

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL COM 212 UNIDADES HABITACIONAIS

**EMPREENDEDOR: TEKTON INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**

CNPJ: 11.920.494.0001/49

**Lote:** Urbano / **Inscrição Imobiliária:** 08.034.0031.000.01/ **Endereço:** Rua Zacarias Alves Pereira, nº 781

**São José dos Pinhais, 03 de dezembro de 2024**

## 1. INTRODUÇÃO

A Tékton Incorporadora e Construtora de Imóveis Ltda, vem através deste documento apresentar um **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para um projeto composto por 212 unidades habitacionais**, formatado de acordo com os parâmetros das Leis Complementares nº 100/2015, nº 107/2016 e nº105/2016 do município de São José dos Pinhais - PR, para ser submetido à análise e avaliação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e Equipe Técnica.

O empreendimento proposto será um edifício residencial, composto por 212 unidades e 120 vagas de garagem. Com relação a tipologia dos apartamentos, o projeto terá 206 unidades de apartamentos tipo studio e 6 unidades de apartamento com 1 dormitório. A área comum do condomínio será ampla, completa e será entregue devidamente equipada e decorada.

Este empreendimento foi idealizado para atender aos anseios e necessidades de uma cidade rica e próspera, que já é destaque no cenário estadual e nacional (um dos maiores PIB's do estado e do país), que abriga o maior parque fabril do estado e as maiores redes de varejo nacional, além de ser palco de vários centros de distribuição de grandes empresas.

Entendendo e admirando esse contexto municipal, apresentaremos o **Empreendimento da Tekton** como mais uma forma de também contribuir e agregar para o desenvolvimento deste município, gerando satisfação aos seus moradores e investidores, fortalecendo o comercio e serviços locais e propiciando a geração de novos impostos.

### TÉKTON INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA



**LUCIANA ZANATA**  
**Sócia Administradora**  
**Eng<sup>a</sup> Civil CREA PR 29.208/D**

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS

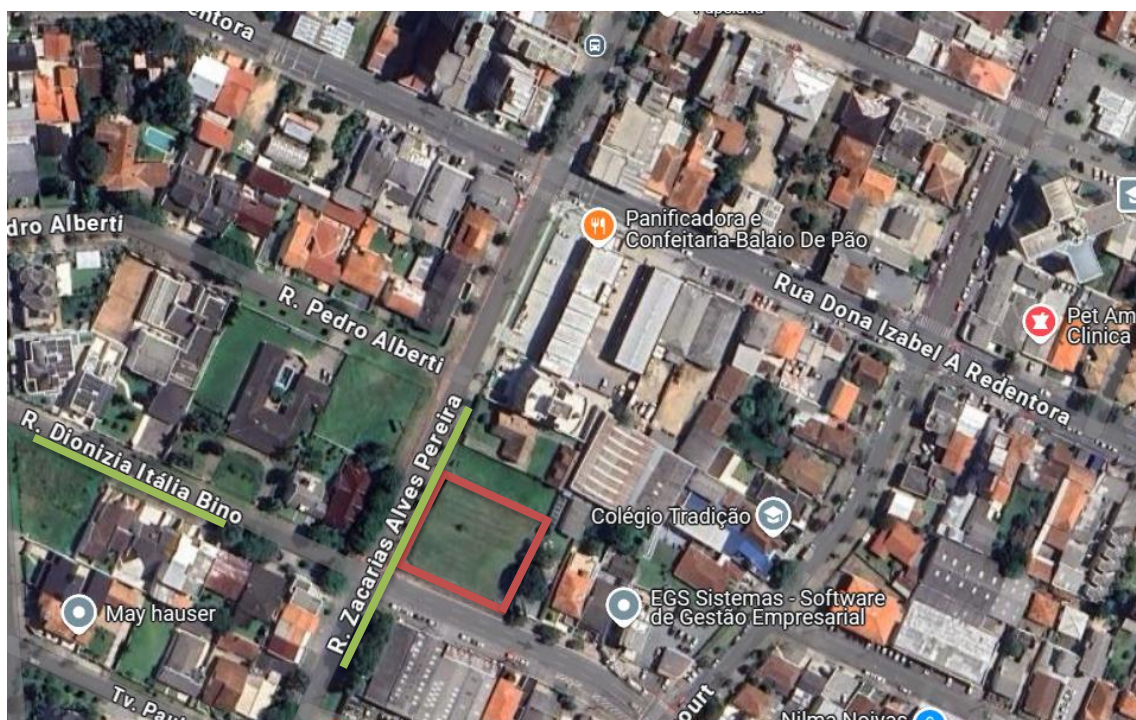
DADOS DO EMPREENDEDOR	DADOS GERAIS			
	Empresa	TÉKTON INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.		
	Endereço	AV. CÂNDIDO DE ABREU, Nº 526, SALA 303-B – Curitiba, PR.		
	CNPJ	11.920.494/0001-49		
	E-mail	edi@tektonconstrutora.com.br tekton@tektonconstrutora.com.br	Telefone	(41) 3146-3913 (41) 9.9764-6117
DADOS DO EMPREENDIMENTO	Obra	Nome do Empreendimento em desenvolvimento (Edifício Residencial c/ 212 aptos, sendo 206 aptos studio e 6 aptos de 1 dormitório e 120 vagas garagem)		
	Endereço	Rua Zacarias Alves Pereira, 781, – São José dos Pinhais, PR. (Terreno faz frente com a Rua Zacarias Alves Pereira e faz divisa com a Rua Dionízia Itália Bino)		
	Inscrição imobiliária	08.034.0031.000.01		
EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO EIV	Empresa	TÉKTON INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.		
	Endereço	AV. CÂNDIDO DE ABREU, Nº 526, SALA 303-B – Curitiba, PR.		
	CNPJ	11.920.494/0001-49		
	Telefone	(41) 3359-1829		
	Site	www.tektonconstrutora.com.br		
	E-mail	edi@tektonconstrutora.com.br tekton@tektonconstrutora.com.br		
	Responsável técnico	Eng <sup>a</sup> Civil Luciana Zanata CREA PR 29208/D		
DADOS DO AUTOR DO PROJETO ARQUITETÔNICO	Empresa	NOVA ARQUITETURA		
	Endereço	AVENIDA HEITOR STOCKLER DE FRANÇA, 396 NEO BUSINESS, CJ 1903 – Curitiba, PR.		
	CNPJ	14.469.617/0001-65		
	Telefone	(41) 9.9676-3983		
	Site	www.novaarquitetura.com		
	E-mail	shima@novaarquitetura.com		
	Responsável técnico	Arquiteto Douglas Becker Saraiva CAU: A146959-2		

