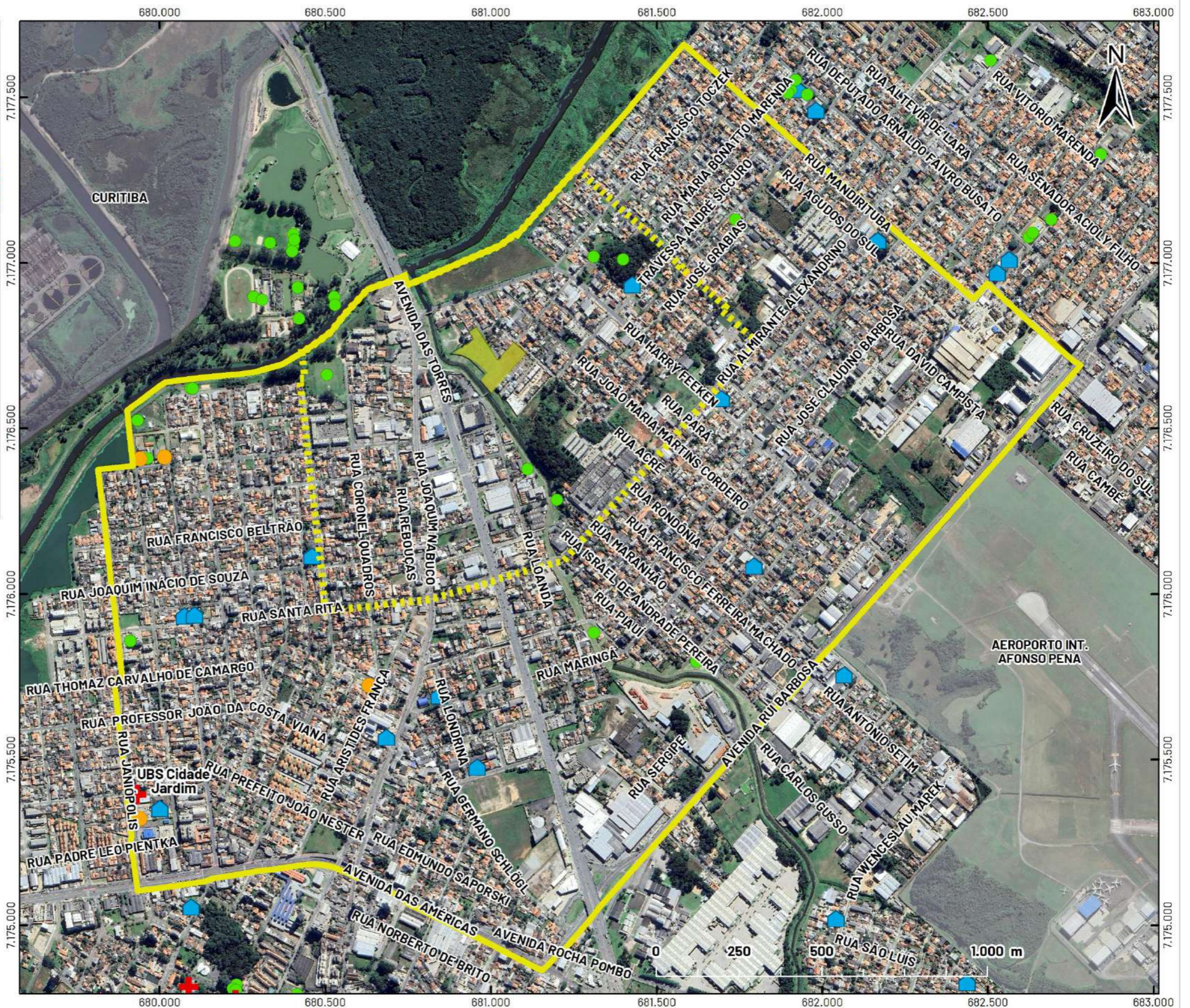


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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)
-  Unidades de Saúde
-  Unidades Sociais
-  Unidades de Esporte e Lazer
-  Unidades de Ensino



RESIDENCIAL PORTO RICO - 432 UNIDADES

Rua Porto Rico, s/n - Bairro Boneca do Iguçu - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

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

Bogoni
 &
Obara
 ARQUITETURA

R. Zequinhas de Almeida, 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	Não foram identificadas espécies nativas no local de implantação do empreendimento; Respeito à APP existente nos fundos do terreno.	X			EMP.	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Considerando que não haverá subsolo, será feita a terraplenagem apenas para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X			X	Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X			X	Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X			X	Ampliação da rede coletora de esgoto para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X			X	Substituição da rede de abastecimento de água para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X			X	Armazenamento temporário em local adequado, e separação conforme normas municipais.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X			X	Ligação de rede de energia elétrica para atender ao condomínio (conforme Parecer de Viabilidade da Copel).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X			X	Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X			X	Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo			X	X			X	Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação			X	X			X	A demanda por equipamentos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X			X	Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.			X		
	Equipamentos Sociais			X	X			X	Há 4 equipamentos comunitários sociais na região que poderão atender ao empreendimento.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X			X	Há 13 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de uma área interna do condomínio para atividades de lazer e recreação.			X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X		X	Execução de infraestrutura viária na R. Porto Rico, entre a R. Harry Feeken e o empreendimento, conforme previsto no Termo de Compromisso nº 13/2019.			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 17 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X			X	Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazão 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 6 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZR4) 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		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 432 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		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		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não foram identificadas espécies nativas no local para implantação do empreendimento.			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical, denominado até o momento de *Residencial Porto Rico*, pretende ser instalado em terreno localizado na porção sudoeste do Bairro Boneca do Iguazu, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Porto Rico, e inserido em uma área de Zoneamento Residencial (ZR4, 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 construção de grandes empreendimentos residenciais. Porém, conforme analisado ao longo deste Estudo, verificou-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo poder público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, também promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

Ainda, **ações e contrapartidas já realizadas pelo empreendedor refletem um compromisso com o desenvolvimento ordenado e sustentável da região, somando-se às vantagens econômicas e sociais que o projeto proporciona desde a fase de obras até sua operação.** As intervenções já executadas incluem, entre outras, a construção de uma ciclovia e o paisagismo do Parque Linear do Rio Ressaca, ações que não apenas ampliaram a infraestrutura de lazer e transporte da área, mas também elevaram a qualidade ambiental e reforçam o compromisso do empreendedor com a melhoria das condições urbanas.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação haverá impactos positivos na economia local, por meio da contratação de prestadores de serviços da construção civil e fornecedores locais. Este incremento na contratação de serviços temporários irá promover também o fortalecimento do comércio e dos serviços próximos ao canteiro de obras, proporcionando uma circulação de recursos que beneficia o município como um todo, e contribuirá para o desenvolvimento econômico imediato da região.

Ademais, durante essa fase será incorporado um conjunto de práticas sustentáveis que buscam minimizar impactos ambientais e sociais, como o controle e correta manutenção dos maquinários a serem utilizados na obra, o gerenciamento responsável e adequado dos resíduos, e a prioridade ao reaproveitamento de materiais. O Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC será rigorosamente seguido, assegurando que todos os resíduos sejam destinados de forma adequada. Além disso, estão previstas medidas para evitar impactos no sistema viário local, através da movimentação de cargas e descargas em horários específicos e controlados, reduzindo a interferência no trânsito da região e garantindo uma circulação mais fluida para a população.

Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido e, por se tratar de terreno que já se encontra relativamente plano, os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos.

As ações preventivas e mitigadoras mostram que o Residencial Porto Rico vai além das exigências legais, adotando práticas de responsabilidade socioambiental desde a fase de construção. Assim, essa etapa inicial do projeto contribui para fortalecer a relação entre o empreendimento e a comunidade local, evidenciando o respeito ao meio ambiente e o comprometimento com o bem-estar social.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, verificou-se que o Residencial Porto Rico irá gerar uma série de benefícios permanentes para o Município e seus habitantes. A oferta de novas unidades habitacionais no bairro Boneca do Iguaquê responde à demanda por moradia e promove um adensamento urbano planejado, alinhado com as diretrizes do Plano Diretor Municipal. Esse adensamento planejado contribui para um uso mais eficiente das áreas urbanas, reduzindo vazios e ampliando a segurança e a vitalidade da região. Além disso, o aumento de unidades habitacionais e de novos moradores estimula a valorização imobiliária, impulsionando investimentos privados e gerando novas oportunidades de desenvolvimento para o município.

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, fortalecendo a capacidade financeira do Município para realizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos que beneficiem toda a comunidade. Esses recursos podem ser direcionados para áreas prioritárias como saúde, educação e mobilidade urbana, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes de São José dos Pinhais.

Ademais, estima-se que o empreendimento irá gerar empregos permanentes diretos e indiretos, fortalecendo o setor de serviços na região. 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.

É esperado ainda, 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, que não apenas atenderá ao empreendimento, mas também trará benefícios duradouros para as propriedades vizinhas, assegurando uma infraestrutura moderna e eficiente para a região. A atualização das redes de infraestrutura básica melhora as condições sanitárias e contribui para a preservação ambiental, elevando a qualidade de vida da população local. 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. É 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.

Além dos pontos apresentados, destaca-se o cumprimento prévio das contrapartidas anteriormente exigidas, que contribuíram para aprimorar o entorno e fomentar o bem-estar da comunidade. A construção de uma ciclovia na Rua Harry Feeken promoveu uma alternativa sustentável de mobilidade, incentivando o uso de bicicletas e reduzindo o uso de veículos

motorizados, alinhado às políticas municipais de mobilidade urbana e de sustentabilidade. Além disso, o paisagismo realizado no Parque Linear do Rio Ressaca pôde proporcionar um espaço de lazer e convívio social, que contribuiu para a qualidade ambiental e para a integração social da região. Esses espaços públicos de lazer, além de promoverem o bem-estar, oferecem uma oportunidade de contato com a natureza e melhoram a paisagem urbana, beneficiando diretamente os moradores e a população do entorno do empreendimento.

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 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, os cálculos apresentados no decorrer deste relatório 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.

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

Através do presente Estudo, pôde-se constatar que a implantação do Residencial Porto Rico evidencia uma contribuição positiva para o Município de São José dos Pinhais e para o desenvolvimento urbano sustentável das áreas de influência. **As contrapartidas já realizadas pelo empreendedor, como a ciclovia, a ponte sobre o Rio Ressaca para passagem de pedestres e o paisagismo do Parque Linear do Rio Ressaca, demonstram um compromisso com o bem-estar da comunidade e com a qualidade de vida urbana. Essas iniciativas já concluídas não só melhoraram a infraestrutura e a paisagem local, mas também evidenciam a responsabilidade social do empreendedor em oferecer melhorias duradouras para a cidade.**

Com uma abordagem responsável, a implantação do empreendimento irá gerar mais benefícios que eventuais impactos negativos, os quais serão cuidadosamente mitigados. A geração de empregos, o fortalecimento do comércio local, o incremento de receita tributária e as melhorias em infraestrutura de saneamento são alguns dos efeitos positivos que fortalecem o desenvolvimento socioeconômico local. Além disso, o condomínio residencial irá promover um adensamento populacional planejado, em conformidade com o Plano Diretor, oferecendo uma ocupação ordenada e uma infraestrutura de qualidade.

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

Ratifica-se ainda que, como amplamente apontado ao longo deste Estudo, as contrapartidas originalmente impostas pelo Município, considerando a proposta anterior de um empreendimento comercial e de serviço, já foram executadas em quase sua totalidade pelo proprietário, contemplando: a implantação de ciclovia na Rua Harry Feeken, em trecho compreendido entre a Avenida das Torres e a Rua Almirante Alexandrino; a adequação das calçadas da Rua Loanda, em trecho compreendido entre as ruas Terra Rica e Rio Grande do Norte; a implantação de uma ponte metálica para passagem de pedestres para travessia do Rio Ressaca, próximo à Rua Pérola do Oeste; e a adequação e execução de paisagismo da Etapa I do Projeto do Parque Linear do Rio Ressaca, em trecho compreendido entre o canal extravasor e a Rua Maringá, incluindo a instalação de equipamentos públicos de esporte e lazer, e inclusive, a doação de uma área de 4.669,27m² para a implantação do Parque. E ademais, há um potencial construtivo adquirido de 23.220,30m² e que possivelmente não será utilizado por completo para a nova proposta do Residencial Porto Rico. Sendo assim, propõe-se que a única contrapartida exigida para a nova proposta do Condomínio Residencial pretendido seja a implantação de infraestrutura viária na Rua Porto Rico, via de acesso ao empreendimento, e que permanece como única pendência dos Termos de Compromisso firmados anteriormente.

ADRIANA MIYUKI OBARA

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

AMALFITANA INC. DE EMP. IMOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 10.997.513/0001-72
Resp. Legal: FERNANDO LUIZ CAPOANI
Empreendedor

AMALFITANA INC. DE EMP. IMOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 10.997.513/0001-72
Resp. Legal: JOEL XAVIER JUNIOR
Empreendedor

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

ADRIANA MIYUKI OBARA

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

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

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI14819730I00CT001

Colaboração:

DJENIFER VITORIA FRANKE - Estagiária

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDom Bosco

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. 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 AGRÔNOMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: 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 de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: 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/loais-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
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

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

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14819730I00CT001
Data de Cadastro: 03/10/2024
Data de Registro: 03/10/2024

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 21003961 Pago em: 03/10/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 10.XXX.XXX/0001-72
Data de Início: 11/07/2024
Data de Previsão de Término: 25/07/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: PORTO RICO
Bairro: BONECA DO IGUAÇU

CEP: 83040320
Nº: S/N
Complemento: I.F. 06.060.0047.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Porto Rico, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 432 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
S114819730I00CT001	AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	INICIAL	03/10/2024

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: 2024-10-03 07:24:34, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

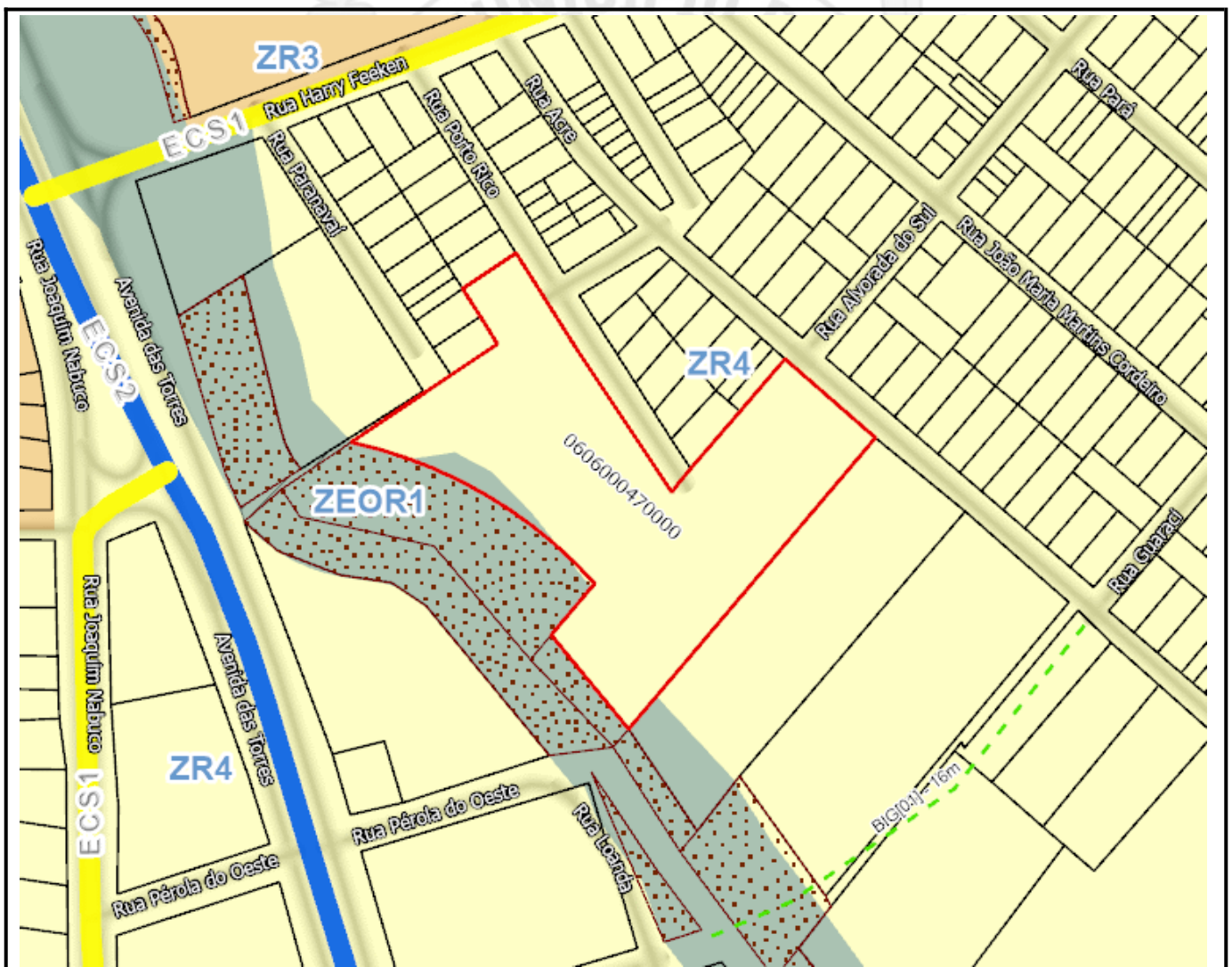
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA PORTO RICO
Número predial oficial: S/N
Bairro: BONECA DO IGUAÇU
Lote: F527
Matrícula: 83457

Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 563

DATA: 29/12/2015

CVCO: Sem informação

ANO: Sem informação

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 10

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,1

Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)

Lote mínimo (m²) - -

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

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

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266**OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU**

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

01

MATRÍCULA N.º 83.457

IMÓVEL:- O terreno urbano de formato irregular, designado **LOTE F-527**, com a área total de **15.609,51 m²**, perímetro de 738,02 metros, situado no lado par da Rua Porto Rico, distante 83,51 metros da esquina formada com a Rua Harry Feeken, com a seguinte descrição: início na estaca 0=PP, cravada no alinhamento predial, ao final da Rua Porto Rico. Segue pelo alinhamento predial da Rua Porto Rico medindo 119,45 metros no rumo de 18°50'NO até a estaca 1; faz deflexão à esquerda, deixa a rua e passa a confrontar com propriedade de Manoel C. Gomes Neto onde mede 27,00 metros no rumo de 71°10'SO até a estaca 2; deflete novamente à esquerda e passa a confrontar com os lotes R, S e T da Planta Jardim Iracema medindo 27,10 metros no rumo de 18°50'SE até a estaca 3; deflete à direita e segue confrontando com o lote T da Planta Jardim Iracema, Rua Paranaíba e lote 2B de propriedade do Frigorífico Arthur Ltda, medindo 82,24 metros no rumo de 71°10'SO até a estaca 3A; deflete à esquerda e passa a confrontar em curva com a área do Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes raios/rumos e distâncias: raio de 16,00 metros medindo 8,54 metros até a estaca 3B; raio de 1,04 metros e distância de 12,84 metros até a estaca 3C; raio de 89,00 metros medindo 65,68 metros até a estaca 3D; rumo de 25°42'SE medindo 36,57 metros até a estaca 8A; faz deflexão à direita e segue confrontando com a Área do Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes rumos e distâncias: 54°30'SO e 22,32 metros até a estaca 8B; 26°33'35"SE e 52,71 metros até a estaca 8C; deflete à esquerda e passa a confrontar com o lote B2 de propriedade do Condomínio Moradas Treviso medindo 159,95 metros no rumo de 53°51'52" NE até a estaca 8D, cravada no alinhamento predial da Rua Acre; faz nova deflexão à esquerda e segue pelo alinhamento predial da Rua Acre medindo 50,30 metros no rumo de 35°42'37"NO até a estaca 8E; deflete novamente à esquerda, deixa a rua e passa a confrontar com os lotes 05 e 10 da planta de subdivisão de Arthur Urban onde mede 73,32 metros no rumo de 54°30'SO até a estaca 0=PP, fechando o perímetro da presente descrição.

Beneficentia:- Contendo um barracão industrial em alvenaria, com 02 pavimentos, com a área total de 1.966,17 m² sob nº 201. **Obs.:-** Lote esse oriundo da Unificação do Remanescente do Lote A, com a área de 7.869,41 m², com Indicação Fiscal nº 06.060.0005.000 e do Remanescente do Lote B 044, com a área de 7.740,10 m², com Indicação Fiscal nº 06.060.0027.000, situados no lugar denominado **BONECA DO IGUAÇU**, deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA:-** AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida República Argentina nº 50, Conjunto 132, Água Verde, em Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 10.997.513/0001-72. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob nº 1 da Matrícula 51.191 do livro 2, em data de 08/07/2010, e matriculado sob nº 73.934 do livro 2, em data de 02/02/2012, e Registro nº 2 da Matrícula 72.593 do livro 2 em data de 13/09/2013. São José dos Pinhais, 10 de junho de 2.014. Oficial Designada.

AV.1-83.457:- Conforme AV.1 da Matrícula 73.934 consta a seguinte averbação: Nos termos da escritura pública de desapropriação e aquisição do Potencial Construtivo, lavrada nas notas do 1º Serviço Notarial desta cidade, em 21 de dezembro de 2011, fls. 106/109 do livro 952, **FAZ-SE** a presente averbação para constar a aquisição de potencial construtivo de **23.220,30m²**, sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante do R-1 da matrícula 73.933 desta Serventia. São José dos Pinhais, 10 de junho de 2.014. Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N.º:gxTdd . D4jU4 . fb9r5 - R1Pfu . 3DLk
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.2-83.457:- Protocolo nº 168.472 de 14/09/2015. Nos termos do requerimento datado de 11/09/2015, 3ª Alteração do Contrato Social de Amalfitana Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Ata da Assembléia Geral de Conversão da Sociedade Limitada em Sociedade Anônima datada de 02 de março de 2.015, devidamente registrada na Junta Comer-/

CNM 079970.2.0083457-92

JUNO

www.junoparaprisig.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

N.º 83.457

Este documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 01/07/2024 17:19 PROTOCOLO: S24070016738D-83457

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fba86d51-3d6e-49cb-8d7e-d2d2d0e9d199

cial do Paraná, em 12/03/2015 sob nº 41300092851 e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis), cuja Conversão em Sociedade por Ações é feita sem solução de continuidade, de forma que permanecerá titular de todos os seus direitos e obrigações - sendo que a Sociedade passará a atuar sob a denominação de **AMALFITANA INCORPORACÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede e foro na Cidade de Curitiba, na Avenida República Argentina nº 50 Conjunto 132, Bairro Água Verde, CEP 80240-210, CNPJ/MF 10.997.513/0001-72 - NIRE 412.0653835-2. Custas-VRC 630 = R\$105,21. São José dos Pinhais, 23 de setembro de 2.015. *[Assinatura]* Oficial Designada

FUNARPEN - SELO DIGITAL N°:vdtoq . 8TNw1 . f68y7 - LGkEq . WX8z
 Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
 SFRI2.I5bbv.FofNa
 IkLZh.1123q

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

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 01 de julho de 2024. 17:17:59h

CNM 079970.2.0083457-92

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 01/07/2024 17:19 PROTOCOLO: S24070016738D-83457

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

caes

AO REQUERENTE:

AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Em resposta ao protocolo 202409061817864011

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202409061817864011 da inscrição imobiliária nº 06.060.0047.0000, em reunião do dia 11 de setembro de 2024, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido de uso permissível para permitido – Condomínio Edifício Vertical com 432 unidades habitacionais – e também o **DEFERIMENTO** do pedido referente à utilização das áreas originais dos lotes para o cálculo de densidade, tendo em vista que uma área de 4.669,27m² foi doada ao município. **Obs:** Condicionado a análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 11 de setembro de 2024.

(assinatura digital no rodapé)
José Mauricio Précoma Miranda
Diretor Geral de Urbanismo






ESTADO DO PARANÁ



Folha 1

Órgão Cadastro:	CIDADAO		Protocolo:
Em:	02/07/2024 13:22		22.401.163-6
Interessado 1:	(CNPJ: XX.XXX.357/0001-09) GADENS REALTY		
Interessado 2:			
Assunto:	DOCUMENTACAO/INFORMACAO	Cidade: CURITIBA / PR	
Palavras-chave:	CIDADAO		
Nº/Ano	-		
Detalhamento:	SOLICITAÇÃO		
Código TTD:	-		

Para informações acesse: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/consultarProtocolo>



Assunto: DOCUMENTACAO/INFORMACAO

Protocolo: 22.401.163-6

Interessado: GADENS REALTY

Solicitação

Solicitamos a consulta prévia da COMEC para conjunto habitacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



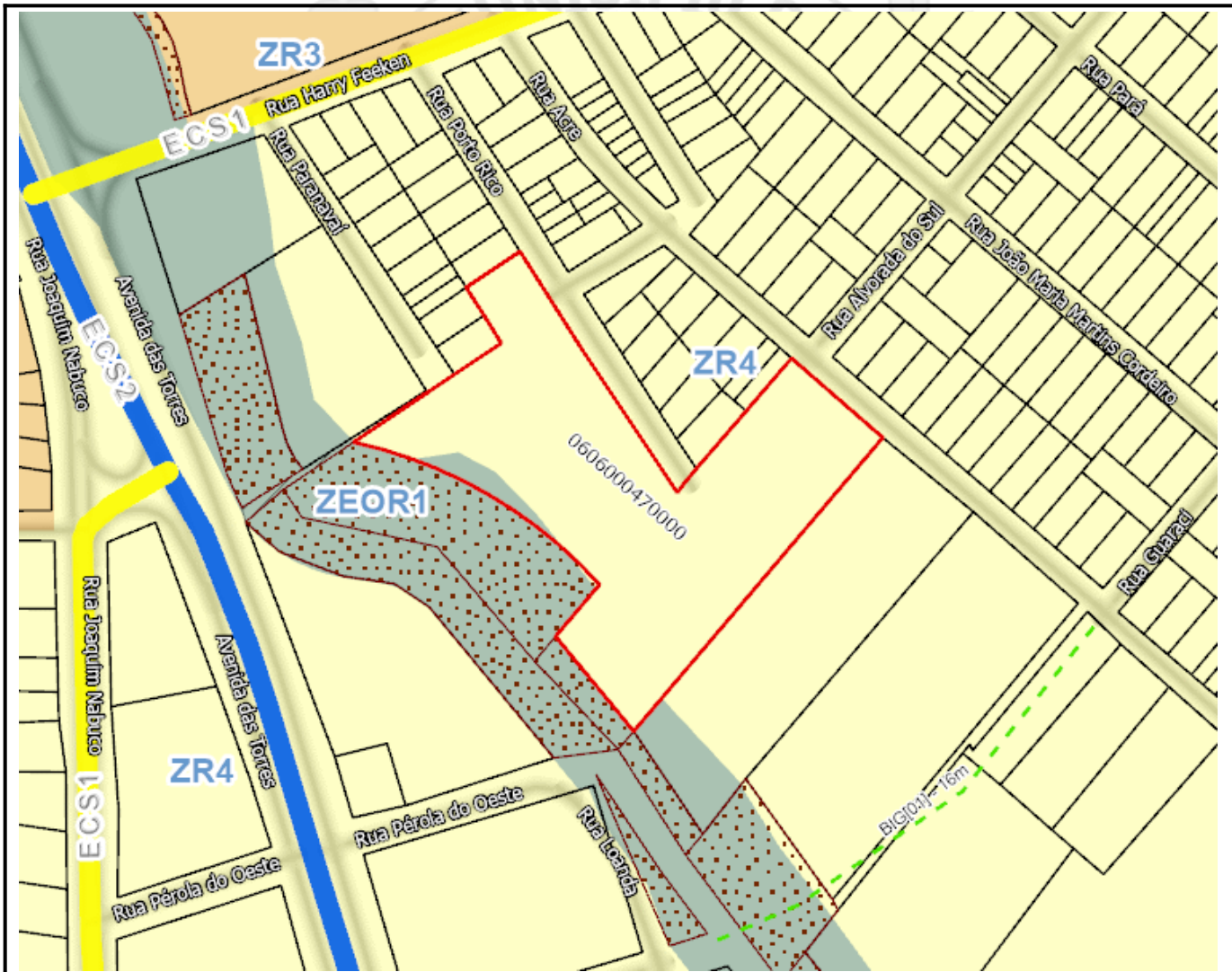
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

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, **APOS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA PORTO RICO
Número predial oficial: S/N
Bairro: BONECA DO IGUAÇU
Lote: F527
Matrícula: 83457

Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 563

DATA: 29/12/2015

CVCO: Sem informação

ANO: Sem informação

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

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

Coefficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 6



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
Taxa de ocupação máxima (%) - 60
Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2
Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0047.0000

Data: 27/05/2024

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



REGISTRO DE IMÓVEIS
 1ª CIRCUNSCRIÇÃO - SJ. DOS PINHAIS - PR
 R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

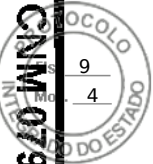
OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU
 CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

9
4

MATRÍCULA N.º 83.457

MARISE P. Vosgerau



CNM 079970.2.0083457-92

JUO

www.pq.br/registro

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

N.º 83.457

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 01/07/2024 17:19 PROTOCOLO: S24070016738D-83457

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fba86d51-3d6e-49cb-8d7e-d2d2d0a9d199

IMÓVEL:- O terreno urbano de formato irregular, designado LOTE F-527, com a área total de 15.609,51 m², perímetro de 738,02 metros, situado no lado par da Rua Porto Rico, distante 83,51 metros da esquina formada com a Rua Harry Feecken, com a seguinte descrição: início na estaca 0=PP, cravada no alinhamento predial, ao final da Rua Porto Rico. Segue pelo alinhamento predial da Rua Porto Rico medindo 119,45 metros no rumo de 18°50'NO até a estaca 1; faz deflexão à esquerda, deixa a rua e passa a confrontar com propriedade de Manoel C. Gomes Neto onde mede 27,00 metros no rumo de 71°10'SO até a estaca 2; deflete novamente à esquerda e passa a confrontar com os lotes R, S e T da Planta Jardim Iracema medindo 27,10 metros no rumo de 18°50'SE até a estaca 3; deflete à direita e segue confrontando com o lote T da Planta Jardim Iracema, Rua Paranaíba e lote 2B de propriedade do Frigorífico Arthur Ltda, medindo 82,24 metros no rumo de 71°10'SO até a estaca 3A; deflete à esquerda e passa a confrontar em curva com a área do Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes raios/rumos e distâncias: raio de 16,00 metros medindo 8,54 metros até a estaca 3B; raio de 1,04 metros e distância de 12,84 metros até a estaca 3C; raio de 89,00 metros medindo 65,68 metros até a estaca 3D; rumo de 25°42'SE medindo 36,57 metros até a estaca 8A; faz deflexão à direita e segue confrontando com a Área do Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes rumos e distâncias: 54°30'SO e 22,32 metros até a estaca 8B; 26°33'35"SE e 52,71 metros até a estaca 8C; deflete à esquerda e passa a confrontar com o lote B2 de propriedade do Condomínio Moradas Treviso medindo 159,95 metros no rumo de 53°51'52" NE até a estaca 8D, cravada no alinhamento predial da Rua Acre; faz nova deflexão à esquerda e segue pelo alinhamento predial da Rua Acre medindo 50,30 metros no rumo de 35°42'37"NO até a estaca 8E; deflete novamente à esquerda, deixa a rua e passa a confrontar com os lotes 05 e 10 da planta de subdivisão de Arthur Urban onde mede 73,32 metros no rumo de 54°30'SO até a estaca 0=PP, fechando o perímetro da presente descrição. **Beneficência:**- Contendo um barracão industrial em alvenaria, com 02 pavimentos, com a área total de 1.966,17 m² sob nº 201. **Obs.:**- Lote esse oriundo da Unificação do Remanescente do Lote A, com a área de 7.869,41 m², com Indicação Fiscal nº 06.060.0005.000 e do Remanescente do Lote B 044, com a área de 7.740,10 m², com Indicação Fiscal nº 06.060.0027.000, situados no lugar denominado BONECA DO IGUAÇÚ, deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA:**- AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida República Argentina nº 50, Conjunto 132, Água Verde, em Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 10.997.513/0001-72. **TÍTULO AQUISITIVO:**- Registrado neste Cartório sob nº 1 da Matrícula 51.191 do livro 2, em data de 08/07/2010, e matriculado sob nº 73.934 do livro 2, em data de 02/02/2012, e Registro nº 2 da Matrícula 72.593 do livro 2 em data de 13/09/2013. São José dos Pinhais, 10 de junho de 2.014. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

AV.1-83.457:- Conforme AV.1 da Matrícula 73.934 consta a seguinte averbação: Nos termos da escritura pública de desapropriação e aquisição do Potencial Construtivo, lavrada nas notas do 1º Serviço Notarial desta cidade, em 21 de dezembro de 2011, fls. 106/109 do livro 952, FAZ SE a presente averbação para constar a aquisição de potencial construtivo de 23.220,30m², sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante do R-1 da matrícula 73.933 desta Serventia. São José dos Pinhais, 10 de junho de 2.014. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N.º:gxTdd . D4jU4 . fb9r5 - R1Pfu . 3DLk
 Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.2-83.457:- Protocolo nº 168.472 de 14/09/2015. Nos termos do requerimento datado de 11/09/2015, 3ª Alteração do Contrato Social de Amalfitana Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Ltda, Ata da Assembléia Geral de Conversão da Sociedade Limitada em Sociedade Anônima datada de 02 de março de 2.015, devidamente registrada na Junta Comer-/

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

cial do Paraná, em 12/03/2015 sob nº 41300092851 e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis), cuja Conversão em Sociedade por Ações é feita sem solução de continuidade, de forma que permanecerá titular de todos os seus direitos e obrigações - sendo que a Sociedade passará a atuar sob a denominação de **AMALFITANA INCORPORACÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede e foro na Cidade de Curitiba, na Avenida República Argentina nº 50 Conjunto 132, Bairro Água Verde, CEP 80240-210, CNPJ/MF 10.997.513/0001-72 - NIRE 412.0653835-2. Custas-VRC 630 = R\$105,21. São José dos Pinhais, 23 de setembro de 2.015. *Emílio Dal Ongaro Cordeiro* Oficial Designada

FUNARPEN - SELO DIGITAL N°:vdtoq . 8TNw1 . f68y7 - LGkEq . WX8z
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.I5bbv.FofNa
IkLZh.1123q

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

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 01 de julho de 2024. 17:17:59h



CNM-079970.2.0083457-92

www.funarpen.com.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

caes

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 01/07/2024 17:19 PROTOCOLO: S24070016738D-83457

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fba86df51-3d6e-49cb-8d7e-d2d2d0a9d199

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Emilio Dal Ongaro Cordeiro** em 01/07/2024 17:19. Inserido ao protocolo **22.401.163-6** por: **Thiago Hauagge Gadens** em: 02/07/2024 13:22. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **fabb51c447fb0a4f2cae271171c08f51**.

