



INCORPORADORA

Laguna

sky garden



Estudo de Impacto de Vizinhaça

IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA
CNPJ 58.885.034/0001-90

Laguna Sky Garden

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL
DE 75 UNIDADES RESIDENCIAIS
COM 16 PAVIMENTOS E ÁTICO**

**RUA MARIA HELENA Nº256 - SÃO PEDRO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ
JULHO / 2025**

Este Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado para o **CONDOMÍNIO LAGUNA SKY GARDEN**, sobre o Lote 12A matriculado sob N.º42.068 da 2.ª Circunscrição, com Inscrição Imobiliária sob N.º 09.117.0009.0000, sito à Rua Maria Helena 256, Bairro São Pedro, Município de São José dos Pinhais – PR, tendo como Responsável Técnico o Engenheiro Civil MATHEUS IVO DE ALMEIDA sob CREA PR – 217377/D.

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	6
2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO	7
3. DADOS DO IMÓVEL.....	8
3.1 Localização do Terreno.....	8
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel	9
3.3 Características Físicas do Terreno	10
3.4 Características Ambientais do Imóvel	11
3.5 Flora e Fauna	12
4. ASPECTOS URBANISTICOS	11
4.1 Macrozoneamento e Zoneamento.....	13
4.2 Diretrizes Viárias	16
5.CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	17
5.1 Área das Edificações.....	17
5.2 Altura das Edificações.....	24
5.3 Número de Funcionários.....	26
5.4 Horário de Funcionamento	26
5.5 Vagas de Estacionamento.....	26
5.6 Acessos ao Empreendimento	27
5.7 Permeabilidade do Solo	28
5.8 Drenagem	28
5.9Características das Atividades	28
5.9.1 Poluição Sonora.....	28
5.9.2 Poluição Atmosférica	28
5.9.3 Poluição Hidrica.....	29
5.9.4 Poluição Odorífica e Eletromagnética	29
5.9.5 Vibração	30
5.9.6 Periculosidade	30

5.10 Demandas por Infraestruturas	30
6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA	31
6.1 Caracterização das Áreas de Influência	31
6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno.....	31
6.3 Sistema Viário.....	39
6.4 Geração de Tráfego.....	41
6.5 Transporte Coletivo	42
6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos	43
6.6.1 Serviço e Equipamento Público na Área de Educacional	43
6.6.2 Serviço e Equipamento Público na Área de Saúde	45
6.7 Paisagem e Morfologia Urbana	46
6.8 Patrimônio Histórico, Cultural e Naturala	47
7. IMPACTOS	48
7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio	49
7.1.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio....	49
7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio.....	51
7.2.1 Matriz Impactos – Fase Operação: Aspec. Sócio Econômico	52
7.2.2 Matriz Impactos – Fase Operação: Condiç. Ambientais	52
7.2.3 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Morfologia Urbana	53
7.2.4 Matriz de Impactos - Fase Operação: Sistema Viário	54
7.2.5 Matriz de Impactos - Fase Operação: Infraestrutura Urbana	55
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	56
8.1 Avaliação dos Impactos - Fase de Construção do Condomínio	56
8.2 Avaliação dos Impactos - Fase de Operação do Condomínio...	57
9. CONCLUSÃO	60
10. REFERÊNCIAS	61
ANEXOS	

1. INTRODUÇÃO

Os Zoneamentos Urbanos foram elaborados visando a ordenação dos usos e das ocupações do solo nos municípios, com o objetivo de atender as funções sociais das cidades e priorizar a qualidade de vida de seus cidadãos. Sendo assim, foram instituídos os Zoneamentos Urbanos definidos por Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual compõe parte do Plano Diretor Municipal, para que sejam estabelecidos critérios democráticos de apropriação dos espaços públicos e privados e, que devem ser atendidos tanto pelos proprietários quanto pelo poder público, priorizando assim o benefício da coletividade.

