Bogoni & Obara ARQUITETURA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 – 607 UNIDADES

- CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL -

EMPREENDEDOR: **RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA**

CNPJ: **57.068.313/0001-07**

Endereço: Rua Harry Feeken, s/n, Bairro Afonso Pena
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote: Remanescente da Área A-588 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão
Inscrição Imobiliária: 05.144.0002.0000
Matrícula: 70.734 – 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 8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento 8
2.2. Histórico do Terreno 10
2.3. Condicionantes Ambientais 13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente 13
2.3.2. Aspectos Hídricos 14
2.3.3. Aspectos de Fauna 14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação 14
2.4. Infraestrutura Urbana 16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento 17

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 19
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades 19
3.2. Horário de Funcionamento 19
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional 20
3.4. Estacionamento e Acessos 21
3.5. Permeabilidade do Solo 22
3.6. Drenagem 22
3.7. Parâmetros Urbanísticos 22

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA 25
4.1. Identificação das Áreas de Influência 25
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno 26
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público 28
4.4. Geração de Tráfego 30
4.5. Transporte Coletivo 31
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região 33

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS 36
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento 37
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento 38
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura 38
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário 38
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana 39

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos 39
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais 40

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS..... 41
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento..... 41
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento 41

7. PARECER CONCLUSIVO 43

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV..... 44

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 45

ANEXOS 48

Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 05.144.0002.0000
Matrícula do lote do empreendimento de nº 70.734 - 1ª C.R.I.
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 290/2024
Informação DIVINFRA nº 190/2024 sobre Diretrizes Viárias incidentes no lote do empreendimento
Informação nº 219/2024 emitida pelo IAT
Levantamento Planialtimétrico do lote do empreendimento
Projeto Arquitetônico - Implantação do empreendimento proposto
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar em resposta ao protocolo de nº 22.176.536-2
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo de nº 01.20246422835638
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. Foto aérea do terreno no ano de 2004 10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009 10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2012 11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2015 11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020 12
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2024 12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken, ano de 2014 13
Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken, ano de 2024 13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken 15
Figura 10. Porção central do lote, observado da R. Porto Rico na esquina c/ a R. Harry Feeken 15
Figura 11. Porção sudoeste, na divisa com o Parque Linear do Rio Ressaca 15
Figura 12. Porção nordeste do terreno, observado da R. Harry Feeken 16
Figura 13. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento 17
Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo 26
Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Afonso Pena 27
Figura 16. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento 27
Figura 17. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento 28
Figura 18. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. das Torres 28
Figura 19. R. Harry Feeken, em trecho defronte ao lote do empreendimento 29
Figura 20. Av. das Torres, via de distribuição 29
Figura 21. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição 29
Figura 22. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição 30
Figura 23. Av. Rui Barbosa, via de distribuição 30
Figura 24. Abrigos de ônibus em frente ao empreendimento, na R. Harry Feeken 31

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso 9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento 24
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento 32
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento 35

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis 20
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos 20
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico 20
Tabela 4. Quadro Estatístico 22

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, denominado até o momento de ***Residencial Harry Feeken 1***, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 24.280,85m^2 localizado no bairro Afonso Pena do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Harry Feeken, e será composto por 10 blocos em parede de concreto, sendo 9 blocos com 8 pavimentos cada, e 1 bloco com 4 pavimentos, totalizando **607 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 38.334,93m^2**.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a princípio a atividade é classificada como PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, cuja **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em resposta ao protocolo de nº 2024090629135739 37, conforme Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 290/2024 que segue nos anexos deste relatório,** condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 – 607 UNIDADES
Endereço: Rua Harry Feeken, s/n, Bairro Afonso Pena
CEP: 83.040-000 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA**
CNPJ: 57.068.313/0001-07
Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann
Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8665 – Sala 02 – Bairro Centro
CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR
Contato: (41) 3046-3102 / protocolo@nvrempreendimentos.com.br

Identificação dos Proprietários:

Nome: **INVESPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ: 05.767.879/0001-15

Nome: **V.R. IMOVEIS LTDA**
CNPJ: 01.548.423/0001-03

Nome: **ZOCO & ZOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ: 07.700.240/0001-48

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

Nome: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
CNPJ: 11.680.647/0001-28
Responsável Técnico: **DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS**
Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU A 51.207-9
Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8665 – loja Cond. Arlinddo Pendon – Bairro Centro
CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR
Contato: (41) 3046-3102 / suelen@nvrempreendimentos.com.br

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

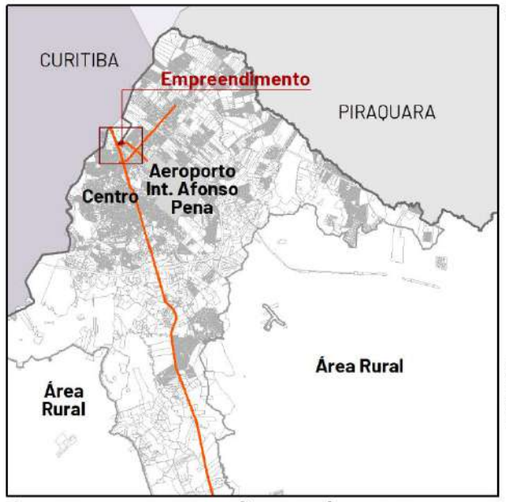
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano Remanescente da Área A-588, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 05.144.0002.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis - CRI do Município sob nº 70.734.**

Conforme matrícula, a área total do terreno corresponde a **24.280.85m² (vinte e quatro mil, duzentos e oitenta metros quadrados, e oitenta e cinco decímetros quadrados)**.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 - 607 UNIDADES

Rua Harry Feeken, s/n - Bairro Afonso Pena - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:7.500

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

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

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do terreno em que se pretende implantar o empreendimento, aliado às informações contidas na matrícula supracitada, pôde-se compreender de que forma a área tem sido utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, é possível identificar que o lote destinado ao empreendimento permanece desocupado há pelo menos 20 anos, configurando um grande vazio urbano. Ademais, ressalta-se que **parte de sua área original foi desapropriada em favor do Município para a implantação do Projeto Parque Linear do Rio Ressaca**, sendo o terreno inclusive utilizado como área de apoio para as obras de implantação do parque entre os anos de 2011 e 2012.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2012

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2015

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2024

(Fonte: *Google Earth*)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken, ano de 2014

(Fonte: *Google Street View*)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken, ano de 2024

(Fonte: *Google Street View*)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da nova intervenção urbana, e a identificação da alteração do bioma existente.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa ConstruTop Serviços Topográficos, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Cível Jack Jones Cruzzeta (CREA PR 159.826/D), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se tratar de terreno com topografia praticamente plana, com um declive mais acentuado na porção sudoeste, no limite do terreno com a área desapropriada para a implantação do Parque Linear do Rio Ressaca, correspondente ainda à Área de Preservação Permanente – APP ao longo do rio que atinge o lote, e a qual será devidamente respeitada e preservada pelo empreendedor, em atendimento à Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008.

A vegetação predominante é a rasteira gramínea, com algumas espécies arbóreas localizadas ao longo da APP e próximo à testada do lote para a Rua Harry Feeken, as quais serão todas mantidas, e incorporadas como parte do paisagismo das áreas verdes previstas em projeto.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido, em parte na sub-bacia hidrográfica do Rio Ressaca, atingindo a porção sudoeste do terreno, e no restante está inserido na Área de Contribuição Direta do Rio Iguaçu, ambas pertencentes à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. E como mencionado no item anterior, o terreno faz divisa com as margens do Rio Ressaca, inclusive tendo uma parte desapropriada para a implantação do Projeto Parque Linear do Rio Ressaca, e a faixa de restrição de 50 metros ao longo da margem do rio que permanece atingindo o lote, caracterizado como a APP, será devidamente respeitada pelo empreendedor.

Ainda, segundo consta na **Informação nº 219/2024 emitida pelo Instituto Água e Terra – IAT, que segue nos anexos deste Estudo**, foi identificado que o lote do empreendimento localiza-se em uma área cuja cota de inundação equivale a 872,32 metros, considerando o tempo de recorrência de 100 anos, sendo, portanto, solicitada uma margem de segurança de 60 centímetros, correspondente a uma cota mínima de 872,92 metros, e a qual será devidamente respeitada pelo empreendedor.

2.3.3. Aspectos de Fauna

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

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática de Köppen, a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o condomínio residencial pretendido, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes em sua totalidade, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno, e à presença do Rio Ressaca na porção sudoeste, e do Canal Extravasor do Rio Iguaçu, na porção norte.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 02 de outubro de 2024, e imagens disponibilizadas pelo *Google Street View*.

Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Harry Feeken

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 10. Porção central do lote, observado da R. Porto Rico na esquina c/ a R. Harry Feeken

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 11. Porção sudoeste, na divisa com o Parque Linear do Rio Ressaca

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

Figura 12. Porção nordeste do terreno, observado da R. Harry Feeken

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2023) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão para atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20246422835638**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (PMSJP, 2018-2023), consta que a região também é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede coletora de esgoto, com possibilidade de ligação de ambas as redes para atendimento ao empreendimento, mas com necessidade de ampliação da rede de distribuição de água, conforme consta na **Carta Resposta ao protocolo nº 22.176.536-2 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, em anexo a este relatório.