Documento: **Matriculaatualizada02.07.2024.pdf**.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Emilio Dal Ongaro Cordeiro** em 01/07/2024 17:19.

Inserido ao protocolo **22.401.163-6** por: **Thiago Hauagge Gadens** em: 02/07/2024 13:22.



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
fabb51c447fb0a4f2cae271171c08f51.

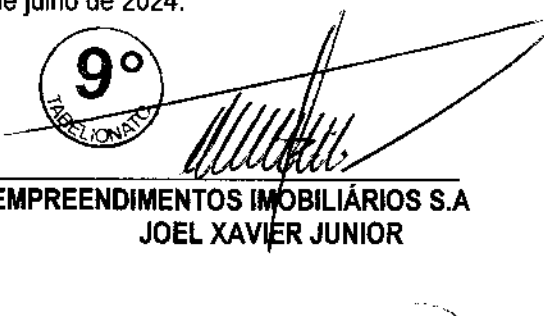
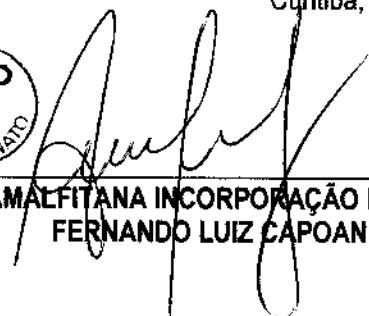
PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.997.513/0001-72, com sede na Avenida República Argentina, nº 50, Conj, 132, Água Verde, Curitiba/PR, representada, neste ato, por seus Diretores, Presidente e Vice-Presidente, respectivamente, **Sr. FERNANDO LUIZ CAPOANI**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.114.821-7, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, nº 270, Apto 401, Batel, Curitiba/PR, e-mail fernando@fjd.eng.br, e **Sr. JOEL XAVIER JUNIOR**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.200.959-9, inscrito no CPF sob o nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, nº 127, Apto 32, Bigorrião, Curitiba/PR, e-mail joel@fjd.eng.br, na forma de seu Estatuto Social.

OUTORGADAS: GADENS REALTY LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.831.357/0001-09, com sede e foro na Rua Emiliano Pernetá, nº 390, Conjunto 1701, 17º andar – Condomínio New Concept, Centro, Curitiba/Paraná; **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.102.24/0001-08, com sede e foro na Rua Emiliano Pernetá, nº 390, Conjunto 1701, 17º andar – Condomínio New Concept, Centro, Curitiba/Paraná; ambas representadas por **THIAGO HAUAGGE GADENS**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 6.064.829-8 e inscrito no CPF/MF sob nº 004.595.409-71.


DA OUTORGA DE PODERES: Pelos Outorgantes, na forma representada, por este instrumento nomeia e constitui as outorgadas como suas bastante procuradoras, a quem confere poderes específicos sobre o imóvel: *Terreno Urbano, de formado irregular, designado LOTE F-527, com área total de 15.609,51m², perímetro de 738,02 metros, situado no lado par da Rua Porto Rico, distante 83,51 metros da esquina formada com a Rua Harry Feeken, com a descrição constante na matrícula 83.457*, 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, para representá-la perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando, perante Prefeituras, Conselhos Administrativos, Superintendências, Instituto Nacional de Seguridade Social, concessionárias de serviços públicos, Secretaria da Receita Federal, incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias da Fazenda Estadual e/ou Municipal, Juntas Comerciais Estaduais, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à regularização do imóvel supra citado, inclusive promover defesas e recursos administrativos, assinar notificações, ofícios e declarações, requerer licenças, alvarás, aprovação de projeto arquitetônico; poderes para alienação, transferência ou constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre o imóvel, procedimentos de doação de áreas para o município se assim determinado por este para aprovação de projeto; e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário ao início da obra, relativos a quaisquer imóveis e empreendimentos, e, ainda, requerer e promover retificações de área, desmembramento ou desdobramentos, remembramentos e/ou unificações, parcelamento do solo e qualquer outro tipo de regularização de imóvel junto a órgãos públicos e cartórios, podendo, para tanto, assinar escrituras públicas relativas a estes atos, requerer registros e averbações, requerer abertura de matrículas e o que preciso for, podendo substabelecer. A presente procuração terá validade pelo prazo de 03 (três) anos.

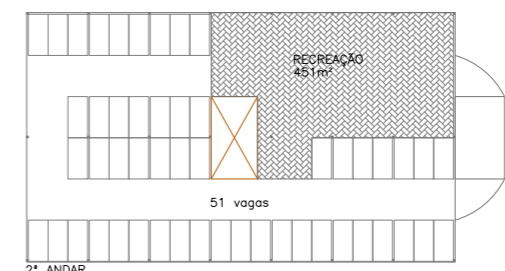
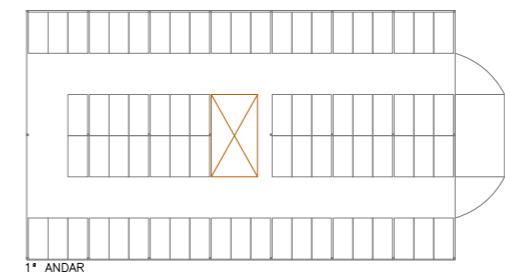
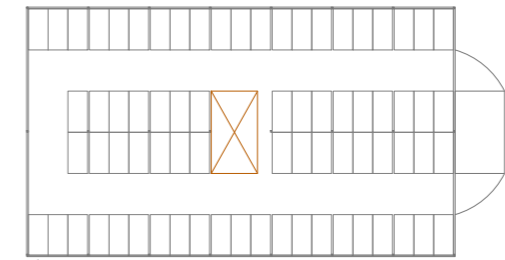
Curitiba, 01 de julho de 2024.



AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
FERNANDO LUIZ CAPOANI **JOEL XAVIER JUNIOR**

9º TABELIONATO	Thoraux Felipe Biletti Pazzo - Tabelião Marcelo Correa da Silva - Tabelião Substituto Rodrigo T. Mino Cristiano - Tabelião Substituto	Al. Dr. Carlos da Carvalho, 234 Centro - Curitiba - PR - 80.410-180 contato@9notas.com.br balcao@9notas.com.br	9º TABELIONATO (11) 3232-7354
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: FERNANDO LUIZ CAPOANI; JOEL XAVIER JUNIOR.....			
Em testemunho da verdade. Curitiba-PR, 2 de julho de 2024.			
STEPHANIE CAROLINE DE OLIVEIRA ALVES - Escrevente Emal: R\$12,02 - Imposto: R\$4,08 - Selar: R\$2,00 - Total: R\$18,10			
SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº: SFTN1.6Gabb.sxdz6-8ko4P.F399w válida em pelo.funarpen.com.br			





INFORMAÇÕES		DESCRIÇÃO ESTUDO	
AUTOR:	Kathlyn Soares	RECREAÇÃO TOTAL:	3614,00 m²
DATA:	27/05/2024	QUANTIDADE DE BLOCOS:	8
DADOS DA GUIA AMARELA		NR UNIDADES RESIDENCIAIS:	372
LOGRADOURO:	PORTO RICO		
ÁREA DO TERRENO:	15609,51 m²		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/IF:	06.060.0047.0000		
DENSIDADE:	-		
PARÂMETROS DE ANÁLISE DO LOTE		VAGAS	
DOAÇÃO INSTITUCIONAL:	0,00 m²	VAGAS RESIDENCIAIS:	224
ÁREA LÍQUIDA:	15609,51 m²	VAGAS DE VISITAS:	0
ÁREA EDIFICÁVEL:	15609,51 m²	NR VAGAS COBERTAS:	148
DESCRIÇÃO BLOCO		ÁREA BLOCO GARAGEM:	
		3400,08 m²	
DESCRIÇÃO DAS UNIDADES			
		DESCRIPÇÃO	
		NR DE UNIDADES	
		TIPO A:	
		180	
		TIPO B:	
		192	
		TIPO C:	
		0	
		TIPO D:	
		0	
INFORMAÇÕES DE PARÂMETRO		ÁREA PRIVATIVA	
		TOTAL ÁREA PRIVATIVA	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:		TIPO A:	
27354,39 m²		44,62 m²	
ÁREA PRIVATIVA:		TIPO B:	
16357,04 m²		42,32 m²	
EFICIÊNCIA:		TIPO C:	
0,683940193		0,00 m²	
COEF. DE APROVEITAMENTO:		TIPO D:	
2		0,00 m²	

PROJETO:	ESTUDO DE VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE HAB. COLETIVA	
ENDEREÇO:	RUA PORTO RICO	PROPRIETÁRIO:
		MAKE IT CONSTRUTORA
NOME DA ÁREA:	PORTO RICO	INSCRIÇÃO FISCAL:
		06.060.0047.0000
FASE DO PROJETO:	ESTUDO DE VIABILIDADE	ESCALA:
		1:400
		DATA:
		27/05/2024
CONTEÚDO DA FOLHA:	IMPLANTAÇÃO	FOLHA:
		01/01

CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações Página 1 de 6

Protocolo n.º 22.401.163-6

COT 335/2024

Data: 23/07/2024

NÃO TEM VALIDADE PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Requerente: Thiago Hauagge Gadens

Proprietário: Amalfitana Incorporação De Empreendimentos Imobiliários S/A

Solicitação: Consulta prévia – Condomínio Edifício

Município: São José dos Pinhais

Localização do Imóvel: Rua Porto Rico

UTMx: 680.990 m

UTMy: 7.176.702 m

Zona: ZR4; ZEOR1

Matrícula RI: 83.457

Área Total: 15.609,51 m²

Pasta: 12150

Legislação Municipal: O Imóvel encontra-se em **Zona Urbana**, conforme a Lei Municipal nº 100/2015 (Plano Diretor), Lei Municipal nº 103/2015 (Perímetro Urbano) e suas alterações, e na zona abaixo descrita conforme Lei nº 107/2016 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e suas alterações.

ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4 (29)(13)

Lote mínimo (1) (2): 360 m²; **Testada mínima (1) (2):** 12 m; **Altura máxima (1) (2) (4) (5):** 6 pav; **Coefficiente de Aproveitamento base (1) (2):** 2; **Potencial Construtivo máximo a receber (1)(2)(9):** 1; **Taxa de Ocupação máxima (1) (2):** 60%; **Taxa de Permeabilidade mínima (1) (2):** 30%; **Recuo Frontal mínimo (1) (2) (12):** 3,00m/5,00 m (30); **Afastamento mínimo das divisas (1) (2) (12):** 1,5m; **Densidade residencial máxima (habitação/hectare):** 250 – alta.

Usos Adequados (13): Habitação (14) (15) unifamiliar; Condomínio de Sub-Lotes/ Condomínio Edifício Horizontal (14) (15) (16); Condomínio Edifício Vertical (14) (15) (16); Habitação Institucional (14)(15)(18); Comunitário (19) (21) (22) 1 e 5; Comércio (19) (20) (21) (22) 1; Serviço (19) (20) (21) (22) 1; Industrial (19) (20) (21) (22) 1; **Usos Permissíveis (13):** Comunitário (19) (21) (22) 2, 3, 4; Comércio e Serviços Específicos (25); Serviços (19) (20) (21) (22) (24) 3; Extrativista (26); **Usos Condicionados (13):** Comércio (19) (20) (21) (22) (23) 2; Serviços (19) (20) (21) (22) (23) 2; Industrial (19) (20) (21) (22) (23) 2. **Proibidos (13):** todos os demais.

Observações: (1) Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar. (2) As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual. (3) Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79. (4) Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo. (5) Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar. (6) Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos. (7) A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar. (8) Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e comunitário. (9) A ser regulamentado em lei específica. (10) Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. (11) Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar. (12) Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar. (13) Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar. (14) Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar. (15) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da presente Lei Complementar. (16) Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar. (17) Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar. (18) Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar. (19) Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados

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

Página 2 de 6

pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar. **(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 presente Lei Complementar, 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 presente Lei Complementar. **(22)** A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar. **(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 desta Lei Complementar. **(24)** Não será permitido condomínio para estas classificações. **(25)** Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança. **(26)** Observar as disposições do inciso VII e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar. **(27)** Observar as disposições do inciso VIII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar. **(28)** Extração mineral desde que vinculado ao poder público. **(29)** A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica. **(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.

ZONA ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA 1 – ZEOR1

Lote mínimo: (3); **Testada mínima:** (3); **Altura máxima** (4)(5): 1 Pavimento; **Coefficiente de Aproveitamento:** Base: 0,1; **Potencial construtivo máximo a ceder** (9): 0,9; **Potencial construtivo máximo a receber** (9): -; **Taxa de Ocupação Máxima:** 10%; **Taxa de Permeabilidade mínima:** 80%; **Recuo Frontal mínimo** (12): 10,00 m; **Afastamento mínimo das divisas** (12): 5,00 m; **Densidade residencial máxima (unidade habitacional/hectare):** -; **Usos Adequados:** -; **Usos Permissíveis:** Comunitário 1 e 5 (19)(21)(22); Extrativista (26) (28); **Usos Condicionados:** - **Usos Proibidos:** Todos os demais.

Observações: **(1)** Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar. **(2)** As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual. **(3)** Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79. **(4)** Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo. **(5)** Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar. **(6)** Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos. **(7)** A altura máxima dos imóveis da ZEOR1 será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar. **(8)** Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e comunitário. **(9)** A ser regulamentado em lei específica. **(10)** Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. **(11)** Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. **(12)** Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar. **(13)** Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar. **(14)** Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar. **(15)** A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da presente Lei Complementar. **(16)** Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar. **(17)** Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar. **(18)** Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar. **(19)** Os usos a partir de 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 desta Lei Complementar. **(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 presente Lei Complementar, 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 presente Lei Complementar. **(22)** A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar. **(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 desta Lei Complementar. **(24)** Não será permitido condomínio para estas classificações. **(25)** Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de

CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações Página 3 de 6

Impacto de Vizinhança. **(26)** Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar. **(27)** Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar. **(28)** Extração mineral desde que vinculado ao poder público. **(29)** A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica. **(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.

Legislação Estadual: O imóvel **não está inserido** em área de mananciais, conforme o mapa anexo ao Decreto Estadual nº **4435/2016**. Contudo, é atingido por **Curva de Inundação com tempo de recorrência de 25 anos**, conforme estabelecido pelo PDDR do Iguaçu.

Sistema Viário Municipal: O imóvel **é atingido** por Diretrizes Viárias Municipais segundo a lei municipal nº **152/2022**:

- Rua Acre – Caixa de via proposta e classificação: Consultar Município;
- Rua Porto Rico – Caixa de via proposta e classificação: Consultar Município;
- Rua Paranaíba – Caixa de via proposta e classificação: Consultar Município.

Sistema Viário Metropolitano: O imóvel **não é atingido** por Diretriz Viária Metropolitana, segundo o Caderno de Diretrizes Viárias Metropolitanas – reclassificação 2005.

Análise:

Trata-se da solicitação de Consulta Prévia para projeto de condomínio edilício, em imóvel objeto de matrícula nº 83.457, com área total de 15.609,51 m², situado na Zona Urbana do Município de São José dos Pinhais, mais precisamente em Zona Residencial 4 – ZR4, e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR 1, cujos parâmetros estão dispostos acima. Informamos ainda que, de acordo com as nossas bases cadastrais e mapa anexo ao Decreto Estadual nº 4.435/2016, o imóvel não está inserido em área de mananciais de abastecimento público.

Verificamos que o imóvel é atingido parcialmente por área de inundação com tempo de recorrência de 25 anos, definido a partir do Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba, conforme demonstra a figura anexa ao documento. E, conforme determina a Lei Federal 6.766/79, em seu artigo 3º:

“Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo: - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;”

Ou seja, é dever da administração pública zelar pela vida e pelo bem estar da sociedade, conforme preconiza o Art. 23 da CF:

“É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...) VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas; (...) IX - promover programas de construção de

CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações Página 4 de 6

moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; (Vide ADPF 672).”

Sendo de competência dos Estados identificar e mapear as áreas de risco e realizar estudos de identificação de ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades, em áreas de risco. Desta maneira, informamos que o Órgão Ambiental Estadual deverá ser consultado, a fim de avaliar o atingimento pela cota de inundação, bem como os possíveis riscos à ocupação da área em análise.

Ademais, informamos que não cabe a esta Agência a emissão de anuência prévia para o empreendimento proposto, por não se tratar de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, conforme lei federal 6766/79, **e por não se tratar de condomínio localizado em área de proteção aos mananciais, APA ou UTP**, conforme mapa anexo ao decreto Estadual nº 4435/2016 e Decreto Estadual nº 10.499/22.

Sendo assim, a aprovação das edificações é de responsabilidade do município, devendo o órgão responsável verificar se o empreendimento está em conformidade com a legislação municipal urbanística e ambiental e se respeita aos parâmetros de uso e ocupação do solo, as diretrizes municipais sobre o sistema viário e possíveis restrições ambientais, bem como se apresenta todas as licenças necessárias para implantação do empreendimento no município.

Sendo o que se apresenta até o momento, é o que tínhamos a informar.

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)

Veridiana Hreciuk
Assessora Urbanista
AMEP/DCOT

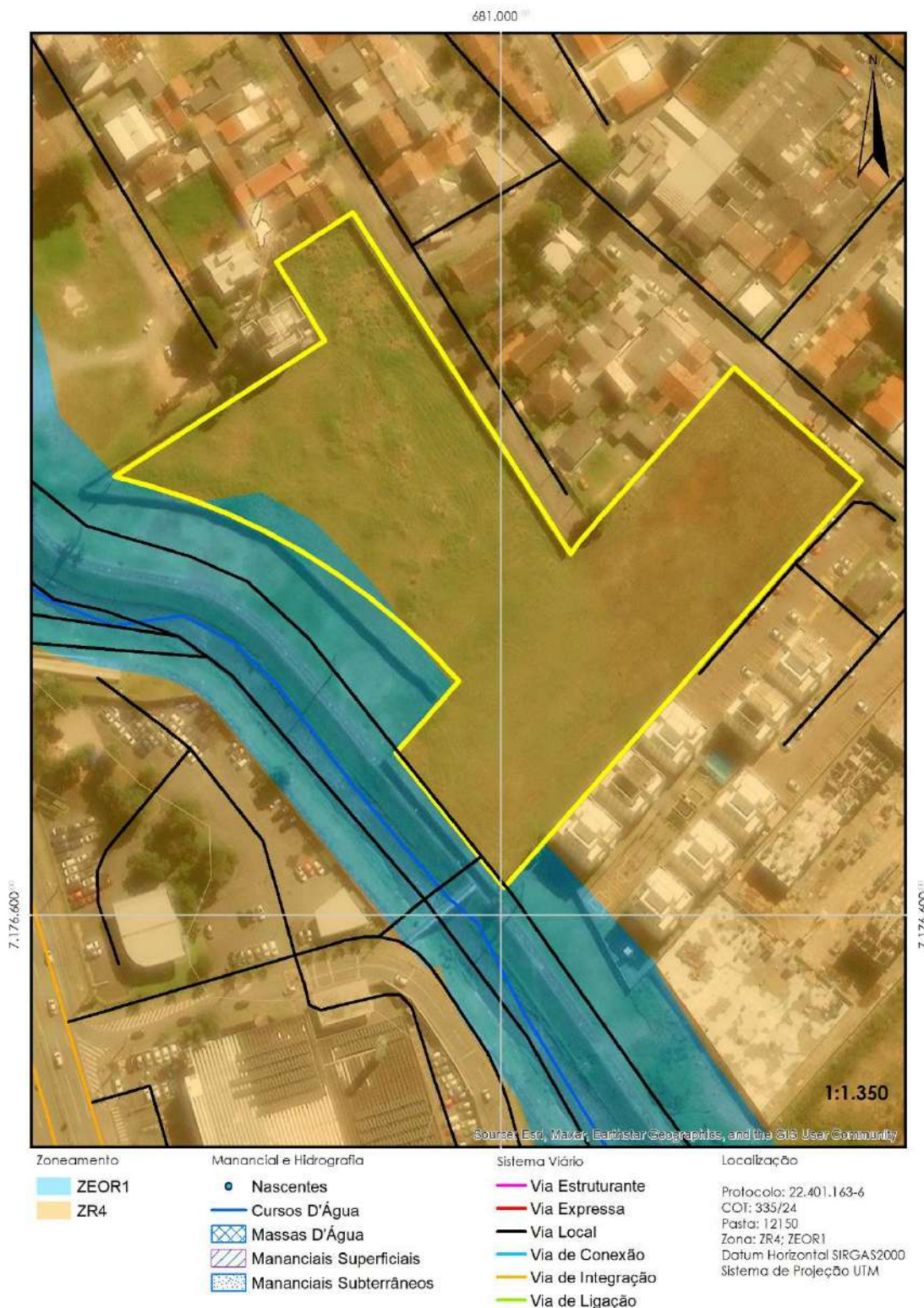
(assinado eletronicamente)

Dmitri A. P. Da Silva
Coordenador
AMEP/DCOT

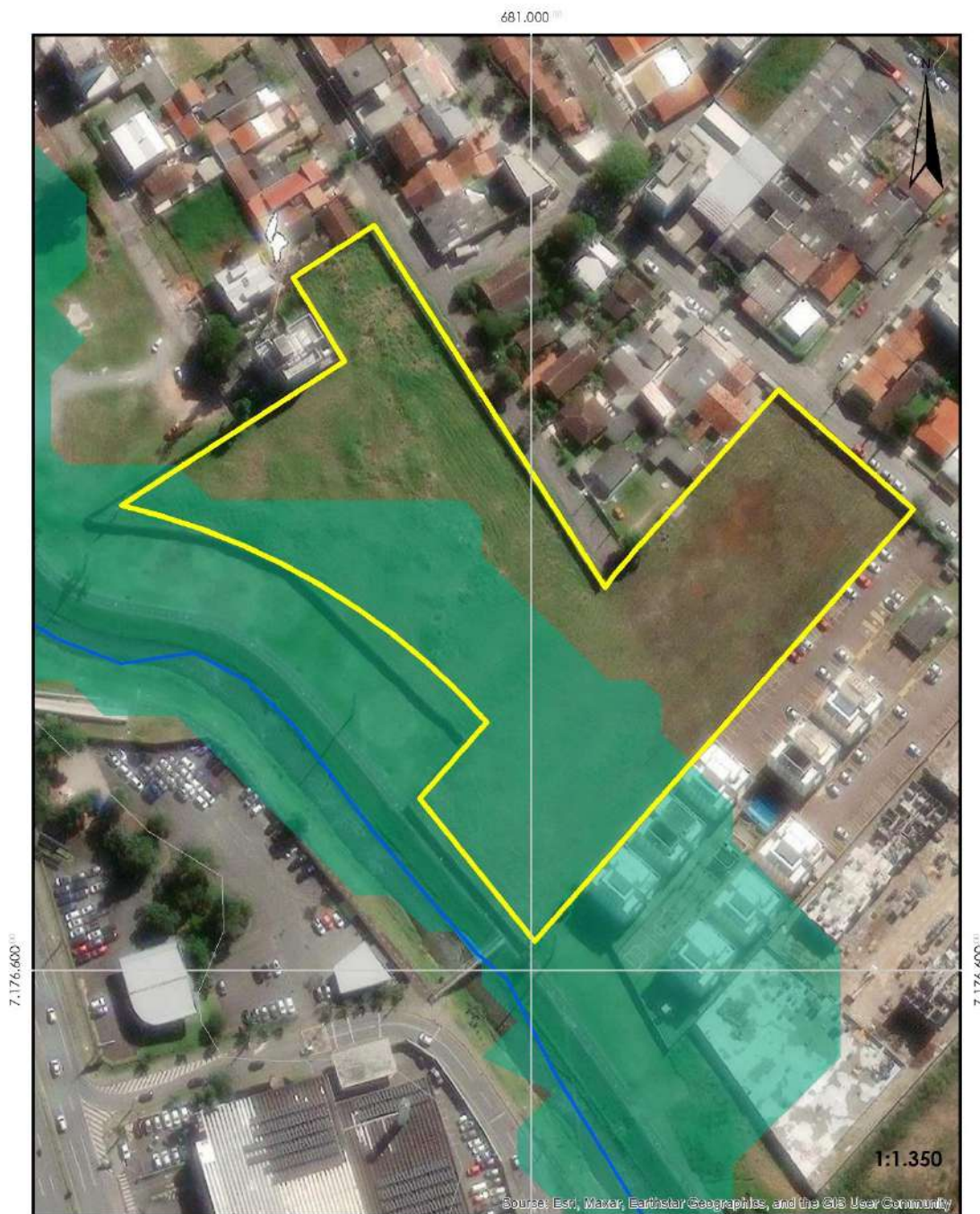
Em caso de divergências, a presente consulta prévia não substitui as informações constantes na legislação.

\\SãoJoséDosPinhais\ConsultaPrévia\CP_2024\COT335_2024_ZR4_ZEOR1

CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações Página 5 de 6



CONSULTA PRÉVIA – em cumprimento à Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações Página 6 de 6



Cenário Tendencial de Inundação

- 100
- 25

Manancial e Hidrografia

- Nascentes
- Cursos D'Água
- Massas D'Água
- Mananciais Superficiais
- Mananciais Subterrâneos

Localização

Protocolo: 22.401.163-6
COT: 335/24
Pasta: 12150
Zona: ZR4; ZEOR1
Datum Horizontal SIRGAS2000
Sistema de Projeção UTM

Documento: **CP335_2024_ZR4_ZEOR1.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Veridiana Hreciuk (XXX.446.509-XX)** em 23/07/2024 14:43 Local: AMEP/DCOT, **Dmitri Arnauld Pereira da Silva (XXX.893.697-XX)** em 23/07/2024 15:00 Local: AMEP/DCOT.

Inserido ao protocolo **22.401.163-6** por: **Veridiana Hreciuk** em: 23/07/2024 14:43.



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
4787828aa14e20738547cec0e6abfa4c.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ANEXO AO PROTOCOLO 202407190413583447

INFORMAÇÃO DIVINFRA N.º: (289/2024)

ASSUNTO: DIRETRIZ VIÁRIA

Trata-se de informação a respeito de diretrizes viárias incidentes no imóvel de inscrição imobiliária 06.060.0047.0000, conforme **Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022**.

Considerando:

- i. que o respectivo lote possui área de 15.609,51 m² conforme a matrícula nº 83.457 – (1)º CRI;
- ii. que a Lei do Sistema Viário prevê a análise técnica quanto a lotes com mais de 10.000m²:

Art. 8º Caberá aos departamentos de planejamento territorial e urbano e de trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito, respectivamente, a realização de estudos técnicos para orientar a abertura, o alargamento e/ou o prolongamento de vias compatíveis às necessidades de articulação com as vias já existente no sistema viário municipal, nas seguintes condições:"

(...)

V - nos casos de glebas ou lotes com 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área ou com pelo menos uma das divisas com mais de 200,00 m (duzentos metros), conforme previsto pela lei de zoneamento de uso e ocupação do solo, será exigida a demarcação em prancha de faixas não-edificáveis de diretrizes viárias de prolongamento e/ou abertura de novas vias, previstas no Anexo II desta lei.

Após análise, a DIVINFRA e a DET informam que o respectivo lote **não é atingido por diretrizes viárias municipais**.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ANEXO AO PROTOCOLO 202407190413583447



Figura 1: Lote – sem atingimento de diretriz viária

Em 05 de agosto de 2024.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

ALANA SOARES DE OLIVEIRA

Engenheira Civil CREA PR-148.771/D / Matrícula 24.512-1

Chefe da Divisão de Infraestrutura Urbana

Departamento de Planejamento Territorial Urbano - DPTU

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

PEDRO ANGELO DA SILVA NETO

Arquiteto CAU 00A1942930 / Matrícula 21.935-2

Chefe da Divisão de Engenharia de Tráfego

Departamento Municipal de Trânsito - DEMUTRAN





Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE COMPROMISSO

Termo de Compromisso que entre si firmam o Município de São José dos Pinhais, subscritor do presente, doravante denominado COMPROMITENTE; e a empresa AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A doravante denominada de COMPROMISSÁRIO, objetivando a mitigação de impacto causado por empreendimento do compromissário.

O **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 seu Prefeito Municipal, Sr. Luiz Carlos Setim, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de Identidade RG nº 427.896-8 e do CPF/MF nº 003.086.769-04; e a empresa AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 10.997.513/0001-72, com sede na Avenida Republica Argentina nº 50, conjunto 132, Água Verde, Curitiba - PR, doravante denominada COMPROMISSÁRIO, neste ato representado pelo Sr. Fernando Luiz Capoani, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade/RG nº 4.114.821-7 SSP/PR e do CPF nº 604.648.109-06, e pelo Sr. Leandro Grando Pegoraro, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade/RG nº 5.952.855-6 SSP/PR e do CPF nº 919.460.189.53, ambos com endereço comercial na Avenida Republica Argentina nº 50, conjunto 132, Água Verde, Curitiba - PR; todos em conjunto ora denominados partes.

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 a necessidade de serem avaliados, mitigados e compensados os impactos negativos causados pelos empreendimentos de parcelamento do solo urbano;

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;

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*



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais ESTADO DO PARANÁ

influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”;

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

Cláusula Primeira – Do objeto

Constitui objeto do presente termo, com o intuito de executar a contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação de Comércio e Serviço Setorial, a definição de compromissos que assumem as partes para: 1) Implantação: ciclovia na Rua Harry Feeken no trecho compreendido entre a Avenida das Torres e Rua Almirante Alexandrino; 2) Execução: executar adequação das calçadas da rua Loanda no trecho compreendido entre as ruas Terra Rica e Rio Grande do Norte. A execução desta contrapartida deverá ser acompanhada pela Secretaria Municipal de Urbanismo; 3) Infraestrutura viária: nas ruas Paranavaí e Porto Rico nos trechos compreendidos entre a Rua Harry Feeken e o empreendimento analisado. A pavimentação desta via inclui a adequação das calçadas neste mesmo trecho, dos dois lados da via, O empreendedor deverá apresentar projeto de infraestrutura das vias junto a Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas em relação a aprovação dos projetos de pavimentação e drenagem, que deverão ser analisados e aprovados pelo Departamento de Obras da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas; 4) Execução: A empresa deverá implantar dispositivo viário ao longo da Avenida das Torres, através da ampliação da área de calçada/passeio, no trecho compreendido entre as ruas Colorado e Terra Rica (defronte ao Pedroso Tapetes), que consiste em canalização da Avenida das Torres, criando desta forma uma pista de aceleração para quem adentra na Avenida pela rua Terra Rica. Esta canalização deverá possuir uma extensão total de aproximadamente 90,00 metros, iniciando no alinhamento do meio-fio da Rua Colorado em zero e terminando na Rua Terra Rica com largura aproximada de 4,00 metros. O passeio deverá ser adequado a nova situação e também deverão ser implantados dispositivos de segurança viária (protetores de pedestres, defensas metálicas, etc.) ao longo da canalização além da além da implantação de sinalização viária (pintura e placas de sinalização). Pontos de ônibus, lixeiras, placas ou qualquer outro dispositivo existente no local em questão, deverão ser relocados conforme solicitação das Secretarias responsáveis. A empresa devera aprovar projeto e solicitar acompanhamento técnico das Secretarias de Obras, Urbanismo e Transportes e Trânsito para início das obras; 5) Adequação e Execução: do paisagismo da etapa 1 do projeto do Parque Rio Ressaca, iniciando no canal extravasor e finalizando na rua Maringá, incluindo equipamentos públicos. A execução desta contrapartida deverá ser acompanhada pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente; em conformidade com a Cláusula Segunda deste Termo.

Parágrafo Único. O objeto do presente termo de compromisso tem a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU (datada de 13.11/2014 e 25/06/2015), conforme artigo 14 da Lei Municipal nº 16/05 – e alterações, e artigo 43, inciso VI do Plano Diretor Municipal (Lei nº 09/04), mediante análise técnica (datada de 17/06/2015) do projeto arquitetônico e do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento.

