

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL – 49 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: **18.071.121/0001-90**

Endereço: Rua Casimiro Poli, 785 – Bairro Rio Pequeno

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: 04 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 14.008.0015.0000

Matrícula: 79.723 – 1ª C.R.I.

DEZEMBRO / 2024

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	11
2.3. Condicionantes Ambientais	15
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	15
2.3.2. Aspectos Hídricos	16
2.3.3. Aspectos de Fauna.....	16
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	16
2.4. Infraestrutura Urbana.....	19
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	20
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	22
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	22
3.2. Horário de Funcionamento	22
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	22
3.4. Estacionamento e Acessos	24
3.5. Permeabilidade do Solo.....	25
3.6. Drenagem.....	25
3.7. Parâmetros Urbanísticos	25
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	28
4.1. Identificação das Áreas de Influência	28
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	29
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	31
4.4. Geração de Tráfego	33
4.5. Transporte Coletivo	34
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	36
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	39
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	40
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	41
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	41
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	41
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	42

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	42
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	43
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	44
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	44
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	45
7. PARECER CONCLUSIVO.....	47
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	49
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXOS.....	53
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 14.008.0015.0000	
Matrícula do imóvel de nº 79.723 – 1ª C.R.I.	
Procuração dos Proprietários para o Empreendedor	
Deferimento do CMPDU em resposta ao protocolo de nº 202405291913186771	
Parecer nº 002/2023 – CONCIDADE SJP	
Parecer nº 30/2023/PL emitido pela AMEP	
Consulta Prévia COT nº 718/2022 emitida pela COMEC em resposta ao protocolo nº 19.840.113-7	
Informação nº 206/2024 emitida pelo Instituto Água e Terra – IAT	
Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 24/2022	
Mapa de Uso e Ocupação do Solo	
Levantamento Planialtimétrico	
Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar nº CA 782/2023-GRCTL	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo nº 01.20234599811235	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Situação esquemática da Subdivisão para gerar o futuro lote do empreendimento	9
Figura 2. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2000	11
Figura 3. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2004	12
Figura 4. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2009	12
Figura 5. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2013	13
Figura 6. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2020	13
Figura 7. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2023.....	14
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli, ano de 2012	14
Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli, ano de 2023	14
Figura 10. Mapa de Uso do Solo Ambiental, respeitado pelo Projeto Arquitetônico, que ocupou somente as áreas edificáveis	17
Figura 11. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli	17
Figura 12. Lateral esquerda do imóvel, observado da R. Casimiro Poli	18
Figura 13. Porção interna do terreno	18
Figura 14. Lateral direita do imóvel, observado da R. Casimiro Poli	18
Figura 15. Área de Preservação Permanente (APP) existente na porção noroeste do terreno	19
Figura 16. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	20
Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	29
Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Rio Pequeno	30
Figura 19. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento.....	30
Figura 20. Condomínio horizontal correlato na região do entorno do empreendimento.....	31
Figura 21. Prestadores de serviço e indústrias na região do entorno, na Rod. Federal BR-116	31
Figura 22. Rua Casimiro Poli, em trecho defronte ao lote do empreendimento.....	32
Figura 23. Rua Dep. Ernesto Moro Redeschi – via de distribuição	32
Figura 24. Rua Constante Moro Sobrinho – via de distribuição.....	33
Figura 25. Rodovia Federal BR-116 – via de distribuição	33
Figura 26. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Dep. Ernesto Moro Redeschi	34

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	27
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	35
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	38

LISTA DE TABELAS

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

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um condomínio residencial horizontal de acesso controlado**, tanto na fase de obras como na fase de operação. Sem denominação comercial até o momento, a atividade pretendida, dada a sua característica e porte, é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e será implantada em terreno com área total de 27.770,40m² localizado no bairro Rio Pequeno, com acesso exclusivo pela Rua Casimiro Poli. **O condomínio contempla 49 sub-lotes destinados a unidades autônomas residenciais unifamiliares – sendo 4 unidades com acesso externo, devido à diretriz viária que incide no terreno, como será melhor explanado no decorrer deste Estudo**, com fração média de 253,61m², e previsão inicial de 2 tipologias de residência padrão com 1 pavimento e área de 58,88m². O condomínio também será constituído de ruas internas pavimentadas, guarita e áreas de lazer e recreação, resultando em uma **área total a construir inicial de aproximadamente 2.910,92m²**.

Conforme será explanado ao longo deste Estudo, o terreno onde se pretende implantar o empreendimento era originalmente atingido de forma integral pelos Zoneamentos Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR1 e ZEOR2). Porém, conforme o **Parecer nº 002/2023 emitido pelo Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE SJP, em resposta ao processo de nº 202303063614241809, e que segue nos anexos, o lote teve parte do zoneamento ajustado para o Zoneamento Residencial 2 (ZR2), na porção destinada à implantação do condomínio residencial pretendido sendo, no entanto, condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, independentemente do número de unidades habitacionais**. Ademais, a princípio, a atividade pretendida de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é caracterizada como PERMISSÍVEL para o local pretendido, cuja anuência para PERMITIDO foi **deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em resposta ao protocolo nº 202405291913186771, que também segue nos anexos, considerando a densidade máxima permitida de 49 unidades habitacionais**.

Ao longo deste Estudo, serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da proposta de implantação do empreendimento, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – 49 UNIDADES

Endereço: Rua Casimiro Poli, nº 785 – Bairro Rio Pequeno

CEP: 83.085-634 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: 18.071.121/0001-90

Representante Legal: Ednaldo de Matos Câmara

Endereço: Rua Antonina, nº 40 – Bairro Cidade Jardim
CEP: 83.035-350 – Município: São José dos Pinhais/PR
Telefone: (41) 9 9143-6060 / (41) 9 9547-0505

Identificação do Proprietário – conforme Matrícula em anexo:

Nomes: **NILTON JOEL BAUTITZ** e **ARMINDA MARIA BAUTITZ**
CPF: 282.265.699-15 e 629.998.779-00

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **FERNANDO TOSHIO ITO**
Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA PR 117.383/D

Identificação do Responsável Técnico pela Execução da Obra:

Nome: **EDSON JOSÉ DE SOUZA**
Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA PR 65.814/D

Identificação da Equipe Técnica responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**
CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**
Arquiteta e Urbanista – Registro de Classe: 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
Telefone: (41) 9 9131-7575 / E-mail: adriana@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O terreno destinado à implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote nº 04, situado no Bairro Rio Pequeno do Município de São José dos Pinhais, e **matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 79.723**. Originalmente de caráter rural, cadastrado junto ao Incra sob nº 701.149.060.941-2, foi constatado que o lote está inserido no perímetro urbano municipal, definido pela Lei Complementar nº 103/2015 e alterações, cujo processo do cancelamento do Incra foi devidamente aprovado, passando a ser cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais sob **Inscrição Imobiliária de nº 14.008.0015.0000**. E como será explanado nos capítulos subsequentes, sobre o terreno incide a diretriz viária de prolongamento da Rua Lucio Socek, a qual será doada em atendimento ao Artigo 8º da Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), originando a **Área Remanescente 01, contemplando 4 sub-lotes e as áreas de preservação e restrição ambiental, com 9.277,37m² (nove mil, duzentos e setenta e sete metros quadrados, e trinta e sete decímetros quadrados)**, e a **Área Remanescente 02, destinada à implantação do restante do empreendimento, com 16.601,35m² (dezesesseis mil, seiscentos e um metros quadrados, e trinta e cinco decímetros quadrados)**. Após a aprovação deste EIV e anuência da atividade

pretendida, o processo de Subdivisão do lote nº 04 para regularização do Sistema Viário será devidamente protocolado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Divisão de Loteamentos, para as devidas providências administrativas.

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

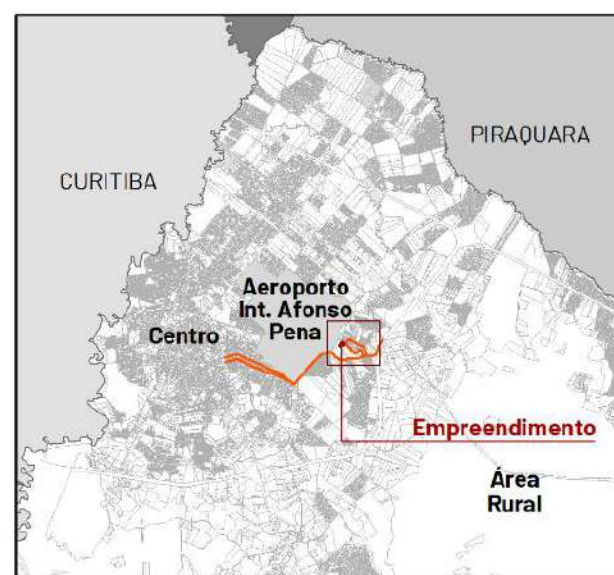
Figura 1. Situação esquemática da Subdivisão para gerar o futuro lote do empreendimento



(Fonte: Engenheiro Civil Fernando Toshio Ito, 2024)



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 49 UNIDADES

Rua Casimiro Poli, 785 - Bairro Rio Pequeno - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:5.000

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

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 217 - sala 5
Ananias - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 882 928
41 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do histórico do local onde o empreendimento pretende ser instalado, aliado às informações constantes na Matrícula do imóvel supracitada, pôde-se compreender de que forma a área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Pelo histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo *Google Earth* bem como pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Webgeo, 2022), pode-se constatar que o lote nº 04 era originalmente ocupado, somente na porção sudeste, por construções de caráter residencial, as quais foram demolidas entre os anos de 2011 e 2012. No ano de 2013 é possível verificar uma movimentação de terra no interior do terreno, porém, desde então, o mesmo permanece desocupado.

Figura 2. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2000



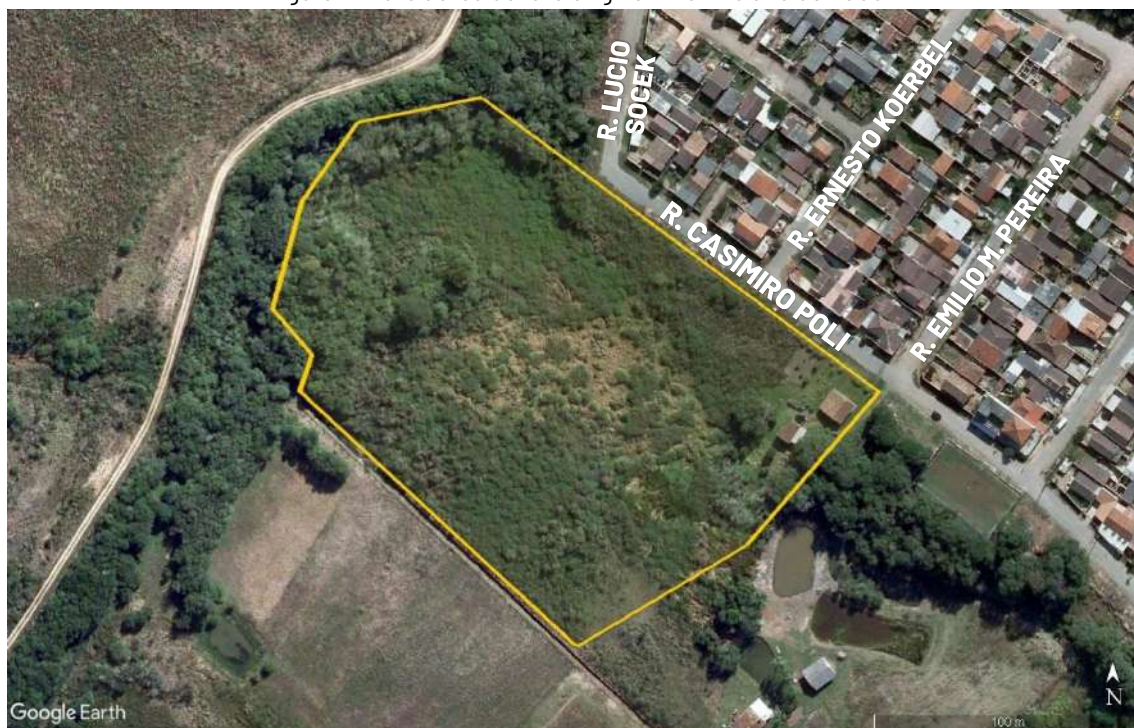
(Fonte: Webgeo - PMSJP)

Figura 3. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2013



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do lote original nº 04 no ano de 2023



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli, ano de 2023



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do lote 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. As informações ambientais mais específicas estão apresentadas no **Relatório Técnico de Inventário Florestal, elaborado pelo Engenheiro Florestal João Francisco Labres dos Santos** (CREA PR 155.320/D), e no **Estudo Hidrogeológico, elaborado pela Geóloga Elise Piasson** (CREA PR 141.472/D), que seguem anexos neste mesmo processo.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento proposto, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa Dimastop Topografia**, que segue em anexo, bem como pelo Inventário Florestal citado, verificou-se tratar de terreno com relevo “predominantemente ondulado”, sendo que, da área total do lote original de 27.770,40m², “1.828,71 m² é composto por vegetação herbácea, 6.640,30 m² por vegetação arbórea (Floresta Ombrófila Mista Aluvial), 15.783,39 m² de área consolidada/edificável com 14 árvores isoladas, e 3.518,00 de área não edificável, a qual é alvo de um projeto de recuperação de áreas degradadas” (SANTOS, 2023). Com relação à eventual necessidade de supressão da vegetação existente para a implantação do empreendimento pretendido, é apontado no relatório:

*Considerando uma possível autorização, será necessária a supressão **de apenas 14 indivíduos** arbóreos pertencentes a espécies nativas, o volume total de material lenhoso estimado para as árvores a serem suprimidas é de 4,27 m³, desse montante, aproximadamente 3,67 m³ é considerado volume comercial. [...]*

*Ressalta-se que, o perímetro urbano onde está inserida a propriedade foi estabelecido antes da promulgação da Lei da Mata Atlântica (Lei nº 11.428 22/12/2006), portanto, **a supressão de vegetação em estágio inicial e de árvores isoladas em perímetros urbanos aprovados até a data de início de vigência desta Lei, é admitida para fins de loteamento ou edificação.***

Dessa forma, a solicitação do presente relatório atende a legislação vigente, não sendo necessário o corte de indivíduos pertencentes a espécies que constam nas listas oficiais de risco de extinção ou qualquer intervenção em áreas de preservação permanente – APP. [SANTOS, 2023] (grifo nosso)

Como informado, o empreendimento respeitará todas as áreas de preservação e de restrição à ocupação existentes no terreno, correspondentes às áreas verdes urbanas previstas em projeto, bem como as respectivas áreas não edificáveis, incluindo a área destinada à recuperação ambiental, a qual foi devidamente acordada e ajustada conforme o **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 24/2022 firmado com o Município de São José dos Pinhais, e que segue nos anexos deste Estudo**. Ademais, para todas as áreas comuns do condomínio estão previstos espaços destinados à permeabilidade e paisagismo, os quais atenderão ao índice mínimo necessário conforme exigido em lei.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Prefeitura de São José dos Pinhais (2018/ 2022), foi identificado que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Pequeno, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, em área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022. Segundo o Estudo Hidrogeológico, na porção noroeste, aos fundos do terreno, há a existência um corpo hídrico, cuja Área de Preservação Permanente (APP) no entorno, correspondente a uma área de 5.318,00m² **como apontado no Inventário Florestal, será devidamente respeitada pelo empreendedor,** conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Ainda de acordo com o Estudo Hidrogeológico, originalmente o lote do empreendimento também era atingido por outro corpo hídrico, o qual foi retificado “em torno do ano de 2004”, tendo sido canalizado, **e cuja Faixa Não Edificável de Drenagem de 15,00 metros ao longo da tubulação também será devidamente respeitada pelo empreendedor.**

Ademais, o lote encontra-se em área sujeita a possíveis inundações/alagamentos, e segundo a **Informação nº 206/2024 emitida pelo Instituto Água e Terra – IAT, em resposta ao protocolo de nº 22.725.298-7, que segue nos anexos deste Estudo,** a cota de inundação corresponde a 885,80 metros, considerando o tempo de recorrência de 25 anos, sendo, portanto, solicitada a margem de segurança de 70 cm, resultando na cota mínima a ser atendida de 886,50 metros. Entretanto, como pode ser verificado na Planta de Implantação do empreendimento, apresentado tanto no Mapa 2 como nos Anexos deste relatório, a área passível de inundação não atinge a parcela destinada ao empreendimento, e cuja implantação do mesmo respeitará a cota mínima sugerida.