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

Figura 13. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento

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

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se em parte na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, e parta na **Macrozona de Preservação Ambiental**, devido à proximidade com o Rio Ressaca e o Canal Extravasor. A Macrozona de Preservação Ambiental corresponde às "*áreas impróprias à ocupação urbana*", com o objetivo de preservar os cursos d'água, as áreas de matas e paisagens significativas existentes na região, enquanto a Macrozona de Ocupação Prioritária é caracterizada pela área "*que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades*", e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei:

> *Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:*
> *I – estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;*
> *II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
> *III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;*

> *IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;*
> *V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;*
> *VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.*

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido em uma pequena parte, na porção próxima ao Rio Ressaca, na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação. No restante do terreno, e onde se pretende implantar o empreendimento, o lote se enquadra na **Zona Residencial 3 – ZR3**, correspondente às áreas com predominância do uso habitacional de média densidade. Ainda, por fazer testada para a Rua Harry Feeken, o lote também possui parâmetros de uso e ocupação de solo classificados como **Eixo de Comércio e de Serviço 1 – ECS1**, a qual "*corresponde às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços*". Para o uso dos parâmetros previstos para o ECS1, a princípio, o empreendimento deve atender ao Parágrafo 1º do Artigo 7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações:

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

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

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

Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL com acesso pelo Eixo de Comércio e Serviço 1 é considerado PERMISSÍVEL, também por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, **cuja anuência para permitido foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em resposta ao protocolo de nº 202409062913573937**, **conforme Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 290/2024 que segue nos anexos deste relatório,** condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, considerando a ECS1, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento de 2,50, taxa de permeabilidade mínima de 25,00%, altura máxima de 8 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, e que segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer), bem como na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), "*devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea*" .

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Residencial Harry Feeken 1, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edilício Vertical**, encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS** (CAU A 51.207-9), e contempla 10 blocos em parede de concreto, sendo 1 bloco com 4 pavimentos e os demais com 8 pavimentos cada, **totalizando 607 unidades unifamiliares e área total a construir de aproximadamente 38.334,93m²**. Todas as unidades estão previstas com 2 dormitórios e área útil entre 42,08m² e 43,06m².

O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, correspondente a 19 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

3.2. Horário de Funcionamento

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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Grau de instrução do chefe da família	
Analfabeto / Fundamental I incompleto	0
Fundamental I completo / Fundamental II incompleto	1
Fundamental II completo / Médio incompleto	2
Médio completo / Superior incompleto	4
Superior completo	7

Serviços públicos		
	Não	Sim
Água encanada	0	4
Rua pavimentada	0	2

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Estrato Socio Econômico	Pontos	Renda Média Domiciliar
A	45 - 100	R$ 26.811,68
B1	38 – 44	R$ 12.683,34
B2	29 – 37	R$ 7.017,64
C1	23 – 28	R$ 3.980,38
C2	17 – 22	R$ 2.403,04
D-E	0 - 16	R$ 1.087,77

(Fonte: ABEP, 2024)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B2 e C1. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R$7.017,64, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R$3.980,38, como mostra a Tabela 3. O empreendimento pode enquadrar-se em programas de habitação como o "MINHA CASA MINHA VIDA" do Governo Federal, possibilitando maiores oportunidades à aquisição por essas famílias. E conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2022 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R$1.412,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R$4.377,20, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 607 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 1.700 pessoas, que distribuídas territorialmente na área total do lote do empreendimento, resulta uma densidade de 1.700 / 24.280,85m^2 = 700 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 607 unidades / 24.280,85m^2 = **250 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ECS1 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edilício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **607 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **31 vagas de estacionamento para visitantes**. Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **640 vagas**, distribuídas ao longo do terreno e em um edifício garagem com 3 pavimentos.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para veículos exclusivamente pela Rua Harry Feeken, sendo o acesso de veículos com área de acumulação mínima de 20,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O Residencial Harry Feeken 1, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 25,00%, equivalente a 6.070,21m^2 da área do terreno. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com respectivo paisagismo, além do respeito à APP existente, resultando em uma área permeável de 12.770,12 m^2 e respectivo índice de 52,59%.

3.6. Drenagem

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

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

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 – 607 UNIDADES	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	24.280,85 m^2
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	607 unidades
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	250 uh/ha
BLOCO TIPO 1 – PAV. TÉRREO (Área Computável) x9 blocos	3.213,90 m^2
BLOCO TIPO 1 – PAV. TÉRREO (Área Não Computável) x9 blocos	424,62 m^2

BLOCO TIPO 1 – DEMAIS PAV. (Área Computável) x7 pav x9 blocos	22.497,30 m²
BLOCO TIPO 1 – DEMAIS PAV. (Área Não Computável) x7 pav. x9 blocos	2.972,34 m²
BLOCO TIPO 1 – CAIXA D'ÁGUA (Área Não Computável) x9 blocos	342,72 m²
BLOCO TIPO 2 – PAV. TÉRREO (Área Computável) x1 bloco	314,04 m²
BLOCO TIPO 2 – PAV. TÉRREO (Área Não Computável) x1 bloco	90,24 m²
BLOCO TIPO 2 – DEMAIS PAV. (Área Computável) x3 pav x1 bloco	1.071,30 m²
BLOCO TIPO 2 – DEMAIS PAV. (Área Não Computável) x3 pav. x1 bloco	141,54 m²
BLOCO TIPO 2 – CAIXA D'ÁGUA (Área Não Computável) x1 bloco	38,08 m²
EDIFÍCIO GARAGEM – PAV. TÉRREO (Área Computável)	2.321,92 m²
EDIFÍCIO GARAGEM – DEMAIS PAV. (Área Computável) x2	4.643,84 m²
OUTRAS ÁREAS (Não Computável)	263,09 m²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	34.062,30 m²
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	4.272,63 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	**38.334,93 m²**
ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO	6.627,81 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	27,30 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,5)	0,56
ALTURA MÁXIMA (máximo 8 pavimentos)	8 pavimentos
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (mínimo 6.070,21m²)	12.770,12 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 25,00%)	52,59 %
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 907,00m²)	1.765,56 m²
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 638)	640 vagas
RECUO FRONTAL LEGAL – RUA HARRY FEEKEN	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA HARRY FEEKEN	5,00 m

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

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 - 607 UNIDADES

Rua Harry Feeken, s/n - Bairro Afonso Pena - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS - CAU A 51.207-9 (2024)

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

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

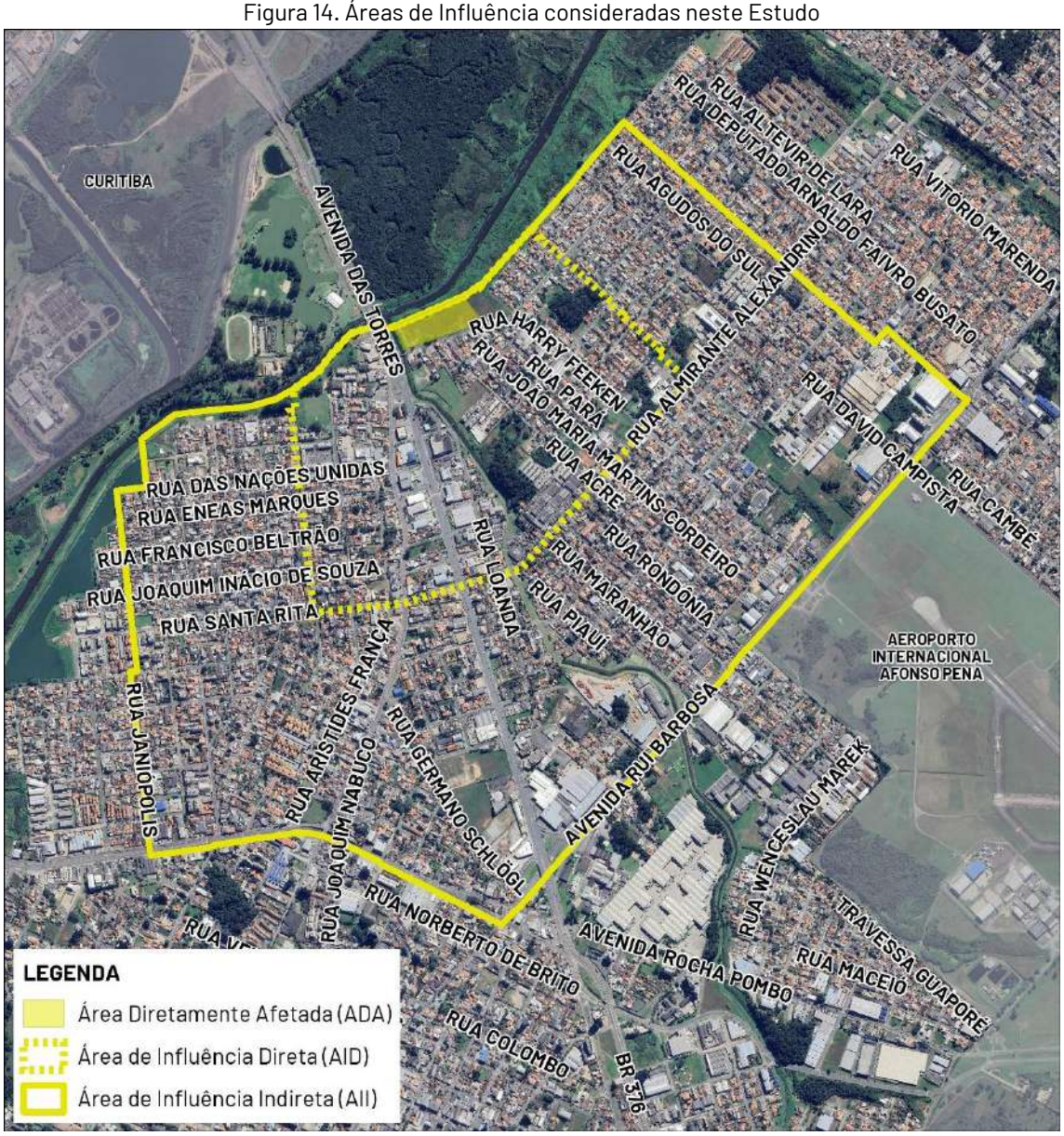
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação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