Cláusula Segunda - Das Obrigações da Compromissária

Pelo presente, o compromissário compromete-se a realizar:



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais ESTADO DO PARANÁ

I - Implantação: ciclovia na Rua Harry Feeken no trecho compreendido entre a Avenida das Torres e Rua Almirante Alexandrino;

II - Execução: executar adequação das calçadas da rua Loanda no trecho compreendido entre as ruas Terra Rica e Rio Grande do Norte, considerando a NBR 9050, especialmente no que tange os aspectos de acessos e circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com previsão de acomodação dos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo quando estes existirem. A execução desta contrapartida deverá ser acompanhada pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

III - Infraestrutura viária: nas ruas Paranaíba e Porto Rico nos trechos compreendidos entre a Rua Harry Feeken e o empreendimento analisado. A pavimentação desta via inclui a adequação das calçadas neste mesmo trecho, dos dois lados da via, considerando a NBR 9050, especialmente no que tange os aspectos de acessos e circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com previsão de acomodação dos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo quando estes existirem. O empreendedor deverá apresentar projeto de infraestrutura das vias junto a Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas em relação a aprovação dos projetos de pavimentação e drenagem, que deverão ser analisados e aprovados pelo Departamento de Obras da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas;

IV - Execução: A empresa deverá implantar dispositivo viário ao longo da Avenida das Torres, através da ampliação da área de calçada/passeio, no trecho compreendido entre as ruas Colorado e Terra Rica (defronte ao Pedroso Tapetes), que consiste uma canalização da Avenida em questão, a qual deverá restringir a passagem da 4ª faixa de rolamento da Avenida das Torres, criando desta forma uma pista de aceleração para quem adentra na Avenida pela rua Terra Rica. Esta canalização deverá possuir uma extensão total de aproximadamente 90,00 metros, iniciando no alinhamento do meio-fio da Rua Colorado em zero e terminando na Rua Terra Rica com largura aproximada de 4,00 metros. O passeio deverá ser adequado a nova situação e também deverão ser implantados dispositivos de segurança viária (protetores de pedestres, defensas metálicas, etc.) ao longo da canalização além da implantação de sinalização viária (pintura e placas de sinalização). Pontos de ônibus, lixeiras, placas ou qualquer outro dispositivo existente no local em questão, deverão ser relocados conforme solicitação das Secretarias responsáveis. A empresa deverá aprovar projeto e solicitar acompanhamento técnico das Secretarias de Obras, Urbanismo e Transportes e Trânsito para início das obras;

V - Adequação e Execução: do paisagismo da etapa 1 do projeto do Parque Rio Ressaca, iniciando no canal extravasor e finalizando na rua Maringá, incluindo equipamentos públicos. A execução desta contrapartida deverá ser acompanhada pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Parágrafo Único. O compromissário 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).

Cláusula Terceira – Do Prazo e Comprovação de Cumprimento das Obrigações

Parágrafo Primeiro. O prazo para a execução da(s) contrapartida(s) de que trata este termo será de: item I, II e IV - 180 (cento e oitenta) dias contados da data da assinatura do presente termo de compromisso; item III – 24 (vinte e quatro) meses contados da data da assinatura do presente



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais ESTADO DO PARANÁ

termo de compromisso; V - 120 (cento e vinte) dias contados da data da assinatura do presente termo de compromisso, conforme protocolo nº 04173/2015, 064916/2015 e 086777/2015.

Parágrafo Segundo. O cumprimento das obrigações, conforme inciso I da Cláusula Segunda deste Termo deverá ser certificado pela(s) secretaria(s) responsável (i)s pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida.

Cláusula Quarta – Das Atribuições do Compromitente

Pelo presente, o comprometente compromete-se a conceder o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO Total do empreendimento somente após a conclusão das ações previstas para o compromissário neste instrumento, e desde que cumpridas as exigências dos artigos 34 e 35 da Lei Complementar nº 77/2012.

Parágrafo Primeiro. Nos casos em que é possível certificar a conclusão parcial, conforme previsto no artigo 36 da Lei Complementar nº 77/2012, o CVCO Parcial só será concedido desde que tenham sido executadas as ações relativas à(s) contrapartida(s) prevista(s) para o compromissário neste instrumento, no mínimo, proporcionalmente a parte da obra relativa ao empreendimento que está em condições de receber a certificação parcial, o que será avaliado pela(s) Secretaria(s) Municipal (is) responsável (is) pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida.

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, sendo que a possibilidade de concessão do CVCO parcial ou não será decidida através da Secretaria Municipal de Urbanismo, em conjunto com as demais Secretarias Municipais responsáveis pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida, observado o art. 36 da Lei Complementar nº 77/2012.

Parágrafo Terceiro. A emissão da CVCO também fica condicionada à:

- a) Guarita recuada: todos os acessos ao empreendimento deverão possuir recuos compatíveis que antecedam as guaritas para eventuais acúmulos de veículos.
- b) Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias: deverá ser aprovado o projeto de drenagem e contenção de cheias junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), ficando também a Conclusão da Obra condicionado ao Termo de Aceite da Drenagem, emitido pela mesma secretaria ao final da execução de tal obra. Salientamos ainda a necessidade da execução de galerias de águas pluviais adequada às condições do empreendimento.
- c) Licenciamento ambiental: apresentar Licença de Instalação emitida pelo IAP.
- d) Rede de esgoto: apresentar a anuência da SANEPAR em relação à rede de esgoto e seu atendimento ao empreendimento.
- e) Adequação das calçadas do entorno: as calçadas e passeios em frente ao empreendimento deverão ser readequadas considerando a NR 9050, especialmente no que tange o acesso e circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com previsão de acomodação dos pontos de embarque do transporte coletivo quando estes existirem.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

Cláusula Quinta - Das Disposições Gerais

Parágrafo Primeiro. As obrigações do compromissário constantes deste termo representam a totalidade da contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação de Comércio e Serviços Setorial, no imóvel de inscrição imobiliária nº 06.060.0047.000, Lote matriculado sob nº 83.457 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais, localizado na Rua Porto Rico, nº 18, Boneca do Iguaçu, nesta cidade.

Parágrafo Segundo. 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 e na Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.

Parágrafo Terceiro. Os materiais e equipamentos a serem utilizados ou adquiridos pelo compromissário para o cumprimento da(s) contrapartida(s) deverão estar em conformidade com a especificação do comprometente.

Parágrafo Quarto. As obras e/ou implantações (instalações) necessárias ao cumprimento da(s) contrapartida(s) serão fiscalizados pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

Parágrafo Quinto. A Secretaria Municipal de Urbanismo, através do Departamento de Gestão Urbana, será responsável por acompanhar a execução da(s) contrapartida(s) com o auxílio das demais Secretarias Municipais mencionadas no Parágrafo Segundo desta Cláusula Quinta.

Cláusula Sexta – Da Inadimplência

Excetuados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente comunicados e comprovados pelo compromissário e aceitos pelo comprometente, o não cumprimento do prazo de execução da contrapartida, sujeita-a a multa calculada sobre o valor total da(s) contrapartida(s) de acordo com a seguinte fórmula:

M = 0,0003 x N x F, onde:

M = valor da multa

N = atraso em dias consecutivos

F = valor total da(s) contrapartida(s)

Parágrafo Primeiro. A multa será limitada em no máximo 30% (trinta por cento) do valor total da(s) contrapartida(s).

Parágrafo Segundo. O valor da multa aplicado conforme os critérios acima, será atualizado até a data de sua quitação, de acordo com a variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo Terceiro. O valor total da(s) contrapartida(s) será verificado por ocasião do cálculo da multa, podendo corresponder ao valor estimado e/ou orçado da(s) contrapartida(s) definidas na Cláusula Segunda deste Termo, não correspondendo necessariamente ao valor real da(s) contrapartida(s).

Cláusula Sétima – Da Alteração das Condições Pactuadas



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais ESTADO DO PARANÁ

Este termo poderá ser alterado e prorrogado quantas vezes forem necessárias até a efetiva conclusão da execução da(s) contrapartida(s), a exclusivo critério e aprovação das partes, através de Termo Aditivo, mediante proposta escrita devidamente protocolada com 30 (trinta) dias de antecedência quando solicitado pelo compromissário.

Cláusula Oitava – Da Vigência

O presente Termo, com eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do inciso II do art. 585 do Código de Processo Civil, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e terá vigência de 1 (um) ano contado da data da assinatura do presente termo de compromisso.

Cláusula Nona - 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.

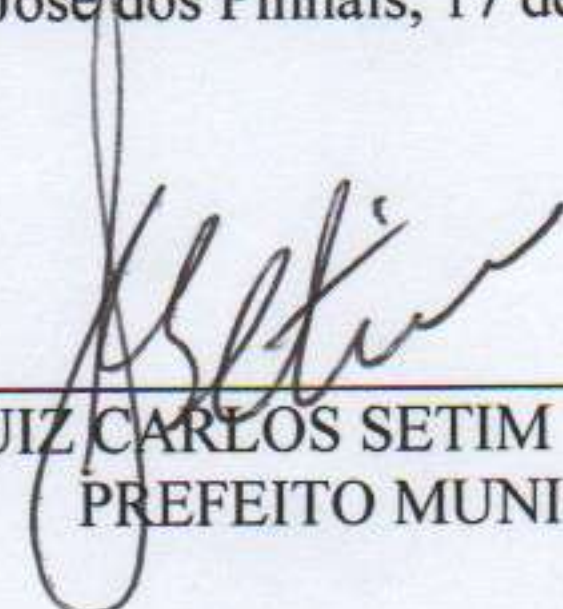
Cláusula Décima – Das Disposições Finais

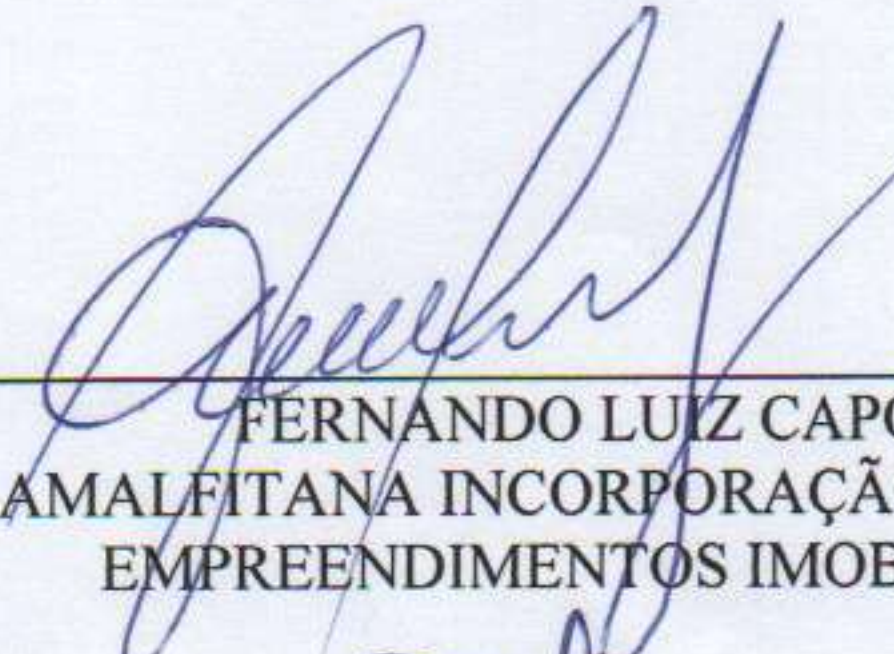
As partes declaram e reconhecem para os devidos fins que o presente Termo de Compromisso está sendo firmado de comum acordo, com o intuito de executar a contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação de Comércio e Serviço Setorial, no imóvel de inscrição imobiliária nº 06.060.0047.000, Lote matriculado sob nº 83.457 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais, localizado na Rua Porto Rico, nº 18, Boneca do Iguaçu, nesta cidade.

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 04 (quatro) vias de igual teor.

São José dos Pinhais, 17 de dezembro de 2015.


LUIZ CARLOS SETIM
PREFEITO MUNICIPAL


FERNANDO LUIZ CAPOANI
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDIMIENTOS IMOB. S/A


LEANDRO GRANDÓ PEGORARO
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDIMIENTOS IMOB. S/A



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
ESTADO DO PARANÁ

TESTEMUNHAS:

Luiz A. Simões.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

1º TERMO ADITIVO

1º TERMO ADITIVO AO TERMO DE COMPROMISSO QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E A EMPRESA AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, OBJETIVANDO A SUSSTITUIÇÃO PARCIAL DE EXECUÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS.

Pelo presente **TERMO ADITIVO** e na melhor forma de direito, de um lado o **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 seu Prefeito Municipal, Sr. Luiz Carlos Setim, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de Identidade RG nº 427.896/PR e do CPF/MF nº 003.086.769-04; e de outro lado a empresa **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 10.997.513/0001-72, com sede na Avenida Republica Argentina nº 50, conjunto 132, Água Verde, Curitiba - PR, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO**, neste ato representado pelo Sr. Fernando Luiz Capoani, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade/RG nº 4.114.821-7 SSP/PR e do CPF nº 604.648.109-06, e pelo Sr. Leandro Grando Pegoraro, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade/RG nº 5.952.855-6 SSP/PR e do CPF nº 919.460.189.53, ambos com endereço comercial na Avenida Republica Argentina nº 50, conjunto 132, Água Verde, Curitiba - PR; firmam o presente **TERMO ADITIVO**, mediante as seguintes cláusulas.

Cláusula Primeira

Fica alterada a cláusula segunda do Termo de Compromisso Original, substituindo as contrapartidas estabelecidas nos itens IV (totalmente) e parcialmente no item V (A-pavimentação do acesso para as quadras, em bloco de concreto intertravados; B – plantio da forração em toda extensão do talude e C- colocação dos bancos especificados no projeto), pela Implantação de uma ponte metálica para passagem de pedestres para travessia do Rio Ressaca nas proximidades da Rua Pérola do Oeste, de acordo com o projeto a ser aprovado na Secretaria Municipal de Urbanismo e sua execução acompanhada pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Pública, fica fixado no Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do Termo de Compromisso Original 90 (noventa) dias contados a partir da data de assinatura deste termo aditivo, para execução da nova contrapartida acima estabelecida, conforme análise do grupo técnico protocolado sob o nº 235222/2016 e anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU (datada de 10/08/2016).

Cláusula Segunda

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




Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
ESTADO DO PARANÁ

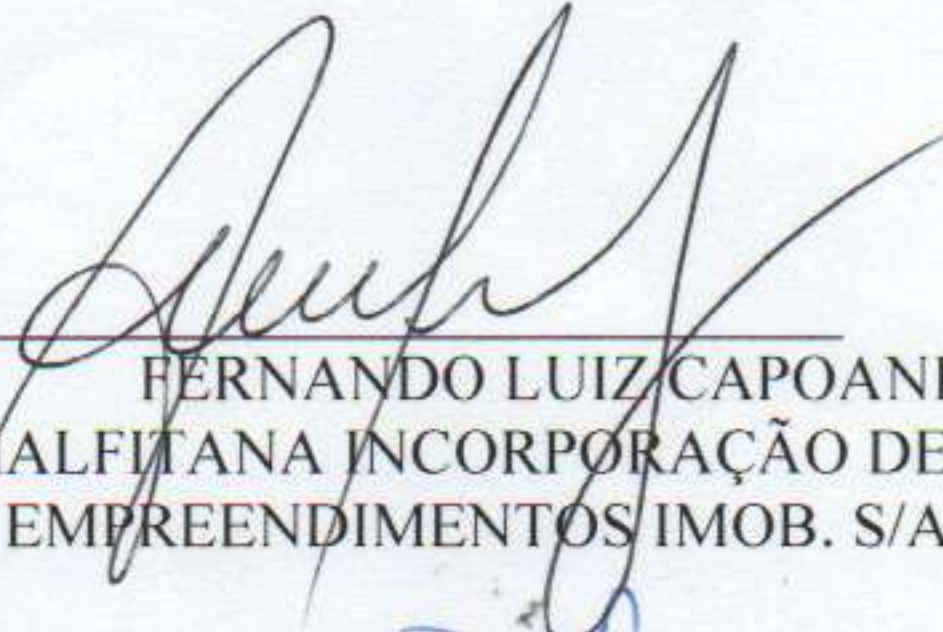
Cláusula Terceira

Permanecem em vigor as demais Cláusulas e condições do Termo de Compromisso a que se refere o presente Termo Aditivo.

E por estarem de pleno acordo com as cláusulas anteriores, firmam o presente Termo Aditivo em quatro vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os efeitos legais.

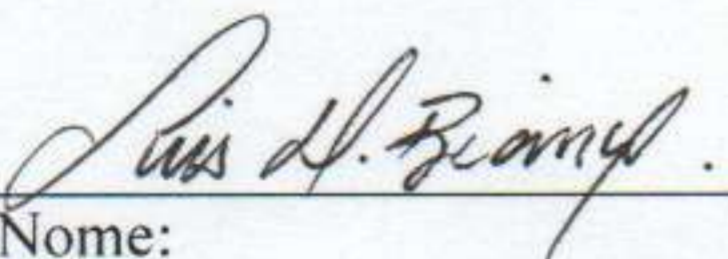
São José dos Pinhais, 14 de setembro de 2016.


LUIZ CARLOS SETIM
PREFEITO MUNICIPAL


FERNANDO LUIZ CAPOANI
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDEIMENTOS IMOB. S/A


LEANDRO GRANDÓ PEGORARO
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDEIMENTOS IMOB. S/A

TESTEMUNHAS:


Nome:
CPF: 043.188.909-02


Nome:
CPF: 007.634.569-69



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE COMPROMISSO Nº 13/2019

Termo de Compromisso que entre si firmam o Município de São José dos Pinhais, subscriptor do presente, doravante denominado **COMPROMITENTE**; e a empresa **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, doravante denominada de **COMPROMISSÁRIO**, objetivando a mitigação de impacto causado por empreendimento do compromissário.

O **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 seu Prefeito Municipal, Sr. Antonio Benedito Felon, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de Identidade RG nº 3.484.629-4 e do CPF/MF nº 445.885.429-15; e a empresa **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 10.997.513/0001-72, com sede na Avenida Republica Argentina nº 50, conjunto 132, Água Verde, Curitiba - PR, doravante denominada **COMPROMISSÁRIO**, neste ato representado pelo Sr. Fernando Luiz Capoani, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade/RG nº 4.114.821-7 SSP/PR e do CPF nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 1.541, apto 21, Mossunguê, Curitiba - PR, e pelo Sr. Leandro Grando Pegoraro, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade/RG nº 5.952.855-6 SSP/PR e do CPF nº 919.460.189.53, residente e domiciliado na Rua José Benedito Cottolengo nº 810, casa 13, Condomínio Casa Malbec, Campo Comprido, Curitiba - PR; todos em conjunto ora denominados partes.

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 a necessidade de serem avaliados, mitigados e compensados os impactos negativos causados pelos empreendimentos de parcelamento do solo urbano;

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;

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**

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.]



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

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 que houve manifestação do compromissário através do protocolo nº 201908125818113523, com parecer favorável do GAT nº 09/2019 e deferimento do CMPDU datado de 18/09/2019;

Considerando que as contrapartidas dos itens I, II, IV e V constantes do Termo de Compromisso assinado em 17/12/2016 e aditivado 14/09/2016, já foram executados e possuem seus referidos termos de aceite emitidos pelas Secretarias competentes que seguem anexos a este Termo;

Considerando que a prorrogação de prazo para a execução da contrapartida descrita no item III do Termo de Compromisso firmado em 17 de dezembro de 2015, em especial que a obra está em andamento, que as demais contrapartidas já foram executadas conforme acima exposto e que as ruas Paranaíba e Porto Rico serão utilizadas para acesso e execução das obras, e estarão sujeitas a danos durante esse período;

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

Cláusula Primeira – Do objeto

Constitui objeto do presente termo, com o intuito mitigar o impacto gerado implantação de um *Comércio e Serviço Setorial*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 06.060.0047.0000 e matrícula nº 83.457 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, deverá o empreendedor executar a infraestrutura viária nas ruas Paranaíba e Porto Rico nos trechos compreendidos entre as rua Harry Feeken e o empreendimento, em conformidade com a Cláusula Segunda deste Termo.

Parágrafo Único. O objeto do presente termo de compromisso tem a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU (datadas de 27/02/2019 e 18/09/2019), conforme artigo 96, inciso IV do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 100/15), mediante análise técnica (datada de 25/02/2019) e do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento, conforme artigo 22, §9º da Lei Municipal nº 107/16 – e alterações.

Cláusula Segunda - Das Obrigações da Compromissária

Pelo presente, o compromissário compromete-se a realizar:

- I. Infraestrutura viária:** nas ruas Paranaíba e Porto Rico nos trechos compreendidos entre a rua Harry Feeken e o empreendimento analisado. A pavimentação desta via a adequação das calçadas neste mesmo trecho, dos dois lados da via, considerando a NBR 9050, especialmente no que tange os aspectos de acessos e circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com previsão de acomodação dos pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo quando existirem. O empreendedor deverá apresentar projeto de infraestrutura das vias junto a SEMVOP em relação à aprovação dos projetos de pavimentação e drenagem, que deverão ser analisados e aprovados pelo Departamento de Obras da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo Primeiro. O compromissário 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).

Cláusula Terceira – Do Prazo e Comprovação de Cumprimento das Obrigações

Parágrafo Primeiro. O prazo para execução da contrapartida de que trata este termo fica condicionado ao pedido do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras do empreendimento, conforme parecer técnico nº 09/2019 do Grupo de Assessoramento Técnico Municipal em resposta ao protocolo nº 201902225419817161.

Parágrafo Segundo. O cumprimento das obrigações, conforme inciso I da Cláusula Segunda deste Termo, deverá ser certificado pela(s) secretaria(s) responsável (i)s pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida.

Cláusula Quarta – 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 conclusão das ações previstas para o compromissário 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 o compromissário 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 Quinta - Das Disposições Gerais

Parágrafo Primeiro. As obrigações do compromissário constantes deste termo representam a totalidade da contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação de um *Comércio e Serviço Setorial*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 06.060.0047.0000 e matrícula nº 83.457 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, localizado na Porto Rico, nº 18, Bairro Boneca do Iguaçu, nesta cidade.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo Segundo. 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 e na Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

Parágrafo Terceiro. Os materiais e equipamentos a serem utilizados ou adquiridos pelo compromissário para o cumprimento da(s) contrapartida(s) deverão estar em conformidade com a especificação do comprometente.

Parágrafo Quarto. As obras e/ou implantações (instalações) necessárias ao cumprimento da(s) contrapartida(s) serão fiscalizados pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

Parágrafo Quinto. A Secretaria Municipal de Urbanismo, através do Departamento de Gestão Urbana, será responsável por acompanhar a execução da(s) contrapartida(s) com o auxílio das demais Secretarias Municipais mencionadas no Parágrafo Segundo desta Cláusula Quinta.

Cláusula Sexta – Da Inadimplência

Excetuados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente comunicados com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, documentalmente comprovados pelo compromissário e aceitos pelo comprometente, o não cumprimento do prazo de execução da contrapartida previsto na Cláusula Terceira o sujeita a multa calculada sobre a área total construída/utilizada do empreendimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$M = 0,7 \times A \times VRM + (0,005 \times N \times A \times VRM)$, 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 do compromissário 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 Sétima – Da Alteração das Condições Pactuadas

Este termo poderá ser alterado e prorrogado quantas vezes forem necessárias até a efetiva conclusão da execução da(s) contrapartida(s), a exclusivo critério e aprovação das partes, através de Termo Aditivo, mediante proposta escrita devidamente protocolada com 30 (trinta) dias de antecedência quando solicitado pelo compromissário.

Cláusula Oitava – Da Vigência



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
ESTADO DO PARANÁ

O presente Termo, com eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 784, III do Novo Código de Processo Civil, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e terá vigência de 02 (dois) anos contados da data da assinatura do presente termo de compromisso.

Cláusula Nona - 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 Décima – Das Disposições Finais

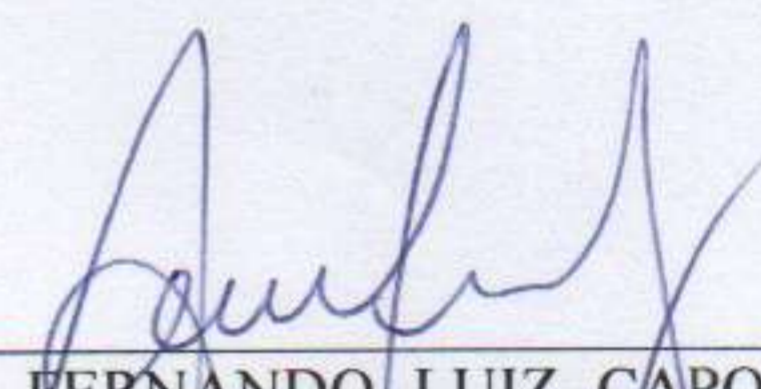
As partes declaram e reconhecem para os devidos fins que o presente Termo de Compromisso está sendo firmado de comum acordo, com o intuito de executar a contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação de *Comércio e Serviço Setorial*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 06.060.0047.0000 e matrícula nº 83.457 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, localizado na Porto Rico, nº 18, Bairro Boneca do Iguaçu, nesta cidade.

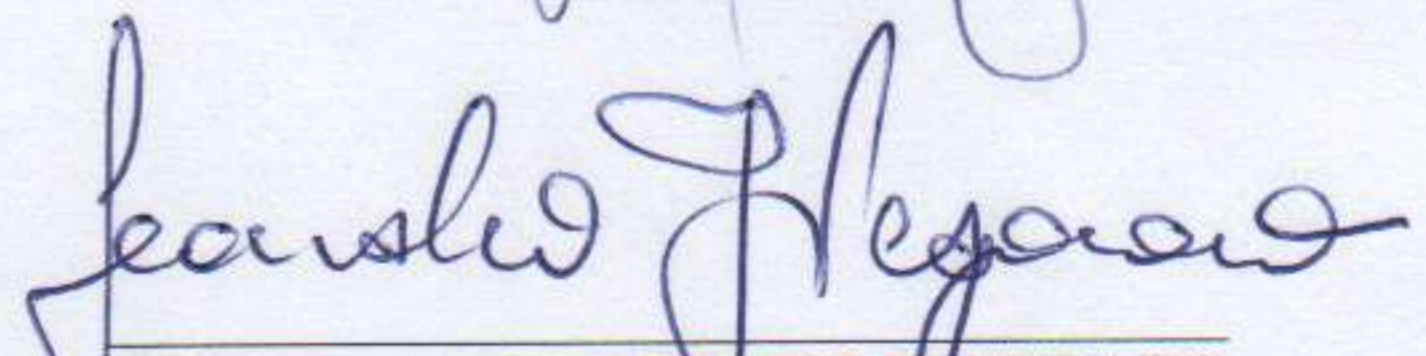
As partes elegem, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São José dos Pinhais para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente Termo.

E por estarem de acordo, firmam o presente compromisso, em 04 (quatro) vias de igual teor.

São José dos Pinhais, 04 de novembro de 2019.


ANTONIO BENEDITO FENELON
PREFEITO MUNICIPAL


FERNANDO LUIZ CAPOANI
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS IMOB. S/A


LEANDRO GRANDÓ PEGORARO
AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE
EMPREENDIMENTOS IMOB. S/A



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
ESTADO DO PARANÁ

TESTEMUNHAS:

Heila de Cunha Santos

Nome:

RG:

10.000449-5

Nome:

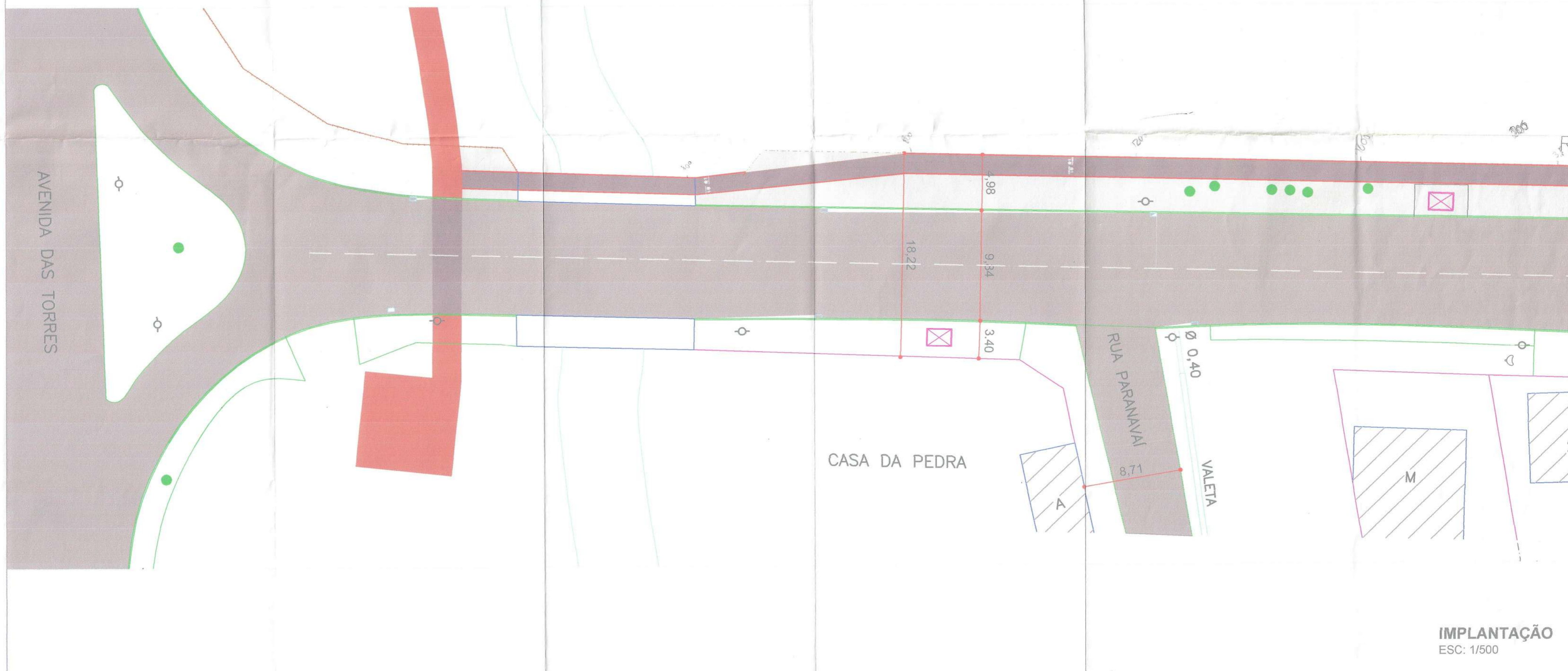
RG:

VINICIUS SILVEIRA CAPANI

9.262.661-0

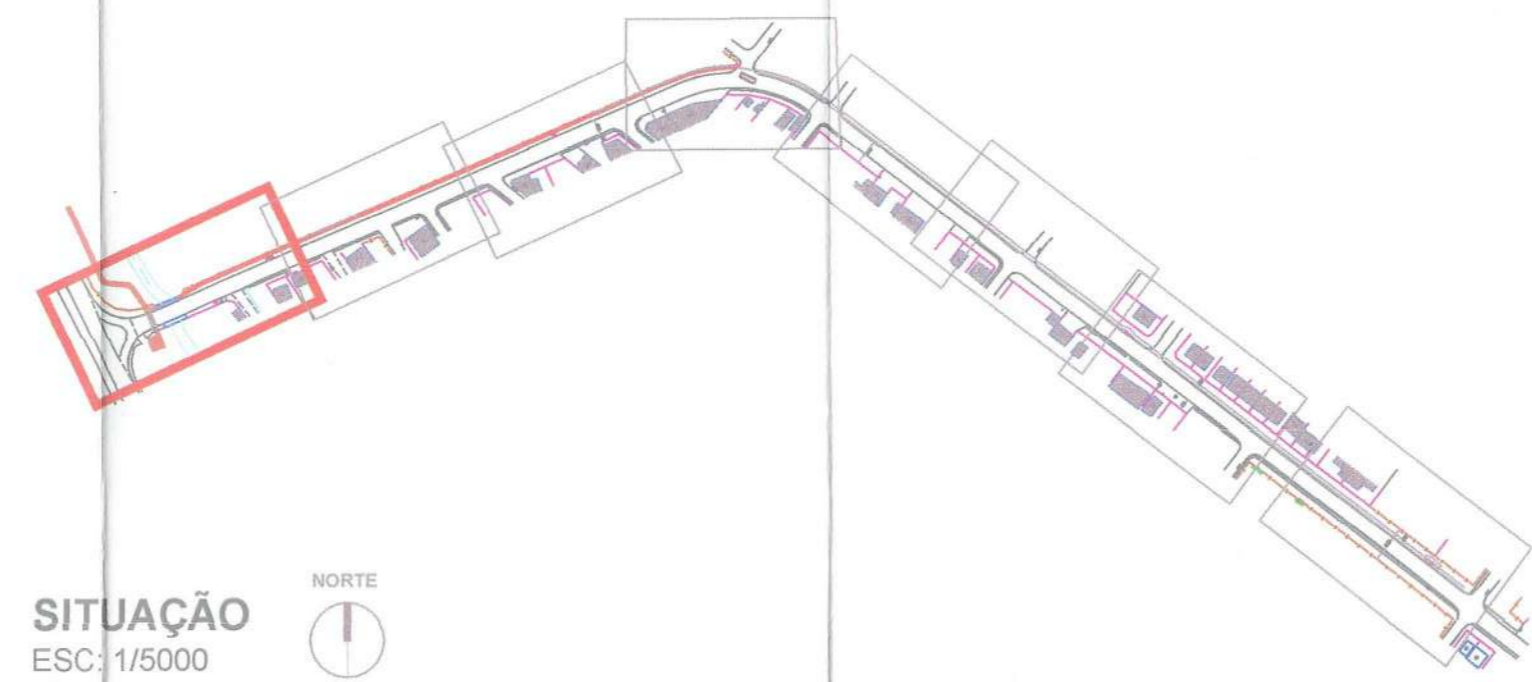
[Handwritten signature]