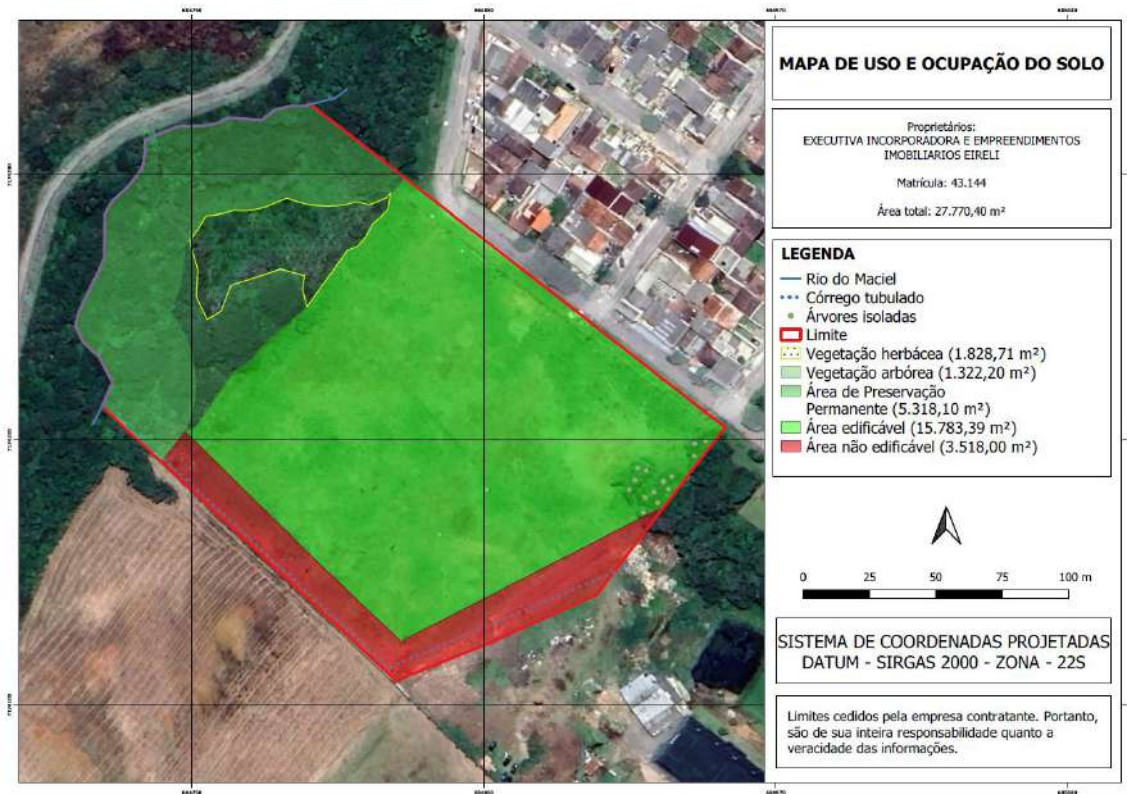
2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno localizado próximo a uma área urbana consolidada, e cujos aspectos naturais foram alterados ao longo dos anos, é possível afirmar que não há uma grande diversidade de espécies animais no local, sendo possivelmente habitado por aves e anfíbios, mais próximos à Área de Preservação, a qual será devidamente respeitada, como informado anteriormente. Ademais, considera-se que a atividade residencial não interferirá diretamente na qualidade do ar, e não gerará gases poluentes e/ou ruídos constantes que poderiam causar perturbação da fauna silvestre local, portanto, é razoável concluir que a implantação do empreendimento não causará alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é inferior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação e iluminação natural constantes em sua maior parte, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do mesmo, e ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos.

Figura 10. Mapa de Uso do Solo Ambiental, respeitado pelo Projeto Arquitetônico, que ocupou somente as áreas edificáveis



(Fonte: Engenheiro Florestal João Francisco Labres dos Santos, 2023)

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 11 de julho de 2023.

Figura 11. Testada do terreno com frente para a Rua Casimiro Poli



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 12. Lateral esquerda do imóvel, observado da R. Casimiro Poli



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 13. Porção interna do terreno



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 14. Lateral direita do imóvel, observado da R. Casimiro Poli



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 15. Área de Preservação Permanente (APP) existente na porção noroeste do terreno



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região é atendida pela rede de telefonia fixa, iluminação pública, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20234599811235**, que segue nos anexos deste Estudo.

Ainda de acordo com a base cartográfica citada (PMSJP, 2018/2022), verificou-se que a região também é atendida pela rede de abastecimento de água, e não foi constatada a rede de coleta de esgotamento sanitário próxima ao empreendimento, porém, há viabilidade de atendimento e possibilidade de extensão de ambas as redes ao condomínio pretendido, com necessidade de ampliação, atestada pela **Carta de Viabilidade Técnica CA nº 782/2023-GRCTL, emitida em 11 de julho de 2023 pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar, em resposta ao protocolo de nº 20.500.561-7**, que também segue nos anexos deste 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 16. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018 e 2022 / Google Earth, 2022 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote original destinado à implantação do empreendimento encontra-se em uma porção a noroeste, na **Macrozona de Preservação Ambiental**, caracterizada pela Área de Preservação Permanente – APP do córrego existente, bem como pela área de recuperação ambiental e de bosque. Segundo a lei, a zona 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, e que será respeitada pelo empreendedor. No restante do terreno, o imóvel se enquadra na **Macrozona de Influência Logística e Ambiental**, caracterizada pela “presença estruturadora do Aeroporto Internacional Afonso Pena e da faixa de domínio da ferrovia, além de áreas de manancial e loteamentos de habitação de interesse social, desconectados entre si, com grande fragilidade na sua articulação viária e carência de saneamento básico”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 29 da lei citada:

I - estabelecer critérios específicos para a ocupação da macrozona, com exigências relativas às soluções dos problemas de infraestrutura, especialmente na bacia do Rio Pequeno e na área sob influência das curvas de ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena;

II – implantar sistema viário e de transportes de forma a integrar esta macrozona às demais regiões da cidade, através do provimento de acessos e de circulação viária adequados, considerando ainda a expansão da atividade aeroportuária;

III – preservar os mananciais e matas, assim como as áreas de preservação, várzeas e áreas úmidas, com a definição de incentivos à recuperação do ecossistema e de parâmetros construtivos adequados às características ambientais e logísticas da área;

IV – equacionar as condições de abastecimento de água e esgotamento sanitário das áreas ocupadas, em consonância com a ampliação do aeroporto, através da adequação e ampliação das redes de infraestrutura básica e o monitoramento e regularização dos poços;

V – adequar as formas de ocupação e a densidade populacional da macrozona com os objetivos de preservação da área de manancial.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, originalmente definia que o lote do empreendimento estava inserido em parte, na Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1, parte na Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2, e uma pequena porção a leste na Zona de Ocupação Consolidada – ZOC. Entretanto, **conforme consta no Parecer nº 002/2023 emitido pelo Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE SJP, em resposta ao processo de nº 202303063614241809, e que segue nos anexos do presente Estudo, o zoneamento incidente no imóvel foi ajustado para a Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1, na porção noroeste, concomitante com a Macrozona de Preservação Ambiental, e o restante na Zona Residencial 2 – ZR2, na porção onde será implantado o condomínio residencial pretendido.** Conforme a lei, a ZEOR1 é destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação, enquanto a **ZR2** é caracterizada como a zona “destinada predominantemente ao uso habitacional de baixa densidade”.

Pela lei, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado **PERMISSÍVEL** para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na ZR2, cuja **anuência para PERMITIDO, considerando o total máximo de 49 unidades, foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, através do Parecer em resposta ao Protocolo de nº 202405291913186771, presente nos Anexos, sendo exigida a apresentação deste EIV, também pelo Parecer nº 002/20023 – CONCIDADE SJP, independentemente do número de unidades habitacionais.**

Ainda, conforme mencionado no capítulo 2.3, o imóvel se encontra em área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba e, portanto, sobre ele incidem os parâmetros urbanísticos mais restritivos estabelecidos pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022 (Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba)**. Conforme a lei estadual, a densidade máxima permitida é de 18 habitações por hectare, com fração exclusiva de sub-lote de no mínimo 250,00m².

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

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que segue nos Anexos, constatou-se que o imóvel está contido nas seguintes áreas de restrições:

- 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);
- Área de Ruído Aeroportuário, referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), estando a atividade sujeita à aplicação de restrições especiais, “que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR”;
- Área de proteção do Aeródromo Afonso Penta (SBCT), “devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações – fixas ou móveis, temporárias ou permanentes” junto ao DECEA – CINDACTA II.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento pretendido encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Engenheiro Civil **FERNANDO TOSHIO ITO** (CREA PR 117.383/D) e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **EDSON JOSÉ DE SOUZA** (CREA PR 65.814/D), e contempla **49 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares** com fração média de 253,61m², sendo o sub-lote mínimo de 250,78m², e 4 unidades com acesso externo devido à diretriz viária incidente no terreno – como será analisado no capítulo 4.3.

A princípio, por não haver na legislação municipal a devida regulamentação para a tipologia de “condomínio de sub-lotes”, prevista na Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o empreendimento enquadra-se como “**CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL**”, sendo necessária duas fases de aprovação. A primeira fase corresponde à implantação do empreendimento, com a previsão de uma construção para cada unidade residencial com 2 tipologias, ambas com 1 pavimento e área de 58,88m², além da guarita, ruas internas pavimentadas, e áreas de lazer e recreação, resultando em uma **área a construir de aproximadamente 2.910,92m²**.

3.2. Horário de Funcionamento

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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2022)

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

Grau de instrução do chefe da família		
Analfabeto / Fundamental I incompleto		0
Fundamental I completo / Fundamental II incompleto		1
Fundamental II completo / Médio incompleto		2
Médio completo / Superior incompleto		4
Superior completo		7
Serviços públicos		
	Não	Sim
Água encanada	0	4
Rua pavimentada	0	2

(Fonte: ABEP, 2022)

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

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

(Fonte: ABEP, 2022)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B2 a C1. Segundo a ABEP (2022), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.755,23, e a classe C1

possui uma renda média familiar de R\$3.276,76, como mostra a Tabela 3. Conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2021 foi de 3,2 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.412,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$4.518,40, dentro da faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população total de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 49 unidades destinadas a residências unifamiliares, calcula-se então, uma previsão da população residente de 137 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote original do condomínio, resulta uma densidade de $137 / 27.770,40\text{m}^2 = 49 \text{ pessoas por hectare}$. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se o total de 49 unidades / $27.770,40\text{m}^2 = 18 \text{ unidades habitacionais por hectare, condizente com o permitido pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022, e também permitido pelo Parecer do CMPDU em resposta ao protocolo de nº 202405291913186771}$ anteriormente citado, que segue nos anexos deste relatório.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Artigo 14 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, em concordância com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edílio Horizontal, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto: 49 unidades x 1 vaga = **49 vagas**.

E conforme o Artigo 15 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, por ser implantado em área total acima de $5.000,00\text{m}^2$, o condomínio também deve reservar uma área destinada a estacionamento coletivo, na proporção de 1 vaga para cada 10 unidades de moradia, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos. Sendo assim, o empreendimento deverá contemplar no mínimo **5 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, está prevista 1 vaga dentro do limite de cada sub-lote, e vagas destinadas a visitantes nas áreas comuns será definida posteriormente, durante o processo de desenvolvimento do Projeto Arquitetônico Legal para aprovação junto aos órgãos públicos competentes. Na segunda fase, após a consolidação do empreendimento pretendido, a quantidade de vagas por unidade poderá variar de acordo com a área do sub-lote e necessidade futura de cada proprietário.