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

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

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

Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



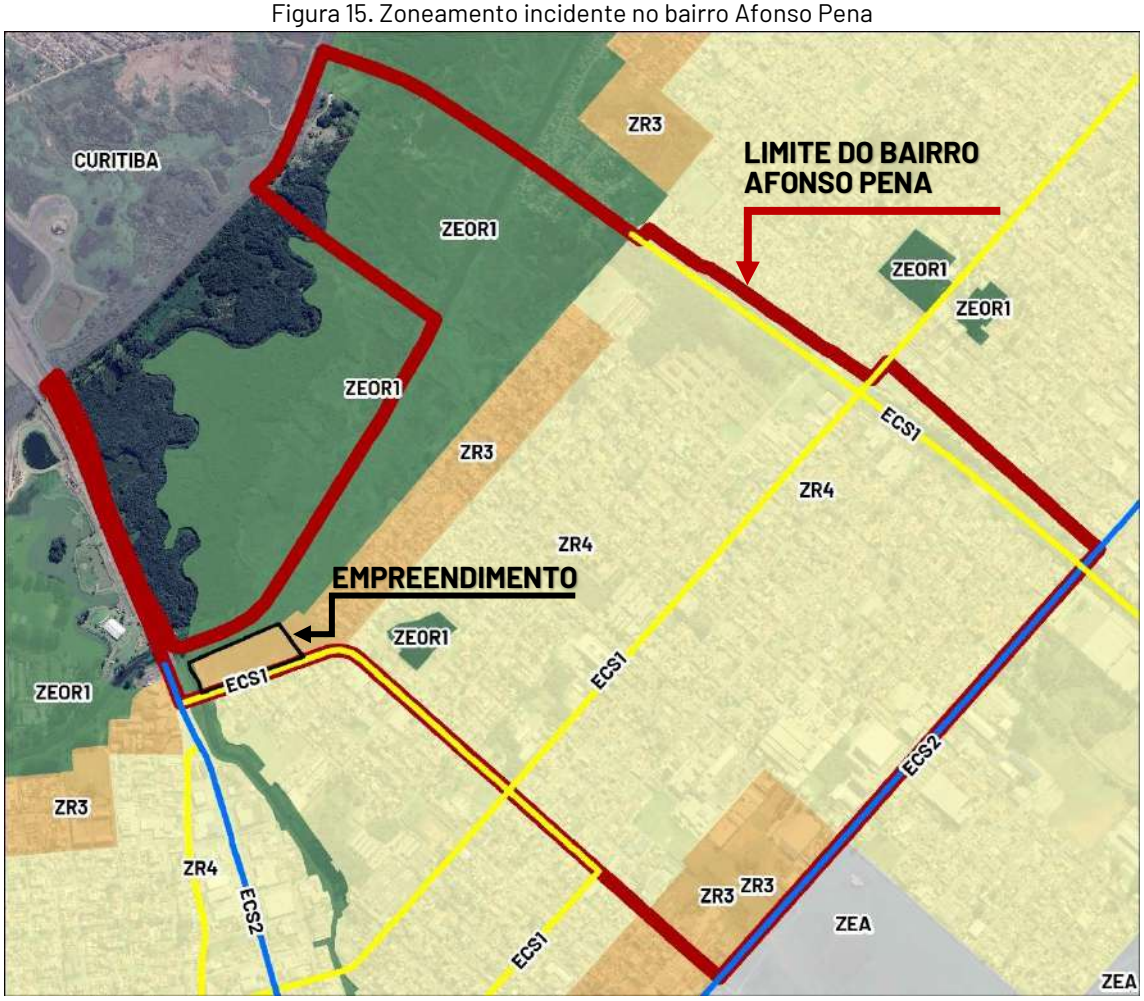
(Fonte: Google Earth, 2023/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção oeste do bairro Afonso Pena, próximo à divisa com o bairro Boneca do Iguaçu e com o Canal Extravasor do Rio Iguaçu, divisa com o Município de Curitiba. O bairro é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares e habitações coletivas, correlatas ao condomínio pretendido, mas também apresenta uma variedade de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e alguns industriais, concentrados principalmente em vias de importante conexão do Município de São José dos Pinhais, como a própria via de acesso - a Rua Harry Feeken, a Avenida das Torres, Rua Almirante Alexandrino e a Avenida Rui Barbosa.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Afonso Pena é abrangido por 5 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e de Serviço 1 - ECS1, Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ESC2, Zona Residencial 3 - ZR3, Zona Residencial 4 - ZR4, e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1.

Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Afonso Pena



(Fonte: Geo SJP, 2023)

Figura 16. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 17. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 18. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. das Torres

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Harry Feeken**, classificada como Via Coletora pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022), atualmente com caixa de 20 metros, segundo o Levantamento Planialtimétrico supracitado, com duplo sentido, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio e ciclovia implantados. A Rua Harry Feeken também é classificada como Via de Conexão pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023), com previsão de caixa de 25 metros.

E conforme a Lei Complementar nº 152/2022, confirmado pela **Informação DIVINFRA º 190/2024 emitida pelo Departamento de Planejamento Territorial Urbano – DPTU, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em resposta ao protocolo de nº 202405202719 411490, que segue nos anexos deste Estudo**, o lote do empreendimento não é atingido por diretrizes viárias municipais.

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

Figura 19. R. Harry Feeken, em trecho defronte ao lote do empreendimento

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 20. Av. das Torres, via de distribuição

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 21. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 22. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição

(Fonte: *Google Street View*, 2023)

Figura 23. Av. Rui Barbosa, via de distribuição

(Fonte: *Google Street View*, 2024)

4.4.Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 607 famílias e a população estimada de 1.700 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 607 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas – facilitado pela ciclovia existente na via de acesso, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

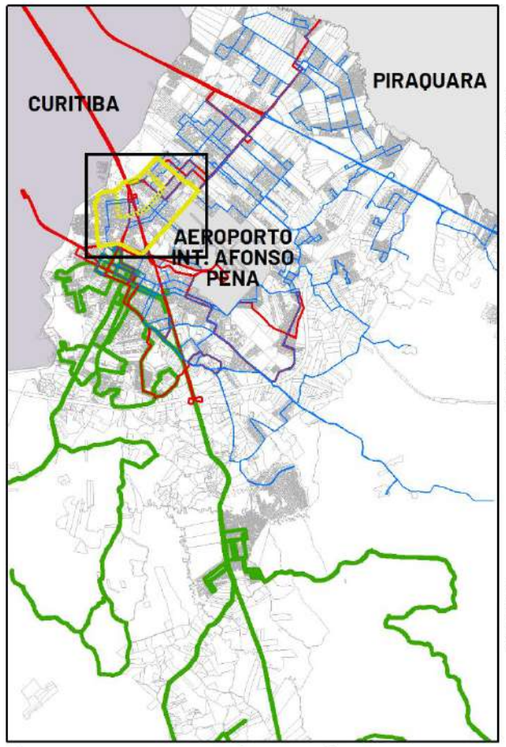
Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial, e regulamentado através de um Regimento Interno do Condomínio. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da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

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AII o empreendimento é atendido por **17 linhas de ônibus**, sendo 9 linhas metropolitanas (Urano/ Guadalupe; Direto São José; Terminal Afonso Pena/ Terminal Boqueirão; Centro São José/ Terminal Boqueirão; Aeroporto/ Terminal Boqueirão; Braga/ Guadalupe nos dois sentidos; Quissisana/ Guadalupe; e São José dos Pinhais/ Guadalupe) e 8 linhas urbanas (Terminal Central/ Terminal Afonso Pena nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Iná/ Apolo/ Aviação; PIT Praça da Juventude/ Centro; Terminal Central/ Aeroporto; Terminal Central/ Monte Líbano; Bairro a Bairro 1 e 2). Em consulta aos itinerários das linhas das empresas citadas, não foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir. Os abrigos de ônibus mais próximos estão localizados na própria via de acesso, a Rua Harry Feeken, próximos ao acesso previsto ao empreendimento.