NORTE



LEGENDA

- POSTE
- ÁRVORE
- PLACA
- MURO
- CERCA
- SENTIDO DA VIA
- BUEIRO
- PONTO DE ÔNIBUS
- EDIFICAÇÃO



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/500

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

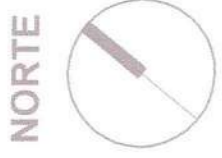
ABRIL 2014
ESCALA
1:500
UNIDADE
M

PROJETO

PRANCHA

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

01.08



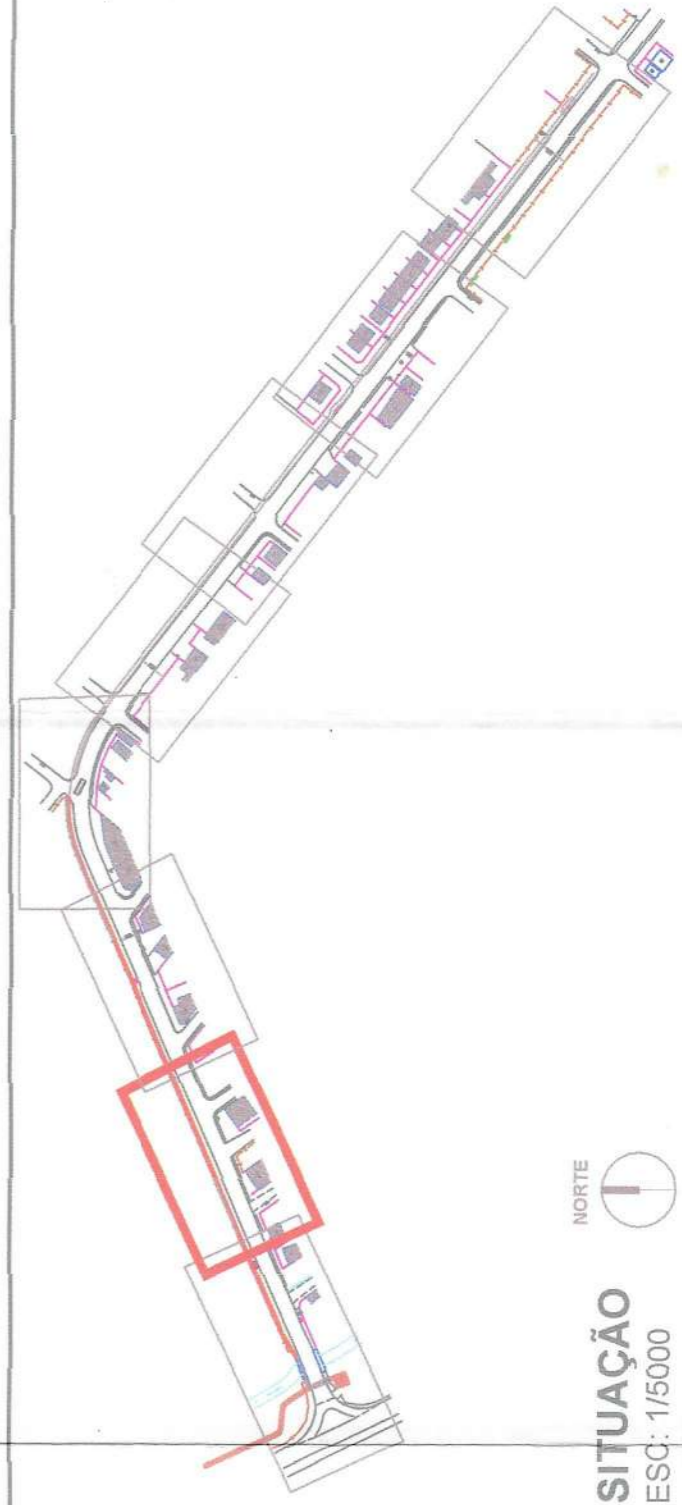
RONAN ASSIS MELO E OUTROS



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/500

LEGENDA

- POSTE
- ÁRVORE
- ▷ PLACA
- MURO
- CERCA
- SENTIDO DA VIA
- BUEIRO
- ⊠ PONTO DE ÔNIBUS
- ▨ EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO
ESC: 1/5000

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

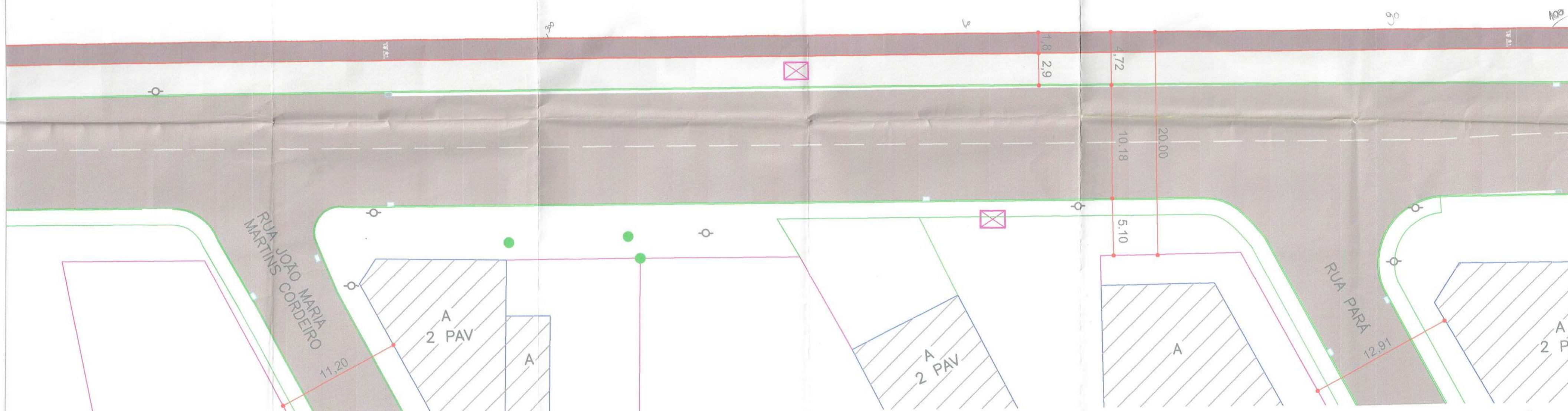
ABRIL 2014
ESCALA
1:500
UNIDADE
M

PROJETO
PRANCHA

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS










02.08

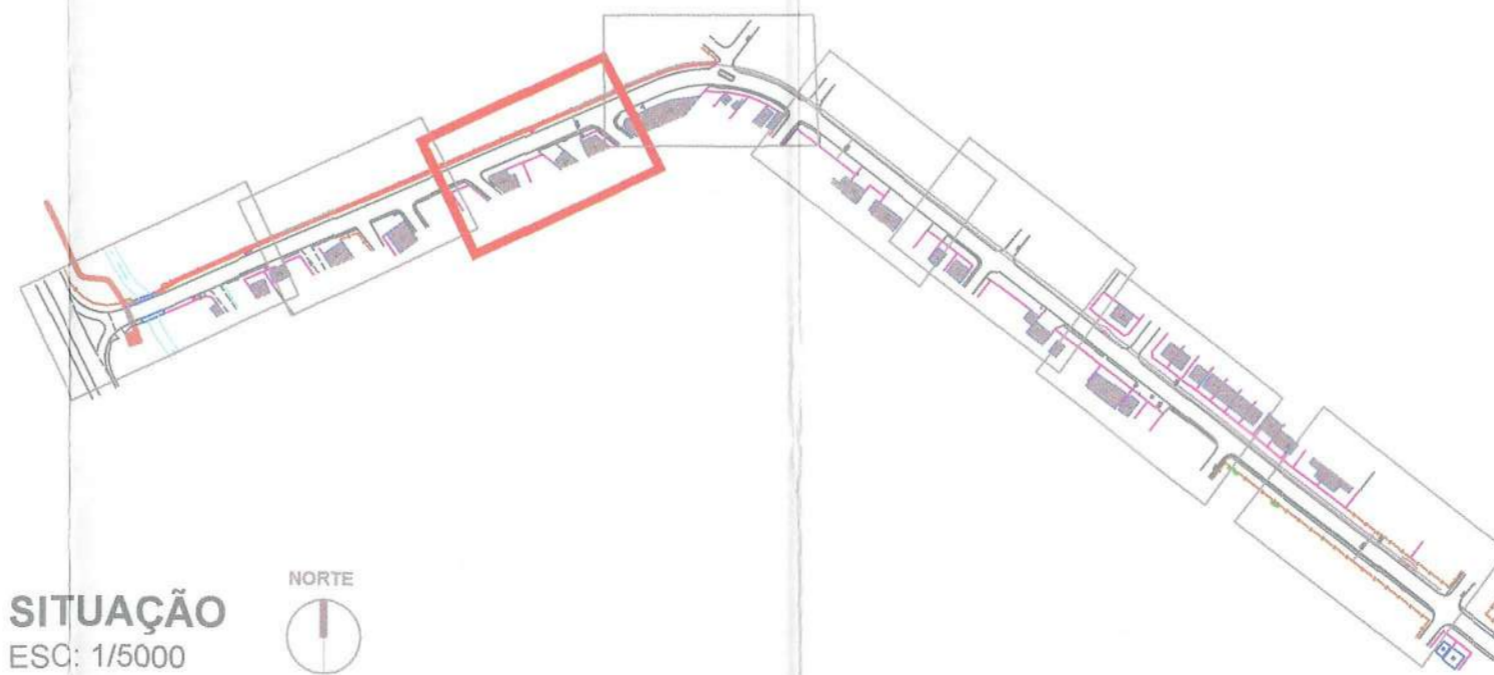
NORTE



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/200

LEGENDA

-  POSTE
-  ÁRVORE
-  PLACA
-  MURO
-  CERCA
-  SENTIDO DA VIA
-  BUEIRO
-  PONTO DE ÔNIBUS
-  EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO
ESC: 1/5000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

ABRIL 2014
ESCALA
1:200
UNIDADE
M

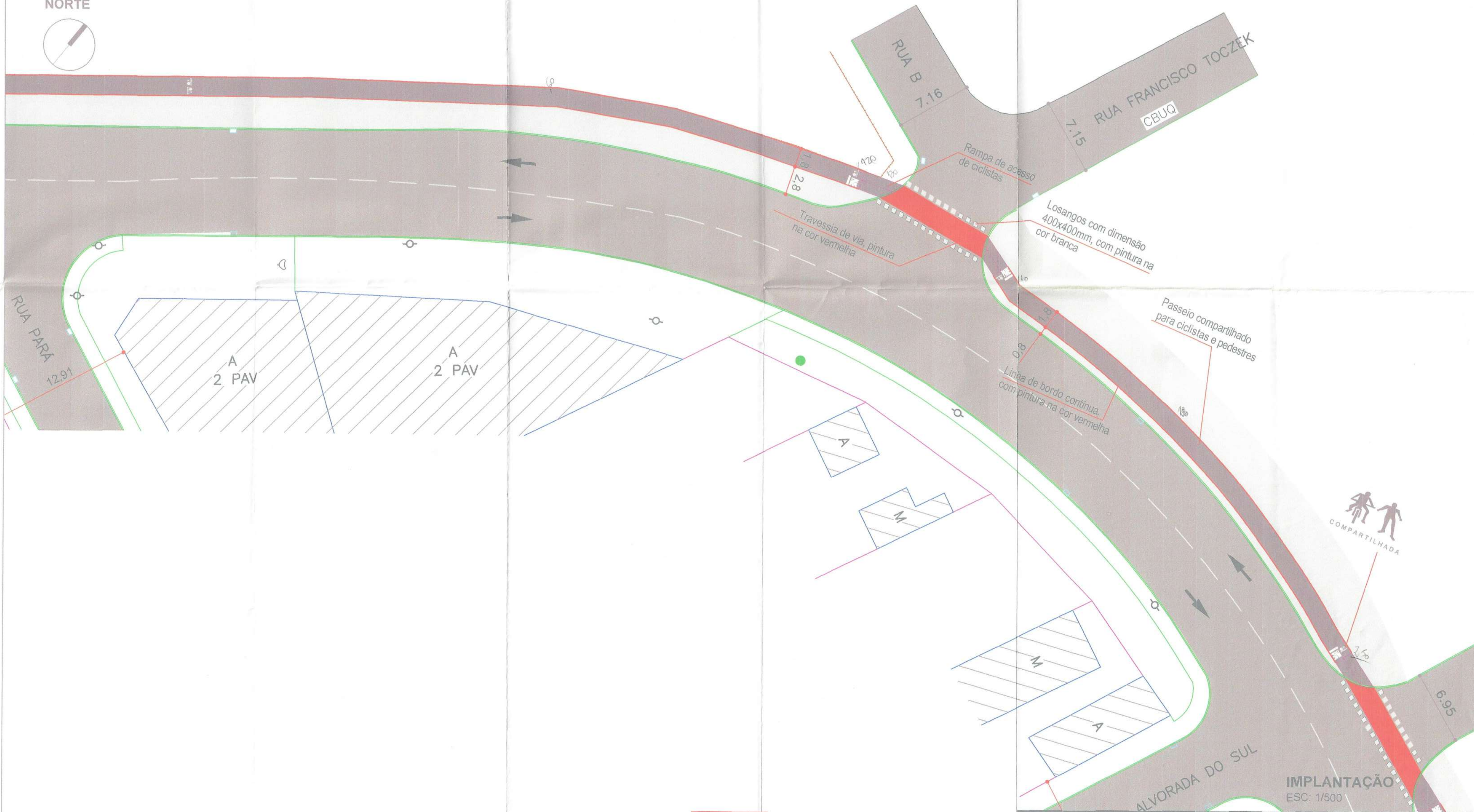
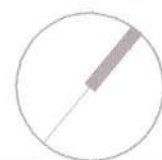
PROJETO

PRANCHA










PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

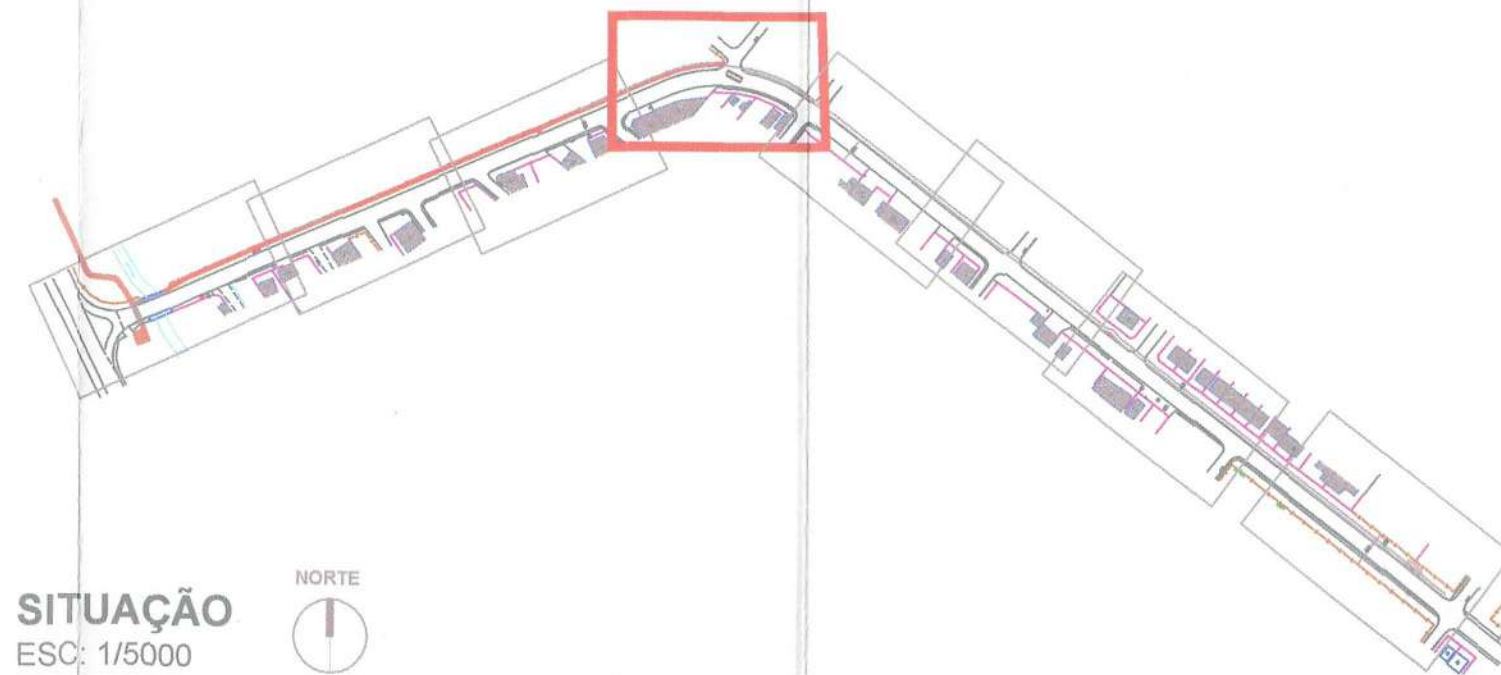
03.08

NORTE



LEGENDA

-  POSTE
-  ÁRVORE
-  PLACA
-  MURO
-  CERCA
-  SENTIDO DA VIA
-  BUEIRO
-  PONTO DE ÔNIBUS
-  EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO
ESC: 1/5000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
 DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

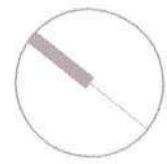
PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
 CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

ABRIL 2014
 ESCALA
 1:500
 UNIDADE
 M
 PRANCHA

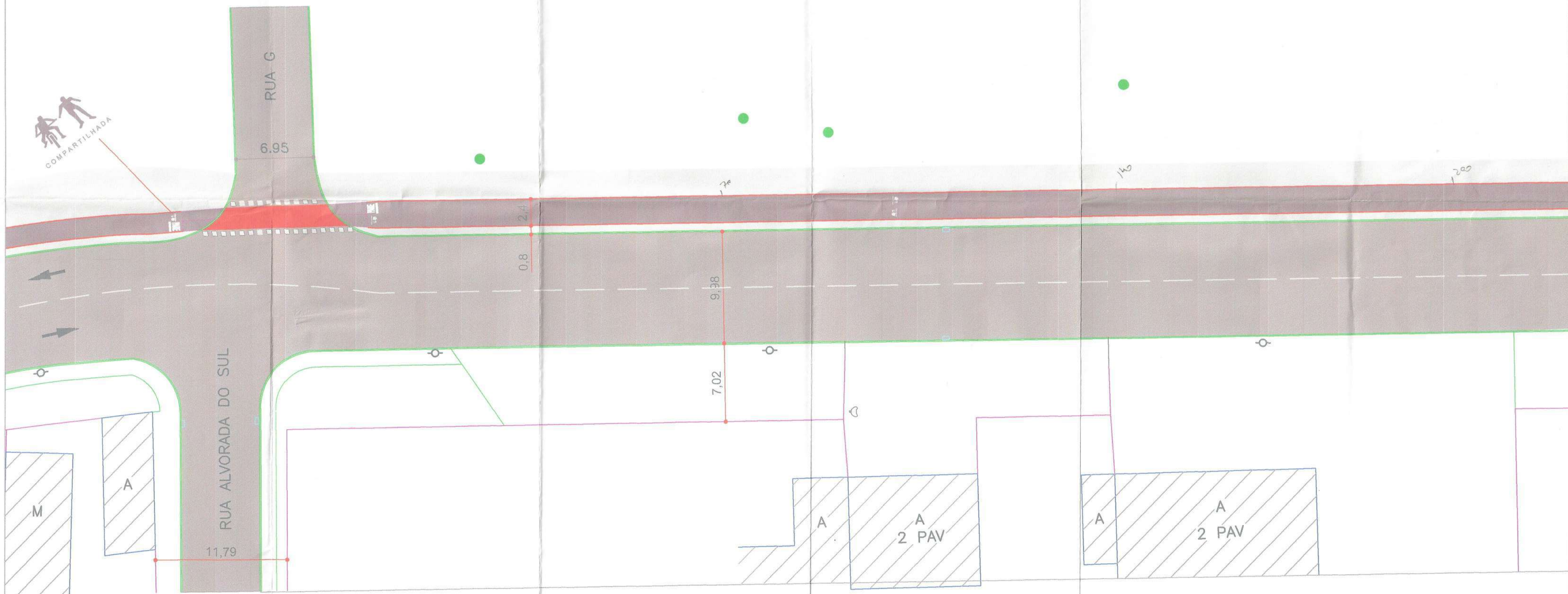
PROJETO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE
 SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

04.08

NORTE



JARDIM MONTE LIBANO



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/500

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

ABRIL 2014
ESCALA
1:500
UNIDADE
M

PROJETO

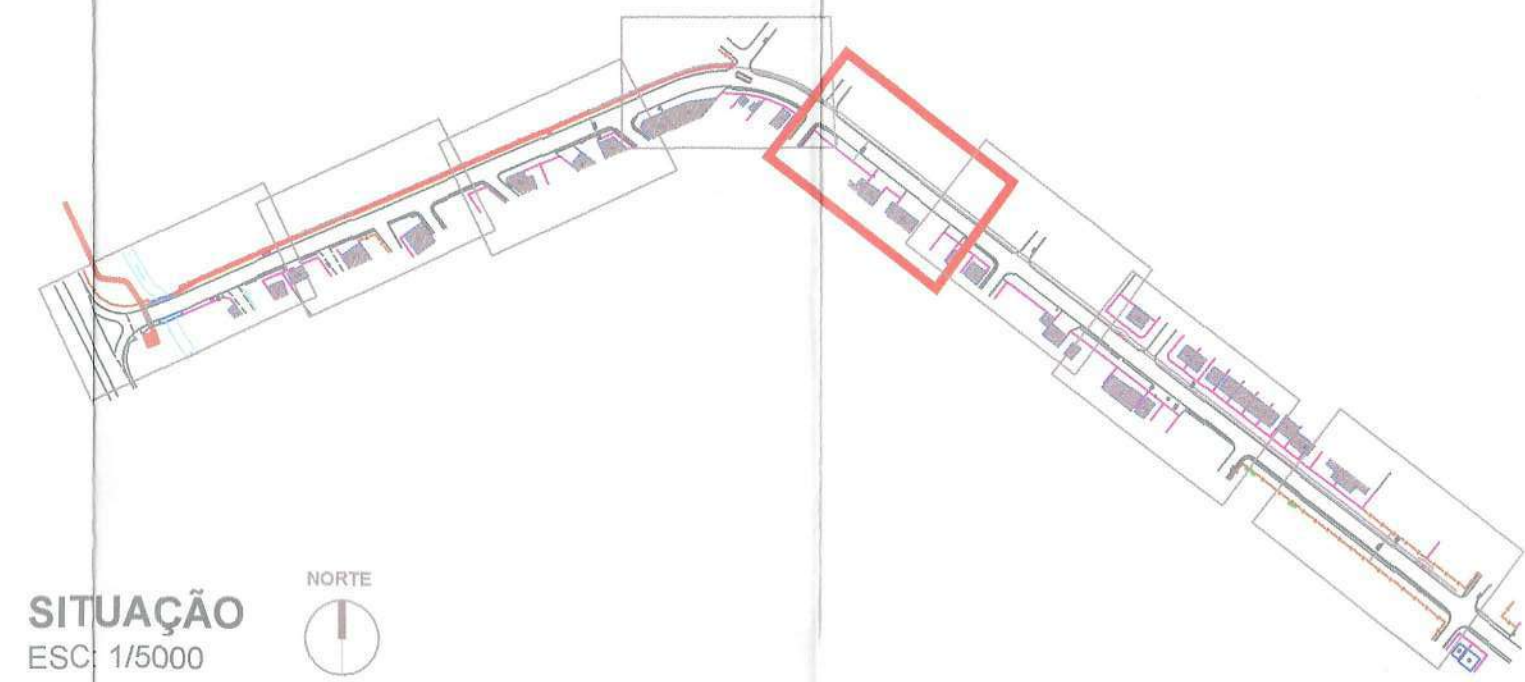
PRANCHA

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

05.08

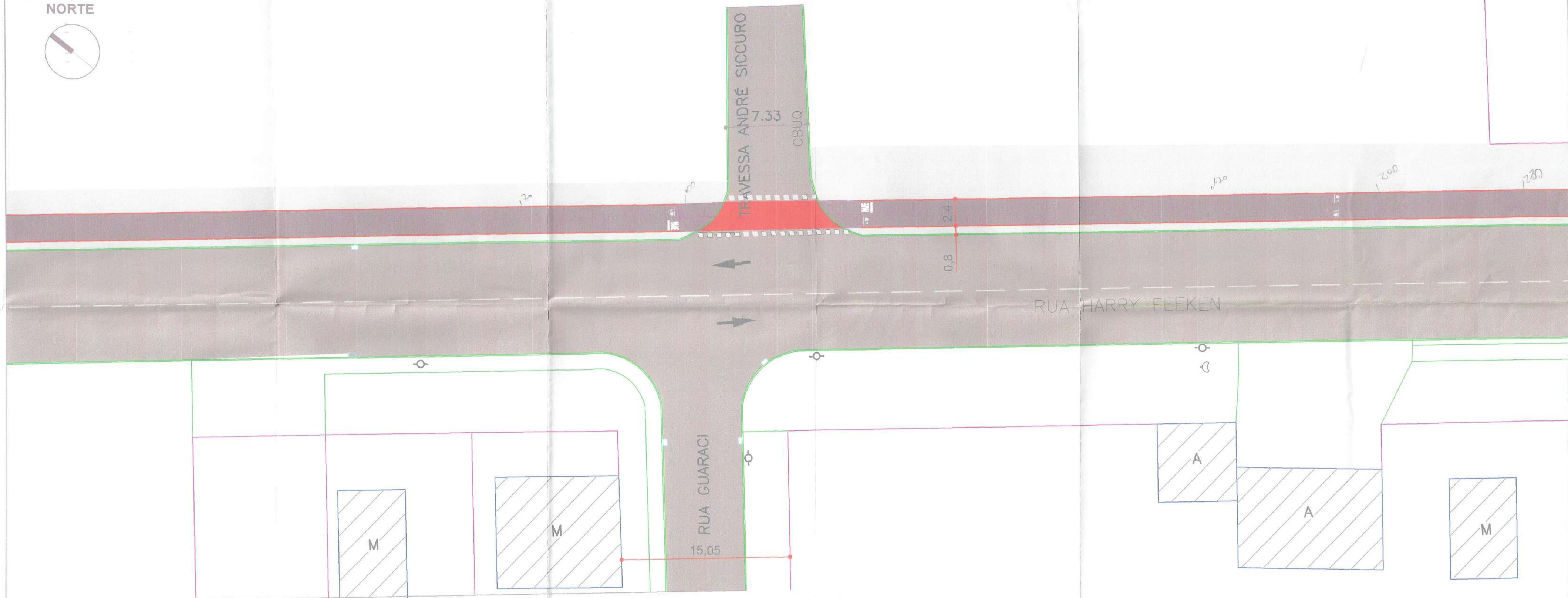
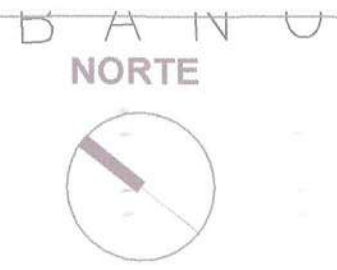
LEGENDA

- POSTE
- ÁRVORE
- PLACA
- MURO
- CERCA
- SENTIDO DA VIA
- BUEIRO
- PONTO DE ÔNIBUS
- EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO
ESC: 1/5000



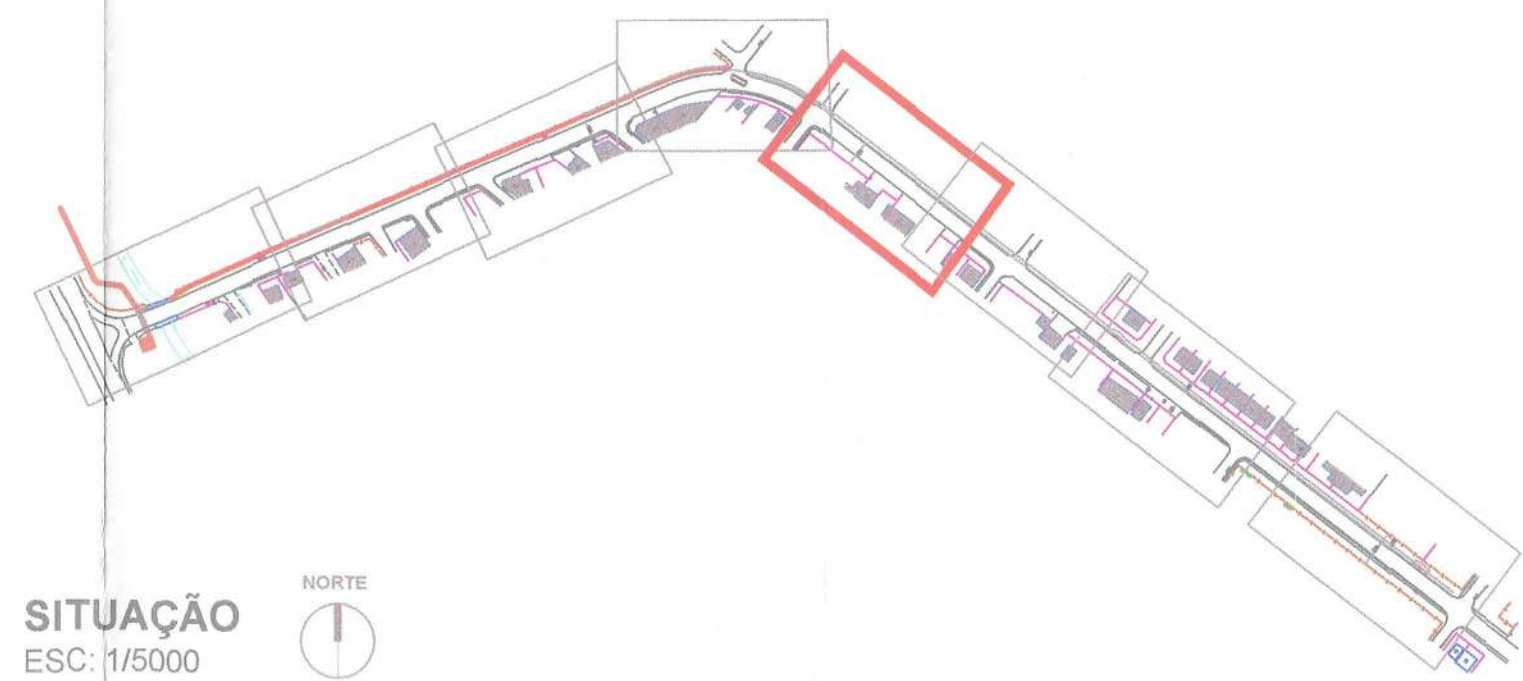


PLANTA VILA ICARAI

IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/500

LEGENDA

- ⊙ POSTE
- ÁRVORE
- ▷ PLACA
- MURO
- CERCA
- ➔ SENTIDO DA VIA
- BUEIRO
- ⊠ PONTO DE ÔNIBUS
- ▨ EDIFICAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

ABRIL 2014
ESCALA
1:500
UNIDADE
M

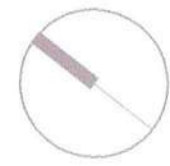
PROJETO

PRANCHA

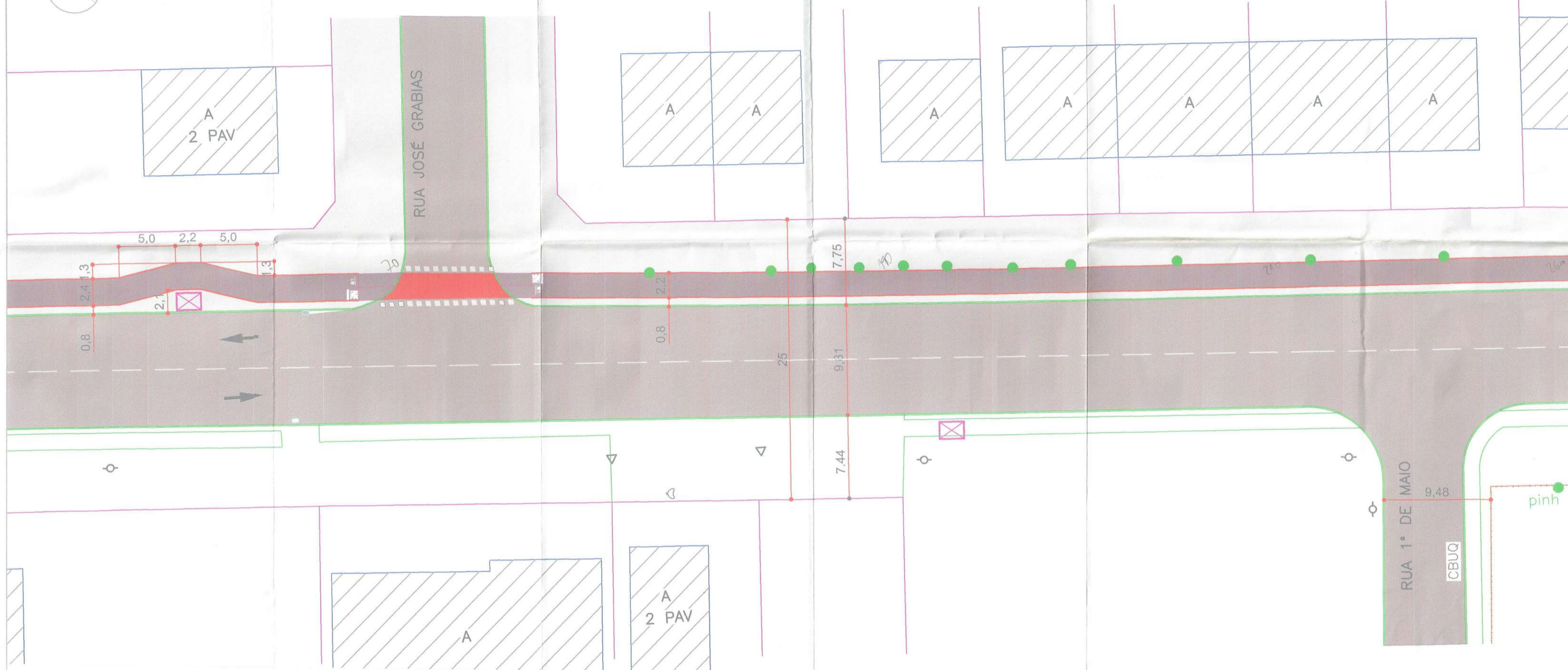
06.08

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

NORTE












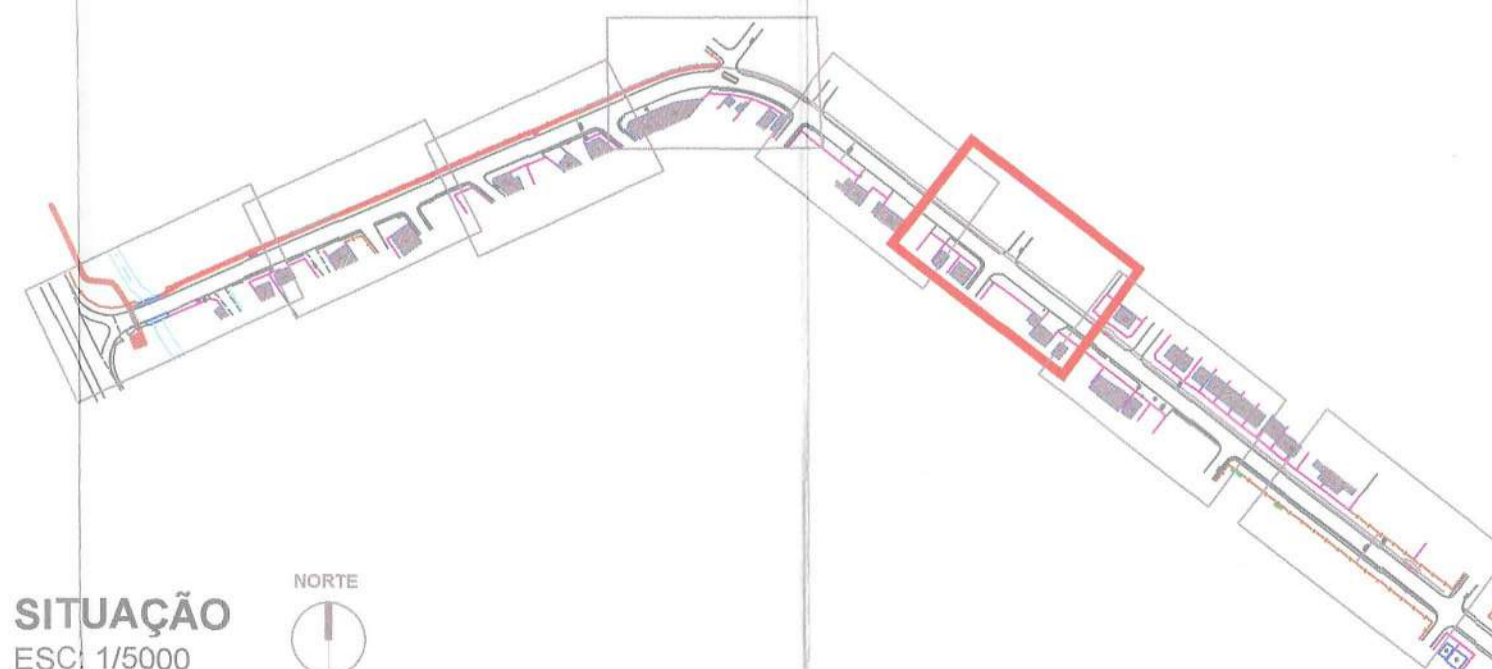
CONJ. RES. SÃO JOSÉ



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1/200

LEGENDA

-  POSTE
-  ÁRVORE
-  PLACA
-  MURO
-  CERCA
-  SENTIDO DA VIA
-  BUEIRO
-  PONTO DE ÔNIBUS
-  EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO
ESC: 1/5000

NORTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

PROJETO

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

ABRIL 2014

ESCALA
1:200

UNIDADE
M

PRANCHA

07.08

NORTE



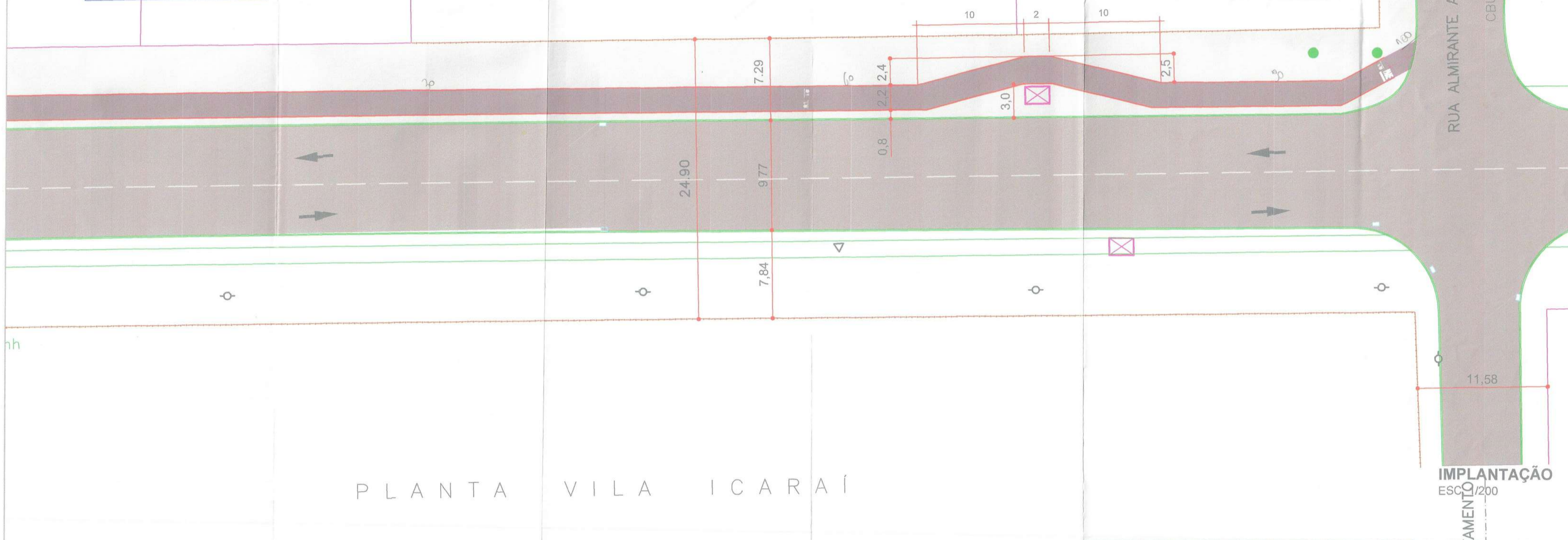
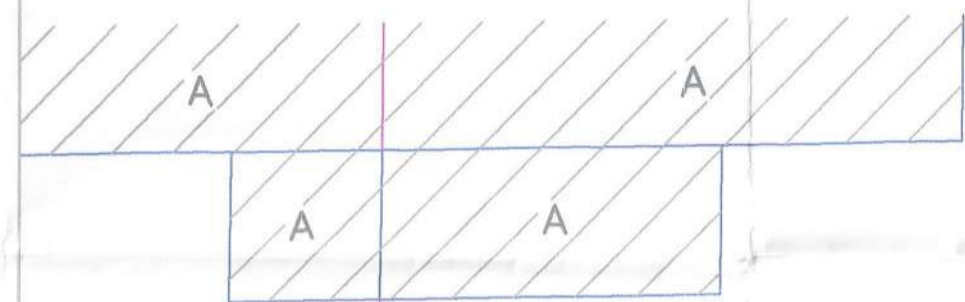
DIVI:

SUBDIVISÃO FAMILIA SZEZEPANSKI

DEPÓSITO DE GÁS

RUA ALMIRANTE ALEXANDRINO

CBUQ

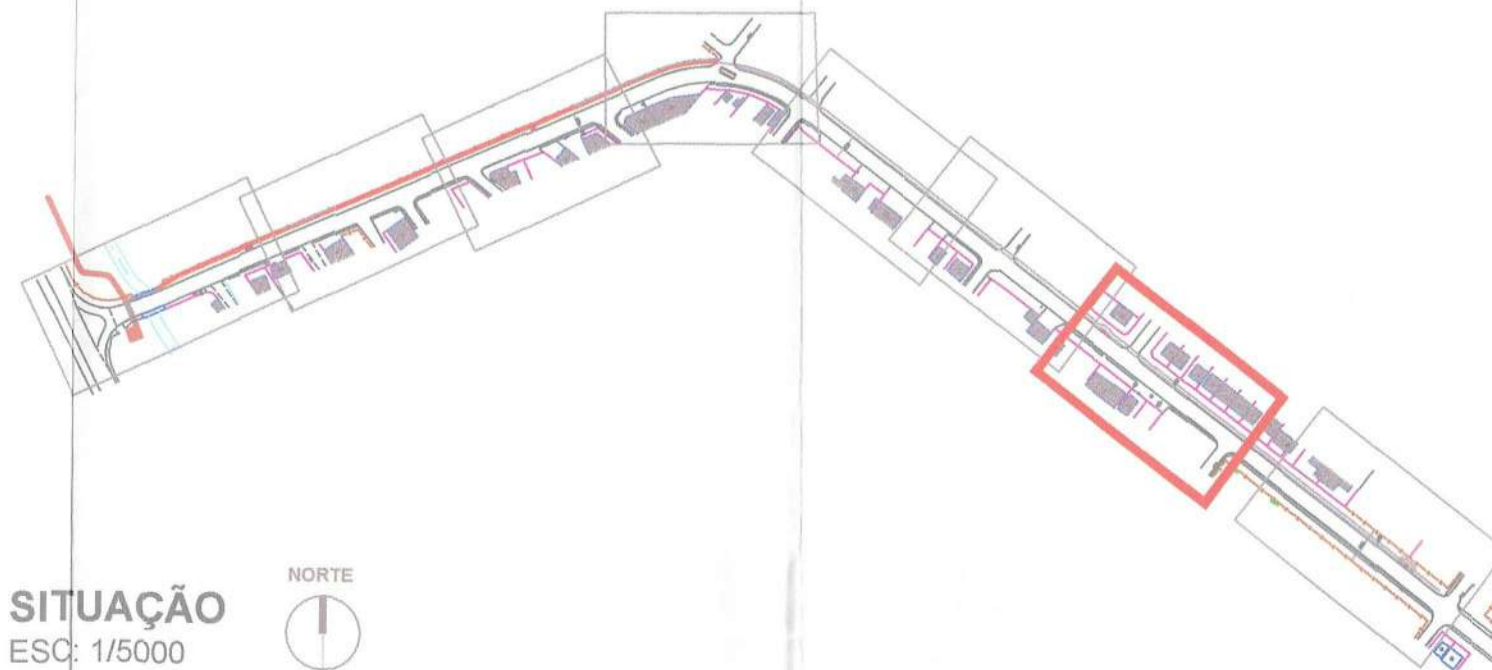


PLANTA VILA ICARAÍ

IMPLANTAÇÃO ESCALA 1/200

LEGENDA

- POSTE
- ÁRVORE
- PLACA
- MURO
- CERCA
- SENTIDO DA VIA
- BUEIRO
- PONTO DE ÔNIBUS
- EDIFICAÇÃO



SITUAÇÃO ESC: 1/5000

NORTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO

PROJETO
RUA HARRY FEEKEN
CONTEÚDO DA PRANCHA
CICLOVIA

ABRIL 2014

ESCALA
1:200

UNIDADE
M

PROJETO

PRANCHA

PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

08.08



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE ACEITE

PAVIMENTAÇÃO

TA nº 002/ 2016 – SMVOP - Pavimentação

Empreendimento: Referente Termo de Compromisso firmado em Dezembro de 2015 entre o Município de São José dos Pinhais e a empresa Amalfitana Incorporação de Empreendimentos Imobiliários S/A.

Proprietário: AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

CNPJ: 10.997.513/0001-72

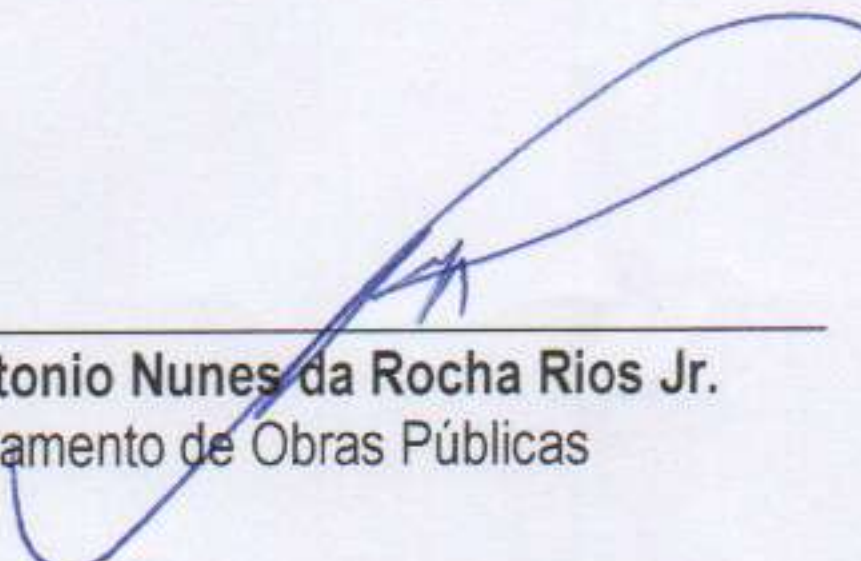
Endereço: Avenida República Argentina nº 50, conjunto 132 – Água Verde, Curitiba

Responsável Técnico pela Execução: Joel Xavier Jr – CREA-PR 119.438/D

Conforme solicitação requerida através do PROTOCOLO Nº 214142 de 24 de maio de 2016 emitiu-se o TERMO Nº 002/2016 – SMVOP/Referente à implantação de ciclovia na Rua Harry Feeken no trecho compreendido entre a Avenida das Torres e Rua Almirante Alexandrino.

- A QUALQUER MOMENTO ESTA SECRETARIA SE RESERVA O DIREITO DE FAZER NOVAS VISTORIAS.

São José dos Pinhais, 29 de Junho de 2016.



Eng. Civil Antonio Nunes da Rocha Rios Jr.
Diretor Departamento de Obras Públicas



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

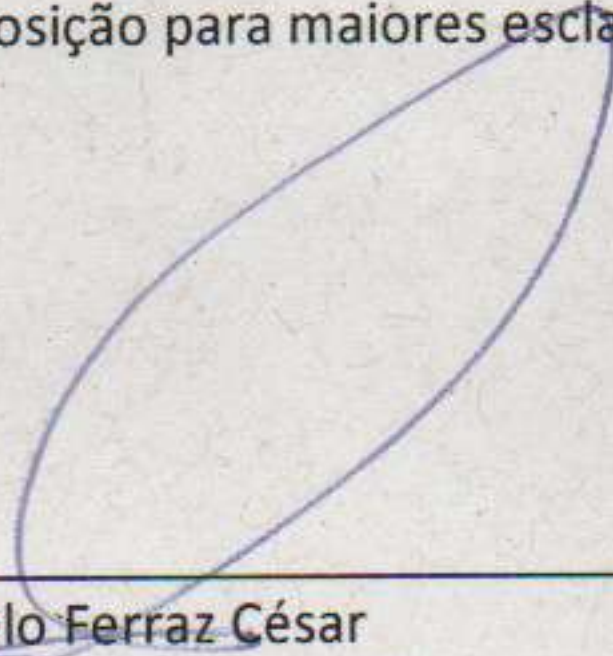
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TERMO DE ACEITE

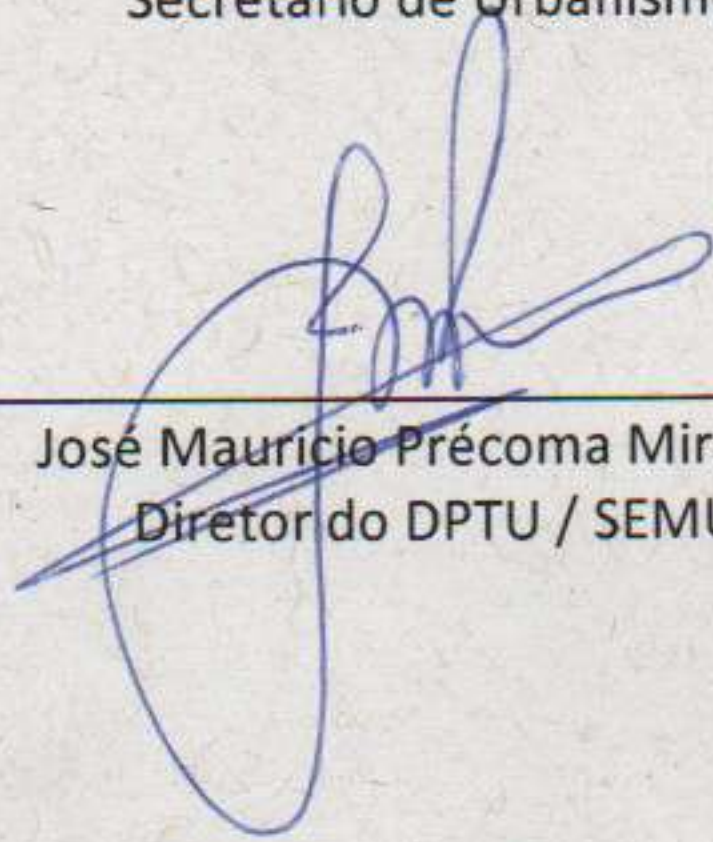
Conforme solicitado pela empresa **AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 10.997.513/0001-72, com sede na avenida República Argentina, 50 – conj. 132, Água Verde, Curitiba – PR, através do protocolo 202018/2016, declaramos para os devidos fins que o item II da cláusula segunda do Termo de Compromisso firmado em 17 de dezembro de 2015 – adequação das calçadas da rua Loanda no trecho compreendido entre as ruas Terra Rica e Rio Grande do Norte – foi executado.

Sem mais para o momento, ficamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,



Marcelo Ferraz César
Secretário de Urbanismo



José Maurício Précoma Miranda
Diretor do DPTU / SEMU

Em 11 de outubro de 2016



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

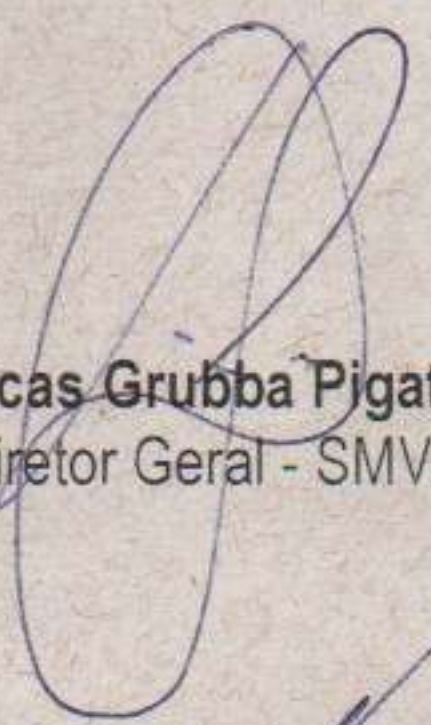
ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE ACEITE DE OBRA

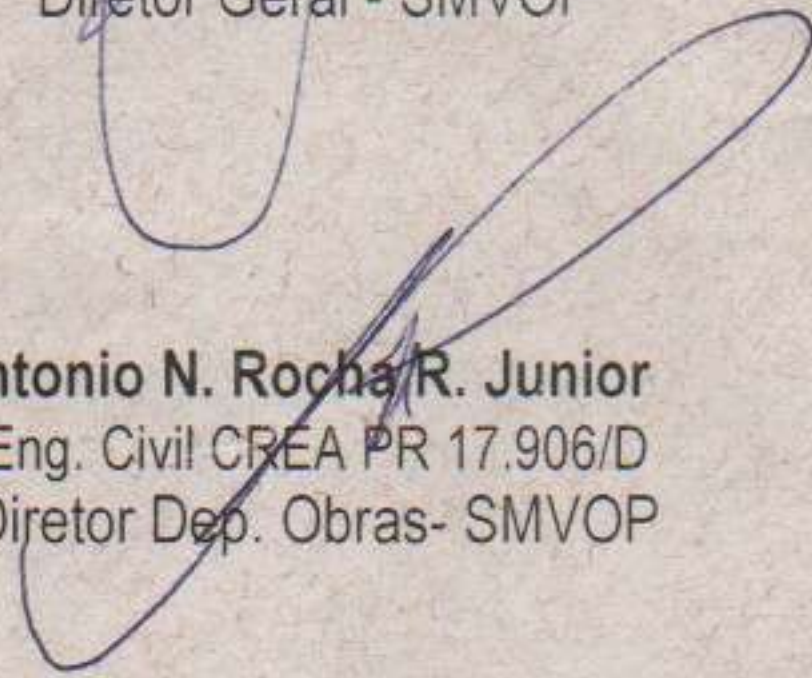
Conforme 1º Termo Aditivo do Termo de Compromisso firmado, pela empresa AMALFITANA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e este Município no dia 14 de setembro de 2016. Declaramos que foi efetuada vistoria e constatado que foram cumpridos os itens da Clausula primeira do referido Termo, execução de ponte metálica para passagem de pedestres para travessia do Rio Ressaca nas proximidades da Rua Pérola do Oeste.

São José dos Pinhais, 14 de Fevereiro de 2017.

Atenciosamente,



Lucas Grubba Pigatto
Diretor Geral - SMVOP



Antonio N. Rocha R. Junior
Eng. Civil CREA PR 17.906/D
Diretor Dep. Obras- SMVOP



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE

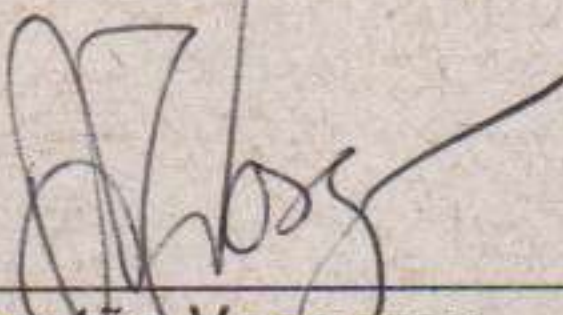
TERMO DE ACEITE

Conforme solicitado pela empresa Amalfitana Incorporação de Empreendimentos Imobiliário S/A, inscrita no CNPJ sob nº 10.997.513/0001-72, com sede na Avenida Republica Argentina, nº 50 CJ 132, Água verde, Curitiba – PR informo para os devidos fins que fornecemos o aceite parcial e consideramos parcialmente concluído o item V da cláusula primeira do 1º Termo Aditivo ao termo de Compromisso firmado no dia 17 de dezembro de 2015.

Sem mais para o momento estamos à disposição para maiores esclarecimento.

Atenciosamente

São José dos Pinhais, 10 de outubro de 2016



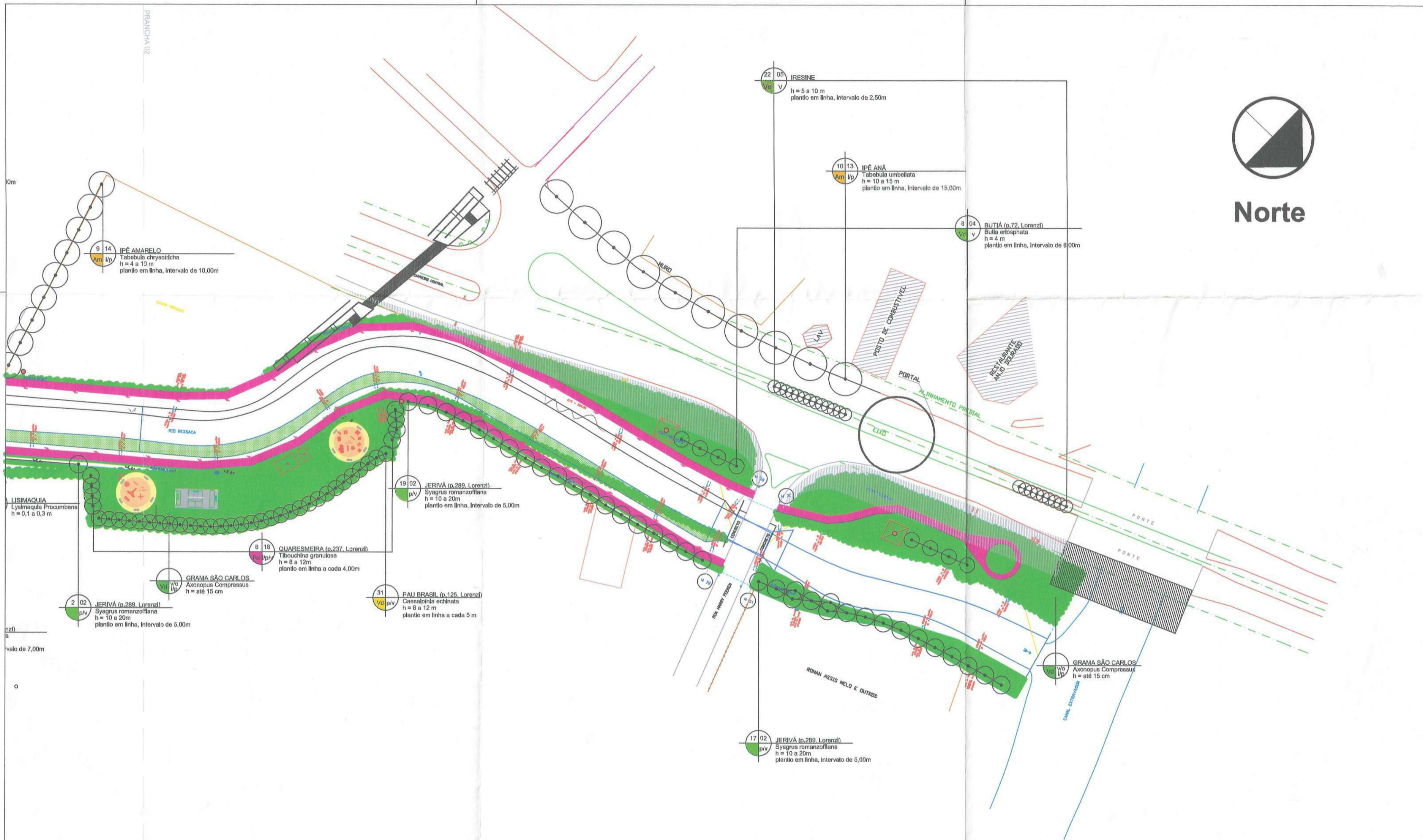
Gastão Vosgerau
Secretário Municipal
de Meio Ambiente



Nelcindo Rodrigo Rosset
Divisão de Monitoramento e Licenciamento

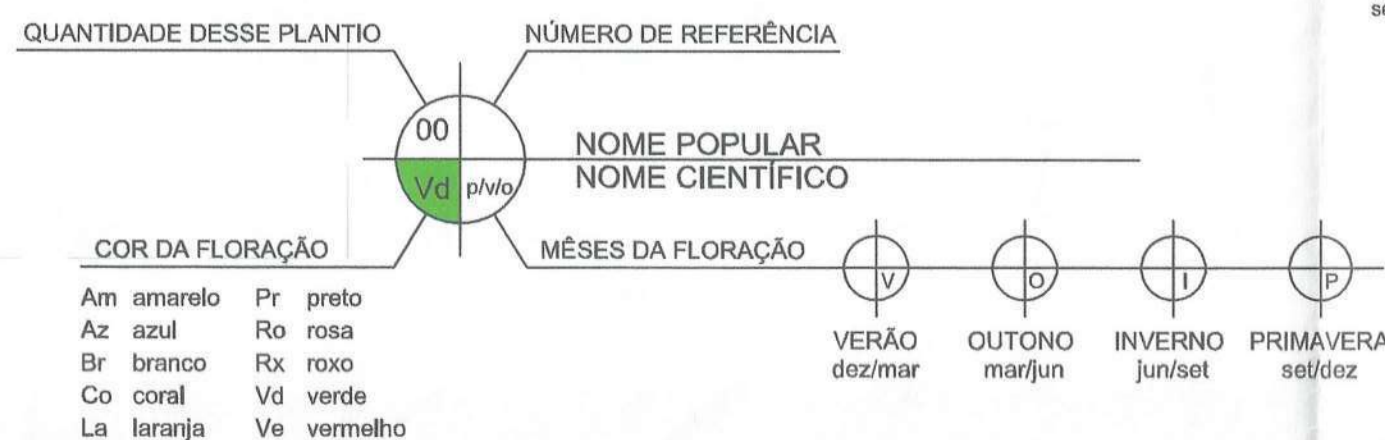


Norte



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA - PROJETO PAISAGÍSTICO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1



OBSERVAÇÕES

- DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM OS PROJETOS DO PAC DA COPA, ALÉM DE ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRER DAS OBRAS DE DRENAGEM, O ESPAÇO PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO BÁSICO DE PAISAGISMO FOI BASTANTE ALTERADO.
- FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E NÍVEIS VERIFICADOS NO LOCAL DA OBRA APÓS O AS BUILT DAS INTERVENÇÕES DE ENGENHARIA E O DEFINITIVO AJUSTE DAS MARGENS;
- A PREFEITURA ALTEROU ALGUMAS ESPÉCIES VEGETAIS DE ACORDO COM A ANÁLISE DA SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AMBIENTE, COM O OBJETIVO DE UTILIZAR PLANTAS NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO.
- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM O CUIDADO EM MANTER O MESMO EFEITO PAISAGÍSTICO.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - DEPARTAMENTO DE PROJETOS

	PROJETO ADEQUAÇÃO PAISAGISMO RIO RESSACA CONTEÚDO DA PRANCHA PAISAGISMO ETAPA 1	DATA 01/10/2013
	AUTOR PROJETO BÁSICO PAULO CHIESA ARQUITETO E URBANISTA - CREA	AUTOR PROJETO DE ADEQUAÇÃO ROBERTA LINHARES MEYER SENS ARQUITETA E URBANISTA - CAU 474346-6
AUTOR PROJETO AS BUILT ENG. CARTOGRAFO JOÃO PAULO PERON CREA 550650 PR	VIVIANE CRISTINE DE OLIVEIRA BIÓLOGA - CREB 34.291-070	UNIDADE m
ARQUIVO DPT PROJETOS/DP/TRBALHO/PARQUE RIO RESSACA/RESSACA_ADEQU_PAISA_RS20131007	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	ESCALA 1/1000

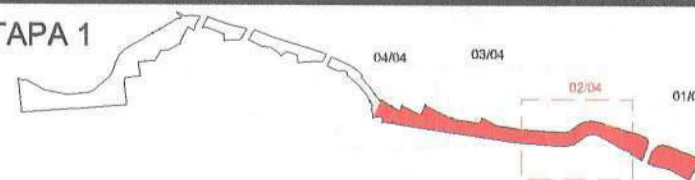
01/04



LEGENDA - PROJETO PAISAGÍSTICO

QUANTIDADE DESSE PLANTIO	NÚMERO DE REFERÊNCIA	NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	MÊSES DA FLORAÇÃO
00	Vd p/v			
Am amarelo	Pr preto			
Az azul	Ro rosa			
Br branco	Rx roxo			
Co coral	Vd verde			
La laranja	Ve vermelho			
	V	VERÃO	dez/mar	
	O	OUTONO	mar/jun	
	I	INVERNO	jun/set	
	P	PRIMAVERA	set/dez	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1
sem escala

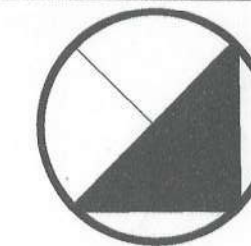


OBSERVAÇÕES

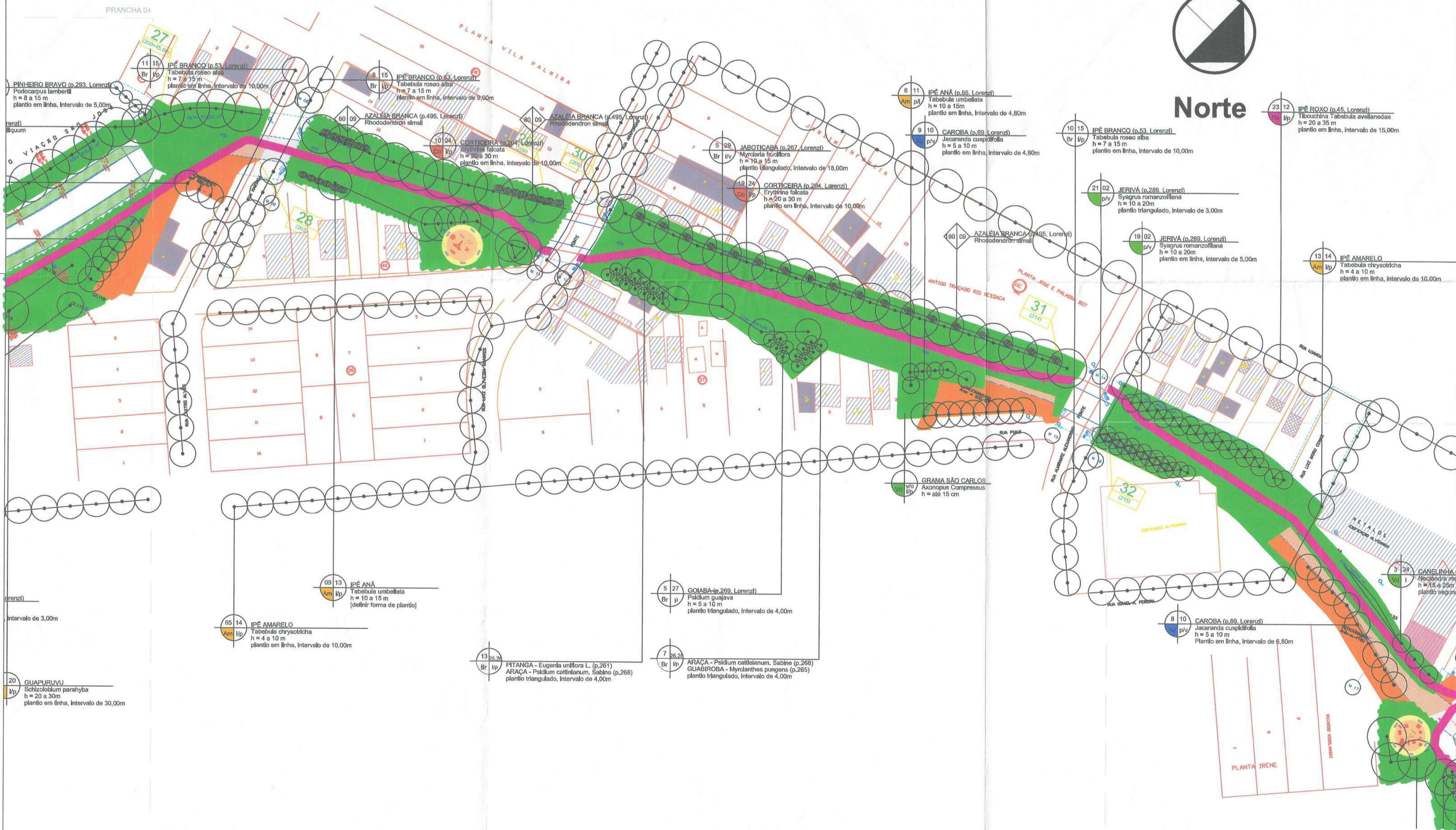
-DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM OS PROJETOS DO PAC DA COPA, ALÉM DE ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRER DAS OBRAS DE DRENAGEM, O ESPAÇO PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO BÁSICO DE PAISAGISMO FOI BASTANTE ALTERADO.
-FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E NÍVEIS VERIFICADOS NO LOCAL DA OBRA APÓS O 'AS BUILT' DAS INTERVENÇÕES DE ENGENHARIA E O DEFINITIVO AJUSTE DAS MARGENS;
- A PREFEITURA ALTEROU CERTAS ESPÉCIES VEGETAIS DE ACORDO COM A ANÁLISE DA SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AMBIENTE, COM O OBJETIVO DE UTILIZAR PLANTAS NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO.
- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM O CUIDADO EM MANTER O MESMO EFEITO PAISAGÍSTICO.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - DEPARTAMENTO DE PROJETOS

<p>PROJETO ADEQUAÇÃO PAISAGISMO RIO RESSACA CONTEÚDO DA PRANCHA PAISAGISMO ETAPA 1</p>	<p>DATA 01/10/2013</p> <p>DESENHISTA ROBERTA / QUEFREN</p> <p>UNIDADE m</p> <p>ESCALA 1/1000</p> <p>PRANCHA 02/04</p>
<p>AUTOR PROJETO BÁSICO PAULO CHESÁ ARQUITETO E URBANISTA - CREA</p> <p>AUTOR PROJETO DE ADEQUAÇÃO ROBERTA LINHARES MEYER SENH ARQUITETA E URBANISTA - CAU 474348-8</p> <p>AUTOR PROJETO AS BUILT ENG. CARTOGRAFO JOÃO PAULO PERON CREA 886818 PR</p> <p>ARQUIVO DPT PROJETOS/DP/TRBALHO/PARQUE RIO RESSACA/RESSACA_ADEQU_PAISA_RS20131007</p>	<p>MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS</p>



Norte



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA - PROJETO PAISAGISTICO

QUANTIDADE DESSE PLANTIO NÚMERO DE REFERÊNCIA

00 00

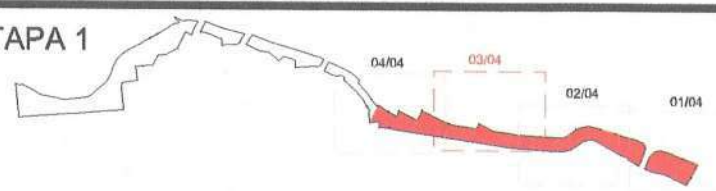
NOME POPULAR
NOME CIENTÍFICO

COR DA FLORAÇÃO

MÊSES DA FLORAÇÃO

Am amarelo	Pr preto	V	O	I	P
Az azul	Ro rosa	VERÃO	OUTONO	INVERNO	PRIMAVERA
Br branco	Rx roxo	dez/mar	mar/jun	jun/set	set/dez
Co coral	Vd verde				
La laranja	Ve vermelho				

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1



OBSERVAÇÕES

-DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM OS PROJETOS DO PAC DA COPA, ALÉM DE ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRER DAS OBRAS DE DRENAGEM, O ESPAÇO PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO BÁSICO DE PAISAGISMO FOI BASTANTE ALTERADO.

-FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E NÍVEIS VERIFICADOS NO LOCAL DA OBRA APÓS O AS BUILT DAS INTERVENÇÕES DE ENGENHARIA E O DEFINITIVO AJUSTE DAS MARGENS;

- A PREFEITURA ALTEROU CERTAS ESPÉCIES VEGETAIS DE ACORDO COM A ANÁLISE DA SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AMBIENTE, COM O OBJETIVO DE UTILIZAR PLANTAS NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO.

- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM O CUIDADO EM MANTER O MESMO EFEITO PAISAGISTICO.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - DEPARTAMENTO DE PROJETOS

PROJETO ADEQUAÇÃO PAISAGISMO RIO RESSACA
CONTEÚDO DA PRANCHA PAISAGISMO ETAPA 1

DATA 01/10/2013
DESENHISTA ROBERTA / QUEFREN

UNIDADE m ESCALA 1/1000

PRANCHA 03/04

AUTOR PROJETO BÁSICO: PAULO CHESIA, ARQUITETO E URBANISTA - CREA
AUTOR PROJETO DE ADEQUAÇÃO: ROBERTA LIMA MEYER SENIS, ARQUITETA E URBANISTA - CAU A74346-8
AUTOR PROJETO AS BUILT: ENG. CARTOGRAFO JOÃO PAULO PERON, CREA 90665/D PR
ARQUIVO: DPT PROJETOS/DP/TRBALHO/PARQUE RIO RESSACA/RESSACA_ADEQU_PAISA_RS20131007

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



Relatório Técnico

Supervisão Ambiental da Execução do projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca (plantio de mudas nativas e grama e instalação de canchas e academias ao ar livre) – Etapa 1 (Rev. 01/10/13)

Prancha 1

Amalfitana Incorporadora
de Empreendimentos I-
mobiliários Ltda.

Maio - 2016



PGRS Ambiental – Consultoria & Assessoria

R. Silvio Pasqualin, 185 – Aviação – CEP: 83.045-676 – S. José dos Pinhais / PR

Fone: (41) 3058-3282 – e-mail: contato@pgrsambiental.com.br

www.pgrsambiental.com.br



CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	1
2. REFERÊNCIAS.....	1
3. DEFINIÇÕES.....	1
4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	3
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	3
6. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA RIO RESSACA:.....	4
7. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:.....	5
8. ALTERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS.....	11
9. CONCLUSÕES	12
10. ANEXOS	13

1. OBJETIVO

Apresentar os resultados da execução do Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Prancha 1), em função da contrapartida da construção do empreendimento Outlet São José dos Pinhais.

2. REFERÊNCIAS

- Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Pranchas 1-3).
- Projeto de Construção – Planta de Implantação / Cobertura do Outlet São José dos Pinhais – Rev. 01/09/14.

3. DEFINIÇÕES

Antrópico: Relativo à humanidade, à sociedade humana, à ação do homem.

Erosão: Processo de desagregação do solo e transporte dos sedimentos pela ação mecânica da água dos rios (erosão fluvial), da água da chuva (erosão pluvial), dos ventos (erosão eólica), do degelo (erosão glacial), das ondas e correntes do mar (erosão marinha); o processo natural de erosão pode se acelerar, direta ou indiretamente, pela ação humana. A remoção da cobertura vegetal e a destruição da flora pelo efeito da emissão de poluentes em altas concentrações na atmosfera são exemplos de fatores que provocam erosão ou aceleram o processo erosivo natural.

Espécie: Conjunto de seres vivos que descendem uns dos outros, cujo genótipo é muito parecido (similitude morfológica, fisiológica e etológica).

Jusante: Na direção da corrente, em direção à foz.

Manejo: Ação de manejar, administrar, gerir. Termo aplicado ao conjunto de ações destinadas ao uso de um ecossistema ou de um ou mais recursos ambientais, em certa área, com finalidade conservacionista e de proteção ambiental.

Montante: Direção oposta à corrente, em direção à nascente.

Medidas Compensatórias: Medidas tomadas pelos responsáveis pela execução de um projeto, destinadas a compensar impactos ambientais negativos, notadamente alguns custos sociais que não podem ser evitados ou uso de recursos ambientais não renováveis.



CLIENTE:	AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
UNIDADE:	OULET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

Meio ambiente: o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.

Reflorestamento: Atividade dedicada a recompor a cobertura florestal de uma determinada área. O reflorestamento pode ser realizado com objetivos de recuperação do ecossistema original, através da plantação de espécies nativas ou exóticas, obedecendo-se às características ecológicas da área.

Restrição de uso: Limitação imposta pelas normas legais urbanísticas aos prédios urbanos e suburbanos e também a determinados territórios, com proibição para neles estabelecer determinados usos ou atividades diferentes dos contemplados pelas disposições legais, com base nos planos territoriais ou urbanos correspondentes.

Risco natural: Possibilidade de que um território possa sofrer alterações em consequência de um processo natural, ficando afetadas de maneira sensível.

Talude: Inclinação natural ou artificial da superfície de um terreno.

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Nome ou Razão Social:	Amalfitana Incorporadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
Nome Fantasia:	Amalfitana		
Atividade principal:	Construção de Empreendimento Comercial (Outlet).		
Proprietário / Resp. Técnico:	Eng. Joel Xavier Jr		
CNPJ/CPF nº:	10.997.513/0001-72	Inscrição Estadual nº:	Isenta
Endereço:	Rua Porto Rico, 201	Bairro:	Boneca do Iguaçu
Município/UF:	São José dos Pinhais / PR	CEP:	83040-320
Tel./Fax:	(41) 3104-8050 / 9965-0812 (Joel)	Contato:	Joel
e-mail:	joel@azero.eng.br		
Área a Construir (m²):	39.500,83	Área do terreno (m²):	15.609, 51

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

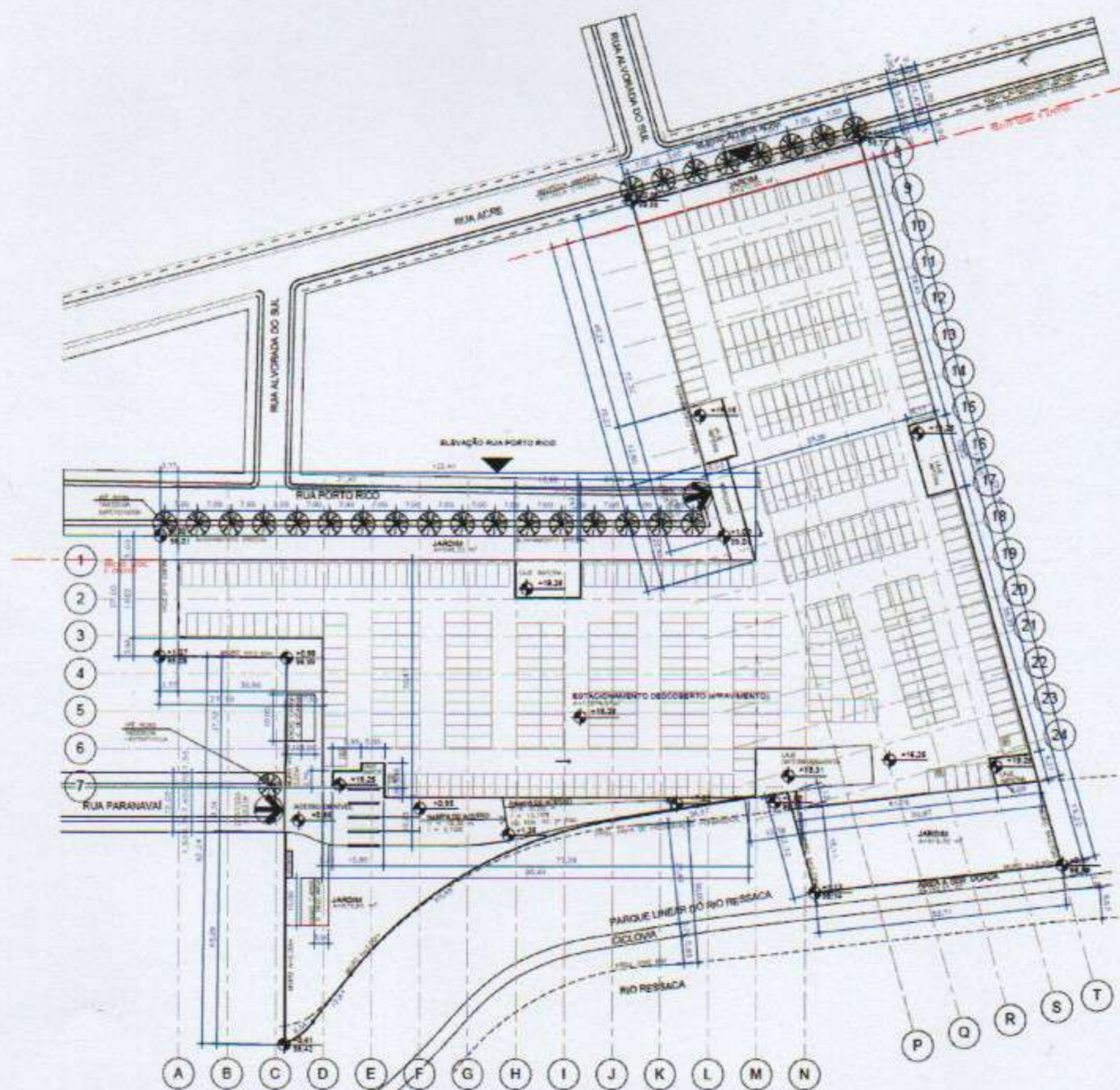


Figura 1. Implantação e Cobertura – Outlet São José dos Pinhais

6. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA RIO RESSACA:

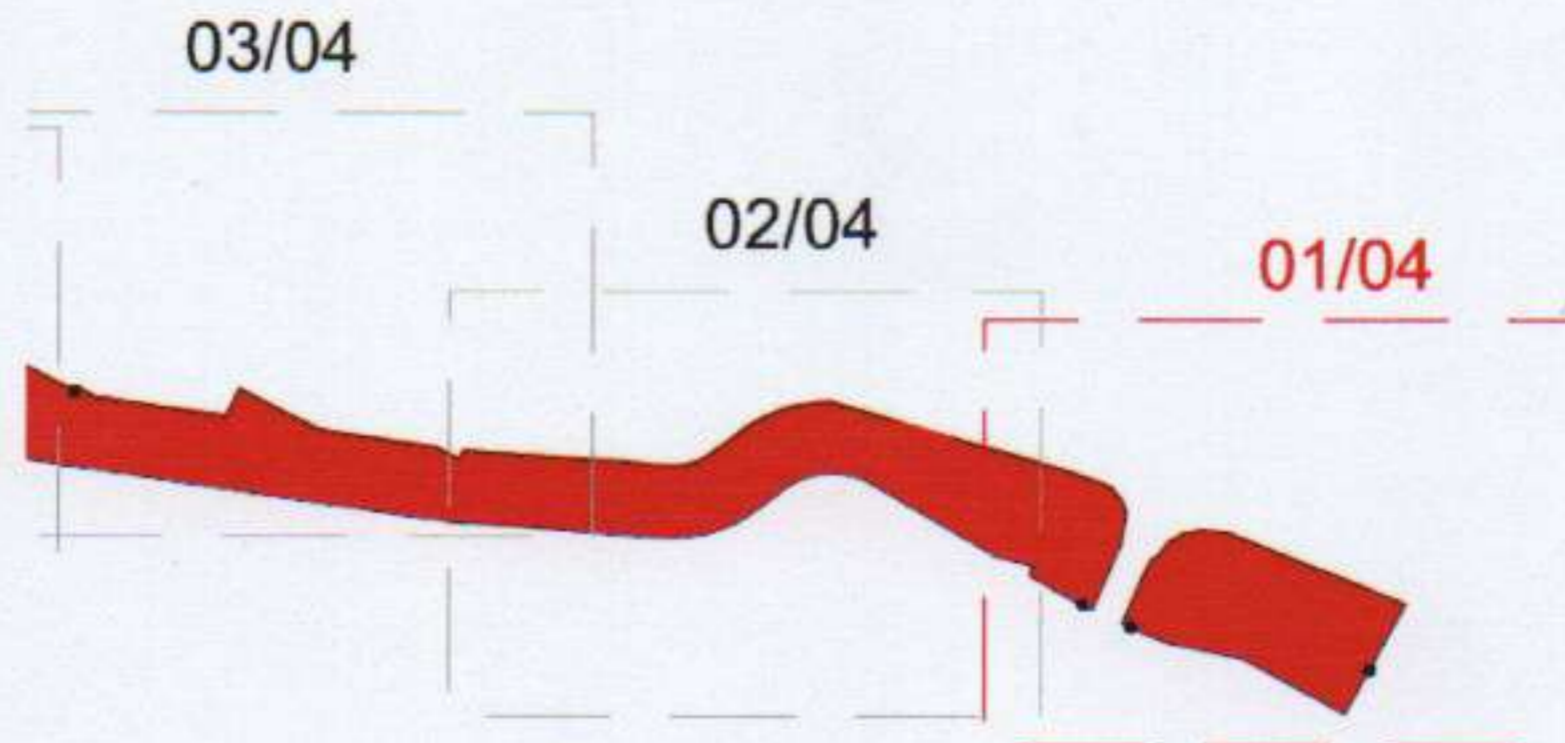


Figura 2. Mapa de Localização- Etapa 1 (Pranchas 1-3) – sem escala.

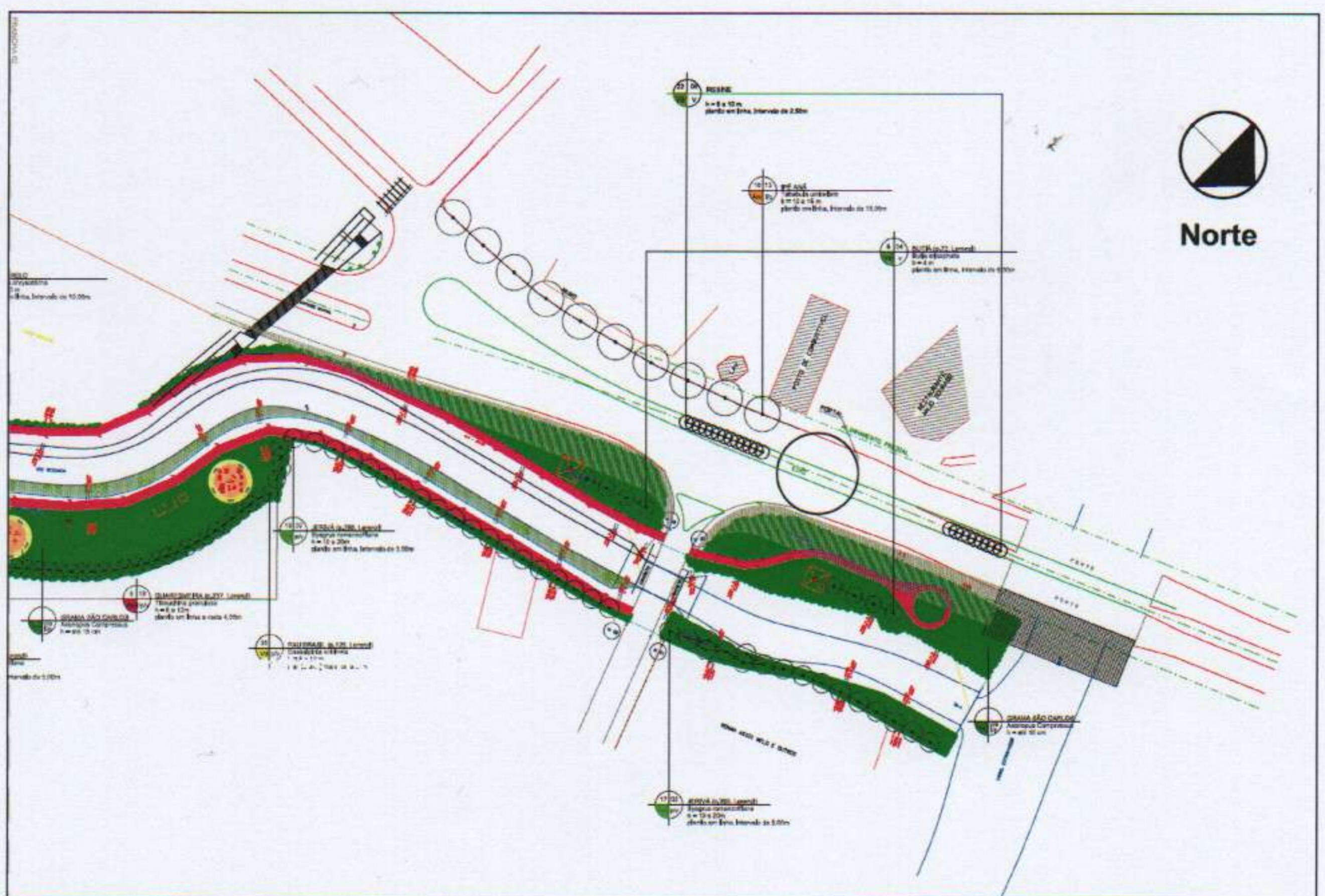



Figura 3. Projeto de Adequação Paisagística Rio Ressaca – Etapa 1 (Prancha 1)

	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

A prancha 1 refere-se ao trecho a jusante do Rio Ressaca entre a empresa Luson até o canal extravasor, próximo à divisa com o município de Curitiba.



Figura 4. Imagem aérea Rio Ressaca (Google)

7. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:

Na prancha 1 foram executados o plantio das grama e mudas, e a instalação das academias ao ar livre, conforme especificações do Projeto de Adequação Paisagística Rio Ressaca – Etapa 1.

Foto 1. Construção de academia ao ar livre – 29/03/16



Foto 2. Construção de academia ao ar livre e preparação do terreno para o plantio da grama – 05/04/16



Foto 3. Construção de academia ao ar livre e preparação do terreno para o plantio da grama – 05/04/16



Foto 4. Plantio de grama – 08/04/16



Foto 5. Plantio de grama – 20/04/16



Foto 6. Abertura de covas para plantio das mudas – 06/05/16




	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

Foto 7. Plantio de mudas de Jerivá – *Syagrus romanzoffiana* – 06/05/16



Foto 8. Plantio de mudas de Quaresmeira – *Tibouchina granulosa* – 06/05/16



Foto 9. Plantio de mudas de Pau Brasil – *Caesalpinia echinata* – 23/05/16




Foto 10. Instalação dos equipamentos das academias ao ar livre – 23/05/15



8. ALTERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS

- Das 31 espécies de Pau Brasil previstas em linha, 21 foram plantadas conforme projeto, e 10 não foi possível o plantio, em virtude da falta de espaço em linha, sendo redistribuídas dentro da área das academias ao ar livre; conforme recomendação das profissionais Ana Flávia e Roberta (SEMU) e Viviane (SEMMA), durante visita em 17/05/16.
- Das 08 espécies de Ipê Anãs previstas próximo ao pórtico, 06 foram plantadas conforme projeto, e 04 não foi possível o plantio, devido ao calçamento no local; estando estas mudas à disposição da SEMU/SEMMA para serem utilizadas a critério dos órgãos.
- A espécie Lisimáquia não foi plantada, considerando a existência de grama e capim nos taludes, havendo o risco natural para a espécie, o que prejudicaria seu desenvolvimento. Houve uma roçada do capim existente, mantendo a grama, garantindo a composição paisagística, e a manutenção do talude.

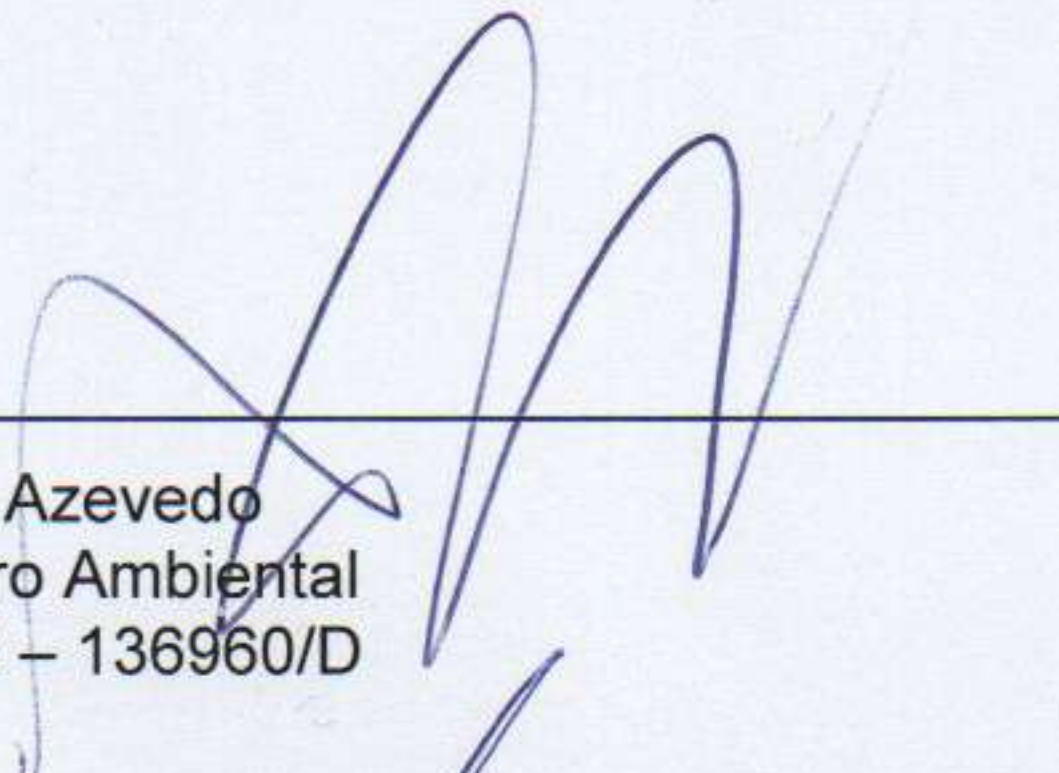
	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

9. CONCLUSÕES


Considerando os resultados da execução do projeto, concluimos que estes foram satisfatórios, atendendo às premissas estabelecidas e recomendações técnicas.

Desta forma, pedimos o deferimento e o aceite do trecho objeto deste relatório.

Curitiba, 23 de Maio de 2016.



Alvaro de Azevedo
Engenheiro Ambiental
CREA PR – 136960/D



Joel Xavier Júnior
Engenheiro Civil
CREA PR – 119438/D

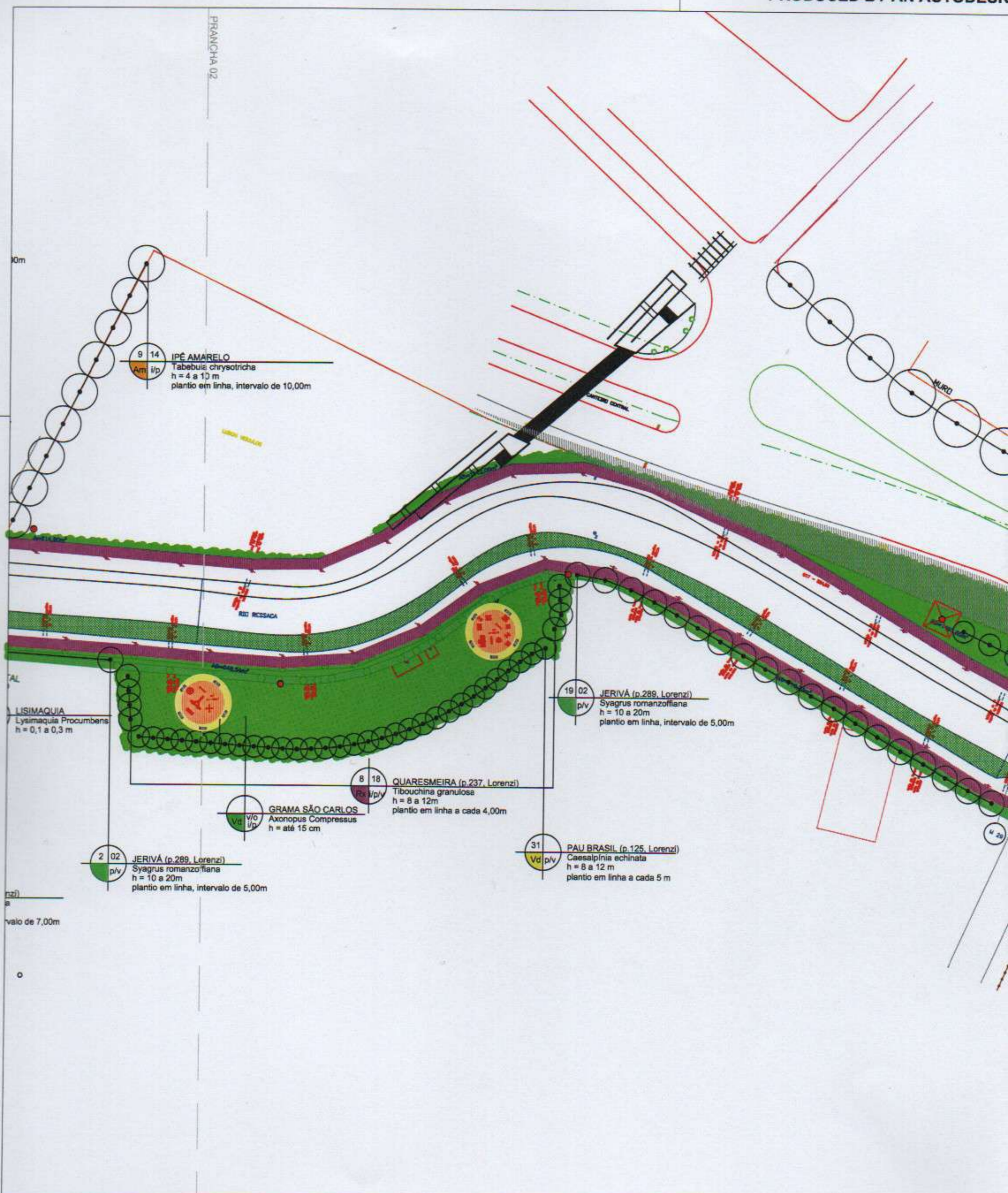


CLIENTE:	AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
UNIDADE:	OULET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

10. ANEXOS

I – Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Prancha 1).

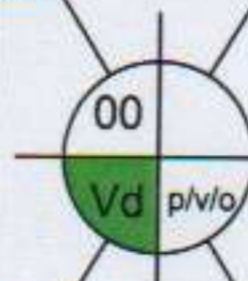
II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.



LEGENDA - PROJETO PAISAGÍSTICO

QUANTIDADE DESSE PLANTIO

NÚMERO DE REFERÊNCIA



NOME POPULAR
 NOME CIENTÍFICO

COR DA FLORAÇÃO

- Am amarelo
- Az azul
- Br branco
- Co coral
- La laranja
- Pr preto
- Ro rosa
- Rx roxo
- Vd verde
- Ve vermelho

MÊSES DA FLORAÇÃO

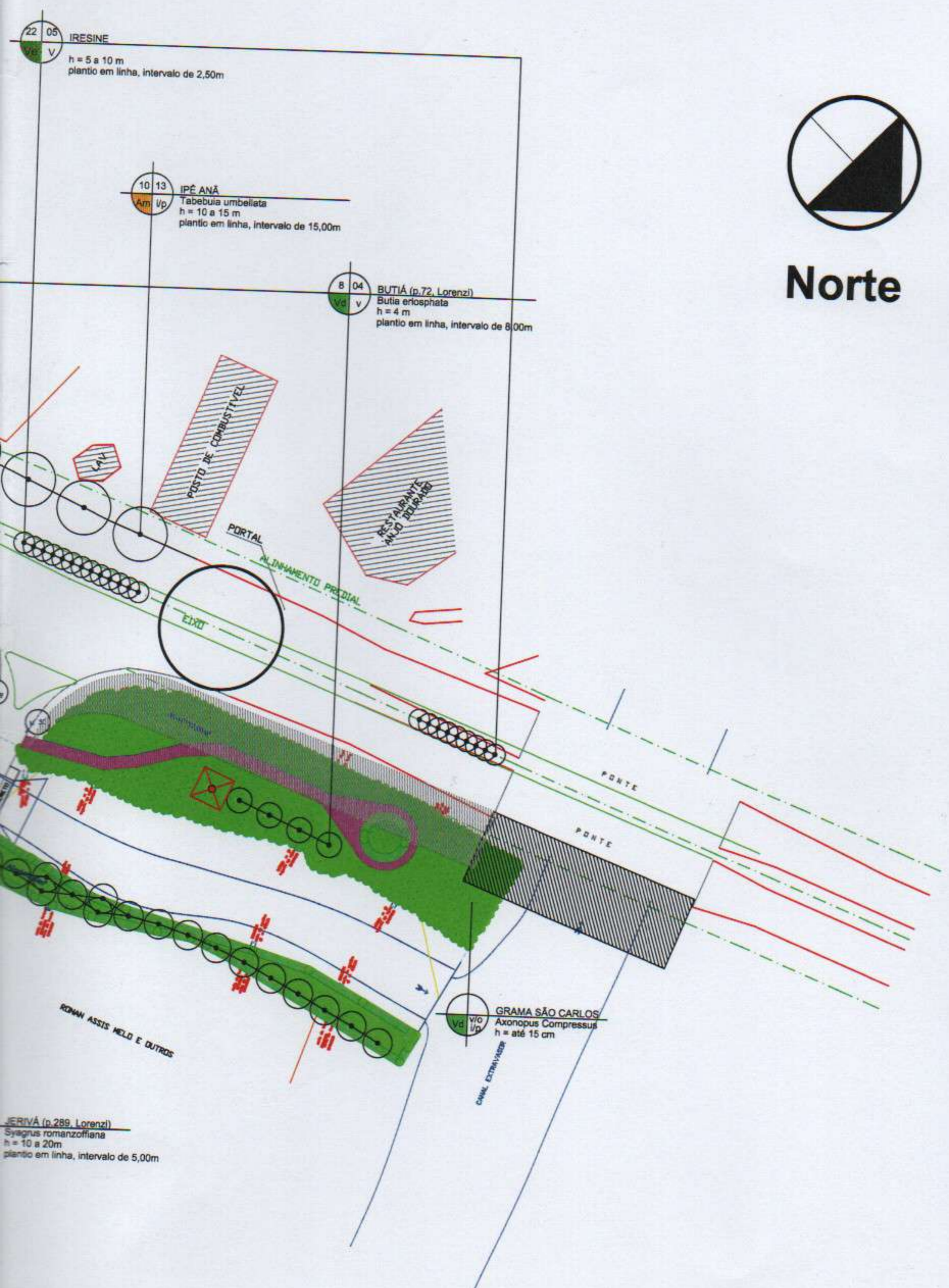


MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1
 sem escala



OBSERVAÇÕES

- DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRE
- FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E N
- O'AS BUILT' DAS INTERVENÇÕES DE ENGEN
- A PREFEITURA ALTEROU ALGUMAS ESPÉC
- SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AM
- NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO
- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM



Norte

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
 SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - DEPARTAMENTO DE PROJETOS



PROJETO
ADEQUAÇÃO PAISAGISMO RIO RESSACA
 CONTEÚDO DA PRANCHA
PAISAGISMO ETAPA 1

DATA
 01/10/2013
 DESENHISTA
 ROBERTA / QUEFREN
 UNIDADE ESCALA
 m 1/1000
 PRANCHA

AUTOR PROJETO BÁSICO
 PAULO CHIESA
 ARQUITETO E URBANISTA - CREA

AUTOR PROJETO DE ADEQUAÇÃO
 ROBERTA LINHARES MEYER SENS
 ARQUITETA E URBANISTA - CAU A74348-8

AUTOR PROJETO AS BUILT
 ENQ. CARTÓGRAFO JOÃO PAULO PERON
 CREA 9608/D PR

VIVIANE CRISTINE DE OLIVEIRA
 BIÓLOGA - CRBio 34.291-07D

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

01/04

DO PAC DA COPA, ALÉM DE
 E DRENAGEM, O ESPAÇO PARA
 ASTANTE ALTERADO.
 DOS NO LOCAL DA OBRA APÓS
 INITIVO AJUSTE DAS MARGENS;
 DE ACORDO COM A ANÁLISE DA
 O OBJETIVO DE UTILIZAR PLANTAS
 MANTER O MESMO EFEITO PAISAGÍSTICO.