O condomínio será setorizado de forma que terá dois acessos de pedestres, e dois acessos para entrada e saída de veículos, todos exclusivamente pela **Rua Casimiro Poli**, e sendo estes últimos com área de acumulação mínima de 5,00 metros conforme 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

Conforme legislação municipal vigente, o empreendimento deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00%, tanto de forma geral quanto individualmente por sub-lote. O condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além do respeito à Área de Preservação Permanente e de restrição ambiental. Como o projeto encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, tal índice ainda não foi definido, o qual irá obedecer ao mínimo exigido pela legislação, tanto para a primeira quanto para a segunda fase.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de viabilidade técnica e estudos, para aprovação e posterior 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, vias internas, estacionamento e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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. Ademais, de acordo com o Parágrafo 2º, Artigo 11 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, é exigido que o sistema de drenagem de águas pluviais contenha estrutura que reduza o potencial poluidor, como caixas de areia e remoção de óleos e graxas.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

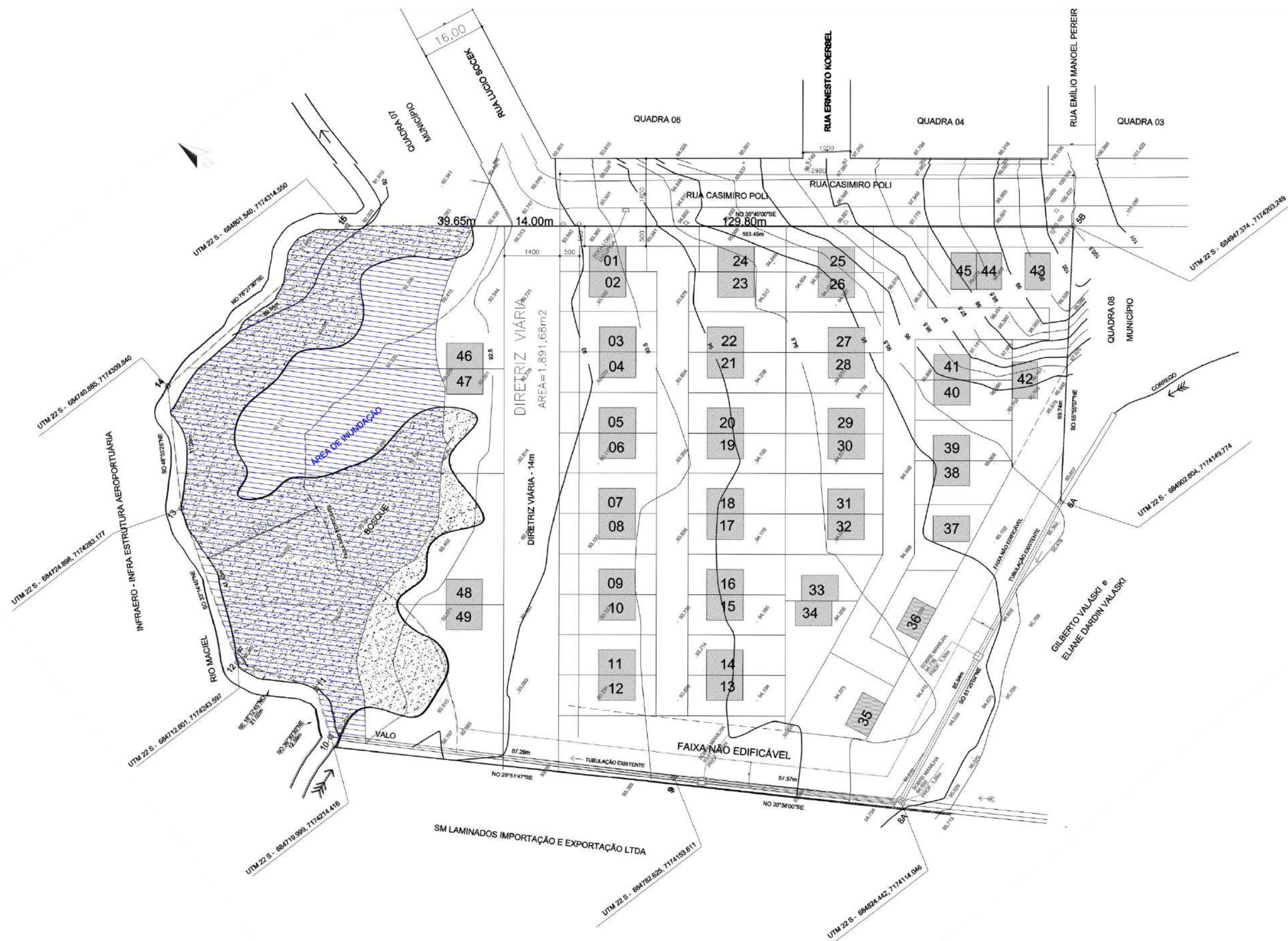
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) e estadual (Decreto Estadual nº 10.499/2022) vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes, conforme contemplados na tabela a seguir.

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL – FASE 1	
ÁREA DO LOTE ORIGINAL Nº 04	27.770,40 m ²
ÁREA DA DIRETRIZ VIÁRIA DE PROLONGAMENTO DA RUA LUCIO SOCEK	1.891,68 m ²
FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE DRENAGEM	2.417,56 m ²

NÚMERO TOTAL DE SUB-LOTES	49 sub-lotes
FRAÇÃO EXCLUSIVA MÍNIMA POR SUB-LOTE (mínimo 250,00m²)	250,78 m²
FRAÇÃO MÉDIA DOS SUB-LOTES	253,61 m²
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DOS SUB-LOTES (58,88m²/u)	2.885,12 m²
GUARITA	25,80 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	2.910,92 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 50,00%)	10,48 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,00)	0,10
ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)	1 pavimento (4,20m)
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 40,00%)	A DEFINIR
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 294,00m²)	A DEFINIR
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 54 vagas)	A DEFINIR
RECUO FRONTAL LEGAL – RUA CASIMIRO POLI	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA CASIMIRO POLI	5,00 m
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo 18 uh/ha – considerando o lote original nº 04)	18 uh/ha

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



CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - 49 UNIDADES

Rua Casimiro Poli, 785 - Bairro Rio Pequeno - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Engenheiro Civil FERNANDO TOSHIO ITO - CREA PR 117.383/D (2024)

Bogoni
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 352 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

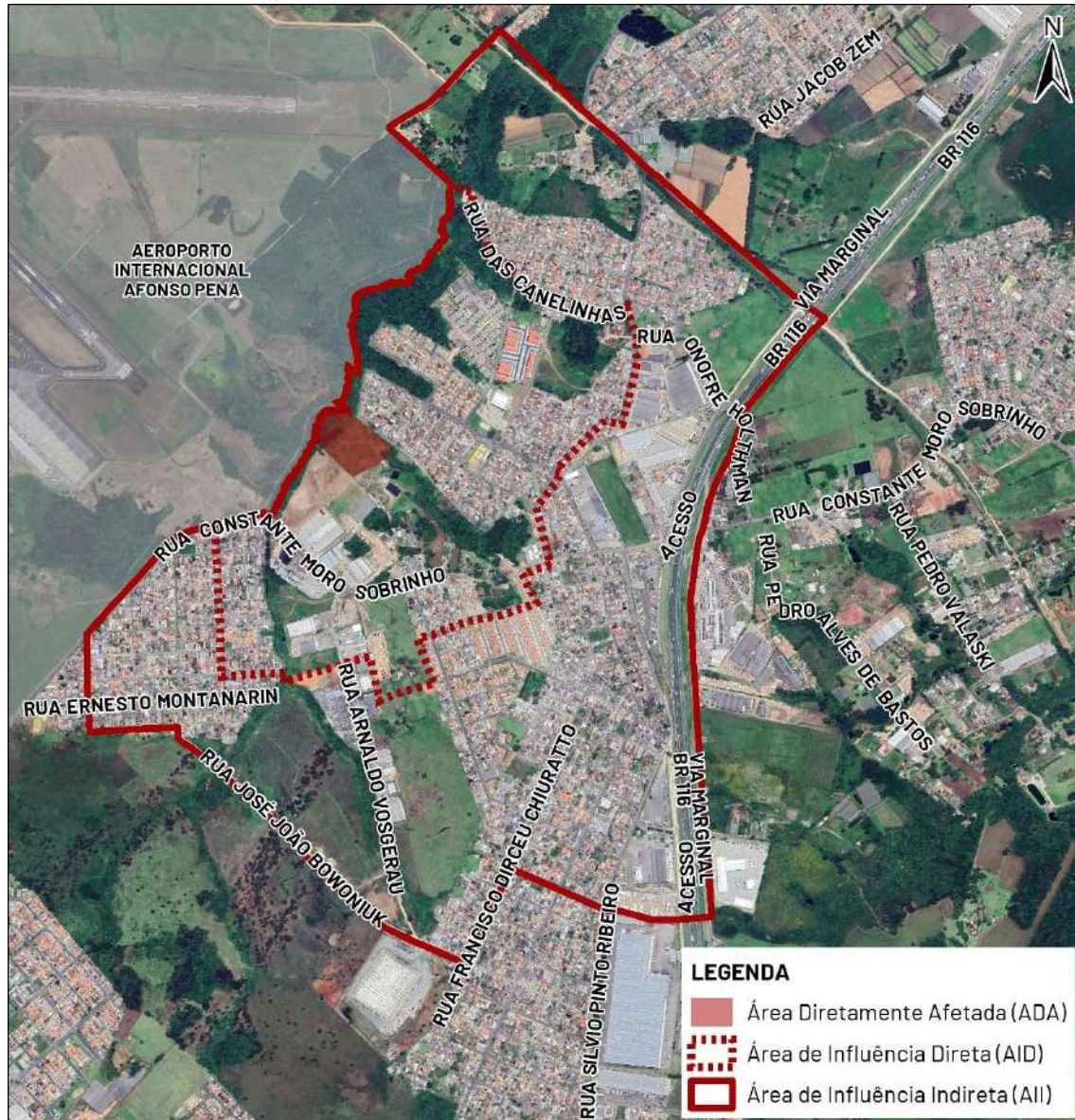
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio 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 Osvaldo Anacleto Bobato, Rua Sophia Suotta Toczek, Rua Afonso Miranda, Rua Constante Moro Sobrinho, Rua Eliud Alves Pereira, Rua Zilda Arns Neumann, Rua Almerinda de Oliveira Alves, Rua João Oltman, com continuação pela Rua Onofre Holthman, Rua das Canelinhas, e a divisa com a área do Aeroporto Internacional Afonso Pena.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange parte dos bairros Rio Pequeno e Quissisana, delimitada pela Rua Constante Moro Sobrinho, Rua Angelina M. Senegaglia, Rua Engenheiro Roberto Blonkowski Junior, Rua José João Bowoniuk, com continuação pela Rua João Alves Figueiredo, Rua Francisco Dirceu Chiuratto, Rua Rosildo Rocco, Rodovia Federal BR-116, “Rua do Moranguinho”, Rua Mariano Skakuy, e a divisa com a área do Aeroporto Internacional Afonso Pena.

Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo

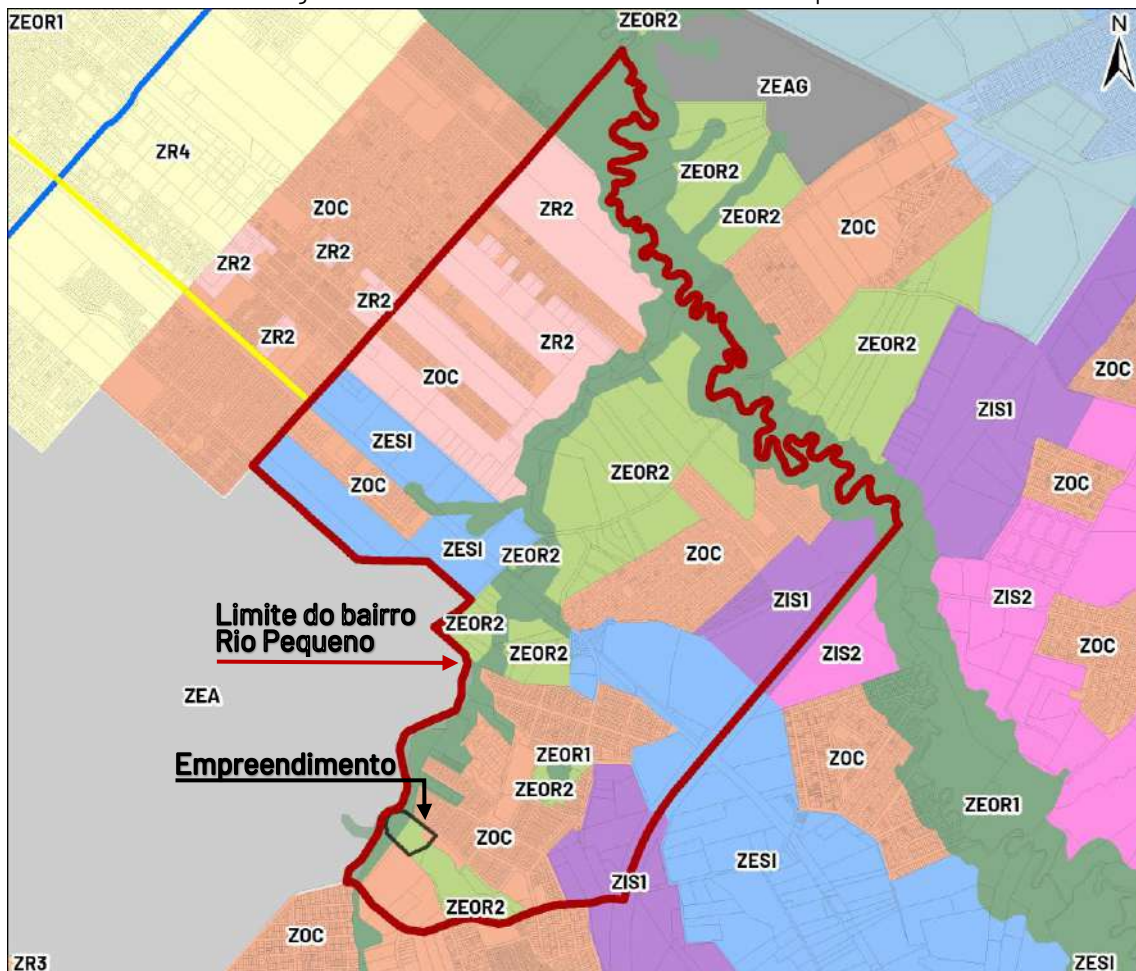


(Fonte: Google Earth, 2022/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção sudoeste do bairro Rio Pequeno, próximo à divisa com o bairro Quissisana e com a Área Institucional Aeroportuária. O bairro Rio Pequeno também faz divisa com o Jurema, Academia, Iná e Aviação, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares em loteamentos consolidados, como o Moradias Rio Pequeno, Moradias Holtman, Moradias Riacho Doce, Jardim Santa Clara e o Jardim Antares. Pela localização próxima ao Aeroporto Internacional Afonso Pena, bem como à Rodovia Federal BR-116, a região também apresenta uma grande concentração de estabelecimentos de prestação de serviços e alguns industriais, além das áreas com restrição ambiental pela área de manancial do Rio Pequeno. Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Rio Pequeno é abrangido por 6 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Zona Residencial 2 (ZR2), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI), Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1) e Zona Especial de Ocupação Restrita 2 (ZEOR2).

Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Rio Pequeno



(Fonte: GEO SJP, 2023)

Figura 19. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 20. Condomínio horizontal correlato na região do entorno do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2019)

Figura 21. Prestadores de serviço e indústrias na região do entorno, na Rod. Federal BR-116



(Fonte: Google Street View, 2023)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a **Rua Casimiro Poli** será a única via de acesso ao empreendimento. Classificada como Via Local (VL) pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022), a via possui duplo sentido, atualmente com pavimentação anti-pó, drenagem de águas pluviais, porém, sem calçadas e meio-fio implantados no trecho próximo ao empreendimento.

Ademais, na porção noroeste do terreno, o lote do empreendimento é atingido pela **diretriz viária municipal de prolongamento da Rua Lucio Socek**, classificada como Via Coletora e denominada RIO-04, com caixa prevista de 14,00 metros. Esta área será doada ao Município para a abertura da via, em atendimento ao Inciso II, Artigo 8º da lei citada, que estabelece o seguinte:

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 existentes no sistema viário municipal, nas seguintes condições:

[...]

II - para a aprovação de projetos de condomínios, será exigida a doação dos prolongamentos e/ou diretrizes de novas vias públicas previstas no Anexo II desta lei;

Ainda, de acordo com o **Parecer nº 30/2023/PL emitido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, Departamento de Planejamento**, em resposta ao protocolo de nº 19.840.113-7, e que segue nos anexos deste relatório, verificou-se que não há diretrizes viárias metropolitanas incidindo sobre o imóvel do empreendimento.

As principais rotas para acessar ao condomínio pretendido se darão principalmente pela própria via de acesso, a Rua Casimiro Poli, e pela Rua Deputado Ernesto Moro Redeschi, com distribuição pela Rua Constante Moro Sobrinha e pela Rodovia Federal BR-116. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 22. Rua Casimiro Poli, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 23. Rua Dep. Ernesto Moro Redeschi - via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 24. Rua Constante Moro Sobrinho - via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

Figura 25. Rodovia Federal BR-116 - via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2023)

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**, e o estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não será muito significativa e não irá interferir no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários irá se deslocar via transporte público coletivo e/ou serviço de fretamento. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana. **Ressalta-se ainda, que para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e a infraestrutura condominial**, e a execução das habitações unifamiliares por sub-lote será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

Quanto à **fase de operação**, considerando a ocupação máxima futura de 49 famílias e a população estimada de 137 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 49 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar 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. Estima-se que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 07h00 e 09h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para a execução das futuras residências, e posterior mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços do condomínio, como porteiros e funcionários de limpeza, além de serviços terceirizados no interior das unidades residenciais.

4.5. Transporte Coletivo

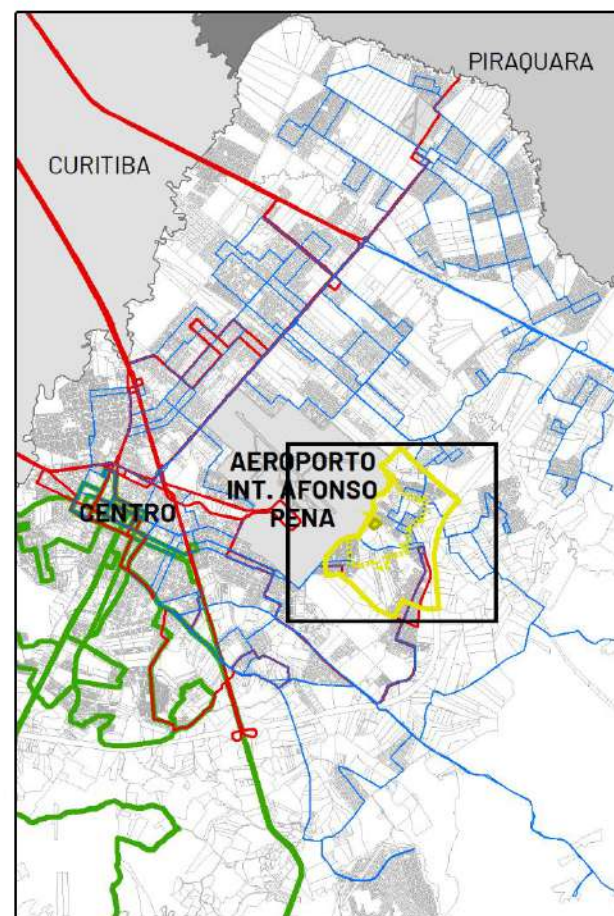
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Sanjotur (2023), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por **9 linhas de ônibus**, sendo 8 linhas urbanas (Terminal Afonso Pena/ Fátima nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Jurema; Terminal Central/ Quississana nos dois sentidos; Terminal Central/ Rio Pequeno; Terminal Central/ Antares; e Bairro a Bairro 2), e 1 linha metropolitana (Curitiba/ Quississana). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Deputado Ernesto Moro Redeschi, a uma distância aproximada de 230 metros do empreendimento.

Figura 26. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Dep. Ernesto Moro Redeschi



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Diretriz Viária (LC 152/2022)
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus:**
 - Urbana
 - Metropolitana
 - Rural



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 49 UNIDADES

Rua Casimiro Poli, 785 - Bairro Rio Pequeno - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

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

Bogoni
Obara

R. Ze Carlos Alves Pereira, 357 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

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

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) para o ano de 2022, foram constatadas, na área urbana do município, a média de 15,7 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental. Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15,7 alunos = 2,87m² 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 9 x 2,87m² = 25,83m² no Ensino Infantil, e de 20 x 1,80m² = 36,00m² no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta – AID do empreendimento (Escola Municipal Almir Ferraz; e Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Ao Alvorecer), e 4 equipamentos na Área de Influência Indireta – AI (Colégio Estadual Elza Scherner Moro; Escola Municipal Irmã Dulce; Escola Municipal Aníbal Ribeiro Leal; e CMEI Baú de Fantasia).

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 a 14 anos. Também 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 e cadastro dos equipamentos comunitários (PMSJP, 2018/2022) citados anteriormente, foi constatado que os equipamentos mais próximos correspondem à **Unidade Básica de Saúde – UBS Riacho Doce (pública)**, localizada na AID a uma distância aproximada de 700 metros do empreendimento, e à **Unidade Básica de Saúde – UBS Quissisana (pública)**, localizada na AI a aproximadamente 1,7 km do empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 – 2025 (PMSJP, com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Riacho Doce atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte IV), enquanto a UBS Quissisana conta com 2 ESF (Porte II). Considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma capacidade de cobertura total de atendimento de 14.000 usuários para a UBS Riacho Doce, e de 7.000 usuários para UBS Quissisana. Portanto, para o atendimento da população moradora no empreendimento, de 137 pessoas, seria necessário 0,65% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Riacho Doce, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m², enquanto para a UBS com 2 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Quissisana, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS II) com aproximadamente 415,00m². Desta forma, ao considerar a

capacidade de atendimento total, tem-se a média proporcional de atendimento na região de $580,00\text{m}^2 + 415,00\text{m}^2$ (Portes IV e II) / 21.000 pessoas (demanda total de atendimento pelas ESF's) = $0,05\text{m}^2$ por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 137 pessoas x $0,05\text{m}^2$, ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de $6,85\text{m}^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima e, além disso, pelo perfil analisado dos futuros moradores, estima-se que uma parte deles possuirá Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.

Com relação aos demais equipamentos públicos comunitários, foram identificados 11 equipamentos na AID, sendo todos de esporte e lazer (Campo de Futebol, Cancha de Futebol de Areia, Pista de Skate, Academia da Terceira Idade e Estação Cidadania do Núcleo Riacho Doce; Academias da Primeira e Terceira Idade, e Parque Infantil do Moradias Holtman; e Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Jardim Antares). Na AII, foram identificados 9 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Miguel Haluch), e 8 de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil do Jardim Krichak; Núcleo de Esporte e Lazer Quissisana, com Cancha de Futebol de Areia, Pista de Caminhada, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil).

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.

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 mitigatórias que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana e ao seu entorno, a fim de equilibrar o crescimento urbano e garantir as condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (SOARES, 2002).

A partir da explanação das características ambientais do terreno, características da atividade do empreendimento proposto e as características da área abrangida pelas áreas de influência (AID e AII), é possível identificar os impactos resultantes do novo projeto na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário, entre outros).

Para isso, foram elaboradas matrizes que tratam de maneira sintética a relação das fases do empreendimento e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir, e as medidas compensatórias/mitigadoras/potencializadoras sugeridas pelo empreendedor, através de uma metodologia híbrida entre o *Ad Hoc* (reunião com grupo multidisciplinar) e o método matriz de interação (onde são consideradas as ações do projeto e os componentes afetados).

Critérios de classificação dos impactos:

- a) Natureza: relaciona a qualidade do impacto:
 - a. Positivo: com efeitos benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança;
 - b. Neutro: não interferem nem de forma positiva, nem negativa nos aspectos da vizinhança;
 - c. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:
 - a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
 - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- c) Temporalidade: relaciona a duração do impacto:
 - a. Permanente: definitivo;
 - b. Temporário: durante uma fase específica;
 - c. Cíclico: ocorre em fases periódicas, alternadamente;
- d) Prazo de Execução: quanto tempo observa-se o fenômeno:
 - a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;
 - b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
 - c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

Ao indicar impactos negativos, deve-se indicar medidas para a sua correção, podendo ser mitigadora, quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto, ou compensatória, quando o dano não pode ser reparado integralmente, fazendo-se necessária a compensação por meio de outras medidas.

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, aproximadamente 14 indivíduos arbóreos, sob a autorização dos órgãos competentes e compensação ambiental, conforme a ser definida pelos mesmos.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X		X		Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Para a primeira fase de implantação do empreendimento, serão executadas somente as edificações referentes às áreas comuns, portanto, não haverá quantidade significativa de cimento e concreto.	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Ampliação da rede coletora de esgoto para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta CA 782/2023-GRCTL da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ampliação da rede de abastecimento de água para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta CA 782/2023-GRCTL 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; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			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 em resposta ao protocolo nº 01.20234599811235).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X		X		Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação			X	X		X		A demanda por equipamentos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X		Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.			X		
	Equipamentos Sociais			X	X		X		Verificar junto ao poder público a necessidade de melhorias em equipamentos da região para absorver a demanda a ser gerada.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 19 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de área no interior do condomínio destinada às atividades de lazer e recreação.			X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Doação de área para prolongamento viário da diretriz viária de prolongamento da Rua Lucio Socek.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal e estadual vigente.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de vazio urbano.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Para a primeira fase, estão previstas construções de 1 pavimento, e para o cenário proposto após a ocupação máxima prevista nos sub-lotes, terá no máximo 2 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP. / FUTUROS PROPRIETÁRIOS	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição das unidades residenciais obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente, além da baixa altura, de no máximo 2 pavimentos.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação (ZR2).			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 49 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento (baixa densidade), bem como respeita o Decreto Estadual nº 10.499/2022.			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Calçadas e entorno do empreendimento	Mobilidade e acessibilidade no entorno do empreendimento	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento do serviço.
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 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		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e compensação ambiental pelos mesmos a serem definidas.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Horizontal pretendido, sem denominação comercial até o momento, será construído em uma área de Zoneamento Residencial (ZR2, conforme alteração definida no Parecer nº 002/2023 emitido pelo CONCIDADE SJP mencionado anteriormente, em respeito à Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), também concomitante com a área de manancial, estando sujeito à aplicação do Decreto Estadual nº 10.499/2022, e pretende ser implantado em terreno localizado na porção sudoeste do bairro Rio Pequeno, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Casimiro Poli. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de empreendimentos correlatos. Entretanto, os impactos serão relativamente baixos, devido à proporção do empreendimento, ou seja, um empreendimento destinado a habitações com menos de 50 unidades, a princípio **isento da necessidade legal de elaboração e apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança**, conforme legislação municipal vigente.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material **poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo**, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e os transportes de materiais poderão ser realizados em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e possível transporte de terra, sendo este último a ser realizado por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

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

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte

dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

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

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento da demanda pelo transporte público coletivo. Porém, como apontado no capítulo 4.5, salienta-se que nas áreas de influência o empreendimento é atualmente contemplado por 9 linhas de ônibus, entre urbanas e 1 metropolitana. Ademais, o projeto do empreendimento contempla dois acessos para entrada e saída de veículos de moradores com área de acumulação respeitando o mínimo exigido em lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região.

Tendo em vista que a disposição das unidades residenciais, tanto para o cenário inicial como para o cenário futuro, obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, também adequado às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região, além da baixa altura de no máximo 2 pavimentos, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não será significativa, e portanto, 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, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todas as famílias residentes possuirão filhos que irão frequentar equipamentos públicos de educação. Ademais, considera-se que uma boa parte dos futuros moradores possuirão Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para apoio ao condomínio, através dos cargos de portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, bem como a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes. Desta forma, a implantação do empreendimento também irá promover a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Considerando o perfil da futura população residente, conforme analisado no decorrer deste estudo, o condomínio residencial pretendido condiz com o perfil da população já residente no entorno e o previsto para a região, conforme o Plano Diretor Municipal.

7. PARECER CONCLUSIVO

Considerando possíveis impedimentos ambientais existentes no imóvel, identificados pelo **Mapa de Uso do Solo, Relatório Técnico de Inventário Florestal, elaborado pelo Engenheiro Florestal João Francisco Labres dos Santos** (CREA PR 155.320/D), bem como no **Estudo Hidrogeológico, elaborado pela Geóloga Elise Piasson** (CREA PR 141.472/D), que seguem na íntegra e com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnicas anexos neste mesmo processo, verifica-se o parecer conclusivo do **Relatório Técnico de Inventário Florestal**:

*A propriedade possui uma área total de 27.770,40 m² dos quais 1.828,71 m² é composto por vegetação herbácea, 6.640,30 m² por vegetação arbórea (Floresta Ombrófila Mista Aluvial), **15.783,39 m² de área consolidada/edificável com 14 árvores isoladas, e 3.518,00 de área não edificável, a qual é alvo de um projeto de recuperação de áreas degradadas.** Do ponto de vista de proteção ambiental, dentro do perímetro do imóvel existe Área de Preservação Permanente – APP, a qual corresponde a 5.318,00 m².*

Considerando uma possível autorização, será necessária a supressão de apenas 14 indivíduos arbóreos pertencentes a espécies nativas, o volume total de material lenhoso estimado para as árvores a serem suprimidas é de 4,27 m³, desse montante, aproximadamente 3,67 m³ é considerado volume comercial. [grifo nosso]

Portanto, a implantação proposta pelo Projeto Arquitetônico está em consonância com os possíveis impedimentos ambientais existentes no imóvel, respeitando e propondo a ocupação concentrada nas áreas passíveis de ocupação e edificáveis, conforme já identificado nas análises e justificativas apresentadas ao longo deste relatório.