Figura 24. Abrigos de ônibus em frente ao empreendimento, na R. Harry Feeken

(Fonte: *Google Street View*, 2024)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

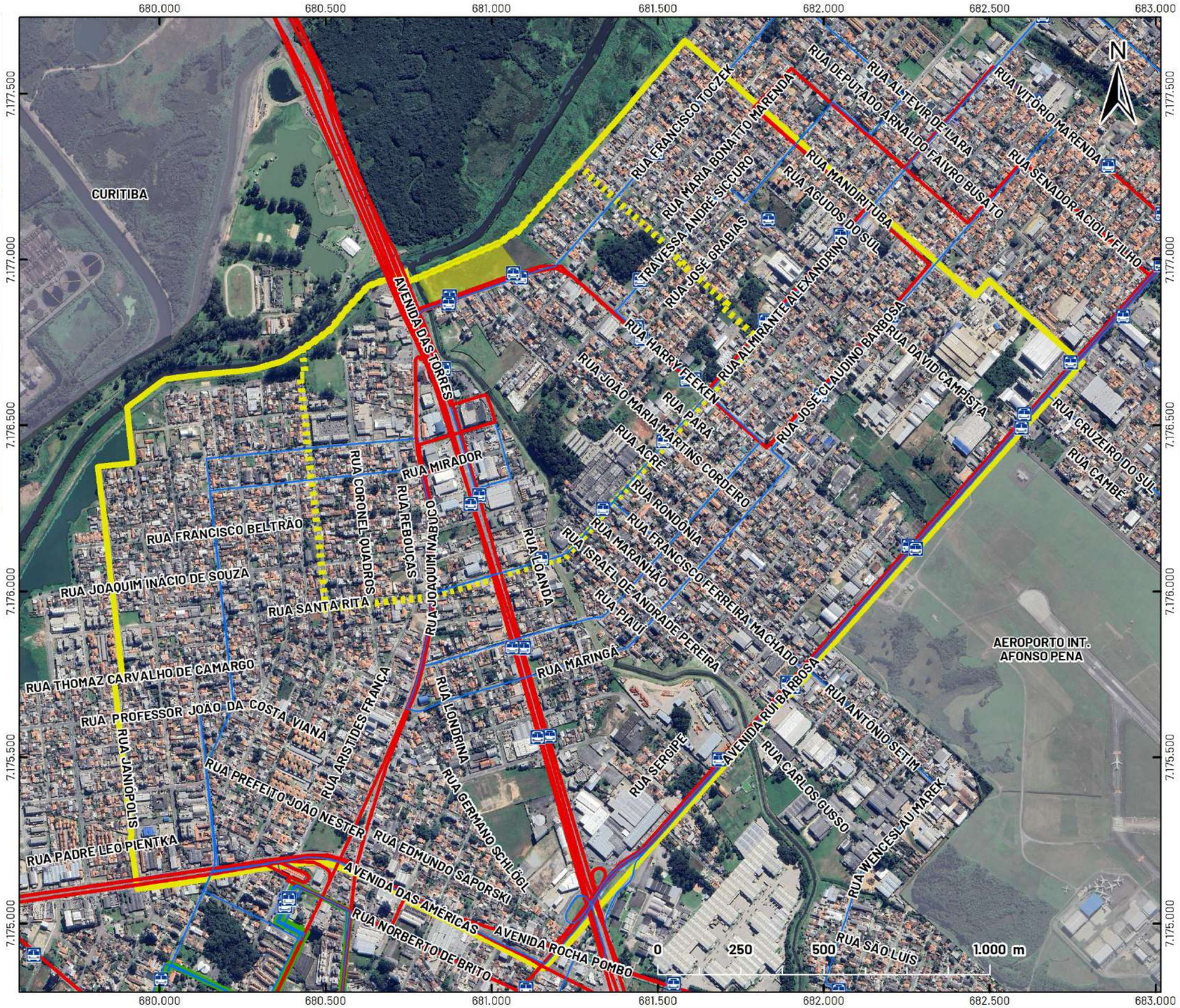
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000
Sistema de Referência: UTM
Fuso: 22S

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Pontos de Ônibus mais próximos

Linhas de Ônibus

- Urbana
- Metropolitana
- Rural



RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 - 607 UNIDADES

Rua Harry Feeken, s/n - Bairro Afonso Pena - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

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

Bogoni & Obara Arquitetura
R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Afonso Pena - 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 1.700 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 109 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 243 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2022, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 17 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m^2, tem-se a proporção de 45,00m^2 / 17 alunos = 2,65m^2 por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m^2 / 25 alunos = 1,80m^2 por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 109 x 2,65m^2 = 288,85m^2 no Ensino Infantil, e de 243 x 1,80m^2 = 437,40m^2 no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foi constatado 1 equipamento público educacional na AID do empreendimento: Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Monte Lìbano. Na AII, foram constatados 10 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Afonso Pena; Escola Estadual Maria Vidal Novaes; Colégio Estadual São Cristóvão; Escola Municipal Santa Rita; Escola Municipal Professora Genoveva Sicuro de Brito; Escola Municipal Padre Pedro Fuss; Escola Municipal Maria Robertina Schaffer Trevisan; CMEI Papa João Paulo II; Centro Municipal de Atendimento Especializado - CMAE Paulo Freire; e Centro Municipal de Educação Especial para Iniciação ao Trabalho - CMITRA Professora Zophia Petronela Socoloski Sade.

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

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Cidade Jardim (pública)**, localizada na AII a uma distância de 2,5 quilômetros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 – 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Cidade Jardim atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em 1.700 pessoas, seria necessário 12,14% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Cidade Jardim, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente

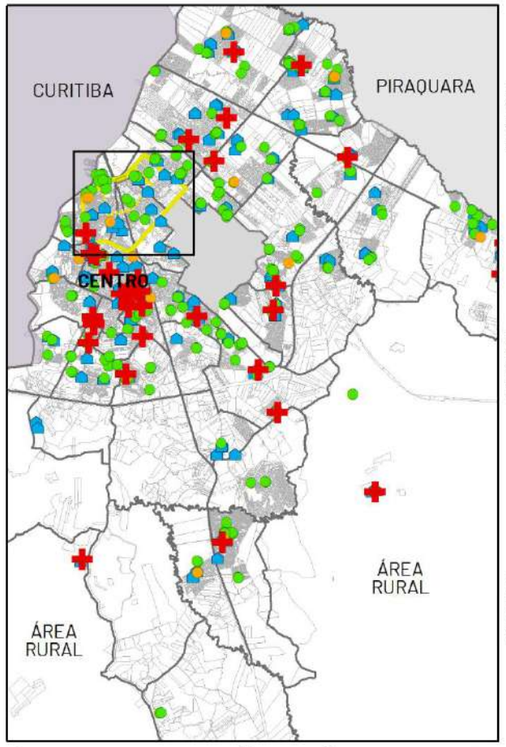
580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 1.700 pessoas x 0,04m² = 68,00m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2023), foram identificados 5 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, todos de esporte e lazer: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade da Planta José e Palmira Bot; Parque Pastor José Pimentel de Carvalho com Academia da Terceira Idade; e Campo de Futebol II do Parque São José. Além disso, há o Parque Linear do Rio Ressaca, localizado a sudoeste do condomínio pretendido.

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

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



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 - 607 UNIDADES

Rua Harry Feeken, s/n - Bairro Afonso Pena - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

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

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

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve de instrumento de análise do projeto apresentado de modo a fornecer dados necessários à adoção das medidas mitigadoras que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana e ao seu entorno, a fim de equilibrar o crescimento urbano e garantir as condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (SOARES, 2002).

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

a) Natureza: relaciona a qualidade do impacto:

   a. Positivo: com efeitos benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança;
   b. Neutro: não interferem nem de forma positiva, nem negativa nos aspectos da vizinhança;
   c. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;

b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:

   a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
   b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);

c) Temporalidade: relaciona a duração do impacto:

   a. Permanente: definitivo;
   b. Temporário: durante uma fase específica;
   c. Cíclico: ocorre em fases periódicas, alternadamente;

d) Prazo de Execução: quanto tempo observa-se o fenômeno:

   a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;
   b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
   c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística		X		X		X		Não haverá supressão de vegetação para a implantação do empreendimento; Respeito à APP existente no imóvel.	X			EMP.	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/ exportação de material			X	X		X		Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

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

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente, tanto para moradores como para visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 17 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 8 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ECS1) da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno			X	X		X		Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 607 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento (alta densidade).			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo, e à APP existente.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não haverá supressão de vegetação para a implantação do empreendimento.			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edilício Vertical, denominado até o momento de *Residencial Harry Feeken 1*, pretende ser implantado em terreno localizado na porção oeste do Bairro Afonso Pena, com previsão de acessos pela Rua Harry Feeken, inserido em um **Eixo de Comércio e de Serviço 1** (conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações). Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na construção de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, todas as operações serão realizadas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente, e são esperados impactos positivos no desenvolvimento econômico da região, por meio da contratação de mão-de-obra, fornecedores e prestadores de serviços da construção civil locais.