### 3. DADOS DO IMÓVEL

#### 3.1 Informações gerais

O terreno onde se pretende construir o empreendimento é um lote urbano, registrado na matrícula nº 56.488, no Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais. Ele está cadastrado na inscrição imobiliária nº 08.034.0031.000.01 do Cadastro Municipal, com metragem total de 1.440m<sup>2</sup> (um mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), localizado na Rua Zacarias Alves Pereira, nº 781, bairro Centro, na cidade de São José dos Pinhais – PR. O terreno faz frente com a Rua Zacarias Alves Pereira e faz divisa com a Rua Dionízia Itália Bino.

Abaixo será apresentado uma imagem com a localização do terreno (demarcado em vermelho) e das vias públicas oficiais para acesso (Rua Zacarias Alves Pereira e Rua Dionízia Itália Bino) sublinhadas em verde.



#### 3.2 Sistema Viário

Com relação ao sistema viário do lote, ele faz frente com uma via arterial (Rua Dionízia Itália Bino, que muda para Rua Voluntários da Pátria ao longo do seu perímetro) composta por 3 pistas de tráfego, 1 ciclovia e 1 pista destinada a estacionamento localizada na extremidade oposta ao da testada do empreendimento.

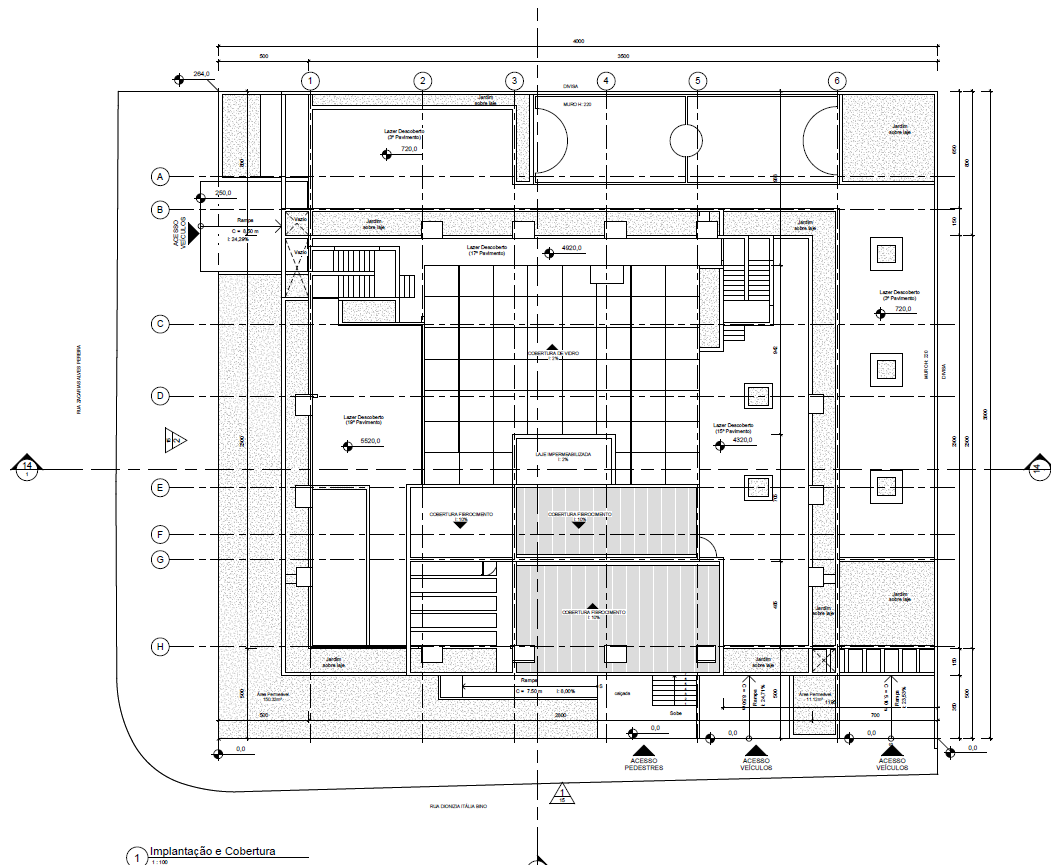
O terreno fica localizado na ZC1 (Zona Central 1), conforme mostra a imagem abaixo:



## 4. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

### 4.1 Implantação

A implantação do empreendimento já está definida e será apresentada brevemente na prefeitura para análise e a aprovação juntamente com o projeto arquitetônico.



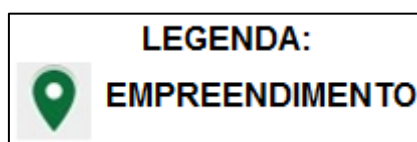
## 4.2 Pré-dimensionamento

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	
Pré-dimensionamento – área total a ser construída	13.030,80 m <sup>2</sup>
Número de pavimentos	Subsolo + 19 pavimentos