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, terraplenagem, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente, com as devidas destinações em conformidades com os Planos de Gerenciamento de Resíduos a serem aprovados e monitorados durante a execução da obra. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá se dar através do SINE local, e de empresas prestadoras de serviços locais do setor de construção civil.

Com relação à fase de operação do empreendimento, **considerando sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento **não pode ser considerado um ponto negativo, pois respeita o índice máximo previsto pelo zoneamento da região (ZR2 – baixa densidade), bem como o Decreto Estadual nº 10.499/2022, e cumpre com a função social do lote**, que hoje configura um grande vazio urbano, além de o empreendimento possuir **menos de 50 (cinquenta) unidades habitacionais**, sendo isento de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e

Compensações e/ou Mitigações por meio de contrapartidas, conforme legislação municipal vigente. Ainda, como descrito no capítulo 3.3, verificou-se que o condomínio **pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.**

Ressalta-se ainda, como forma de viabilizar o empreendimento, em cumprimento à legislação municipal vigente, será doada ao Município a área correspondente à diretriz viária de prolongamento da Rua Lucio Socek no trecho que atinge o imóvel destinado à implantação do empreendimento, conforme analisado ao longo deste relatório.

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

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

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista

CAU A 69.185-2

Responsável Técnica pelo EIV

**EXECUTIVA INCORP. E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: 18.071.121/0001-90

Rep. Legal: EDNALDO DE MATOS CAMARA

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): SI13276083R01CT001

Colaboração:

INGRID AMORIM DE SOUZA – Estagiária

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDom Bosco

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 10.499, de 14 de março de 2022. **Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba**.

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: julho 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: julho 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: julho 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: julho 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: julho 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: julho 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: julho 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 II.** Disponível em: <<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-ii>>. Acesso em: julho de 2024.

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: julho 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. 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.**

PIASSON, Elise. **Estudo Hidrogeológico.** São José dos Pinhais, 2023.

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: julho 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: julho 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: julho 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: julho de 2024.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada 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: julho 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.

SANTOS, João Francisco Labres. **Relatório Técnico – Inventário Florestal/ Florístico**. Curitiba, 2023.

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: SI13276083R01CT001
Data de Cadastro: 30/07/2024
Data de Registro: 30/07/2024

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

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 18.XXX.XXX/0001-90
Data de Início: 01/06/2023
Data de Previsão de Término: 29/11/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: CASIMIRO POLI
Bairro: RIO PEQUENO

CEP: 83085634
Nº: 785
Complemento: IF 14.008.0015.0000
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 a implantação de condomínio residencial de acesso controlado, cuja atividade é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, com previsão de 45 sub-lotes destinados a residências autônomas unifamiliares.



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13276083R01CT001	EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	RETIFICADOR	30/07/2024

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: 30/07/2024 13:52:20, 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

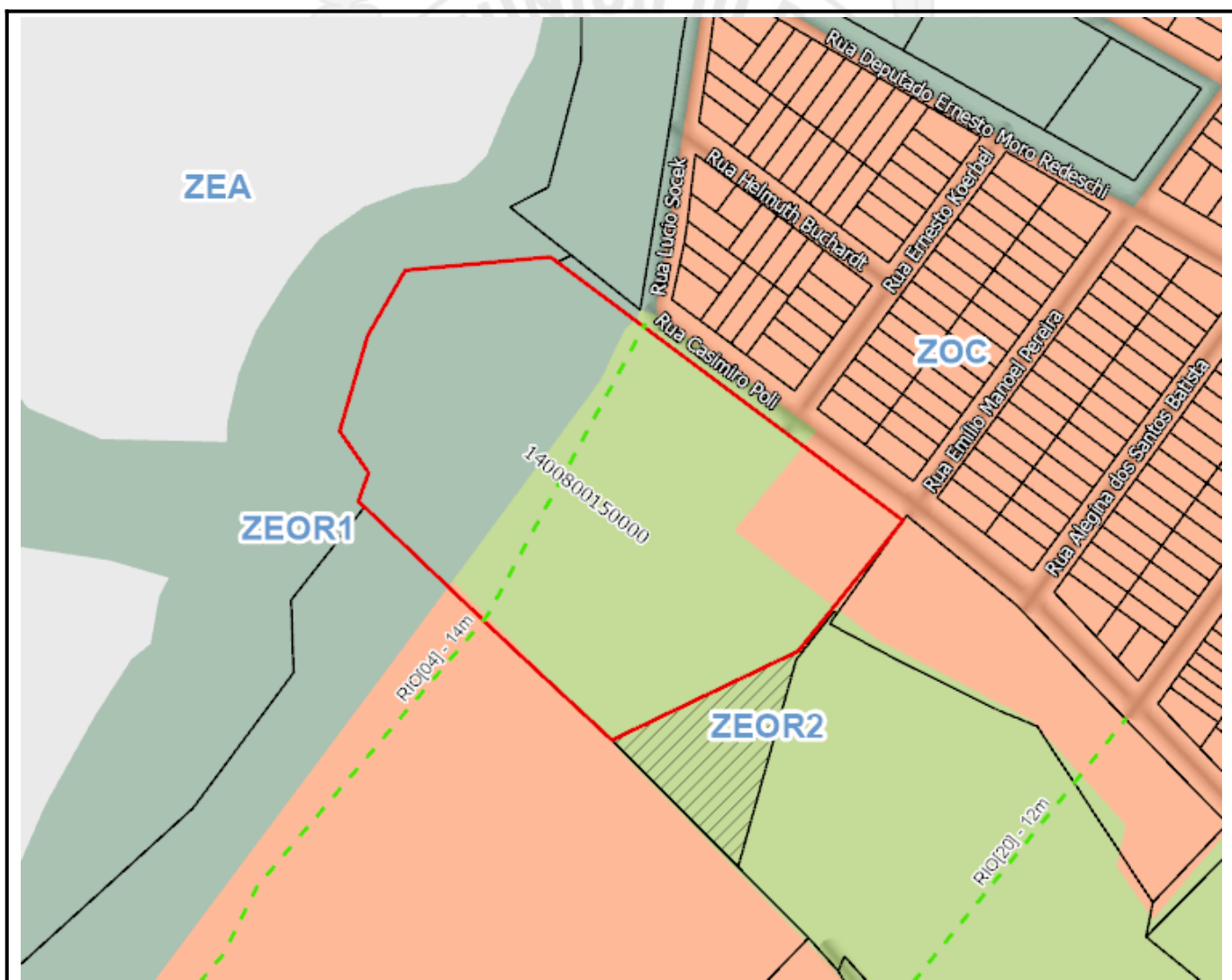
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

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 CASIMIRO POLI

Número predial oficial: 785

Bairro: RIO PEQUENO

Lote: Sem informação

Matrícula: 79723

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: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 40

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 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 ZOC

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 10

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 0,1

Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)

Lote mínimo (m²) - -

* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

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)

ZEOR2 - Zona Especial de Ocupação Restrita 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 50

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 3

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,8

Potencial construtivo máximo - a ceder 0,2

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m²) - 600

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Comunitário 1: (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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

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.

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

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 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 70 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como “Projeção de Futuro Alinhamento Predial” nos casos de alargamento e “Faixa não Edificável – Diretriz Viária” nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão.
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.008.0015.0000

Data: 29/07/2024

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

Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edifício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.



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

MATRÍCULA N.º 79.723

FICHA

01

RUBRICA

Marise Vosgerau

IMÓVEL:- Lote de terreno sob n.04 (quatro), quadro urbano deste Município, situado no **Bairro denominado Rio Pequeno** através da Lei Complementar n.45/09, contendo a área de **27.770,40 m²**. - Descrição do perímetro:- terreno de formato irregular situado no lado par da rua Casimiro Poli, com a seguinte descrição:- início na estaca 5B cravada no alinhamento predial da rua Casimiro Poli, junto a divisa da quadra 08 da planta Moradias Rio Pequeno, de propriedade do Município de São José dos Pinhais.- Segue confrontando com a quadra 08 medindo 69,74 metros no rumo de 55°55'07"SO até a estaca 6A, cravada junto a um córrego tubulado; faz deflexão a direita e segue confrontando pelo córrego tubulado com o imóvel de Gilberto Valaski e Eliane Dardin Valaski, medindo 85,94 metros no rumo de 81°25'02"SO até a estaca 8A, cravada no encontro com outro córrego tubulado; faz nova deflexão a direita e segue pelo novo córrego (tubulado) confrontando com propriedade de SM Laminados Importação e Exportação Ltda. nos seguintes rumos e distancias: 30°36'00"NO e 57,57 metros até a estaca 9; 29°51'47"NO e 87,29 metros até a estaca 10, cravada na margem do rio Maciel; segue a jusante do rio Maciel confrontando com a propriedade da Infraero Infra Estrutura Aeroportuaria nos seguintes rumos e distancias:- 36°30'30"NE e 12,59 metros até a estaca 11; 18°12'45"NO e 21,02 metros até a estaca 12; 33°14'45"NE e 41,45 metros até a estaca 13; 46°55'25"NE e 31,09 metros até a estaca 14; 78°27'30"SE e 60,84 metros até a estaca 15; deflete novamente a direita, deixa o rio e passa a confrontar com a quadra 07 da planta Moradias Rio Pequeno de propriedade do Município de São José dos Pinhais e posteriormente fazendo frente para a rua Casimiro Poli numa extensão de 183,45 metros no rumo de 36°40'00" SE até a estaca 5B, fechando o perímetro da presente descrição, perfazendo uma área de 27.770,40 m². -Obs:-Imóvel cadastrado junto ao Incra sob n. 701.149.060.941-2 - área total 3,0000 ha. - modulo rural 2,2727 ha. - nr. de modulos rurais 1,10 - modulo fiscal 12,0000 ha. - nr modulos fiscais 0,2500 - FMP 2,000 ha. - NIRF nr. 2.758.795-9 - área 3,0 ha. - Retificação Administrativa Registral averbada sob n.9 da matricula n.43.144 livro 2 desta Serventia.- **PROPRIETARIOS:- NILTON JOEL BAUTITZ**, brasileiro, industrial, portador da CI 1.167.061-Pr - CPF/MF n. 282.265.699-15, casado pelo regime de comunhão universal de bens, em 28/02/1976, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, com **ARMINDA MARIA BAUTITZ**, brasileira, industriária, portadora da CI 1.491.249-5-Pr e CPF/MF 629.998.779-00, residentes e domiciliados na Alameda Bom Pastor n. 1025 - nesta Cidade.- **TITULO AQUISITIVO:-** Registrado nesta Serventia sob n.8 da matricula n. 43.144 livro 2, em data de 23 de agosto de 2010.- São José dos Pinhais, 05 de julho de 2013.- *Marise Vosgerau* Oficial Designada.

F U N A R P E N



SELO DIGITAL
1123V.sdqPH.fNGYe
dyIzM.LUMzP

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

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. Que possui, nesta data, como último ato a "descrição do referido imóvel", e que a informação "segue no verso", no canto inferior direito da ficha, é resultado de palavra já impressa, não representando a existência de atos posteriores ao já consignado como último. São José dos Pinhais, 23 de fevereiro de 2023. 13:24:51h

JUO

Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

N.º 79.723

SEGUE NO VERSO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de São José dos Pinhais

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski

Edna Rodrigues Penhas Marçal

Tabeliã de Notas e Registradora Civil

Escrevente Substituta

Rua Canoinhas, nº 90, Borda do Campo, São José dos Pinhais - PR ° CEP. 83075-050

Fone: (41)3385-7210 ° e-mail: cartoriobordadocamposjp@gmail.com



Livro: 0127-P

Folha: 121

Protocolo: 00068/2023

CBC | SERVIÇO DISTRITAL
BORDA DO CAMPO

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski
Tabeliã de Nota e Registradora Civil

☎ 41 3385-7210

📍 Rua Canoinhas, 90 - Borda do Campo
São José dos Pinhais - Paraná | CEP 83075-050

Município e Foro Regional de
São José dos Pinhais - PR

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZEM:
**NILTON JOEL BAUTITZ e sua esposa
ARMINDA MARIA BAUTITZ, A FAVOR DE
EDNALDO DE MATOS CAMARA, NA FORMA
ABAIXO DECLARADA.-**

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, **aos onze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (11/01/2023)**, neste Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, Município e Foro Regional de São José dos Pinhais, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, compareceram, como Outorgantes: **NILTON JOEL BAUTITZ** e sua esposa **ARMINDA MARIA BAUTITZ**, casados pelo regime comunhão universal de bens, em data de 28/02/1976, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, maiores e capazes, ele industrial, nascido em 14/04/1955, portador da Cédula de Identidade nº 1.167.061 SESP/PR, expedida em data de 17/02/2004, inscrito no CPF/MF sob nº 282.265.699-15, ela industriária, nascida em 22/08/1957, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02562653211/DETRAN/PR, expedida em data de 17/06/2021, na qual consta a Cédula de Identidade nº 1.491.249-5 SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 629.998.779-00, com endereços eletrônicos não informados, residentes e domiciliados na Alameda Bom Pastor, 2906, Costeira, na cidade de São José dos Pinhais, Paraná. Os presentes de passagem por este Serviço Distrital e identificados como o próprio, por mim, Márcia Regina de Andrade, Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados e acima citados, do que dou fé. E aí, pelos Outorgantes me foram dito que nomeiam e constituem seu bastante procurador: **EDNALDO DE MATOS CAMARA**, brasileiro, maior e capaz, casado, empresário, nascido em 25/12/1977, portador da carteira nacional de habilitação nº 02320316212/DETRAN/PR, expedida em data de 02/10/2019, inscrito no CPF/MF sob nº 020.943.339-65, residente e domiciliado na Rua Alcídio Viana, 1370, São Pedro, na cidade de São José dos Pinhais, com endereço eletrônico camara_matos@hotmail.com; a quem confere amplos, gerais e ilimitados poderes para onde com esta se apresentar e preciso for, podendo gerir e administrar todos os negócios de interesses da outorgante e representá-la perante, quaisquer órgãos públicos federais, estaduais, municipais, autarquias e seus departamentos, empresas públicas e privadas, condomínios, COHAB, COHAPAR, Tabelionatos de Notas, Registro de Imóveis, Registro Civil, Títulos e Documentos, Imobiliárias, Prefeituras, IAT, COMEC, JUCEPAR, INCRA, IAP, IBAMA, Tribunais, Juntas Comerciais, quaisquer Companhias Telefônicas (telefonia fixa ou móvel/celular) públicas ou privadas, Companhias de Fornecimento e Abastecimento de Água e Energia Elétrica (SANEPAR e COPEL), Delegacia da Receita Federal do Brasil, Receita Estadual, Secretaria da Fazenda/Ministério da Fazenda, Justiça Federal, Juizado Especial/Pequenas Causas, PROCON, EBCT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, Polícia Militar, Civil e Federal, Corpo de Bombeiros, Delegacias, Ministério do Exército