Ademais, deverá ser adotado um conjunto de práticas que busquem minimizar os impactos ambientais a serem gerados pelas obras de construção civil, como o controle e correta manutenção dos maquinários de obra, e o gerenciamento responsável e adequado dos resíduos, com priorização da reutilização de materiais resultantes da própria obra, através do Plano de Gerenciamento de Resíduos – PGRCC a ser previamente aprovado junto ao órgão municipal competente. Além disso, estão previstas medidas para evitar impactos no sistema viário local, através da movimentação de cargas e descargas em horários específicos e controlados, reduzindo a interferência no trânsito da região e garantindo uma circulação mais fluida para a população. E 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 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. **Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido e, por se tratar de terreno que já se encontra relativamente plano, os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos**.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, constata-se que o Residencial Harry Feeken 1, por estar compatível com o perfil socioeconômico da população local, poderá atender à demanda por moradia do Município, através de um adensamento urbano planejado e alinhado com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, contribuindo para um uso mais eficiente das áreas urbanas, reduzindo áreas desocupadas (vazios urbanos) e ampliando a segurança e a vitalidade da região, além de cumprir com a função social do lote.

Ainda, é esperado o incremento da receita tributária do Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de todas as 607 unidades habitacionais, fortalecendo a capacidade financeira do Município para realizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos que beneficiem toda a comunidade. Esses recursos podem ser direcionados para áreas prioritárias como saúde, educação e mobilidade urbana, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes de São José dos Pinhais. Ademais, estima-se que o empreendimento irá gerar empregos permanentes diretos e indiretos, fortalecendo o setor de serviços na região. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de apoio ao condomínio, como portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, além a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes.

É esperado ainda, o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda também resulta na ampliação da infraestrutura na Área de Influência Direta do empreendimento, que não apenas atenderá ao empreendimento, mas também trará benefícios duradouros para as propriedades vizinhas, assegurando uma infraestrutura moderna e eficiente para a região. atender a outros imóveis vizinhos, conferindo, neste ponto, um impacto positivo. A atualização das redes de infraestrutura básica melhora as condições sanitárias e contribui para a preservação ambiental, elevando a qualidade de vida da população local. Quanto aos resíduos sólidos, os mesmos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação, e de fácil acesso ao transporte público de coleta, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Como uma medida mitigadora ao aumento do volume de resíduos gerado pelo empreendimento, o próprio condomínio residencial, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa "3 Rs da Sustentabilidade": Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para correta separação do lixo. O Programa "3 Rs", conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios; reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem; execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem.

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

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

7. PARECER CONCLUSIVO

Através do presente Estudo, pôde-se constatar que a implantação do Residencial Harry Feeken 1 evidencia uma contribuição positiva para o Município de São José dos Pinhais e para o desenvolvimento urbano sustentável das áreas de influência. Com uma abordagem responsável, a implantação do empreendimento irá gerar mais benefícios que eventuais impactos negativos, os quais serão cuidadosamente mitigados. A geração de empregos, o fortalecimento do comércio local, o incremento de receita tributária e as melhorias em infraestrutura de saneamento são alguns dos efeitos positivos que fortalecem o desenvolvimento socioeconômico local. Além disso, o condomínio residencial irá promover um adensamento populacional planejado, em um local compatível conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, oferecendo uma ocupação ordenada e uma infraestrutura de qualidade.

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

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

ADRIANA MIYUKI OBARA PEREIRA:04694133950
Assinado de forma digital por ADRIANA MIYUKI OBARA PEREIRA:04694133950
Dados: 2024.12.03 02:16:14 -03'00'

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

LUANA GABRIELA HOFFMANN:06544405906
Assinado digitalmente por LUANA GABRIELA HOFFMANN:06544405906
DN: cn=LUANA GABRIELA HOFFMANN:06544405906, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=presencial, email=HOFFMANN.LUANA@OUTLOOK.COM
Data: 2024.12.03 10:38:06 -03'00'

RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA
CNPJ: 57.068.313/0001-07
Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann
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): SI14966078I00CT001

Colaboração:

DJENIFER VITORIA FRANKE – Estagiária

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDom Bosco

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 9050: 2020. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 4ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>. Acesso em: novembro 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: novembro 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: novembro de 2024.

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

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ – AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf>. Acesso em: novembro de 2024.

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>. Acesso em: outubro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>. Acesso em: novembro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico - 2022**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>. Acesso em: outubro de 2024.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>. Acesso em: outubro de 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Sinopse Estatística da Educação Básica 2022**. Brasília, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/areas-de-atuacao/pesquisas-estatisticas-e-indicadores/censo-escolar/resultados>. Acesso em: outubro de 2024.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>. Acesso em: novembro de 2024.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Schvarsberg, Benny; Martins, Giselle C.; Cavalcanti, Carolina B. (org.). **Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Universidade de Brasília, 2017.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Portaria n. 1.631, de 1 de outubro de 2015. **Aprova Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde**.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde - Projeto Padronizado UBS IV**. Disponível em:

<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iv>. Acesso em: novembro de 2024.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 100, de 10 de junho de 2015. **Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais**.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 103, de 29 de dezembro de 2015, e alterações pela Lei Complementar n. 126, de 21 de setembro de 2018. **Estabelece os Perímetros Urbanos da Sede e da Colônia Murici no Município de São José dos Pinhais**.

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>. Acesso em: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro 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: novembro de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018 e 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica - Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>. Acesso em: novembro de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. **São José dos Pinhais em números**. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>. Acesso em: outubro de 2022.

SOARES, L. M. In DALARI, A; ABREU, S. A. **Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001**, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

VG RESÍDUOS LTDA. **A importância dos programas para a redução de resíduos**. Belo Horizonte, 11 de outubro de 2017. Disponível em: <https://www.vgresiduos.com.br/blog/a-importancia-dos-programas-para-a-reducao-de-residuos/>. Acesso em: setembro de 2020.

ANEXOS

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA
CPF: 046.XXX.XXX-50
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

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

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14966078I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 12/11/2024
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 12/11/2024
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$119,61
Boleto nº 21172477
Pago em: 12/11/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA
CPF/CNPJ: 57.XXX.XXX/0001-07
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 16/09/2024
Valor do Serviço/Honorários: R$4.500,00
Data de Previsão de Término: 19/09/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 83040000
Tipo Logradouro: RUA
Nº: S/N
Logradouro: HARRY FEEKEN
Complemento: IF 05.144.0002.0000
Bairro: BONECA DO IGUAÇU
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 1,00
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para a implantação do empreendimento Residencial Harry Feeken 1, cuja atividade é classificada como Condomínio Edilício Vertical, com previsão de 10 blocos em parede de concreto, com altura máxima de 8 pavimentos e total de 607 unidades habitacionais.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14966078I00CT001	**RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA**	**INICIAL**	**12/11/2024**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2024-11-12 08:58:59, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

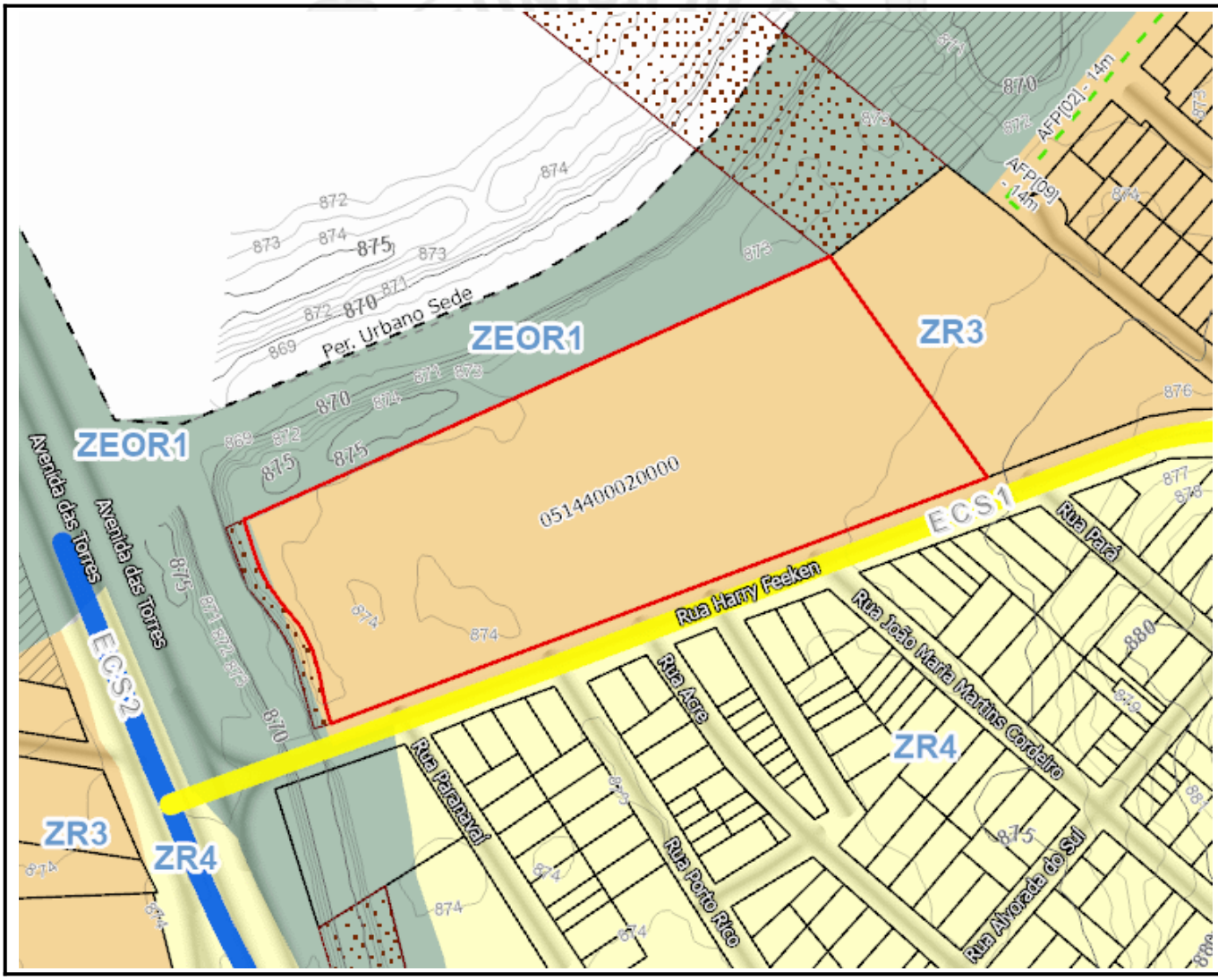
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 12/11/2024 às 14:42:49 por: siccau, ip 10.244.2.129.