Número de unidades habitacionais	212 unidades (206 unidades tipo studio e 6 unidades com 1 dormitório)
Quantidade de acessos	2
Quantidade de vagas	120 vagas
Taxa de Permeabilidade do solo	11,21%
Estatística da ocupação do solo	ÁREA À DEMOLIR m <sup>2</sup>
	ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA 916,73 m <sup>2</sup>
	ÁREA DE RECREAÇÃO DESCOBERTA 828,29 m <sup>2</sup>
	ÁREA DO TERRENO 1440,00 m <sup>2</sup>
	TAXA DE OCUPAÇÃO 80,00 %
	ÁREA DE OCUPAÇÃO 1151,97 m <sup>2</sup>
	ÁREA DE PROJEÇÃO DA TORRE NO TÉRREO 647,49 m <sup>2</sup>
	TAXA DE PERMEABILIDADE 11,21 %
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 5,37
	ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO 57,00 m
	RECUO FRONTAL LEGAL 5,00 m
	RECUO FRONTAL EFETIVO 5,00 m
Clientes característicos e quantidade	– Por se tratar de um empreendimento em que a maioria das suas unidades (206) serão studios, e que apenas 6 unidades serão apartamentos de 1 dormitório, estima-se que a quantidade total de moradores será de 218 pessoas.
Solução para esgotamento sanitário	para Na via pública já é existente a passagem de ligação para esgotamento sanitário. A fase de adaptação será de acordo com a necessidade do empreendimento e o serviço será prestado pela SANEPAR.
Destinação de tratamento de resíduos	e A coleta de resíduos será pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais. O tratamento de resíduos será pela coleta seletiva, com o objetivo de mitigar impactos negativos para a saúde humana e para o meio ambiente.
Demanda por serviços e equipamentos públicos	e De acordo com o número de moradores não será necessário o aumento de comércios para atender os moradores. Como o empreendimento será para moradores com uma renda mensal alta, não serão utilizados muitos equipamentos públicos.