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski
Tabeliã de Nota e Registradora Civil

☎ 41 3385-7210



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de São José dos Pinhais

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski

Edna Rodrigues Penhas Marçal

Tabeliã de Notas e Registradora Civil

Escrevente Substituta

Rua Canoinhas, nº 90, Borda do Campo, São José dos Pinhais - PR ° CEP. 83075-050

Fone: (41)3385-7210 ° e-mail: cartoriobordadocamposjp@gmail.com



Livro: 0127-P

Folha: 122

Protocolo: 00068/2023

Brasileiro, Fundo Municipal de Previdência, Funerárias, e onde mais for preciso e com esta se apresentar, podendo junto a eles, tudo requerer, alegar, promover, reclamar e assinar; juntar, apresentar e retirar quaisquer documentos; prestar declarações, informações e esclarecimentos; apresentar provas e justificações; firmar formulários, declarações, autorizações, requerimentos; protocolar documentos, pedir e retirar certidões, dar entrada e acompanhar processos, inclusive os já existentes, cumprir exigências, participar de audiências, fazer acordos, firmar compromissos; promover construções e edificações residenciais ou comerciais, retirar e assinar plantas, projetos, certidão de construção, alvarás, habite-se, ART, CND e demais documentos; solicitar fornecimento de água e energia elétrica em imóveis, bem como seu desligamento definitivo ou temporário; representá-la em juízo e fora dele, participar de audiências, reuniões e assembleias em geral, receber quaisquer valores decorrentes de procedimento judicial, receber e enviar notificações; constituir advogados e seus honorários, bem como destituí-los, com os poderes da Cláusula "ad judicium", para representá-lo ou assisti-la em juízo ou fora dele, propor as ações competentes e defendê-las nas contrárias, interpor recursos, contestar, requerer adjudicações e partilhas, levantar alvarás judiciais, tudo com referência a regularização do seguinte imóvel: **Lote de terreno sob nº 04 (quatro), quadro urbano deste Município, situado no Bairro denominado Rio Pequeno, através da Lei Complementar nº45/09, contendo a área de 27,770,40m².** Imóvel este objeto da Matrícula nº 79.273 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Paraná. **Os outorgantes declaram terem sido alertados da responsabilidade civil e criminal pelos elementos declaratórios e da autenticidade dos documentos fornecidos, constantes deste instrumento, e que após a sua assinatura, são inalteráveis, e a retificação dos mesmos somente será efetuada através de lavratura de outro instrumento, isentando esta serventia de todas as responsabilidades decorrentes.** Pelos Outorgantes, me foram dito, finalmente, que aceitam esta procuração em todos os seus expressos termos.- Assim o disseram, do que dou fé.- A pedido, lavrei-lhe a presente procuração que, depois de lida e achada em tudo conforme, outorga, aceita e assina, dispensando a presença das testemunhas instrumentárias, de acordo com o facultado pelo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Por esta serventia foi realizada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 11/01/2023, com resultado NEGATIVO para o(a) outorgante, código hash: 8606. 73de. 166b. 6dd3. 1891. 8835. f06e. 37cf. 4794. fa29 e 0a1e. 9f91. 6bf7. cff7. 2159. 28f4. 286f. 7e6b. c243. 60f0. E assim como disseram, me foi pedido e mandei digitar o presente instrumento, que a mim foi distribuído, e depois de ser lido, com tempo suficiente para a assimilação do contexto, achado conforme, aceito em todos os seus termos e da forma como foi redigido, é então assinado perante mim (a.), Marcia Regina de Andrade, Escrevente que o digitei e conferi. Eu Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski, Tabeliã e Registradora Titular, que o subscrevo e dou fé. Ato lançado no livro de protocolo geral sob nº 00068/2023 desta Serventia, em data de 11/01/2023. Emolumentos: R\$94,62 (VRC=384,62); Selo: R\$0,00, Funrejus: R\$ 23,65, Fadep: R\$4,73, Iss: R\$ 1,89. (a.a.)

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski
Tabeliã de Nota e Registradora Civil

41 3385-7210



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de São José dos Pinhais

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski

Edna Rodrigues Penhas Marçal

Tabeliã de Notas e Registradora Civil

Escrevente Substituta

Rua Canoinhas, nº 90, Borda do Campo, São José dos Pinhais - PR ° CEP. 83075-050

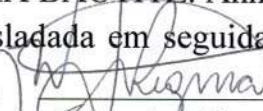
Fone: (41)3385-7210 ° e-mail: cartoriobordadocamposjp@gmail.com

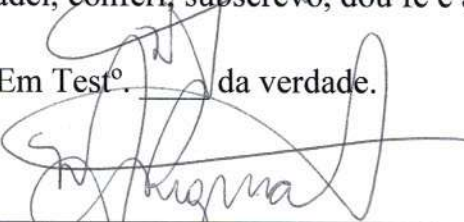


Livro: 0127-P

Folha: 123

Protocolo: 00068/2023

NILTON JOEL BAUTITZ, ARMINDA MARIA BAUTITZ, Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski, Tabeliã de Notas. Nada mais, Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, , Marcia Regina de Andrade, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Test^o.  da verdade.

Marcia Regina de Andrade
Escrevente

FUNARPEN – SELO DIGITAL N° 1128X.kZqtY.Kara2-Ad7OX.Orjwb



SERVIÇO DISTRITAL
BORDA DO CAMPO

Valide esse selo em <http://selo.funarpen.com.br>



SERVIÇO DISTRITAL
BORDA DO CAMPO

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski
Tabeliã de Nota e Registradora Civil

☎ 41 3385-7210

📍 Rua Canoinhas, 90 - Borda do Campo
São José dos Pinhais - Paraná | CEP 83075-050

Município e Foro Regional de
São José dos Pinhais - PR

Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski

Tabeliã de Nota e Registradora Civil

☎ 41 3385-7210

📍 Rua Canoinhas, 90 - Borda do Campo
São José dos Pinhais - Paraná | CEP 83075-050

AO(À) REQUERENTE:

EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO

Em resposta ao protocolo 202405291913186771

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202405291913186771 da Inscrição Imobiliária nº 14.008.0015.0000, em reunião do dia 05 de junho de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** permissível para permitido – condomínio edifício horizontal – 49 unidades habitacionais – conforme densidade prevista para o zoneamento ZR2, e manter a mesma densidade nas áreas remanescentes após desapropriação e implantação de diretriz viária. OBS: condicionada a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme parecer 002/2023 do CONCIDADE.

Em, 06 de junho de 2024.

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





PARECER 002/2023 – CONCIDADE SJP

REQUERENTE: EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMO. EIRELI

PROCESSO: 202303063614241809

INCRA: 70.114.9060.9412

São José dos Pinhais, 17 de abril de 2023

Tendo em vista o protocolo 202303063614241809, solicitado por EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMO. EIRELI, INCRA: 70.114.9060.9412, o Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE/SJP reuniu-se nesta data para avaliar as solicitações do requerente para aplicação do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Considerando a análise do processo entre os presentes e com base nas informações, o pedido foi **DEFERIDO PARCIALMENTE**, pois os Conselheiros entenderam que não cabe ajuste para ZOC, uma vez que o imóvel não é oriundo de parcelamento do solo, e com base na justificativa apresentada e nos pareceres emitidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, bem como pelo fato do imóvel estar localizado na bacia do Rio Pequeno, área de abrangência do Decreto Estadual nº 10.499/2022, na qual há várias manchas de ZR2, zoneamento de baixa densidade, e com demais parâmetros urbanísticos similares ao ZOC, **os membros do CONCIDADE-SJP entenderam que o zoneamento poderá ser ajustado para ZR2 para o aludido imóvel.**

O ajuste para ZR2 fica condicionado:

- a) apresentação do EIV **independentemente do número de unidades habitacionais**, no caso do empreendimento a ser implantado no imóvel seja condomínio residencial;
- b) respeitar as delimitações da Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) e manter as faixas de drenagem e a proteção da área de APP, conforme pareceres da SEMMA e mapa em anexo;



Conselho da Cidade de São José dos Pinhais
CONCIDADE
Rua Passos de Oliveira, 1101
São José dos Pinhais - Pr

c) corrigir os memoriais descritivos, conforme parecer da Divisão de Informações e Monitoramento (DIVIM), datado de 21/03/2023;

d) atender aos parâmetros do Decreto Estadual nº 10.499/2022.



Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CONCIDADE SJP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS ESTADO DO PARANÁ

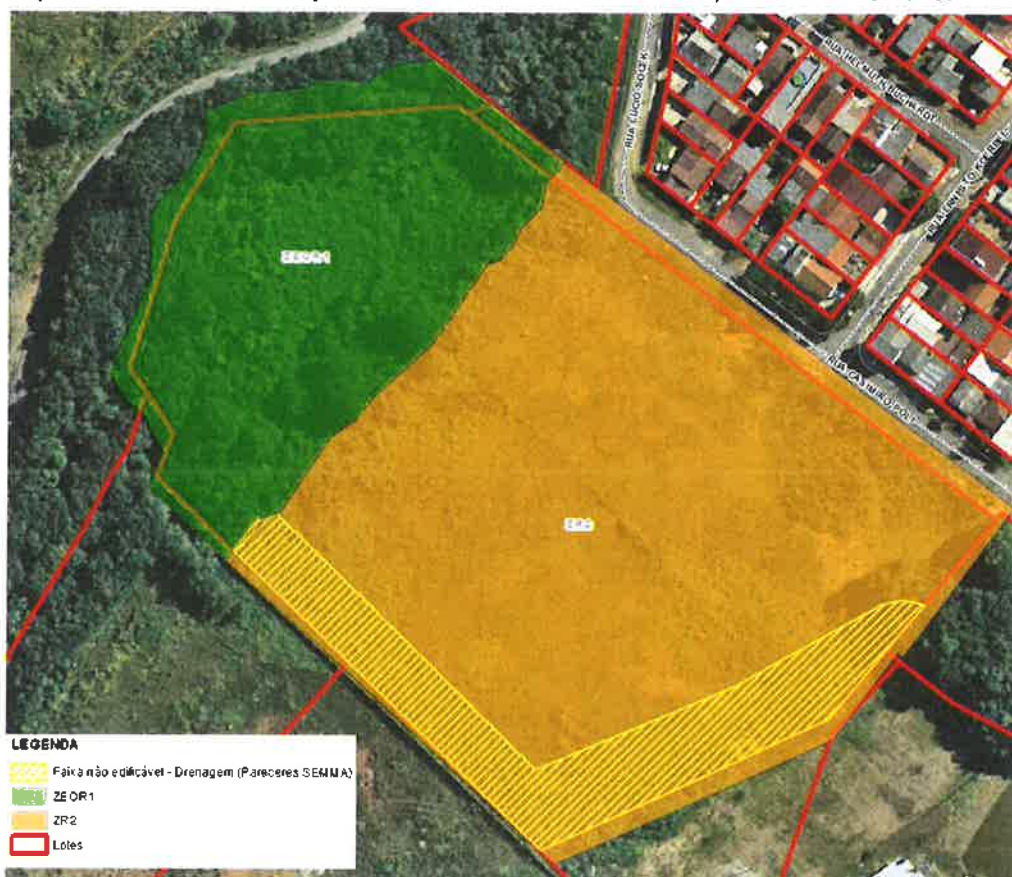
SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO

ANEXO AO PROTOCOLO 202303063614241809

À SECRETARIA EXECUTIVA DO CONCIDADE-SJP,

INFORMAÇÃO DIVIM

Segue mapa conforme deliberado pelo ConCidade-SJP na reunião de, 17 de abril de 2023:



Em, 27 de abril de 2023.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

RODRIGO ANDRES AMEIGIDE

Engenheiro Cartógrafo e Agrimensor / Mat. 23075

Divisão de Informações e Monitoramento

DPTU / SEMU



Curitiba, 27 de janeiro de 2023

PARECER 30/2023/PL

De: Departamento de Planejamento / DPLAN

Para: Departamento de Controle e Organização Territorial / DCOT

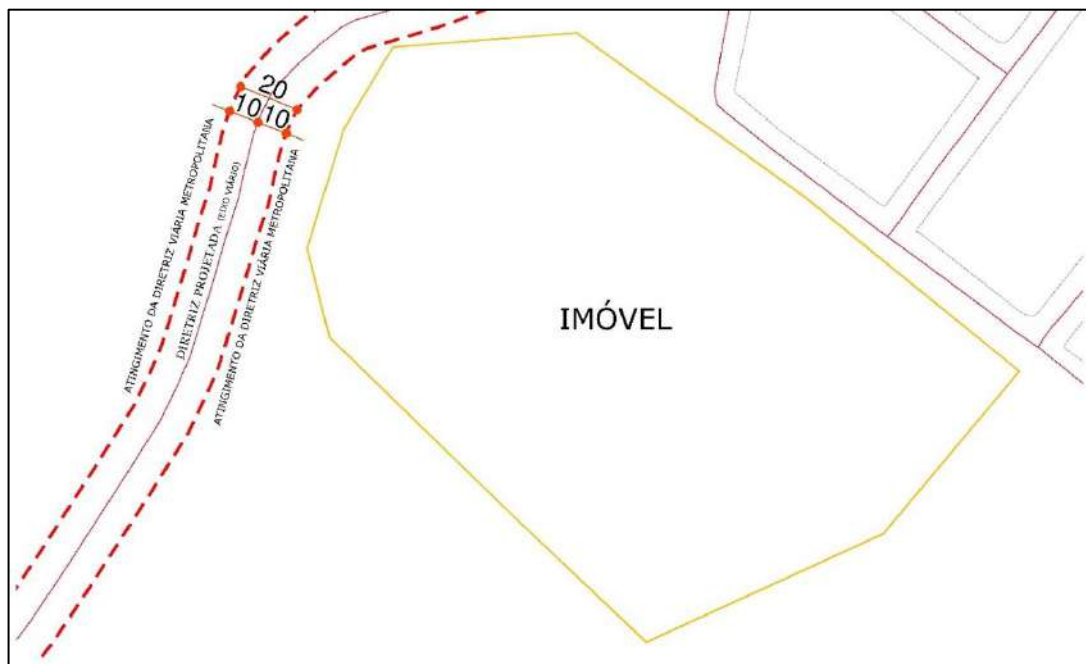
Assunto: Consulta sobre diretrizes viárias metropolitanas

Protocolo: 19.840.113-7

Município: São José dos Pinhais

Em atenção à solicitação de 24 de janeiro de 2023 sobre atingimento de área de imóvel por diretriz viária metropolitana, temos a informar que o imóvel em análise não é atingido pela Diretriz Metropolitana Projetada, classificada como Via de Conexão, com 20,00 (vinte) metros de caixa viária, sendo 10,00 (dez) metros para cada lado do eixo viário.