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.144.0002.0000 **Data: 13/05/2024**

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis.
Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA HARRY FEEKEN
Número predial oficial: S/N
Bairro: AFONSO PENA
Lote: A588 - REMAN.
Matrícula: 70734
Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.144.0002.0000 **Data: 13/05/2024**

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR3 - Zona Residencial 3

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,8

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR3

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.144.0002.0000 **Data: 13/05/2024**

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Extrativista: (13),(26)

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

ECS1 - Eixo de Comércio e de Serviço 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 8
Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 25
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
Taxa de ocupação máxima (%) - 60
Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2,5
Potencial construtivo máximo a receber - 1,5

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar n °107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15
Lote mínimo (m²) - 450

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS1

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edilício Horizontal: (13),(14),(15),(16)
Condomínio Edilício Vertical: (13),(14),(15),(16)
Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

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

(9). A ser regulamentado em lei específica.

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

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

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

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

AERÓDROMOS

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.144.0002.0000 **Data: 13/05/2024**

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Secretaria Municipal de Urbanismo
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRÍCULA N.º70.734

RUBRICA

CNM 079970.2.0070734-43

IMÓVEL:- O REMANESCENTE DA ÁREA A-588 com a área de 24.280,85m²,situada no lugar **BANHADOS,** neste Município de formato irregular, situada no lado ímpar da Rua Harry Feeken, distante 58,46 metros da esquina formada com a Avenida das Torres com a seguinte descrição: frente para a rua Harry Feeken medindo 280,29 metros; pela lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel, divide com o Lote A-533 de propriedade de Claudio Roth e Karin Fleischfresser Roth, Wilson Zocolotte Junior e V.R. Imóveis Ltda., onde mede 110,00 metros, pelo lado esquerdo faz divisa com a área a ser desapropriada pelo Projeto Parque Linear do Rio ressaca medindo, em linha sinuosa 89,84metros e na linha de fundos divide com a Área A-587 numa extensão de 260,02 metros, fechando o perímetro da presente descrição. **PROPRIETÁRIOS:-**CLAUDIO ROTH e sua mulher KARIN FLEISCHFRESSER ROTH, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens em 18/11/95, ele empresário, portador da CI. 3.661.691-1-Pr., inscrito no CPF/MF 641.532.829-87, ela empresária, portadora da CI. 5.074.715-8-Pr., inscrita no CPF/MF 997.121.219-68, residentes e domiciliados na rua Emiliano Perneta nº 65, centro, Curitiba-Pr., V.R. IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na Avenida Rui Barbosa nº 7.303, loja 02, Vila Margarida, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 01.548.423/0001-03; WILSON ZOCOLOTTE JUNIOR, brasileiro, casado com Mara Lucia Oliveira Rodrigues Zocolotte, sob o regime de separação de bens em 23/10/2004, conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 5.251, administrador, portador da CI. 3.891.747-1-Pr., inscrito no CPF/MF 540.226.579-87, residente e domiciliado à rua Claudino dos Santos nº 411, ap. 72, Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado neste Ofício sob nº 2 da matrícula 49.464, livro 2, em 04/05/2001. São José dos Pinhais, 07 de Janeiro de 2.011* Oficial Designada.-.

R.1-70.734:- Protocolo nº 143.550 de 14/03/2013. Pela escritura pública de integralização de capital, lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade em 19 de dezembro de 2012, às fls. 041/043 do livro 0740-E, e Quinta Alteração e Consolidação do Contrato Social, datada de 31 de dezembro de 2012, registrada na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20130912760, em 26/02/2013, cujos documentos ficam arquivados neste Ofício (arquivo de papéis), Claudio Roth e sua mulher Karin Fleischfresser Roth, já qualificados, sendo ela representada por seu marido, **TRANSFEREM** sua parte ideal de **8.093,61m²**., do imóvel objeto desta matrícula para integralização do capital social da empresa **INVESPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na Rua da Glória, nº 175, 5º andar, Centro Cívico, Curitiba-PR., inscrita no CNPJ/MF 05.767.879/0001-15, devidamente representada. Indicação fiscal 05.144.0002.000.01. **Obs.**: Imóvel este atribuído o valor de R$81.222,33 somente para efeitos fiscais. Consta da escritura que outorgante declara expressamente a co-propriedade referente a venda de parte ideal de imóvel não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com o contido nas Leis nº 6.766 de 19/12/1979 ou nº 4.591 de 16/12/1964, e no Dec.-Lei nº 58 de 10/12/1937, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração, nos termos do Código de Normas contido nos itens 11.2.16 e 16.11.7. ITBI/2012 guia 15067 paga sobre o valor da base de cálculo de R$111.623,05 em 21/12/2012. Funrejus pago o valor de R$238,31 em 21/12/2012, conforme guia 12064001900212671 (valor referente a dois imóveis) Emitida DOI. Custas-VRC 4.312 = R$452,76. São José dos Pinhais, 10 de abril de 2013. Oficial Designada.-.-.;

AV.2-70.734 - Protocolo 229.734 de 09/07/2021 - **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202103.1212.01527588-IA-410, datado de 12/03/2021 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00008035420155090010 da 10ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 8.093,61 m² do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de INVESPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Emol.: Continua no verso

N.º 70.734

SEGUE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fc028f94-b3a9-4bd5-a0e6-410584ff9f56

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 14/05/2024 11:44 PROTOCOLO: S24050287242D-70734

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM 079970.2.0070734-43

CONTINUAÇÃO

Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de julho de 2021. _____ Oficial.- (NK) 1811235MJAA0000000175721F

AV.3-70.734 - Protocolo 256.794 de 04/07/2023 - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolo nº 202303.1516.02605530-TA-000, datado de 15/03/2023, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00008035420155090010 da 10ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, aqui arquivada, faço constar o cancelamento da indisponibilidade objeto da **AV.2-70.734.** Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 10 de julho de 2023. _____ Oficial/Esc.- (DC) SFRII.PJY5P.CZUhJ-73GLs.1123q

---

AV.4-70.734 - Protocolo 267.681 de 16/04/2024 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 104922/2024 e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula passa a ser **05.144.0002.0000**. Emolumentos: R$ 16,62 VRC 60,00. ISS: R$ 0,3324. Funrejus 25%: R$ 4,16. Fundep: R$ 0,8310. Selo: R$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de maio de 2024. _____ Oficial/Esc.- (VS) SFRI1.dEku7.muINO-REzMe. 1123q

---

R.5-70.734 - Protocolo 267.681 de 16/04/2024 - **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** - Nos termos do requerimento datado de 15/04/2024, e da 1ª Alteração e Consolidação Contratual datada de 04/09/2013, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20135487951 em data de 26/09/2013, aqui arquivada, WILSON ZOCOLOTTE JUNIOR, casado com MARA LUCIA OLIVEIRA RODRIGUES ZOCOLOTTE, já qualificado, **TRANSFERE a fração ideal de 1/3** do imóvel objeto desta matrícula à **ZOCO & ZOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 07.700.240/0001-48, com sede na Rua Passos de Oliveira, 847, Centro, São José dos Pinhais-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R$ 188.333,33 (cento e oitenta e oito mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**, em conjunto com o imóvel objeto da matrícula 49.718 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Condições: Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: cae1.66d6.9f91.bfe6.cd2d.950f.40f1.c0b5.9dc2.223a. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R$ 11.239,94, em 16/04/2024, conforme guia 104922/2024. Funrejus recolhido em 25/04/2024, no valor de R$ 1.124,11, conforme guia 14000000010362802-4, aqui arquivados. Emitida DOI. Emolumentos (Base de cálculo: R$ 561.997,13 - ITBI/2024): R$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R$ 23,8884. Fundep: R$ 59,7210. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de maio de 2024. _____ Oficial/Esc.- (VS) SFRI2.s5Jbv.jcjyE-Cpsew.1123q