## 5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

### 5.1 Área de Influência direta (AID)

A área de influência direta é composta por um **raio de aproximadamente 1,7 km de distância** do empreendimento. Esta área é composta por todos os equipamentos urbanos necessários para atender as necessidades dos residentes do empreendimento, como escolas, hospitais, mercados, acesso ao transporte entre outros que se encontram no entorno da nova edificação.



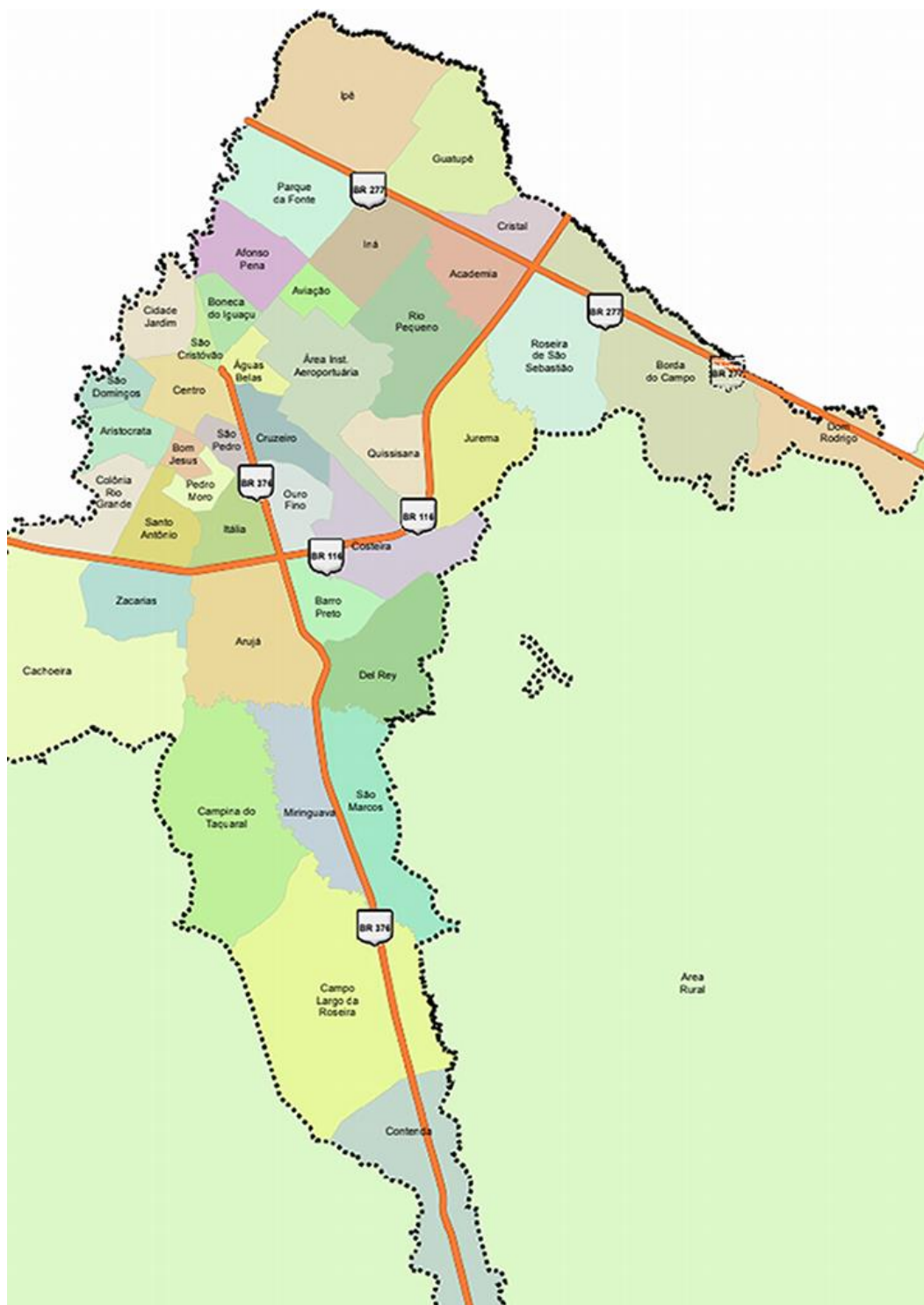
### 5.2 Área de influência indireta (AII)