FIGURA 1: ATINGIMENTO DA DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA



FONTE: BASE CARTOGRÁFICA 1:2000, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (2023)

Portanto, conforme análise realizada por este DPLAN, o imóvel não é atingido por diretriz viária metropolitana. Contudo, atende ao sistema viário metropolitano.

Era o que tínhamos a informar.

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)

Arq. Jonas Aparecido Gonçalves Alves
Departamento de Planejamento

Documento: **parecer_30_2023_SaoJosedosPinhais.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Jonas Aparecido Gonçalves Alves (XXX.431.488-XX)** em 27/01/2023 13:54 Local: COMEC/DPLAN.

Inserido ao protocolo **19.840.113-7** por: **Jonas Aparecido Gonçalves Alves** em: 27/01/2023 13:53.



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:
474977462bbf6043a7ebc1d655cac513.

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

Página 1 de 3

Protocolo n.º 19.840.113-7**COT 718/2022****Data: 30/01/2023****NÃO TEM VALIDADE PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS****Requerente:** Executiva Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários EIRELI**Proprietário:** Nilton Joel Bautitz e outros**Solicitação:** Parâmetros urbanísticos**Município:** São José dos Pinhais**Localização do Imóvel:** Rua Casimiro Poli, s/n**Folha nº:** 554**UTMx:** 684947.374 m**UTMy:** 7174203.249 m**Zona:** ZEOR1/ZEOR2/ZOC**Matrícula RI:** 79.723**Área Total:** 27.770,40 m²**Pasta:** 11855

Legislação Municipal: O imóvel está em Zona Urbana de acordo com a Lei Municipal nº 100/2015 (Plano Diretor), Lei nº 103/2015 (Perímetro Urbano) e alteração nº 126/2018, Lei Municipal nº 20/1964 (Parcelamento do Solo).

ZONA ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA 1 – ZEOR1

Lote mínimo: (3); **Testada mínima:** (3); **Altura máxima** (4)(5): 1 Pavimento; **Coeficiente de Aproveitamento:** Base: 0,1; **Potencial construtivo máximo a ceder** (9): 0,9; **Potencial construtivo máximo a receber** (9): - **Taxa de Ocupação:** 10%; **Taxa de Permeabilidade:** 80%; **Recuo Frontal mínimo** (12): 10 m; **Afastamento mínimo das divisas** (12): 5 m; **Densidade residencial máxima (unidade habitacional/hectare):** - ; **Usos Adequados:** -; **Usos Permissíveis:** Público 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. (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. (9) A ser regulamentado em lei específica. (12) Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar. (19) Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar. (21) Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar. (22) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar. (26) Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar. (28) Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

ZONA ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA 2 – ZEOR2

Lote mínimo: 600,00m²; **Testada mínima:** 15,00m; **Altura máxima** (4)(5): 2 Pavimentos; **Coeficiente de Aproveitamento:** Base: 0,8; **Potencial construtivo máximo a ceder** (9): 0,2; **Potencial construtivo máximo a receber** (9): - **Taxa de Ocupação Máxima:** 40%; **Taxa de Permeabilidade:** 50%; **Recuo Frontal mínimo** (12): 5,00 m; **Afastamento mínimo das divisas** (12): 3,00 m; **Densidade residencial máxima (unidade habitacional/hectare):** 18 (baixíssima); **Usos Adequados:** Habitacional Unifamiliar (14)(15), Público 1 (19)(21)(22), Comércio 1 (19)(20)(21)(22), Serviço 1 (19)(20)(21)(22) Industrial 1 (19)(20)(21)(22); **Usos Permissíveis:** Habitação Institucional (14)(15)(18), Público 2, 4 e 5 (19)(21)(22), Comércio 3 (19)(20)(21)(22)(24)(25), Comércio e serviço específicos (25) Serviço 3 (19)(20)(21)(22)(24), Extrativista (26); **Usos Condicionados:** Comércio 2 (19)(20)(21)(22)(23); Serviço 2 (19)(20)(21)(22)(23), Industrial 2 (19)(20)(21)(22)(23); **Usos Proibidos:** Todos os demais.

Observações: (1) Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar. (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. (9) A ser regulamentado em lei específica. (12) Observar as disposições dos artigos 46 e 47 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. (18) Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar. (19) Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote

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

Página 2 de 3

(construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar. (20) Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos. (21) Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar. (22) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar. (23) Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.

ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA – ZOC

Lote mínimo: 360,00m²; **Testada mínima:** 12,00m; **Altura máxima** (4)(5): 2 Pavimentos; **Coeficiente de Aproveitamento:** Base:1; **Potencial construtivo máximo a ceder** (9): - **Potencial construtivo máximo a receber** (9): - **Taxa de Ocupação:** 50%; **Taxa de Permeabilidade:** 40%; **Recuo Frontal mínimo** (12): 5 m; **Afastamento mínimo das divisas** (12): 1,5m; **Densidade residencial máxima (unidade habitacional/hectare):** 56 (baixa); **Usos Adequados:** Unifamiliar (14)(15); Público 1 e 5 (19)(21)(22); Comércio 1 (19)(20)(21)(22); Serviço 1 (19)(20)(21)(22); Industrial 1 (19)(20)(21)(22); **Usos Permissíveis:** Cond. de sub-lotes/ Cond. edifício Horizontal, Cond. edifício Vertical, Habitação Institucional (14)(15)(16)(18); Público 2, 3 e 4 (19)(21)(22); Comércio e Serviço Específicos (25); Serviço 3 (19)(20)(21)(22)(24); Extrativista (26); **Usos Condicionados:** Comércio 2 (19)(20)(21)(22)(23); Serviço 2 (19)(20)(21)(22)(23); Industrial 2 (19)(20)(21)(22)(23); **Usos Proibidos:** Todos os demais.

Observações: (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. (9) A ser regulamentado em lei específica. (12) Observar as disposições dos artigos 46 e 47 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 artigo 29 da presente Lei Complementar. (19) Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar. (20) Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos. (21) Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar. (22) A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar. (23) Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar. (24) Não será permitido condomínio para estas classificações. (26) Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar.

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

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

- Via local– Rua Casimiro Poli – Caixa de via proposta: 16,00m - 20,00m

Sistema Viário Metropolitano: O imóvel **não é** atingido por Diretriz Viária Metropolitana, segundo o Caderno de Diretrizes Viárias Metropolitanas – reclassificação 2005, conforme PARECER 30/2023/PL.

Análise:

Trata-se de pedido de informações sobre os **parâmetros urbanísticos** para Condomínio, do imóvel matriculado sob o número 79.723 com área total de 27.770,40 m². O imóvel encontra-se em Zona urbana, mais precisamente na Zona Especial De Ocupação Restrita 1 – ZEOR 1, Zona Especial De Ocupação Restrita 2 – ZEOR2 e Zona De Ocupação Consolidada – ZOC, cujos parâmetros de uso e ocupação de solo estão acima descritos, e está inserido em área de proteção aos mananciais, conforme mapa anexo ao Decreto Estadual nº 4.435/2016.

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

Página 3 de 3

Tendo em vista que a solicitação refere-se apenas aos parâmetros urbanísticos, informamos que estas informações estão descritas acima. Entretanto, complementarmente, cumpre destacar os atingimentos conforme segue abaixo:

1. O imóvel é atingido por área de mananciais de abastecimento público, portanto, deverá observar integralmente as disposições do Decreto Estadual nº10.499/22;
2. O projeto foi analisado pelo Departamento de Planejamento desta Coordenação, que emitiu o Parecer30/2023/PL, referente ao atingimento viário metropolitano sobre o imóvel, cuja cópia segue em anexo a este protocolo. Dito Isso, cumpre destacar que o imóvel não é atingido pelo sistema viário metropolitano;
3. A área é atingida por curva 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. Estas áreas devem ser demarcadas no projeto, como área não edificável, uma vez que não pode ser ocupada, de modo a atender o disposto no Art. 3º da Lei Federal 6.766/79 de que:

“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;”. (grifo nosso)

Por fim, informamos que o projeto está sujeito à emissão de Anuência Prévia por parte desta autarquia de acordo com o que preconiza a Lei Federal nº 6.766/79, devendo ser submetido para exame e anuência por parte desta coordenação, munido dos documentos elencados na portaria Comec nº 06/2020.

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

(assinado eletronicamente)
Solange P. Reis Santos
Assessora Técnica
COMEC/DCOT

(assinado eletronicamente)
Dmitri Arnaud P. Silva
Coordenador
COMEC/DCOT

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

\\SãoJosédosPinhais\Consulta Prévia\CP_2022\COT718_2022_ZEOR1_ZEOR2_ZOC

Documento: **COT718_2022_ZEOR1_ZEOR2_ZOC.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Solange Pereira dos Reis Santos (XXX.915.368-XX)** em 30/01/2023 10:43 Local: COMEC/DCOT, **Dmitri Arnald Pereira da Silva (XXX.893.697-XX)** em 30/01/2023 10:55 Local: COMEC/DCOT.

Inserido ao protocolo **19.840.113-7** por: **Solange Pereira dos Reis Santos** em: 30/01/2023 10:42.



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:
5d36dd24c70dceb697ad15b1b8d811da.

INFORMAÇÃO Nº: 206/2024

Curitiba, 10 de SETEMBRO de 2024

Assunto: Informa Cota de Inundação no lote localizado na Rua Ernesto Koerbel, s/n, no Bairro Rio Pequeno, no município de São José dos Pinhais - PR.

Protocolo nº: 22.725.298-7 Matrícula nº: 79.723

Interessado: EXECURITBA INCORPORADORA E EMPREENDIEMTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Prezado Senhor,

Em atenção ao solicitado no protocolo acima, relativo à cota de inundação no Lote com indicação fiscal, em anexo, no município de São José dos Pinhais-PR, Bacia Hidrográfica do Rio Pequeno, afluente Córrego Maciel, temos as seguintes informações:

1. As informações aqui prestadas tem suporte técnico no PDDr – Plano Diretor de Drenagem para a bacia do Alto Iguaçu, e no Projeto de Controle de Cheias do Rio Iguaçu, desenvolvidos pela CH2 MHILL LTDA.
2. De acordo com o Projeto de Controle de Cheias, o lote localiza-se na Bacia Hidrográfica do Rio Pequeno, afluente Córrego Maciel conforme Volume 4 - Tomo 4.06, Planta D14NOB, cuja cota de inundação para tempo de recorrência de 25 anos, está próxima a seção 3, estaca (3+129) é de **885,80 metros**.
3. Considerando o horizonte de projeto e a ocupação da bacia hidrográfica, solicita-se uma margem de segurança de 70 cm, o que define a cota final a ser atendida de **886,50 metros**.
4. Para fins de aprovação do município, o empreendedor deverá apresentar o projeto de drenagem do empreendimento.
5. É oportuno salientar que as áreas de risco não devem receber aterramento para superar a cota indicada, sob pena de agravar as cheias no entorno do empreendimento.
6. Esta informação indica apenas os níveis das cheias, devendo o empreendedor atender as demais questões ambientais.

7. O projeto deverá prever que qualquer interferência no rio que altere sua vazão e/ou a qualidades da água, deverá ser submetido ao processo de Outorga.

HYZIR BACOVIS JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
INSTITUTO ÁGUA E TERRA

Recebido: _____

Assinatura: _____

D o c u m e n t o :
INFORMACAO_206_2024_EXECUTIVAINCORPORADORAEEEMPREENHIMENTOSIMOBILIARIOSLTDA_S.J.DOSPINHASI_CORREGOMACIEL.pdf.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 11/09/2024 16:12 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS.

Inserido ao protocolo **22.725.298-7** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 11/09/2024 16:10.



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:
776f902a91e0b4836bd7dece999eb916.

**INSTITUTO ÁGUA E TERRA
DDR/CONTROLE DE CHEIAS**

Protocolo: 22.725.298-7
Assunto: Solicitação
Interessado: EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
Data: 11/09/2024 16:12

DESPACHO

PROCESSO ENCAMINHADO PARA O E-MAIL: moreira.menon@gmail.com.
NO DIA 11 DE SETEMBRO DE 2024. PROCESSO FINALIZADO.

Documento: **DESPACHO_1.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 11/09/2024 16:12 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS.

Inserido ao protocolo **22.725.298-7** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 11/09/2024 16:12.



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:
816522860468ecf5ef1a604ca0920d9.



Prefeitura de Municipal de São José dos Pinhais - PR
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Departamento de Monitoramento e Biodiversidade

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA nº 24/2022

Termo de Compromisso que entre si
celebram o Município de São José
dos Pinhais e Nilton Joel Bautitz.

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 76.105.543/0001-35, com sede na Rua Passos de Oliveira, nº 1.101, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, Senhor **WAGNER LUIZ ZACLIKEVIS**, doravante denominado **COMPROMITENTE**, firmam o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA AMBIENTAL** com **NILTON JOEL BAUTITZ**, inscrito no CPF nº 282.265.699-15 com sede na Alameda Bom Pastor, nº 4632 - Bairro Barro Preto - São José dos Pinhais - PR, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, o que faz com fundamento no artigo 5º, § 6º da Lei Federal 7.347/85, artigo 79-A da Lei Federal 9.605/98, artigo 146 do Decreto Federal nº 6.514/2008, artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil, em razão dos fatos e para os fins de direito que passa a aduzir.

Considerando que dentre as medidas conferidas e legitimadas ao Município de São José dos Pinhais para a defesa do meio ambiente e dos interesses difusos e coletivos encontra-se o poder de celebrar Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

RESOLVEM

Celebrar o presente Termo de Compromisso, por meio do qual se objetiva impor ao **COMPROMISSÁRIO** a adoção de medidas destinadas à recuperação do dano ambiental decorrente da infração descrita no Auto de Infração Ambiental nº 116/2013.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais - PR
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Departamento de Monitoramento e Biodiversidade

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO COMPROMISSO AMBIENTAL

1. Para a execução do presente Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental, faz-se necessário que o **COMPROMISSÁRIO** assuma a responsabilidade de realizar as seguintes obrigações:

a) Executar integralmente o Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), aprovado e apresentado sob protocolo nº 202205174015468484 e demais complementações, por ele custeado;

b) Apresentar ao **COMPROMITENTE** relatório, elaborado por profissional habilitado, contendo registros fotográficos da área a ser recuperada, no **prazo de 30 (trinta) dias a contar da execução do plantio**, e das demais etapas de acordo com o cronograma previsto. Os relatórios deverão ser instruídos com registros fotográficos datados, notas fiscais e demais comprovações, de modo que seja possível a verificação e comprovação por parte dos técnicos desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente da execução integral das etapas do PRAD.