---

F U N A R P E N

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.M56Jv.FojaF
cowe3.1123q
https://selo.funarpen.com.br

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 14 de maio de 2024. 11:36:58h

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fc028f94-b3a9-4bd5-a0e6-410584ff9f56

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 14/05/2024 11:44 PROTOCOLO: S240502872420-70734

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 290/2024

DECLARAMOS ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo 202409132113371191, que o empreendimento abaixo descrito visa se localizar neste Município:

DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Harry Feeken, S/N, Bairro Afonso Pena – Lote A588. Tel: (41) 3046-3102.
Inscrição Imobiliária / Indicação Fiscal:	**05.144.0002.0000**
Matrícula:	nº **70.734**, **1º** Circunscrição de São José dos Pinhais.
Zoneamento [a]:	Eixo de Comércio e Serviço 1 – ECS1 / Zona Residencial 3 – ZR3

DADOS DO EMPREENDEDOR [b]	
Nome/Razão Social:	**RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA**
CPF/CNPJ:	**57.068.313/0001-07**

DADOS DO EMPREENDIMENTO [b]	
Nome do empreendimento (se houver):	RESIDENCIAL HARRY FEEKEN
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	**– Construção de Condomínio Edilício Vertical, 10 Blocos, 06 Pavimentos Cada, Área total a construir 38.334,93 m².**
Atividade(s) Pretendida(s):	**Condomínio Edilício Vertical.**
Classificação(ões) de Uso [a]:	**Permissível [c]**
Número de unidades habitacionais (se for o caso):	607 unidades.

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202409062913573937 da inscrição imobiliária **nº 05.144.0002.0000**, em reunião do dia 11 de setembro de 2024, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido de uso de **permissível para permitido – Condomínio Edilício Vertical – 607 unidades habitacionais.** Ficando assim o uso da atividade **ADEQUADO** para o local.[d]

Notas:

[a] Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.
[b] Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico.

Documento vinculado ao protocolo 202409132113371191
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
6bbf14cdc9d9

[c] A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.
[d] Deferimento exclusivo para o uso e ocupação do solo, ficando o correto funcionamento da atividade condicionada a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

São José dos Pinhais, 17 de setembro de 2024

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)
JOSE MAURICIO PRECOMA MIRANDA
Diretor Geral de Urbanismo

Usuário que assinou o processo: ELIANE CRISTINA F DOS SANTOS no dia 17/09/2024 e hora 14:20:00 mediante autorização por login e senha.
Usuário que assinou o processo: JOSE MAURICIO PRECOMA MIRANDA no dia 20/09/2024 e hora 14:05:00 mediante autorização por login e senha.

Documento vinculado ao protocolo 202409132113371191
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
6bbf14cdc9d9

INFORMAÇÃO DIVINFRA Nº: 190/2024
ASSUNTO: DIRETRIZ VIÁRIA

Considerando a **Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022 i**nformamos que:

- o lote de inscrição imobiliária 05.144.0002.0000 não é atingido por diretriz viária**;**
- o lote de inscrição imobiliária 05.144.0005.0000 é atingido por diretriz viária**:**

1. **AFP[09]:** Prolongamento e alargamento da Rua Jalton Laffitte Cordeiro com largura da caixa de via com 14,00 m (quatorze metros).

Figura 1:Diretriz viária conforme LC 152/2022 e metropolitana AMEP

Adicionalmente, **há o atingimento por diretriz viária de alargamento do Sistema Viário Metropolitano,** publicado pela AMEP/COMEC (em azul claro na Figura 1);

No entanto, conforme artigo 13 da Lei Municipal do Sistema Viário (Lei Complementar nº 152/2022), o requerente deve consultar a AMEP/COMEC para fins de informações sobre as diretrizes viárias metropolitanas:

> *"Art. 13 Sem prejuízo dos prolongamentos e aberturas de vias definidos pelos departamentos de planejamento territorial e urbano e de trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito, respectivamente, nos projetos e licenças de que trata o art. 8º desta Lei, <u>o imóvel</u>*

Documento vinculado ao protocolo 202405202719411490
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
e40ed43013a5

> *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 àquele órgão."* (grifo nosso)

Dessa forma, por se tratar de diretriz viária estabelecida pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC, atual Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, não é de competência da DIVINFRA esta informação. Considerando ainda o andamento da revisão do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI, as diretrizes viárias metropolitanas poderão sofrer alteração pela AMEP.

Em 11 de junho de 2024.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)
THAMILE CHIMENEZ FRANZINI
Arquiteta Urbanista CAU A 62.216-8/ Matrícula 19.781-1
Chefe da Divisão de Infraestrutura Urbana
Departamento de Planejamento Territorial Urbano – DPTU

Documento vinculado ao protocolo 202405202719411490
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
e40ed43013a5

Usuário que assinou o processo: THAMILE CHIMENEZ FRANZINI
no dia 11/06/2024 e hora 17:09:00 mediante autorização por login e senha.

INFORMAÇÃO Nº: 219/2024

Curitiba, 26 de SETEMBRO de 2024

Assunto: Informa Cota de Inundação do ponto localizado na Rua Harry Feeken, nº 241, no Bairro Afonso Pena, no município de São José dos Pinhais – PR.

Protocolo nº : 22.792.454-3 Matrícula nº: 70.724

Interessado: LUANA GABRIELA HOFFMANN e VALOR RELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA

Prezado Senhor,

Em atenção ao solicitado no protocolo acima, relativo à cota de inundação no Lote localizado no local indicado, na Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, no município de São José dos Pinhais, indicado em croqui, anexo ao protocolo, temos as seguintes informações:

.

1. A cota de inundação apresentada tem suporte técnico no Projeto de Controle de Cheias "PARQUE E CONTROLE DE CHEIAS DO ALTO IGUAÇU - PRA-01, Etapa 4 - Obras Componentes do Sistema de Controle de Cheias Rd - Volume 4- Projetos, desenvolvido pelo Consórcio Internacional ENERCONSULT / ELC / TEI;

2. De acordo com o Projeto de Controle de Cheias do Rio Iguaçu, o empreendimento localiza-se próxima à seção (28) do Canal Paralelo, cuja a cota de inundação para tempo de recorrência de 100 anos, no cenário tendencial é de **872,32 metros.**

3. Considerando o horizonte de projeto e a ocupação da bacia hidrográfica, solicita-se uma margem de segurança de 60 cm, o que define a cota final a ser atendida de **872,92 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.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 26/09/2024 15:45 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS. Inserido ao protocolo **22.792.454-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 26/09/2024 15:43. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **88e97354b1543ef369898e651d22a487**.

6. Esta informação indica apenas os níveis das cheias, devendo o empreendedor atender as demais questões ambientais.

HYZIR BACOVIS JÚNIOR

ENGENHEIRO CIVIL

INSTITUTO ÁGUA E TERRA

Recebido: _____ **Assinatura:**_____

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 26/09/2024 15:45 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS. Inserido ao protocolo **22.792.454-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 26/09/2024 15:43. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **88e97354b1543ef369898e651d22a487**.

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 9a
Mov. 7

Documento: **INFORMACAO_219_2024_DISAR_VALORREAL_22.792.4543_S.J.PINHAIS_RIOIGUACU_100ANOS.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 26/09/2024 15:45 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS.

Inserido ao protocolo **22.792.454-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 26/09/2024 15:43.

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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento com o código:
88e97354b1543ef369898e651d22a487.

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 10
Mov. 8

INSTITUTO ÁGUA E TERRA
DDR/CONTROLE DE CHEIAS

Protocolo:	22.792.454-3
Assunto:	Solicitação
Interessado:	LUANA GABRIELA HOFFMANN
Data:	26/09/2024 15:45

DESPACHO

PROCESSO ENCAMINHADO PARA O E-MAIL: hoffmann@nvrempreendimentos.com.br. NO DIA 26 DE SETEMBRO DE 2024. PROCESSO FINALIZADO.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 26/09/2024 15:45 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS. Inserido ao protocolo **22.792.454-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 26/09/2024 15:45. 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: **9e6e91eb3a2f9c17c77f47c7f1b4980a**.

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 10a
Mov. 8

Documento: **DESPACHO_1.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 26/09/2024 15:45 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS.

Inserido ao protocolo **22.792.454-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 26/09/2024 15:45.

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:
9e6e91eb3a2f9c17c77f47c7f1b4980a.