A área de influência indireta corresponde ao município de São José dos Pinhais, com uma área total de aproximadamente 945,70 km<sup>2</sup>, conforme exposto pela linha tracejada na imagem abaixo:



# Tekton

INCORPORADORA E CONSTRUTORA



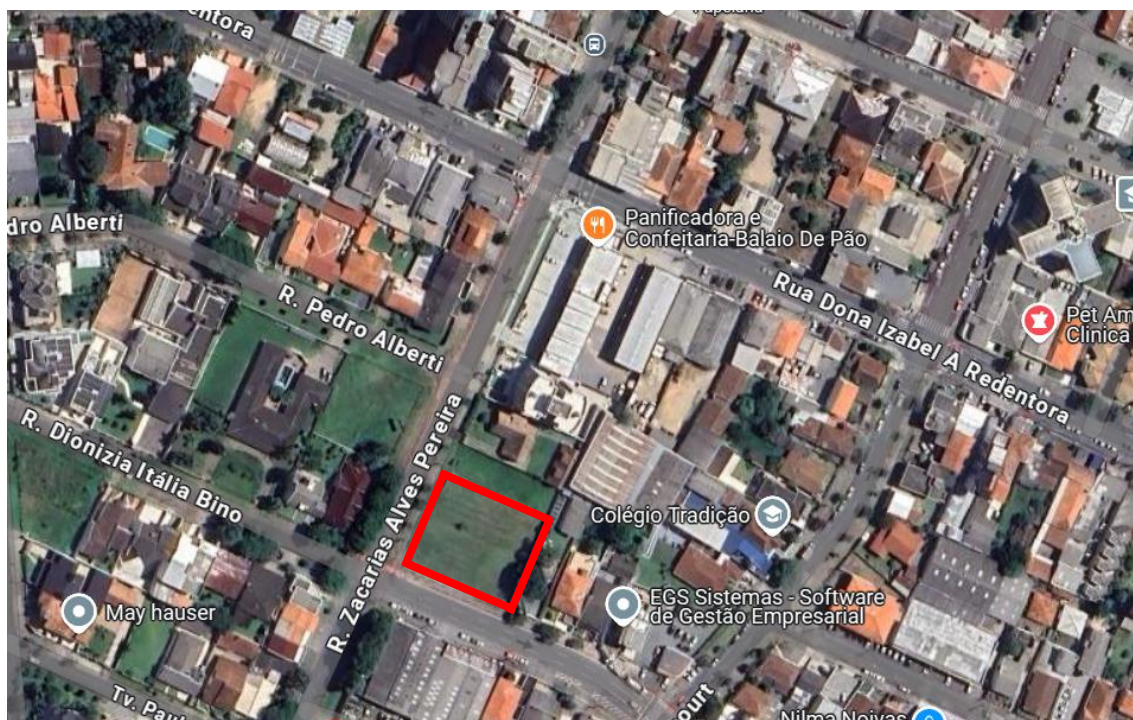
### 5.3 Área diretamente afetada (ADA)

A área diretamente afetada é a qual se refere ao terreno, composta por uma área de 1440 m<sup>2</sup>, conforme mostra a imagem abaixo:



# Tekton

INCORPORADORA E CONSTRUTORA



## 6. CONCLUSÃO

Esse documento teve como objetivo apresentar o estudo de impacto de vizinhança do empreendimento que será construído após a aprovação dos órgãos públicos do Município de São José dos Pinhais.

O empreendimento irá interferir positivamente no desenvolvimento da região, visto que durante a sua execução ocorrerá geração de empregos e após a sua implantação prevê-se que com o aumento do adensamento populacional na região, haverá um aumento nas finanças municipais e consequentemente na infraestrutura do município.

Vale ressaltar que a implantação do edifício irá respeitar a legislação imposta pela prefeitura e executar o empreendimento nas devidas conformidades, de forma a mitigar todos os impactos que este poderá causar.