1.1 Os relatórios de monitoramento da execução do PRAD deverão ser apresentados semestralmente dentro do **período de 2 (anos) anos**, a contar da data da assinatura do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, elaborados por profissional habilitado e de acordo com o cronograma de execução do PRAD, com registros fotográficos datados e informações pertinentes às fases de recuperação da área.

1.2 Considerando as condições climáticas das estações de outono e inverno, o plantio deverá ser iniciado a partir do início da primavera.

1.3 Os prazos contidos no cronograma do PRAD poderão, a critério do **COMPROMITENTE**, ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias, desde que requerido junto ao Protocolo Geral da Prefeitura e devidamente justificado pelo **COMPROMISSÁRIO** por escrito e com antecedência mínima de 05 (cinco) dias antes do término da vigência do presente termo.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais - PR
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Departamento de Monitoramento e Biodiversidade

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. O presente compromisso visa estabelecer medidas reparatórias em decorrência do dano ambiental causado pelas ações do **COMPROMISSÁRIO**, as quais estão devidamente caracterizadas por meio do Auto de Infração Ambiental nº 116/2013 e processo administrativo próprio.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3. O presente Termo de Compromisso terá vigência de acordo com o cronograma previsto no PRAD aprovado, fixando-se o seu início a partir da data de sua assinatura do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

CLÁUSULA QUARTA – DAS SANÇÕES PELO INADIMPLEMENTO

4. Em conformidade com o artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil, artigo 5º, § 6º da Lei 7.347/85 – Lei da Ação Civil Pública, o presente Termo de Compromisso tem força de título executivo extrajudicial, podendo, ainda, ser submetido à homologação judicial, nos termos do artigo 515, inciso III, do Código de Processo Civil, o que lhe atribui à condição de Título Executivo Judicial.

4.1. O descumprimento das obrigações estabelecidas na Cláusula Primeira sujeitará o **COMPROMISSÁRIO** a figurar como Executado em uma Ação de Execução de Título Extrajudicial a ser proposta pelo Município de São José dos Pinhais e cujo objeto consistirá na reparação ambiental da infração descrita no Auto de Infração Ambiental nº 116/2030.

4.2. As obrigações do presente Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental são consideradas obrigações de relevante interesse ambiental para os efeitos do artigo 68 da Lei 9.605/98, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis na esfera civil e criminal.



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais - PR
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Departamento de Monitoramento e Biodiversidade

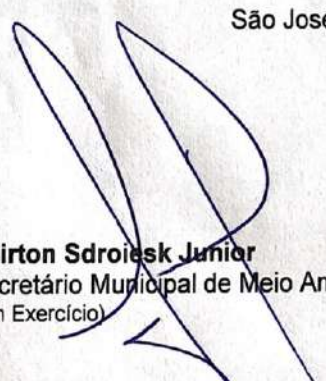
CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

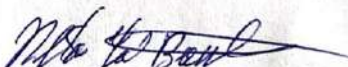
5. Este Termo não inibe o Ministério Público, o Instituto Água e Terra – IAT, e o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, de adotar todas e quaisquer medidas cabíveis em decorrência de eventuais irregularidades constatadas.

5.1. Fica eleito o Foro Regional de São José dos Pinhais da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba para dirimir as questões oriundas deste Termo de Ajustamento de Compromisso Ambiental, com prévia renúncia a qualquer outro.

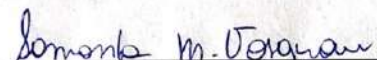
5.2. E por assim estarem compromissados, firmam o presente Termo em 2 (duas) vias de igual teor.

São José dos Pinhais, 21 de setembro de 2022.

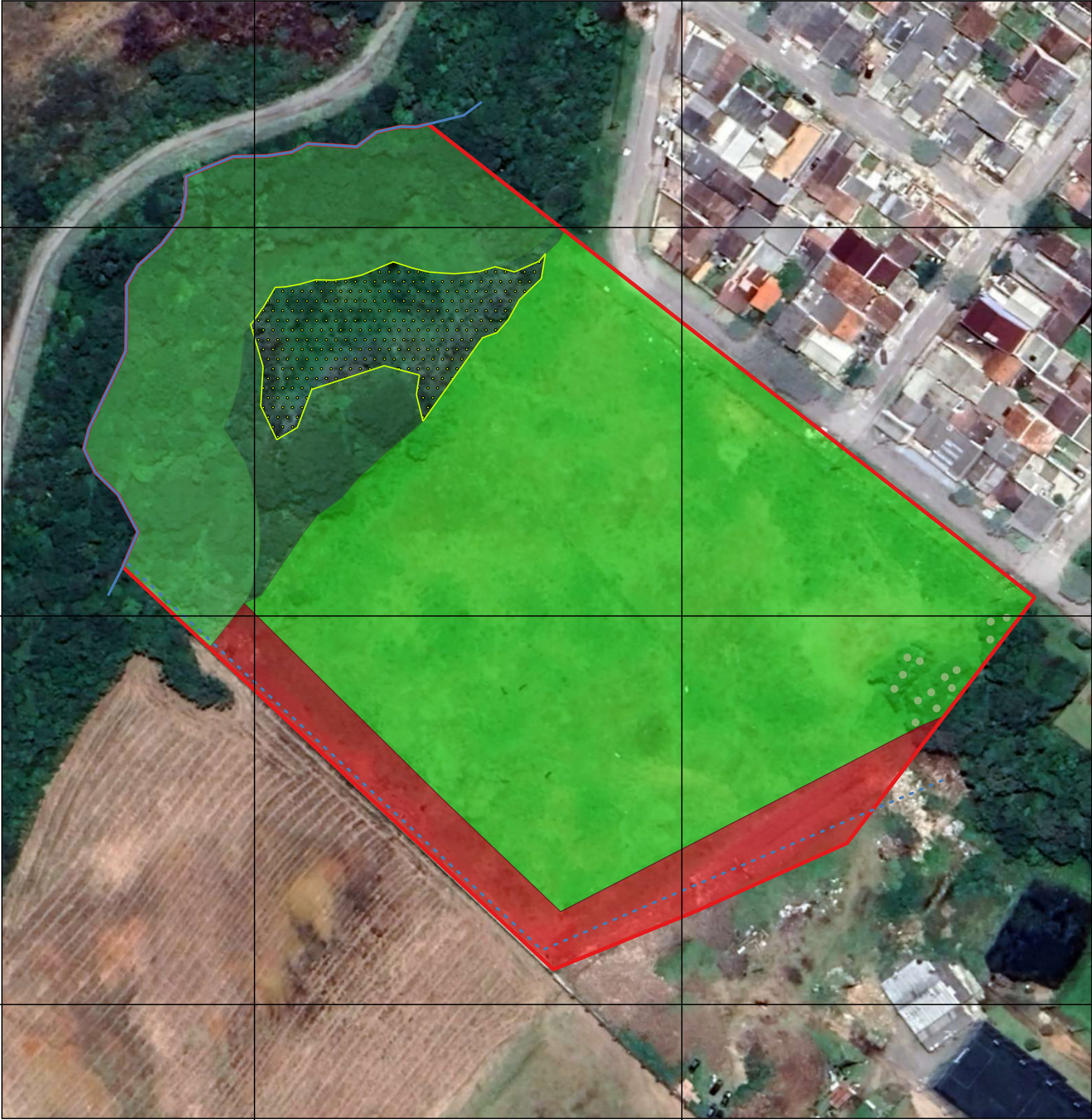

Ahirton Sdroiesk Junior
Secretário Municipal de Meio Ambiente
(Em Exercício)


Nilton Joel Bautitz
Compromissário

Testemunhas:


Nome: Samanta Mezaroba Vosgerau
CPF: 066.391.879-06
RG: 8.437.401-6 SSP/PR


Nome: Rubens Granza de Lima
CPF: 737.344.709.00
RG: 4.926.222-1 SSP/PR



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

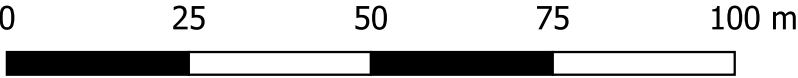
Proprietários:
EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS EIRELI

Matrícula: 43.144

Área total: 27.770,40 m²

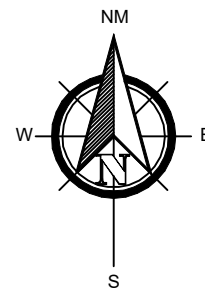
LEGENDA

- Rio do Maciel
- - - Córrego tubulado
- Árvores isoladas
- Limite
- Vegetação herbácea (1.828,71 m²)
- Vegetação arbórea (1.322,20 m²)
- Área de Preservação Permanente (5.318,10 m²)
- Área edificável (15.783,39 m²)
- Área não edificável (3.518,00 m²)



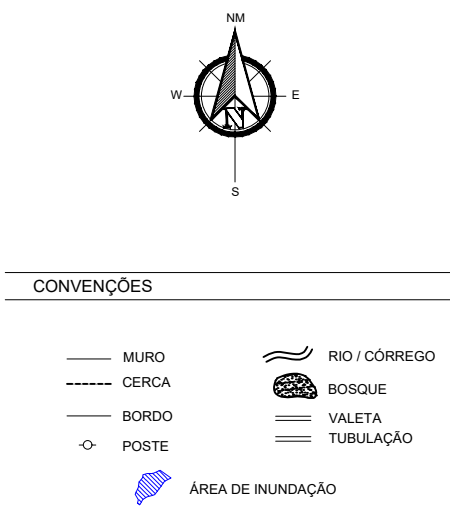
SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADAS
DATUM - SIRGAS 2000 - ZONA - 22S

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



CONVENÇÕES			
	MURO		RIO / CÓRREGO
	CERCA		BOSQUE
	BORDO		VALETA
	POSTE		TUBULAÇÃO

PROPRIETÁRIO: _____ e _____	
NILTON JOEL BAUTITZ	ARMINDA MARIA BAUTITZ
OBS.: TODAS AS MEDIDAS ESTÃO NA UNIDADE METRO, EXCETO QUANDO ESPECIFICADAS.	
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE 04, MATRICULADO SOB Nº 79.723 - 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
LOCAL: BAIRRO RIO PEQUENO, QUADRO URBANO DE SÃO JOSE DOS PINHAIS.	



OBRA CONDOMINIO EDILICIO HORIZONTAL, EM ALVENARIA 01 PAVIMENTO, 49 UNID. AREA REMANESCENTE 02	FRANCA	
	01 01	
LOCAL RUA CASIMIRO POLI, SN CEP: 83.085-634 - RIO PEQUENO - SAO JOSE DOS PINHAIS - PR	REFERENCIA IMPLANTACAO COM AREA DE INUNDACAO	
PROPRIETARIO	AUTOR PROJETO FERNANDO TOSHIO ITO ENG. CIVIL - CREA 117.383-D/PR	DESENHO R 2040815
EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARES LTDA. CNPJ 18.071.121/0001-90	RESP. TECNICO Execução EDSON JOSE DE SOUZA ENG. CIVIL - CREA/PR 65614/D	DATA nov/2024
		ESCALA indicado

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

CA Nº 782/2023-GRCTL

Curitiba, 11 de julho de 2023.

Prezado(s) Senhor(es): **EXECUTIVA INCORP. E EMPREEND. IMOB.**

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

Protocolo: **20.500.561-7**

Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR**

Empreendimento: **CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - 01 PAV - 49 UNIDADES.**

Endereço: **RUA CASIMIRO POLI S/Nº BAIRRO: RIO PEQUENO**

Categoria do empreendimento: **RESIDENCIAL**

Nº de economias: **50**

Nº de Pavimentos: **01**

***Condições para abastecimento de água:**

Há possibilidade de atendimento, com necessidade de ampliação de rede distribuição de água (com a extensão a ser definida após levantamento "in loco"), viabilizando implantação de ligação individual. Os custos das expansões de rede serão às expensas do empreendedor.

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

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

Há possibilidade de atendimento, com necessidade de ampliação de rede coletora de esgoto (com a extensão a ser definida após levantamento "in loco"), viabilizando implantação de ligação individual. Os custos das expansões de rede serão às expensas do empreendedor.

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico só será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.

É obrigatório a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

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

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

Somente as opções assinaladas neste documento devem ser consideradas válidas.

Atenciosamente,

Rafael Canalle

Analista do Projeto Hidrossanitário-GRCTL

José Pablo Agnoletto

Eng.º Gestor PHS-GRCTL

IA/OPE/2020-002

Documento: **V20.500.5617_COND.CASIMIROPOLI.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Rafael Canalle (XXX.772.359-XX)** em 11/07/2023 18:32 Local: SANEPAR/09111, **Jose Pablo Agnoletto (XXX.710.769-XX)** em 12/07/2023 10:10 Local: SANEPAR/09111.

Inserido ao protocolo **20.500.561-7** por: **Rafael Canalle** em: 11/07/2023 18:32.



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:
bce44e3e2b5c3c7d23320d97211c2056.



Protocolo: 01.20234599811235
São José dos Pinhais, 31 de Maio de 2023.

EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ANTONINA, 40 -
CEP: 83035-350, SÃO PAULO - 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	EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Ofício:
Local	RUA CASSIMIRO POLI, 60	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 49

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

Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site www.copel.com, através do caminho: O que você quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Cadastro de fornecedores / Consulta / Informações / Construção de redes por particular # Empreiteiras. As normas técnicas aplicáveis estão disponíveis no mesmo endereço, através do caminho: O que você quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Normas Técnicas / Projeto de redes de distribuição e Montagens de redes de distribuição.

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
ONEIL SCHLEMMER
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 18.071.121/0001-90 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 03/05/2013
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
---	--

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios
--

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

LOGRADOURO R ANTONINA	NÚMERO 40	COMPLEMENTO *****
--------------------------	--------------	----------------------

CEP 83.035-350	BAIRRO/DISTRITO CIDADE JARDIM	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
-------------------	----------------------------------	-----------------------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO COMPRAS@EXECUTIVAINCORPORADORA.COM	TELEFONE (41) 3107-7173
---	----------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/05/2013
-----------------------------	--

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

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

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 28/06/2023 às 11:51:16 (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 12/11/2024 às 13:56:31 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1