ARQUIVO
 DPT PROJETOS/DP/TRBALHO/PARQUE RIO RESSACA/RESSACA_ADEQU_PAISA_RS20131007



CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
 Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77
 Valorize sua Profissão. Mantenha os Projetos na Obra
3ª VIA - LOCAL DA OBRA



ART Nº 20161219235
 Obra ou Serviço Técnico
 ART Principal

O valor de R\$ 74,37 referente a esta ART foi pago em 29/03/2016 com a guia nº 100020161219235

Profissional Contratado: ALVARO DE AZEVEDO (CPF:213.484.248-26)
 Título Formação Prof.: ENGENHEIRO AMBIENTAL

Nº Carteira: PR-136960/D
 Nº Visto Crea: -
 Nº Registro:

Empresa contratada:

CPF/CNPJ: 10.997.513/0001-72

Contratante: AMALFITANA INCORP. DE EMPREED. IMOBIL. LTDA.

Endereço: AV REPUBLICA ARGENTINA 50 AGUA VERDE

CEP: 80240210 CURITIBA PR Fone:

Local da Obra: R PORTO RICO 201

BONECA DO IGUACU - SAO JOSE DOS PINHAIS PR

CEP: 83040320

Contrato: AUTÔNOMO

Quadra:

Lote:

Latitude: Longitude:

Tipo de Contrato	4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Dimensão	1 SERV
Ativ. Técnica	11	EXECUÇÃO DE OBRA OU SERVIÇO TÉCNICO		
Área de Comp.	1208	SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM SANEAMENTO E MEIO-AMBIENTE		
Tipo Obra/Serv	165	SUPERVISÃO / COORDENAÇÃO / ORIENTAÇÃO		
Serviços contratados	165	SUPERVISÃO/COORD/ORIENTAÇÃO		

Dados Compl. 0

Guia N
 ART Nº
 20161219235

Data Inicio	23/03/2016
Data Conclusão	23/06/2016
Vlr Taxa	R\$ 74,37
Entidade de Classe	0

Base de cálculo: TABELA VALOR DE CONTRATO

Outras Informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ARTs vinculadas, ARTs substituídas, contratantes, etc

SUPERVISÃO AMBIENTAL DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA DO RIO RESSACA (PLANTIO DE MUDAS NATIVAS E GRAMA E INSTALAÇÃO DE GANCHAS E ACADEMIAS AO AR LIVRE) - ETAPA 1 (REV. 01/10/13 - PRANCHAS 1-3)

Insp.: 4230
 30/03/2016
 CreaWeb 1.08

Assinatura do Contratante

Assinatura do Profissional

3ª VIA - LOCAL DA OBRA Deve permanecer no local da obra / serviço, à disposição das equipes de fiscalização do CREA-PR.

Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067

A autenticação deste documento poderá ser consultada através do site www.crea-pr.org.br

"CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná - CMA CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof 35, Apto. da Glória, Curitiba, Paraná [Central de Informações 0800-410067], e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos".

Contratante/Proprietário

Profissional Responsável

Para a adesão à Arbitragem, as assinaturas das partes são obrigatórias.



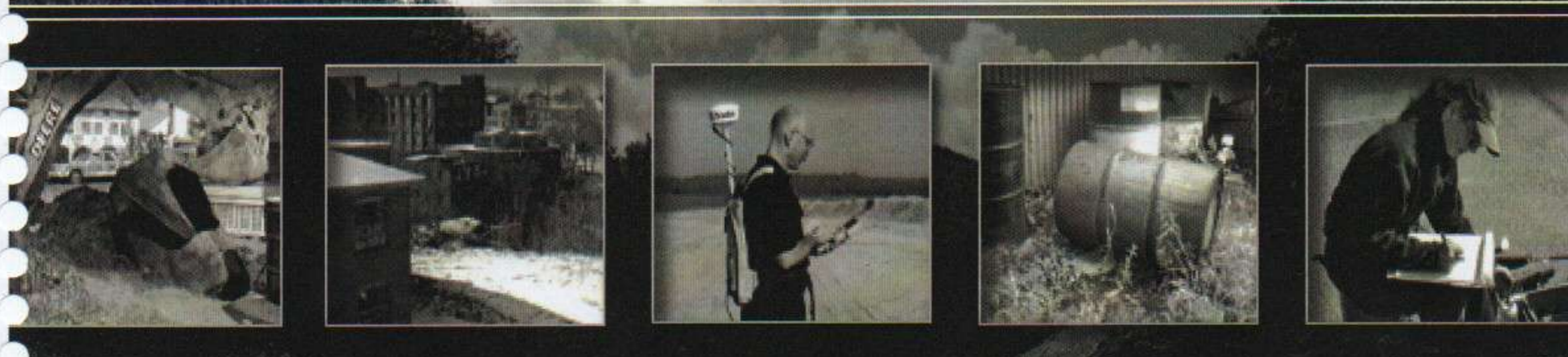
Relatório Técnico

Supervisão Ambiental da Execução do projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca (plantio de mudas nativas e grama e instalação de canchas e academias ao ar livre) – Etapa 1 (Rev. 01/10/13)

Prancha 2

Amalfitana Incorporadora
de Empreendimentos I-
mobiliários Ltda.

Maio - 2016



PGRS Ambiental – Consultoria & Assessoria

R. Silvio Pasqualin, 185 – Aviação – CEP: 83.045-676 – S. José dos Pinhais / PR

Fone: (41) 3058-3282 – e-mail: contato@pgrsambiental.com.br

www.pgrsambiental.com.br





CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	1
2. REFERÊNCIAS.....	1
3. DEFINIÇÕES.....	1
4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	3
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	3
6. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA RIO RESSACA:.....	4
7. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:.....	5
8. ALTERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS.....	11
9. CONCLUSÕES	12
10. ANEXOS	13

1. OBJETIVO

Apresentar os resultados da execução do Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Prancha 2), em função da contrapartida da construção do empreendimento Outlet São José dos Pinhais.

2. REFERÊNCIAS

- Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Pranchas 1-3).
- Projeto de Construção – Planta de Implantação / Cobertura do Outlet São José dos Pinhais – Rev. 01/09/14.

3. DEFINIÇÕES

Antrópico: Relativo à humanidade, à sociedade humana, à ação do homem.

Erosão: Processo de desagregação do solo e transporte dos sedimentos pela ação mecânica da água dos rios (erosão fluvial), da água da chuva (erosão pluvial), dos ventos (erosão eólica), do degelo (erosão glacial), das ondas e correntes do mar (erosão marinha); o processo natural de erosão pode se acelerar, direta ou indiretamente, pela ação humana. A remoção da cobertura vegetal e a destruição da flora pelo efeito da emissão de poluentes em altas concentrações na atmosfera são exemplos de fatores que provocam erosão ou aceleram o processo erosivo natural.


Espécie: Conjunto de seres vivos que descendem uns dos outros, cujo genótipo é muito parecido (similitude morfológica, fisiológica e etológica).

Jusante: Na direção da corrente, em direção à foz.

Manejo: Ação de manejar, administrar, gerir. Termo aplicado ao conjunto de ações destinadas ao uso de um ecossistema ou de um ou mais recursos ambientais, em certa área, com finalidade conservacionista e de proteção ambiental.

Montante: Direção oposta à corrente, em direção à nascente.

Medidas Compensatórias: Medidas tomadas pelos responsáveis pela execução de um projeto, destinadas a compensar impactos ambientais negativos, notadamente alguns custos sociais que não podem ser evitados ou uso de recursos ambientais não renováveis.

	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

Meio ambiente: o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.

Reflorestamento: Atividade dedicada a recompor a cobertura florestal de uma determinada área. O reflorestamento pode ser realizado com objetivos de recuperação do ecossistema original, através da plantação de espécies nativas ou exóticas, obedecendo-se às características ecológicas da área.

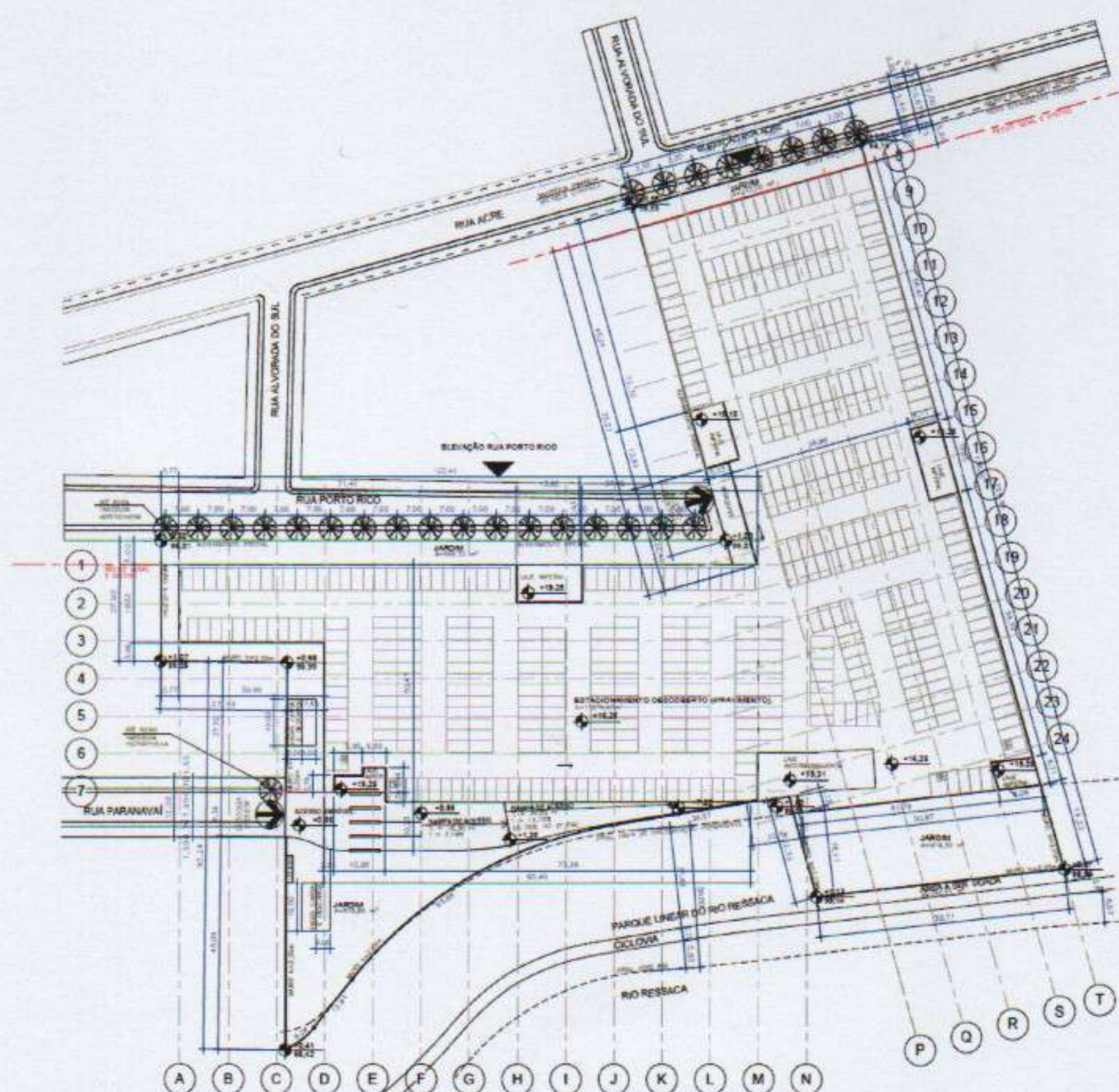
Restrição de uso: Limitação imposta pelas normas legais urbanísticas aos prédios urbanos e suburbanos e também a determinados territórios, com proibição para neles estabelecer determinados usos ou atividades diferentes dos contemplados pelas disposições legais, com base nos planos territoriais ou urbanos correspondentes.

Risco natural: Possibilidade de que um território possa sofrer alterações em consequência de um processo natural, ficando afetadas de maneira sensível.

Talude: Inclinação natural ou artificial da superfície de um terreno.

4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Nome ou Razão Social:	Amalfitana Incorporadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
Nome Fantasia:	Amalfitana		
Atividade principal:	Construção de Empreendimento Comercial (Outlet).		
Proprietário / Resp. Técnico:	Eng. Joel Xavier Jr		
CNPJ/CPF nº:	10.997.513/0001-72	Inscrição Estadual nº:	Isenta
Endereço:	Rua Porto Rico, 201	Bairro:	Boneca do Iguaçu
Município/UF:	São José dos Pinhais / PR	CEP:	83040-320
Tel./Fax:	(41) 3104-8050 / 9965-0812 (Joel)	Contato:	Joel
e-mail:	joel@azero.eng.br		
Área a Construir (m²):	39.500,83	Área do terreno (m²):	15.609,51

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**Figura 1. Implantação e Cobertura – Outlet São José dos Pinhais**

6. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA RIO RESSACA:

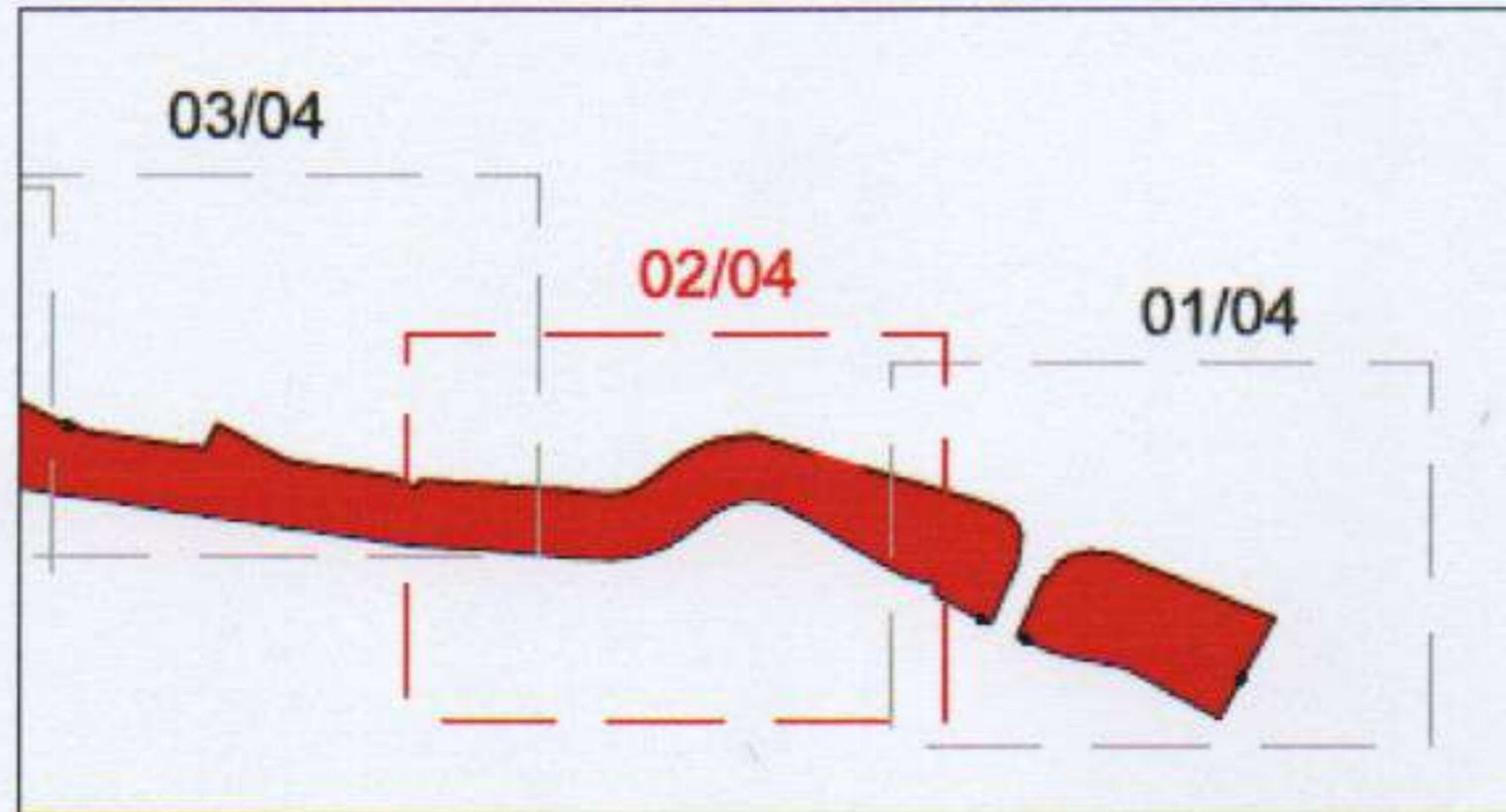


Figura 2. Mapa de Localização- Etapa 1 (Pranchas 1-3) – sem escala.

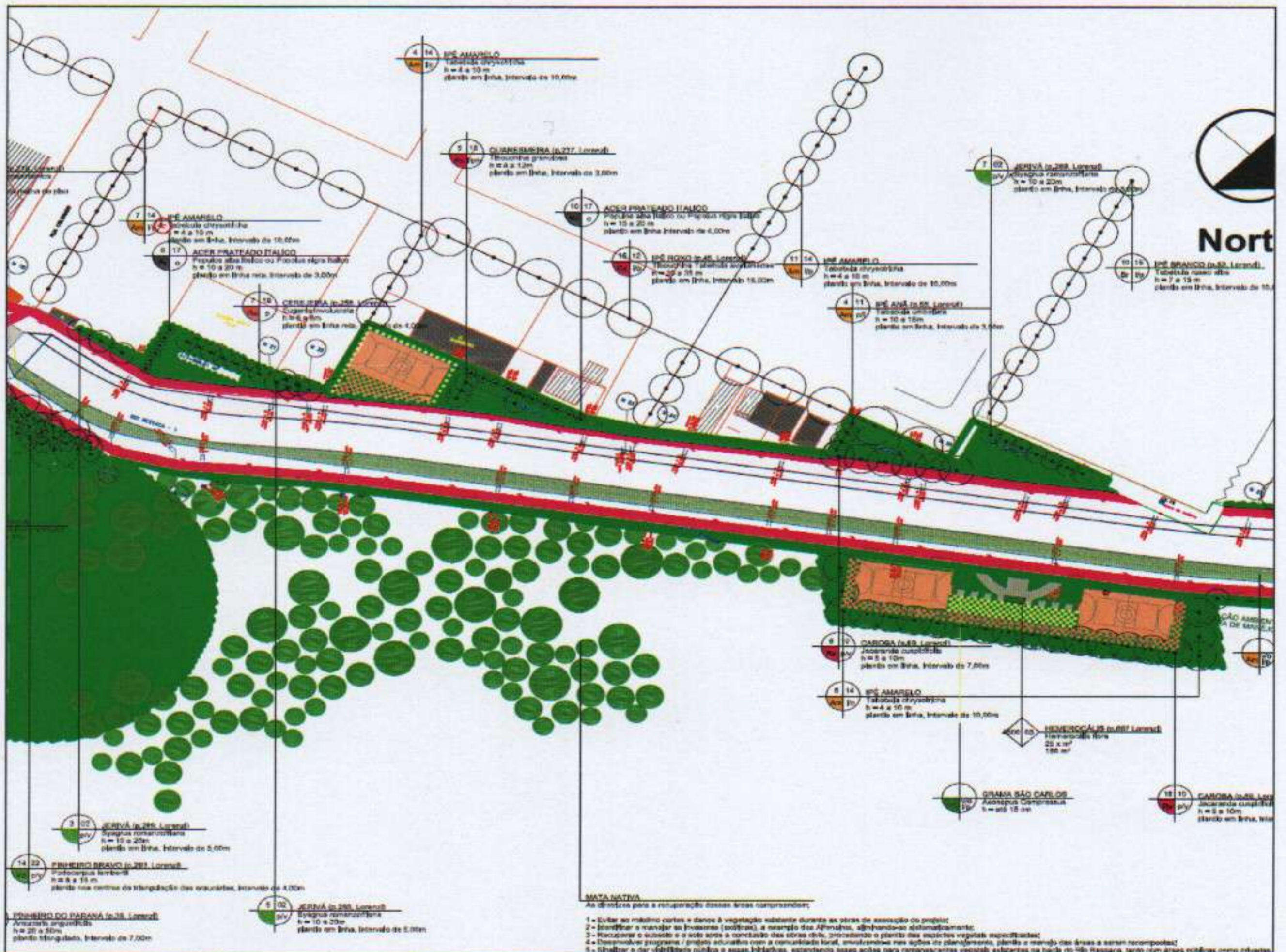



Figura 3. Projeto de Adequação Paisagística Rio Ressaca – Etapa 1 (Prancha 2)

	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

A prancha 2 se refere ao trecho entre a rua Colorado e a empresa Luson.

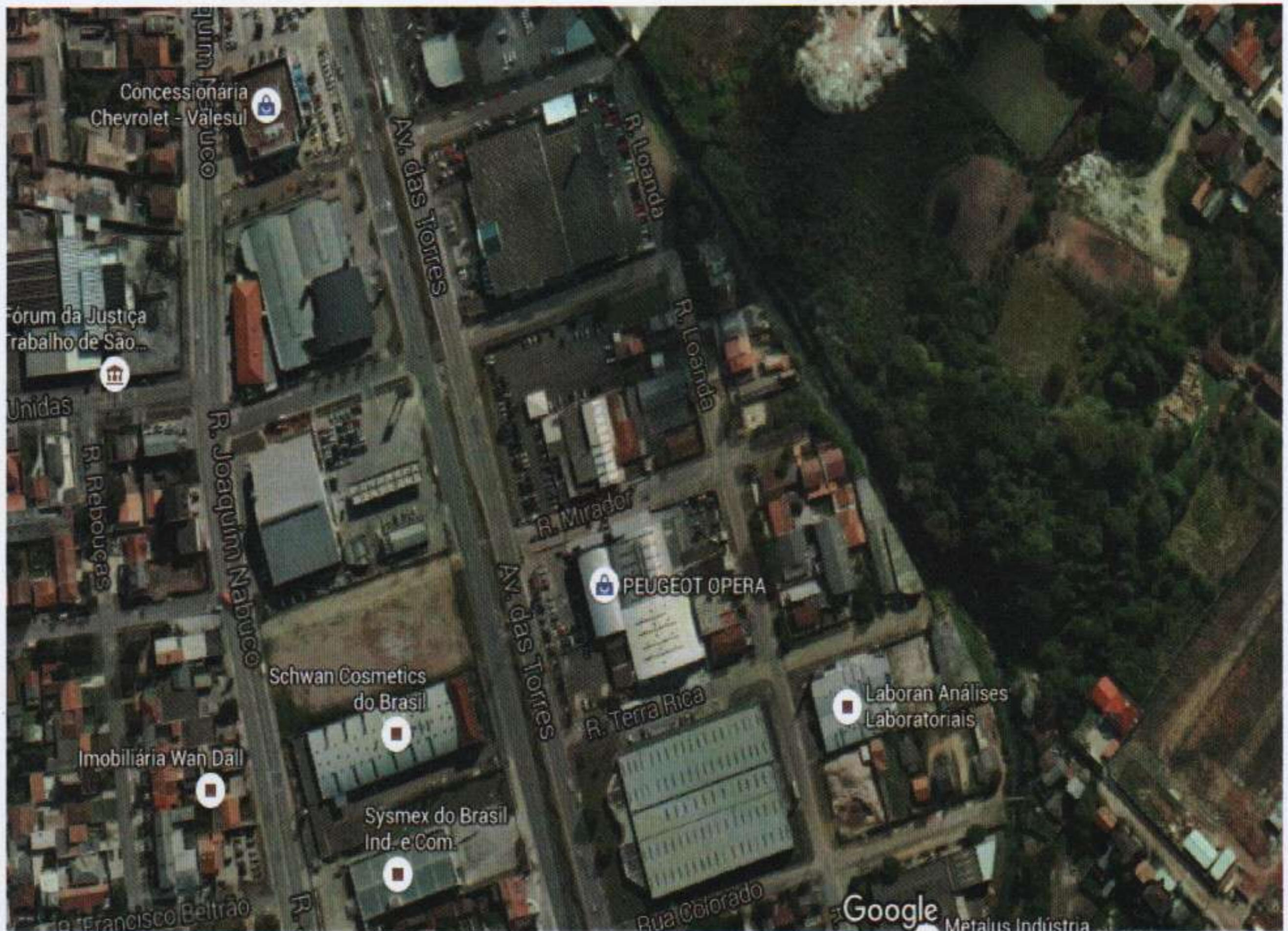


Figura 4. Imagem aérea Rio Ressaca (Google)

7. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:

Na prancha 2 foram executados o plantio das grama e mudas e a construção das canchas de futebol, conforme especificações do Projeto de Adequação Paisagística Rio Ressaca – Etapa 1.

Foto 1. Construção de canchas de futebol – 05/04/16



Foto 2. Construção de canchas de futebol – 05/04/16



Foto 3. Construção de academia ao ar livre e preparação do terreno para o plantio da grama – 18/04/16



Foto 4. Plantio de grama – 08/04/16




	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

Foto 5. Plantio de grama – 20/04/16



Foto 6. Plantio de grama e instalação de traves – 20/05/16



Foto 7. Plantio de grama e instalação de traves – 20/05/16



Foto 8. Plantio de mudas de Jerivá – *Syagrus romanzoffiana* – 20/05/16




Foto 9. Plantio de mudas de Quaresmeira – *Tibouchina granulosa* – 06/05/16



Foto 10. Plantio de mudas de Ipê Amarelo – *Tabebuia chrysotricha* – 20/05/16



	CLIENTE: AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
	UNIDADE: OULTLET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

8. ALTERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS

- As 16 espécies de Caroba previstas em linha ao lado das 2 canchas de futebol na divisa com o condomínio residencial foram realocadas para o lado oposto das canchas, devido à proximidade do muro do condomínio; conforme recomendação das profissionais Ana Flávia e Roberta (SEMU) e Viviane (SEMMA), durante visita em 17/05/16.
- Não foi possível o plantio de 04 espécies de Caroba e 08 de Ipê Amarelo previstas em algumas ruas adjacentes do rio Ressaca, devido ao calçamento no local; estando estas espécies à disposição da SEMU/SEMMA para serem utilizadas a critério dos órgãos.
- A espécie Lisimáquia não foi plantada, considerando a existência de grama e capim nos taludes, havendo o risco natural para a espécie, o que prejudicaria o seu desenvolvimento. Houve uma roçada do capim existente, mantendo a grama, garantindo a composição paisagística, e a manutenção do talude.



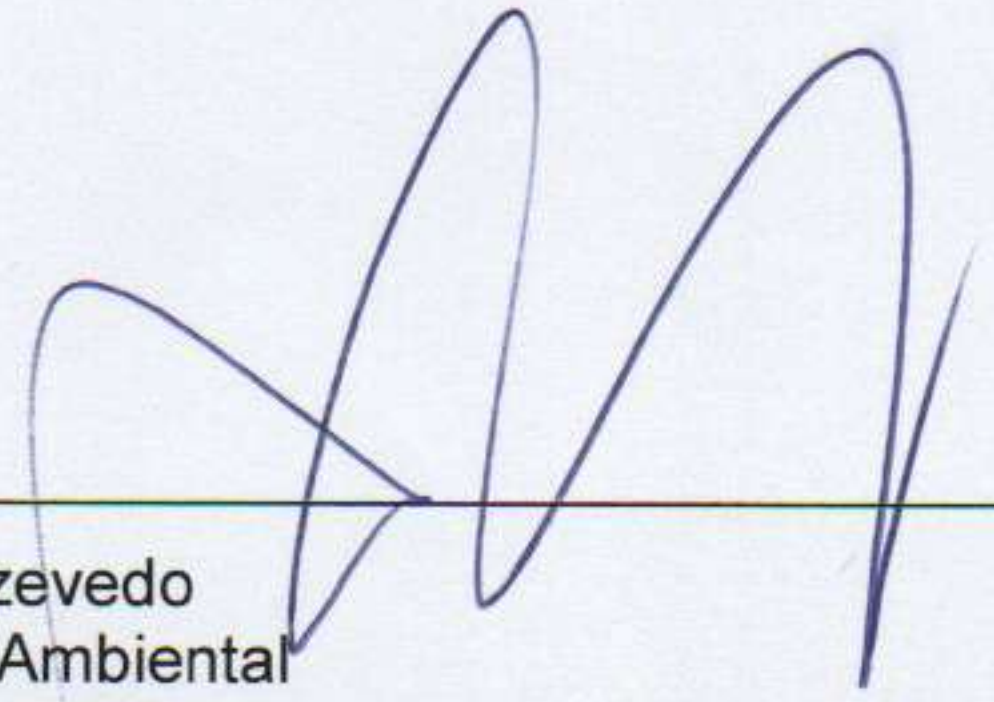
CLIENTE:	AMALFITANA INCORPORADORA DE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	MAI/2016
UNIDADE:	OULET – S. JOSÉ DOS PINHAIS	REV. 0

9. CONCLUSÕES


Considerando os resultados da execução do projeto, concluímos que estes foram satisfatórios, atendendo às premissas estabelecidas e recomendações técnicas.

Desta forma, pedimos o deferimento e o aceite do trecho objeto deste relatório.

Curitiba, 23 de Maio de 2016.



Alvaro de Azevedo
Engenheiro Ambiental
CREA PR – 136960/D



Joel Xavier Júnior
Engenheiro Civil
CREA PR – 119438/D

10. ANEXOS

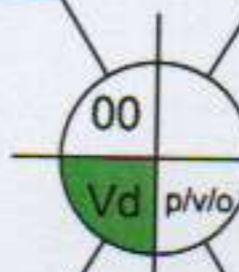
I – Projeto de adequação paisagística do Rio Ressaca – Etapa 1 - Rev. 01/10/13 (Prancha 2).

II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.



LEGENDA - PROJETO PAISAGÍSTICO

QUANTIDADE DESSE PLANTIO NÚMERO DE REFERÊNCIA



NOME POPULAR
NOME CIENTÍFICO

COR DA FLORAÇÃO

- | | |
|------------|-------------|
| Am amarelo | Pr preto |
| Az azul | Ro rosa |
| Br branco | Rx roxo |
| Co coral | Vd verde |
| La laranja | Ve vermelho |

MÊSES DA FLORAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1
sem escala



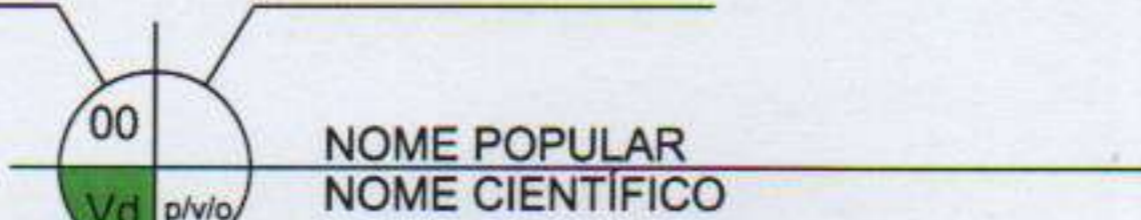
OBSERVAÇÕES

- DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM O
- ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRER
- IMPLANTAÇÃO DO PROJETO BÁSICO DE PAIS
- FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E NÍV
- O'AS BUILT DAS INTERVENÇÕES DE ENGENH
- A PREFEITURA ALTEROU CERTAS ESPÉCIES
- SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AMB
- NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO.
- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM O



LEGENDA - PROJETO PAISAGISTICO

QUANTIDADE DESSE PLANTIO NÚMERO DE REFERÊNCIA



COR DA FLORAÇÃO

- Am amarelo
- Az azul
- Br branco
- Co coral
- La laranja
- Pr preto
- Ro rosa
- Rx roxo
- Vd verde
- Ve vermelho

MÊSES DA FLORAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ETAPA 1
sem escala



OBSERVAÇÕES

- DEVIDO A SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS COM ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS NO DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO BÁSICO DE PAISAGISMO
- FOI AJUSTADO O DESENHO ÀS COTAS E NÍVEIS DE PROJETO
- O'S BUILT DAS INTERVENÇÕES DE ENGENHARIA
- A PREFEITURA ALTEROU CERTAS ESPÉCIES DE PLANTAS
- SECRETARIA DE URBANISMO E DE MEIO AMBIENTE
- NATIVAS E DISPONÍVEIS PARA IMPLANTAÇÃO
- AS ESPÉCIES FORAM SUBSTITUIDAS COM



CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
 Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77
 Valorize sua Profissão. Mantenha os Projetos na Obra
3ª VIA - LOCAL DA OBRA



ART Nº 20161219235
 Obra ou Serviço Técnico
 ART Principal

O valor de R\$ 74,37 referente a esta ART foi pago em 29/03/2016 com a guia nº 100020161219235

Profissional Contratado: ALVARO DE AZEVEDO (CPF: 213.484.248-26)

Título Formação Prof.: ENGENHEIRO AMBIENTAL.