TABELA DE ÁRVORES

PONTO	DIÂMETRO	COTA
721	0.30cm	0.397
722	0.12cm	0.456
723	0.10cm	0.692
724	0.15cm	0.849
725	0.15cm	1.299
726	0.35cm	1.653
727	0.25cm	2.192
732	0.40cm	0.166
733	0.40cm	0.118
734	0.25cm	0.073
735	0.25cm	0.086
736	0.30cm	0.089
737	0.25cm	-0.058
738	0.75cm	0.004
739	1.00m	-0.036
740	0.80cm	-0.071
741	0.45cm	-0.082
742	0.85cm	-0.103
743	0.50cm	-0.081
744	0.50cm	0.005
745	0.85cm	0.121
746	0.30cm	0.320
747	0.30cm	0.418
748	0.30cm	0.350
749	0.20cm	0.266
750	0.20cm	0.186
751	0.35cm	-1.155

LEGENDA TOPOGRÁFICO

- CERCA EXISTENTE
- MURO EXISTENTE
- MEIO FIO
- EIXO DA LINHA DE ALTA TENSÃO
- POSTE EXISTENTE
- BOCA DE LOBO
- POÇO DE VISITA SANEPAR
- COTA DE NIVEL EXISTENTE
- CURVAS DE NÍVEIS
- LIMITE DO IMÓVEL
- MURETA EXISTENTE
- CALÇADA EXISTENTE
- ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO
- ALINHAMENTO PREDIAL EXISTENTE
- ÁRVORE EXISTENTE

TABELA DO PERÍMETRO DO REMANESCENTE DA ÁREA 'A-588'

Vértice	Para	Azimute	Distância	Coord. Este	Coord. Norte	Longitude	Latitude
V1	V2	250°31'07"	280.29	681085.693	7176961.563	49°11'53.13820" W	25°30'48.69224" S
V2	V3		89.84	680821.450	7176868.086	49°12'02.55493" W	25°30'51.84590" S
V3	V4	66°34'34"	260.02	680786.677	7176950.115	49°12'03.83983" W	25°30'49.19577" S
V4	V1	146°40'48"	110.00	681025.269	7177053.481	49°11'55.34645" W	25°30'45.73210" S

FUSO 22J (M.C. 51º) DATUM SIRGAS 2000

Indicação Fiscal:	Zoneamento:	Lote:	Quadra:	Planta:
05.144.0002.0000	ECS1 / ZEOR1 / ZR3	A-588	-	SUBDIVISÃO

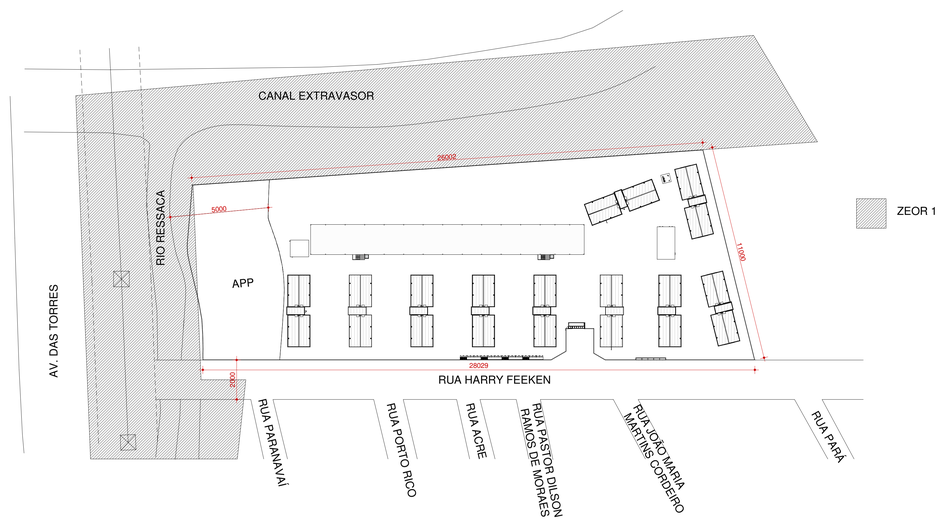
Espaço Reservado aos Órgãos Públicos:

TÍTULO:
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO REMANESCENTE DA ÁREA A-588, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 70.734 DO 1º OFÍCIO.

CONSTRUTOP
Serviços Topográficos
Rua: José Bordin nº 84 - CEP: 83020-140
Braga - São José dos Pinhais - Pr.
Tel. 3081-8262 / 99974-8262 - construtopltda@gmail.com
Registro no CREA: 63.240 - Pr.

LOCAL: AFONSO PENA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	REFERÊNCIA: 013-05/24	DATA: JUN/24	
PROPRIETÁRIO: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 11.680.647/0001-28	ÁREA TOTAL: 24.280,85m²	ESCALA: 1/750	TOPOGRAFIA: Cesar Rocha
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. Civil - JACK JONES CRUZZETTA - CREA 159.826-D/PR	PRANCHA: ÚNICA	DESENHO: Pedro H.	REVISÃO: R2

IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1 : 250



SITUAÇÃO
ESCALA 1 : 1000

OBRA	EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 607 UNIDADES - 08 PAVIMENTOS
ENDEREÇO	RUA HARRY FEEKEN, S/N - AFONSO PENA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
PROPRIETÁRIO	MORADA LUMINA SPE LTDA CNPJ 52.442.240/0001-47
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Daniel Della Giustina dos Reis CAU PR A51207-8
ASSINATURA	
ASSINATURA	
DESCRIÇÃO	Projeto Arquitetônico Implantação
DATA	21/11/2024
CÓDIGO	24041 R01
ESCALA	Como indicado
PRANCHA	01 /01

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 17
Mov. 9

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

Curitiba, 27 de Junho de 2024

Prezado(a) Senhor(a)

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

Protocolo: **22.176.536-2** Município: **São José dos Pinhais**
Empreendimento**: RESIDENCIAL HARRY FEEKEN I**
Endereço**: Rua Harry Feeken** Nº **s/n** BAIRRO: **Afonso Pena**
Categoria do empreendimento: **Residencial**
Nº de economias: **620** Nº de Lotes: **01**

Condições para abastecimento de água:
Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água, **em DN100**, com extensão a ser definida através de levantamento em campo, após a apresentação do projeto para análise. Os custos de ampliações de redes serão às expensas do empreendedor.
✓ Ponto de interligação: **Rua Harry Feeken**.
É vedado a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da Sanepar.

Condições para atendimento com coleta de esgoto:
Há possibilidade de atendimento **sem necessidade de ampliação**. Existe rede coletora de esgoto, em **DN250**, implantada no passeio para atender o empreendimento.
✓ Ponto de interligação: **Rua Harry Feeken.**
Ressalta-se ainda que somente com as cotas do empreendimento sendo fornecidas pelo interessado é que poderá ser confirmado o escoamento por gravidade do esgoto doméstico.
Todos os empreendimentos que apresentarem resíduos gordurosos devem adotar caixas de gordura - NBR 8160.

Informações complementares:
Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.
Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar novo estudo.

Atenciosamente,
Diego Durães do Rosário
Assinado de forma digital por Diego Durães do Rosário
Dados: 2024.06.27 15:26:28 -03'00'
Diego Durães do Rosário
Analista de Projetos Hidrossanitários
GRCTN

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

PHS: Rua Pedro de Toledo, 219, Prado Velho, Curitiba/PR
Missão: Assegurar serviços de saneamento ambiental de forma sustentável e inovadora, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 27/06/2024 15:28 Local: SANEPAR/09116. Inserido ao protocolo **22.176.536-2** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 27/06/2024 15:28. 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: **5ee9d690c5a30225b55cb1ceca5df2a5**.

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 17a
Mov. 9

Documento: **22.176.5362res620un.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 27/06/2024 15:28 Local: SANEPAR/09116.

Inserido ao protocolo **22.176.536-2** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 27/06/2024 15:28.

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:
5ee9d690c5a30225b55cb1ceca5df2a5.

COPEL
Companhia Paranaense de Energia

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Protocolo: 01.20246422835638
São José dos Pinhais, 16 de Maio de 2024.

VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Rua Lourenco José De Paula, 2161 -
CEP: , SAO JOSE DOS PINHAIS - PR

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

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

Empreendimento	VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Ofício:
Local	RUA HARRY FEEKEN	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 620

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

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

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
ONEIL SCHLEMMER
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em _____/_____/_____

_____

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
57.068.313/0001-07 **MATRIZ**		**29/08/2024**

NOME EMPRESARIAL
RESIDENCIAL HARRY FEEKEN 1 SPE LTDA

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

PORTE
DEMAIS

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

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

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AV RUI BARBOSA	**8665**	**SALA 02**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
83.005-340	**CENTRO**	**SAO JOSE DOS PINHAIS**	**PR**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
FINANCEIRO@NVREMPREENDIMENTOS.COM.BR	**(41) 3046-3102/ (0000) 0000-0000**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**29/08/2024**

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 **03/12/2024** às **02:02:46** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
27.468.530/0001-15 **MATRIZ**		**20/03/2017**

NOME EMPRESARIAL
BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S

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

PORTE
DEMAIS

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
71.11-1-00 - Serviços de arquitetura

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
223-2 - Sociedade Simples Pura

LOGRADOURO
R ZACARIAS ALVES PEREIRA

NÚMERO
347

COMPLEMENTO
****

CEP
83.030-480

BAIRRO/DISTRITO
ARISTOCRATA

MUNICÍPIO
SAO JOSE DOS PINHAIS

UF
PR

ENDEREÇO ELETRÔNICO
LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR

TELEFONE
(41) 3019-7219

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
20/03/2017

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL
****

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
****

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

Emitido no dia **03/12/2024** às **02:03:50** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**