Empresa contratada:

Contratante: AMALFITANA INCORP. DE EMPREED. IMOBIL. LTDA.

Endereço: AV REPUBLICA ARGENTINA 50 AGUA VERDE

CEP: 80240210 CURITIBA PR Fone:

Local da Obra: R PORTO RICO 201

BONECA DO IGUACU - SAO JOSE DOS PINHAIS PR

Latitude: Longitude:

Nº Carteira: PR-136960/D

Nº Visto Crea: -

Nº Registro:

CPF/CNPJ: 10.997.513/0001-72

Contrato: AUTÔNOMO

Quadra:

Lote:

CEP: 83040320

Tipo de Contrato	4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Dimensão	1 SERV
Ativ. Técnica	11	EXECUÇÃO DE OBRA OU SERVIÇO TÉCNICO		
Área de Comp.	1208	SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM SANEAMENTO E MEIO-AMBIENTE		
Tipo Obra/Serv	165	SUPERVISÃO / COORDENAÇÃO / ORIENTAÇÃO		
Serviços contratados	165	SUPERVISÃO/COORD/ORIENTAÇÃO		

Dados Compl. 0

Guia N

ART Nº

20161219235

Data Início

23/03/2016

Data Conclusão

23/06/2016

Vir Taxa

R\$ 74,37

Entidade de Classe

0

Base de cálculo: TABELA VALOR DE CONTRATO

Outras Informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ARTs vinculadas, ARTs substituídas, contratantes, etc

SUPERVISÃO AMBIENTAL DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE ADEQUAÇÃO PAISAGÍSTICA DO RIO RESSACA (PLANTIO DE MUDAS NATIVAS E GRAMA, E INSTALAÇÃO DE CANCHAS E ACADEMIAS AO AR LIVRE) – ETAPA 1 (REV. 01/10/13 – PRANCHAS 1-3).

Insp.: 4230

30/03/2016

CreaWeb 1.08

Assinatura do Contratante

Assinatura do Profissional

3ª VIA - LOCAL DA OBRA Deve permanecer no local da obra / serviço, à disposição das equipes de fiscalização do CREA-PR.

Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067

A autenticação deste documento poderá ser consultada através do site www.crea-pr.org.br

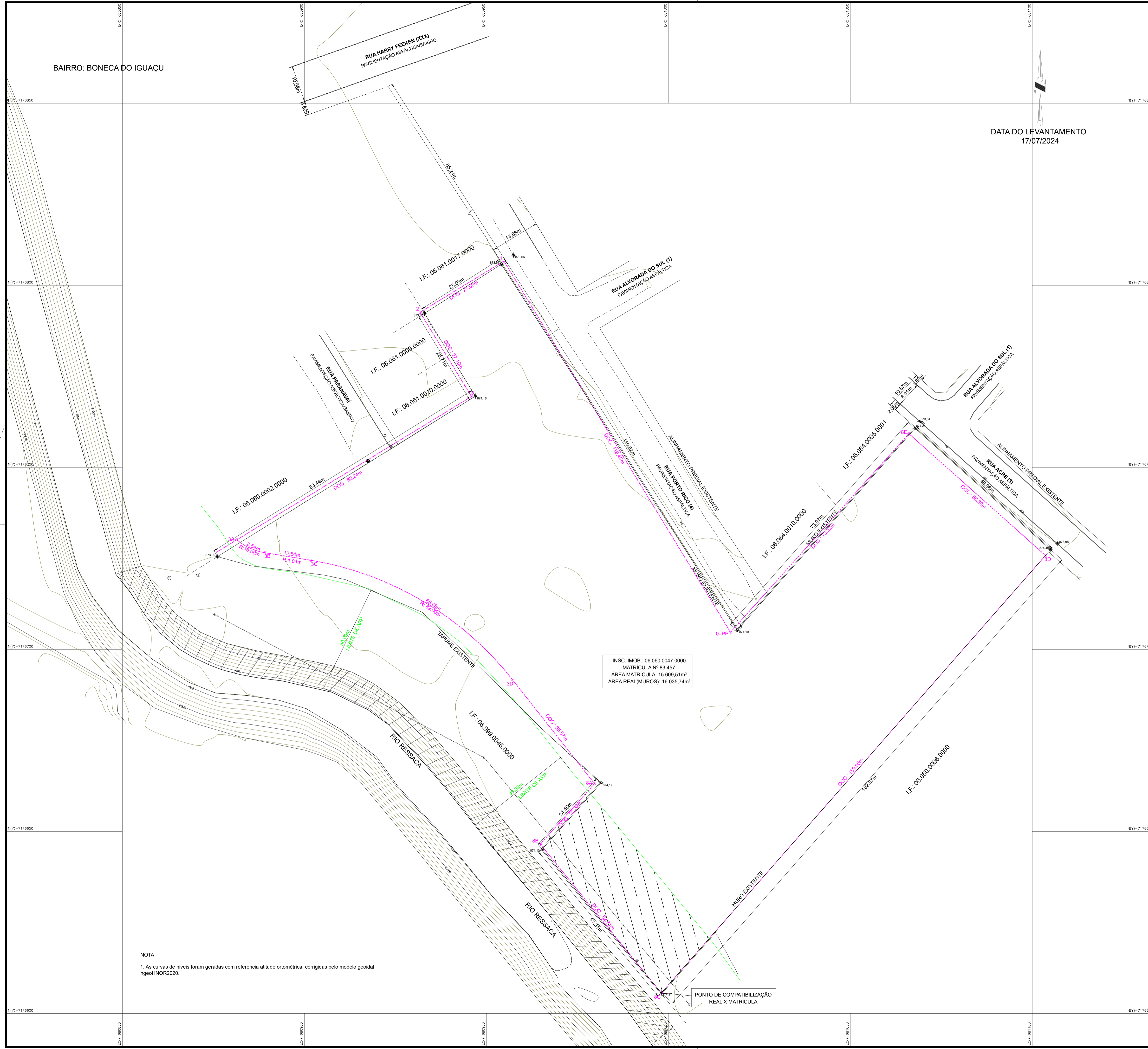
"CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná - CMA CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof 35, Alto da Glória, Curitiba - Paraná [Central de informações 0800-410067], e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos".

Contratante/Proprietário

Profissional Responsável

Para a adesão à Arbitragem, as assinaturas das partes são obrigatórias.

BAIRRO: BONECA DO IGUAÇU



INSC. IMOB.: 06.060.0047.0000
 MATRÍCULA Nº 83.457
 ÁREA MATRÍCULA: 15.609,51m²
 ÁREA REAL(MUROS): 16.035,74m²

NOTA
 1. As curvas de níveis foram geradas com referencia atitude ortométrica, corrigidas pelo modelo geoidal hgeoHNOR2020.

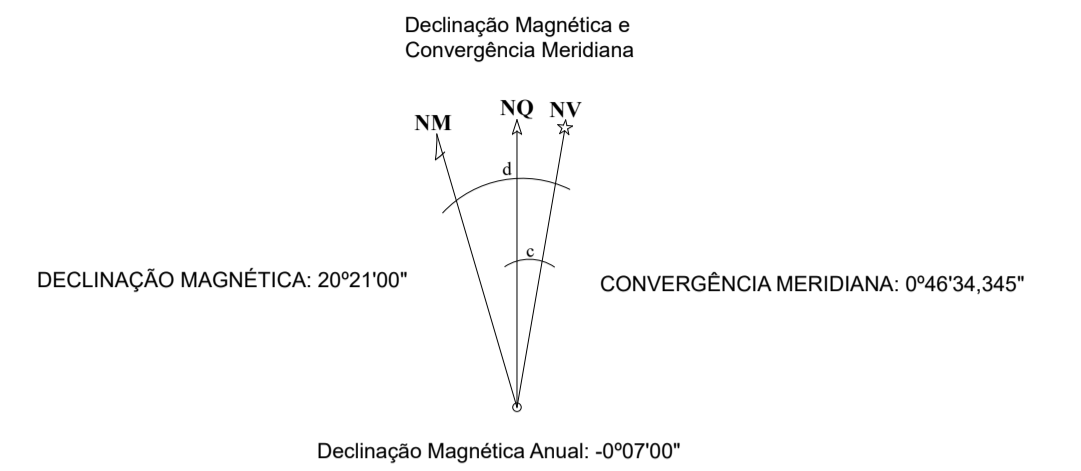
PONTO DE COMPATIBILIZAÇÃO
 REAL X MATRÍCULA

DATA DO LEVANTAMENTO
 17/07/2024

COORDENADAS DOS PONTOS

9000 - E(m): 681035,788 N(m): 7176692,743 h(m): 874,260
 9001 - E(m): 681014,621 N(m): 7176681,073 h(m): 874,550

ORIENTAÇÃO



INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

Sistema de Coordenadas
 Coordenadas Planas Sistema UTM

Equador e Meridiano Central: -51° W.Gr.
 Acrescidas e constantes: N = Equador Acrescido de 10.000.000 m
 E = MC Acrescido de 500.000 m
 Fuso: 22 - SIRGAS 2000

Origem das Coordenadas
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba SC
 Datum Horizontal: Vértice Chuá da Cadeia de Triangulação do Paralelo 20° S

CONVENÇÕES

- | | | | |
|--|----------------------|--|--------------------------------|
| | BOCA DE LOBO | | PORTÃO |
| | CAIXA SANEPAR RED | | TAPUME |
| | COQUEIRO/PALMEIRA | | REDE DE ENERGIA |
| | PLACA DE SINALIZAÇÃO | | VALA FUNDO |
| | POSTE QUADRADO | | PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA |
| | POSTE REDONDO | | ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE |
| | BORDO DE RUA | | ATINGIMENTO |
| | DOCUMENTO | | CURVA DE NÍVEL |
| | MEIO FIO | | REFERÊNCIA DE NÍVEL |
| | MURO | | TALUDE |

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ESCALA 1:10.000

P.M.S.J.D.P.



Av. República Argentina, 369 sala 806
 Bairro Água Verde - Curitiba - Paraná
 Fone/Fax: (41) 3342-7443

CLIENTE GADENS REALTY LTDA			
LOCAL RUA PORTO RICO, BONECA DO IGUAÇU, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR	MATRÍCULA 83.457		
OBRA LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO GEORREFERENCIADO			
OBS: DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NÍVEIS, ALINHAMENTO E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADOS.			Prancha 01/01
GADENS REALTY LTDA - CNPJ: 12.631.357/0001-09 PAULO RICARDO WENZEL DE CARVALHO 401940973972 ENG. PAULO RICARDO WENZEL DE CARVALHO - CREA-PR 14.987 / D			
Levantamento CAIQUE	Desenho RAMON	Escala(s) 1:500	Unidade(s) Metros
		Data 17/07/2024	ÁREA TOTAL: INDICADA



MAPA DE LOCALIZAÇÃO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

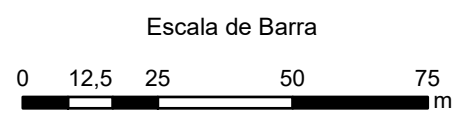
Município no Estado do Paraná
 Bairro Boneca do Igaçu em
 São José dos Pinhais
 Empreendimento Residencial

LEGENDA

- Rio Ressaca
- APP
- Residencial Porto Rico
- Lotes

Descrição do Lote - F27

Área - 15.610 m²
 Logradouro - Rua Porto Rico
 Número Predial Oficial - S/N
 Matrícula - 83457
 Indicação Fiscal - 06.060.0047.0000
 Bairro - Boneca do Igaçu
 Bacia Hidrográfica - Alto Igaçu



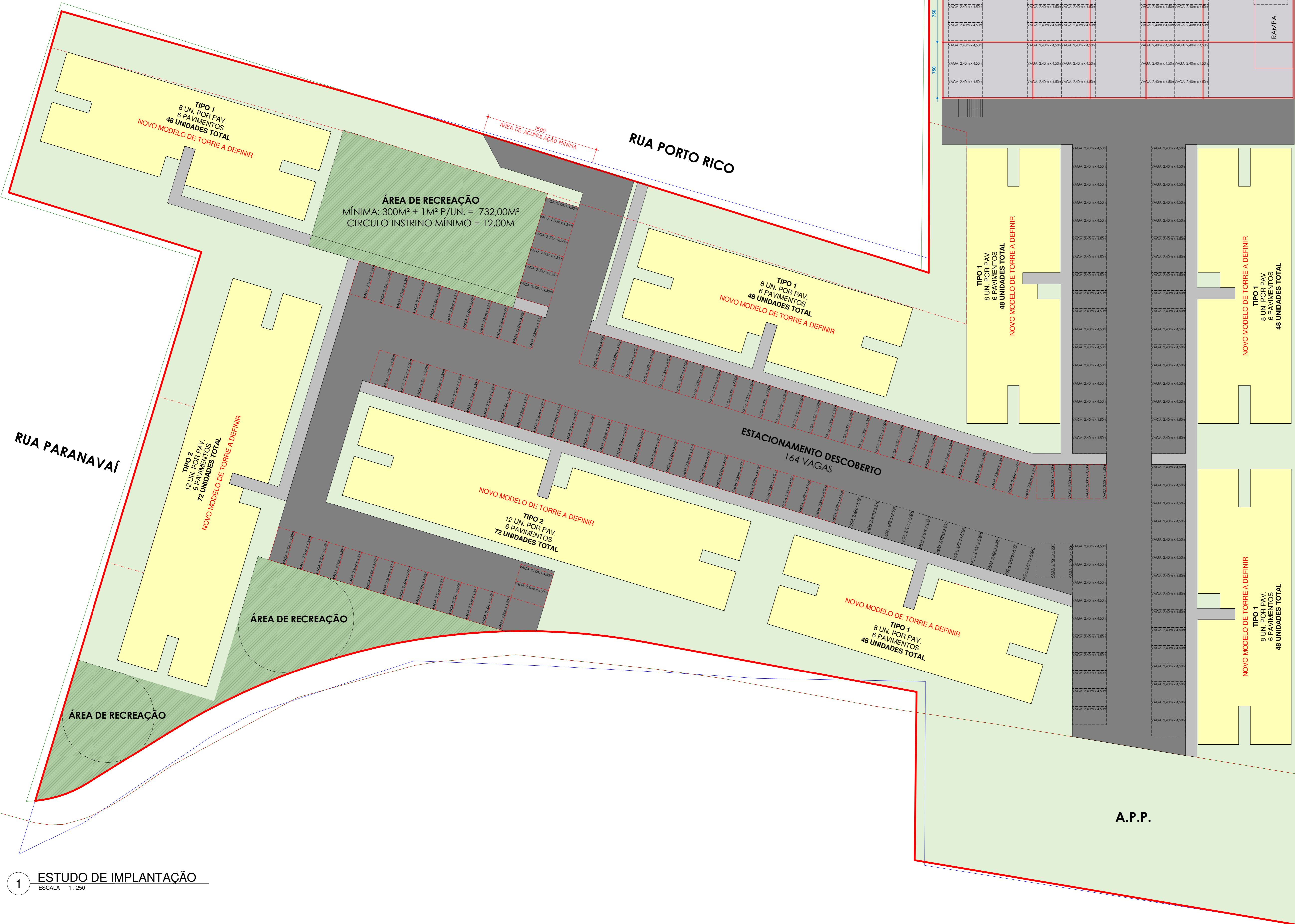
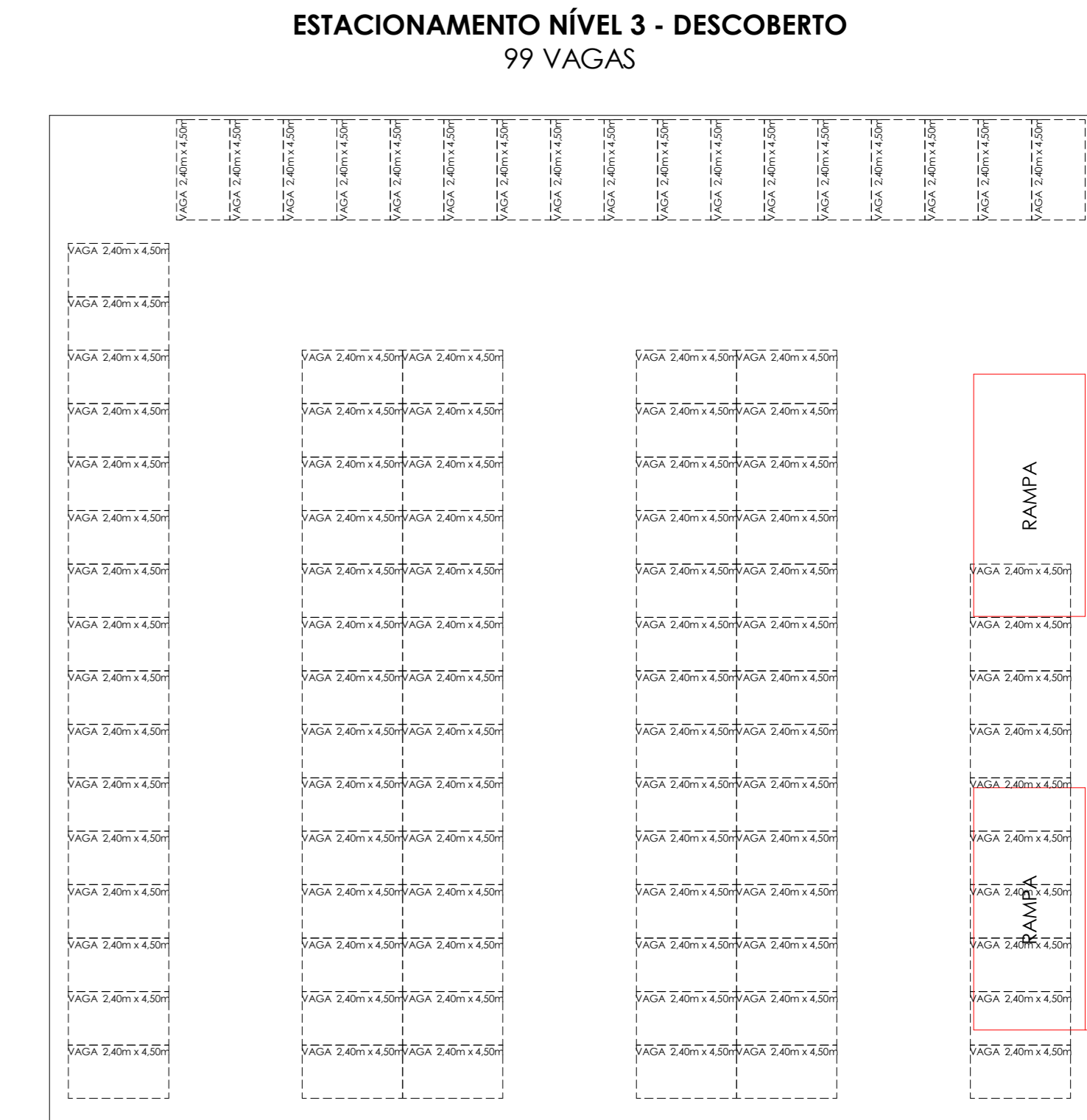
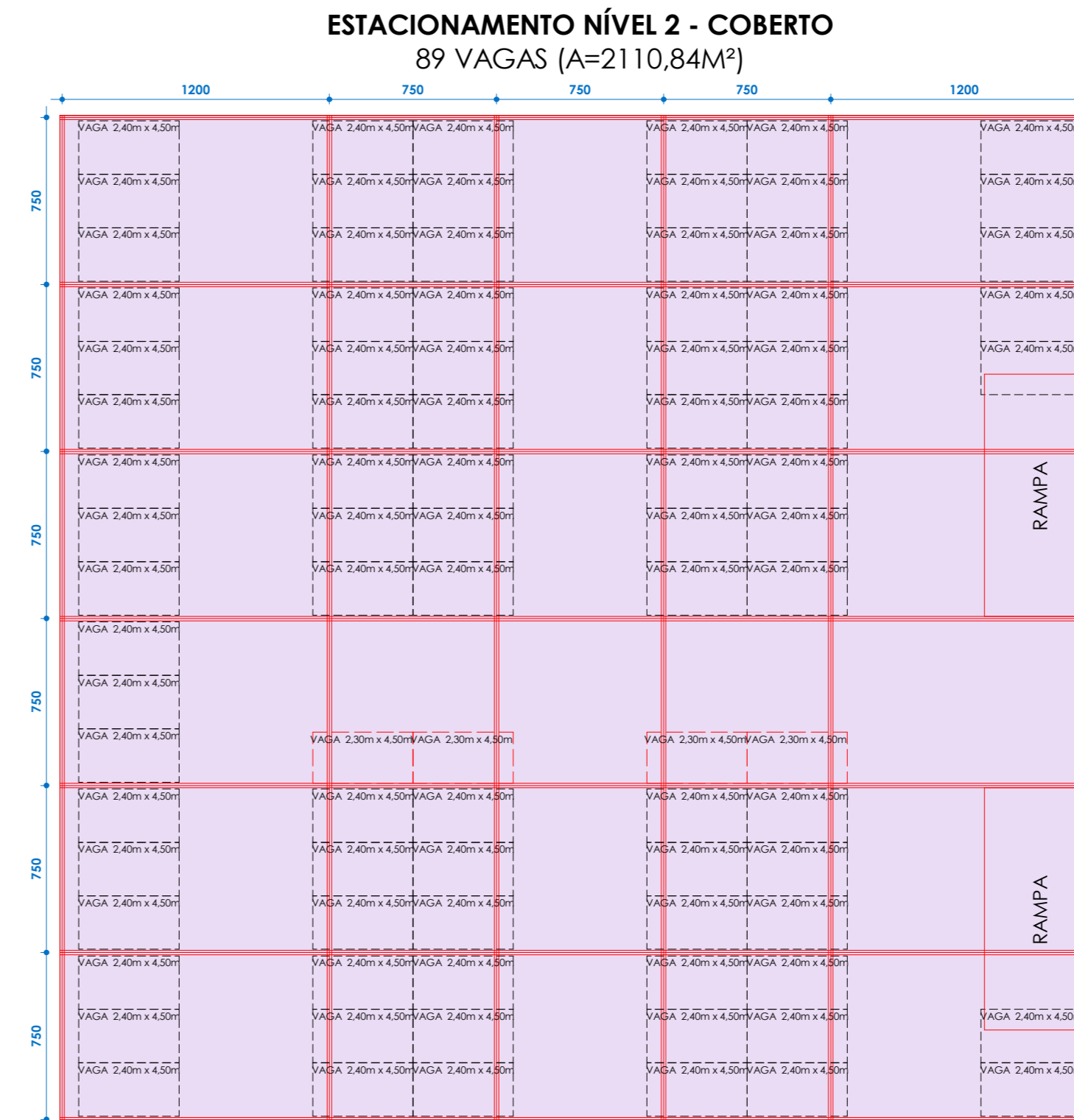
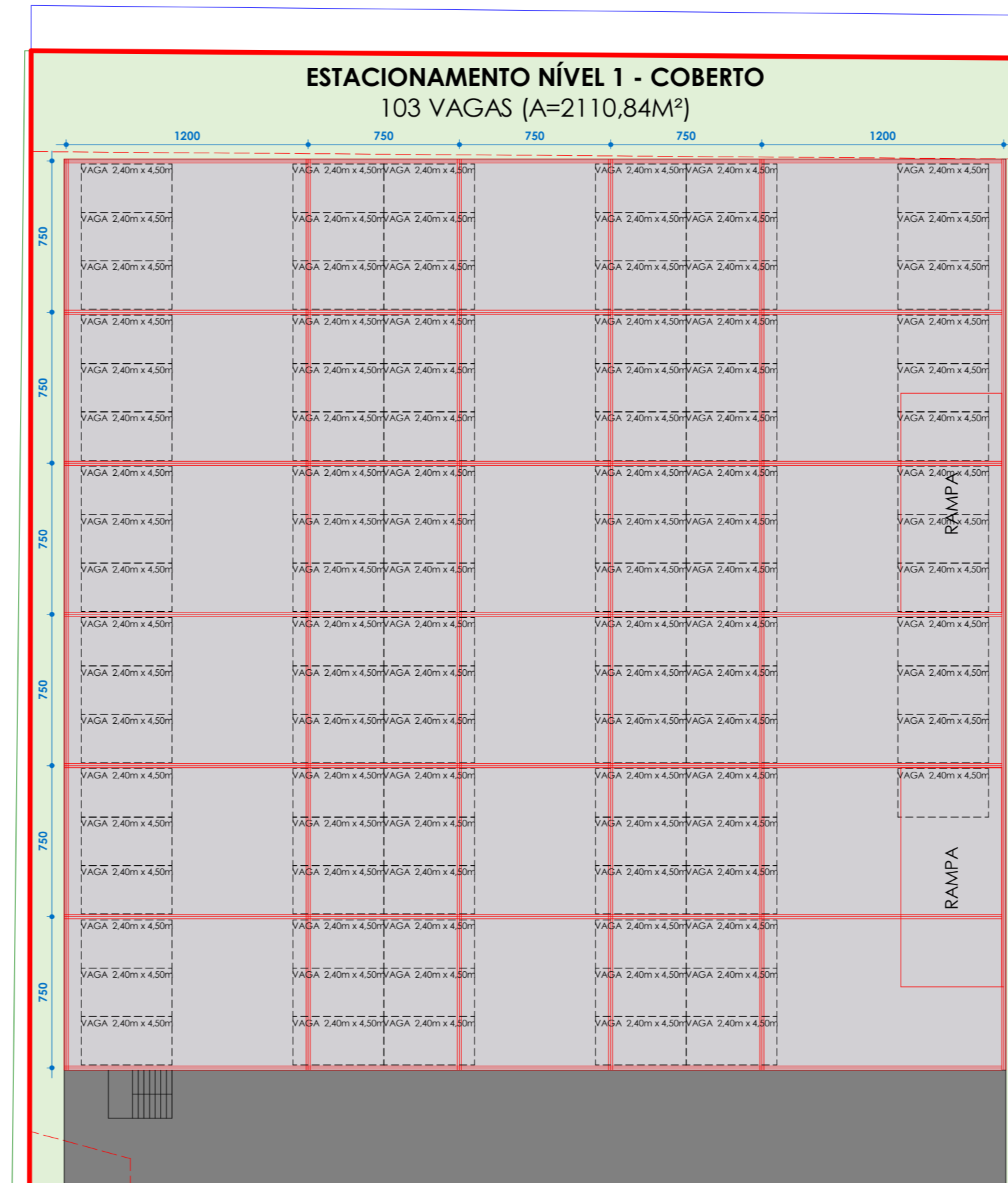
Coordinate System: SIRGAS 2000 UTM Zone 22S
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: SIRGAS 2000
 False Easting: 500.000,0000
 False Northing: 10.000.000,0000
 Central Meridian: -51,0000
 Scale Factor: 0,9996
 Latitude Of Origin: 0,0000
 Units: Meter



Rolwes Engenharia NSA Ltda
 Autor do Projeto: Wesley Soares de Pontes
 Engenheiro Ambiental - CREA: PR-190210/D
 Data Elaboração: 31 jul. 2024
 ART: XXXXXXXXXXXXX

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

RUA ACRE



1 ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1:250

432 UNIDADES

USO P&P

PROJETO ARQUITETÔNICO

OBRA
MAKE IT - PORTO RICO

PROPRIETÁRIO
MAKE IT

AUTOR DO PROJETO
TRENTO ARQUITETURA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NESTA FASE
ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO

ESCALA 1:250 DATA SETEMBRO REVISÃO DESenhO SELVO

FRANCHA 01

01

Rua Zélio Moreira de Sá, 101 - Sala 217 - Casa Pia - Curitiba - Paraná - Brasil
Fone: (41) 3323-1020 www.trentoarquitectura.com.br contato@trentoarquitectura.com.br



Rua Fernando Amaro, 605
Alto da Rua XV - Curitiba/PR
Tel 41 3023 1023 - Fax 41 3014 7748
www.trentoarquitetura.com



ESPASUS
EXCELÊNCIA EM PROJETOS

CLIENTE	MAKE IT		
ENDEREÇO	RUA PORTO RICO	BAIRRO	-
CIDADE	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	I. I.	06.060.0047.0000
OBS.:	-		
AUTOR	Alexandre Trento		

	MATRÍCULA	ÁREA REAL	G.A.	ÁREA ADOTADA
ÁREA LOTE	15609,51	0,00	0,00	15609,51

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

		ÁREA MÁX. PROJEÇÃO			CONFERÊNCIA	
TX. OCUPAÇÃO	=	60%	9365,71 M ²		38,73%	
		S/ COMPRA	ÁREA MÁX. COMPUT.	C/ COMPRA	ÁREA MÁX. COMPUT.	CONFERÊNCIA
COEFICIENTE	=	2	31219,02 M ²	3	46828,53 M ²	1,24
		S/ POT.	C/ POT.			CONFERÊNCIA
ALTURA MÁX.	=	6	-			6
		1m ² /Unid. + 300M ²				
RECREAÇÃO MÍNIMA	=	732,00				

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA COMPUT.	ÁREA Ñ COMPUT.	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL POR PAV.	VAGAS		2Q-A	2Q-B
						MÍN.	PROJ.	39,64	39,31
								4,46	4,46
TÉRREO	3231,98	2813,32	3162,00	2883,30	6045,30	454	268	32	40
2º PAVIMENTO	3231,98	2613,32	3162,00	2683,30	5845,30		92	32	40
3º PAVIMENTO	3231,98	502,48	3162,00	572,46	3734,46		94	32	40
4º PAVIMENTO	3231,98	502,48	3162,00	572,46	3734,46			32	40
5º PAVIMENTO	3231,98	502,48	3162,00	572,46	3734,46			32	40
6º PAVIMENTO	3231,98	502,48	3162,00	572,46	3734,46			32	40
TOTAL	19391,88	7436,56	18972,00	7856,44	26828,44	454	454	192	240
			26828,44					432	
EFICIÊNCIA DO PROJETO	0,71								

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

Curitiba 11 de setembro de 2024.

Prezado(a) Senhor(a) **EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

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

Protocolo: **22.376.779-6** Município: **São José dos Pinhais**
Empreendimento: **Residencial Porto Rico**
Endereço: **Rua Porto Rico** Nº s/nº Bairro: **Boneca do Iguazu**
Categoria do empreendimento: **Residencial**
Nº de economias: **432** Nº de Lotes: **01**

Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de substituição** de rede de distribuição de água, **para DN50**, interligando com a rede em DN100 existente na Rua Harry Feeken, com extensão a ser confirmada através de levantamento em campo, após análise do projeto. Os custos das ampliações de redes serão a expensas do empreendedor.

Ponto de interligação: **Rua Porto Rico.**

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

Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede coletora de esgoto, em **DN150**, com extensão a ser confirmada através de levantamento em campo, após análise do projeto. Os custos das ampliações de redes serão a expensas do empreendedor.

Ponto de interligação: **Rua Porto Rico.**

Ressalta-se ainda que somente com as cotas do empreendimento sendo fornecidas pelo interessado é que poderá ser confirmado o escoamento por gravidade do esgoto doméstico.

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

Informações complementares:

Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar novo estudo.

Atenciosamente,

(assinatura eletrônica)

Luciana Minikoski
Analista de Projetos Hidrossanitários
GRCTL

(assinatura eletrônica)

Guilherme Peixoto Goes
Engenheiro Civil
Projetos Hidrossanitários

Documento: **22.376.7796_ResidencialPortoRico.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 11/09/2024 14:22 Local: SANEPAR/09111, **Guilherme Peixoto Goes (XXX.153.799-XX)** em 11/09/2024 16:35 Local: SANEPAR/09106.

Inserido ao protocolo **22.376.779-6** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 11/09/2024 14:21.



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
96f602ee6e607670e133f54f18aa988f.



Protocolo: 01.20247250178005
Curitiba, 05 de Setembro de 2024.

GADENS REALTY LTDA
PORTO RICO, -
CEP: , SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

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

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

Empreendimento	GADENS REALTY LTDA	Ofício:
Local	R PORTO RICO	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 432

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

Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site www.copel.com, através do caminho: O que você procura? / Fornecedores e parceiros / 13 Construção de redes por terceiros - particular.

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS
VPR LCS - DV PROJ REDES LESTE CENTRO SUL

Recebido em ____/____/____

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.997.513/0001-72 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 21/07/2009	
NOME EMPRESARIAL AMALFITANA INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AMALFITANA			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 52.23-1-00 - Estacionamento de veículos 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 82.30-0-01 - Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas 79.90-2-00 - Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente 93.29-8-02 - Exploração de boliches 93.29-8-03 - Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares 93.29-8-04 - Exploração de jogos eletrônicos recreativos 93.29-8-99 - Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente 56.11-2-01 - Restaurantes e similares 56.11-2-04 - Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento 56.11-2-03 - Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares 90.01-9-99 - Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares não especificadas anteriormente			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada			
LOGRADOURO AV REPUBLICA ARGENTINA	NÚMERO 50	COMPLEMENTO CONJUNTO 132	
CEP 80.240-210	BAIRRO/DISTRITO AGUA VERDE	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO FERNANDO@FJD.ENG.BR		TELEFONE (41) 9921-6780/ (41) 8416-6695	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 21/07/2009	
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 **00:37:03** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

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

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

Emitido no dia **29/10/2024** às **08:44:59** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**