Entretanto, apesar de haver parâmetros urbanísticos definidos para a ordenação das cidades, em algumas situações ainda não é o suficiente para minimizar alguns conflitos gerados na vizinhança dos empreendimentos, decorrentes da implementação do zoneamento sobre uma realidade de ocupação, que nem sempre se dá de forma compatível aos critérios estabelecidos. Nestes casos, se faz necessário buscar soluções para mitigar as áreas consolidadas, implantando a médio e longo prazo, assim como é fundamental definir medidas compatíveis para adequar a implementação de novos usos em áreas passíveis de ocupação, considerando a dinâmica das cidades.

Portanto, visando tais necessidades desta ordenação das cidades, foi instituído à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), através da Lei Municipal Complementar N.º107/2016, Artigo 22, § 8º, cujo Estudo trata-se de um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal N.º10.257/2001) e que tem por objetivo adequar os critérios para a apropriação dos espaços públicos e privados, priorizando a adequada ordenação do uso e da ocupação do solo de modo a atender as funções sociais das cidades e que devem ser respeitados tanto pelo poder público como o privado, em prol da qualidade de vida de seus cidadãos, da proteção ao meio ambiente, do desenvolvimento socioeconômico e da garantia de sustentabilidade em áreas onde se pretendem implantar novos empreendimentos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança visa ainda à avaliação de impactos ambientais e urbanísticos, assim como a elaboração de medidas mitigadoras, de modo a amenizar riscos futuros, equacionando eventuais conflitos com a vizinhança da área a sofrer a interferência urbanística e contribuindo com a viabilidade de implantação do futuro empreendimento.

Portanto, em atendimento as legislações vigentes citadas acima, apresenta-se este Estudo de Impacto de Vizinhança para análise desta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, representada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, cujo objeto deste estudo é o Licenciamento de um **CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL DE 16 PAVIMENTOS COMPOSTO POR 75 UNIDADES RESIDENCIAIS (APARTAMENTOS E ESTÚDIOS)**, cujo projeto arquitetônico está protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo sob Protocolo Nº 271-25-SJP do Sistema Aprova Digital, para análise e aprovação para

fins de licenciamento deste Condomínio com área total a ser construída igual a 9.194,05m² e que será denominado como **CONDOMÍNIO LAGUNA SKY GARDEN**.

Este Empreendimento será implantado sobre o Lote 12^a, da Quadra 03, da Planta Vila Rocco II (Figura 1), com Indicação Fiscal 09.117.0009.0000, localizado na Rua Maria Helena Nº256, no Bairro São Pedro deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.



Figura 1: Localização do CONDOMÍNIO LAGUNA SKY GARDEN a ser implantado sobre o Lote 12A. (Fonte: PMSJP/2025).

2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO

O terreno onde será implantado o Condomínio Laguna Sky Garden, atualmente é de propriedade da empresa FOX PARTICIPAÇÃO LTDA. Porém a Empresa IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA está requerendo a análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como será a responsável pelos demais licenciamentos necessários para a obtenção do Licenciamento deste referido Empreendimento.

Seguem informações sobre a Empresa Empreendedora e o Responsável Técnico deste EIV e assim como do projeto arquitetônico:

Empresa Empreendedora:
IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA
CNPJ: 58.885.034/0001-90
Rua: MARIA HELENA, nº256
Bairro: SÃO PEDRO -SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Responsável Técnico pela Obra:
MATHEUS IVO DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR – 217377/D
Rua: MARIA HELENA, nº256
Bairro: SÃO PEDRO -SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 Localização do Terreno

O imóvel em questão está situado no quadro urbano da Cidade de São José dos Pinhais, com localidade à Sudoeste de acordo com as Coordenadas Geográficas: -25,54484S e -49,19321W .

O Condomínio Laguna Sky Garden será implantado sobre o Lote 12^a, da Quadra 03, da Planta Vila Rocco II, registrado sob Matrícula N.º42.068 da 2ª Circunscrição, com Indicação Fiscal sob N.º 09.117.0009.0000 com área total igual 1.404,00m², sito à Rua Maria Helena, cujo imóvel está situado entre a Rua Paulino de Siqueira Côrtes (Figura 2) e a Rua Coronel Luiz Victorino Ordine, localizado no Bairro São Pedro deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

Este imóvel onde será implantado o Empreendimento fica localizado próximo de importantes eixos viários como a Avenida das Torres, distante aproximadamente 250,00 metros do mencionado terreno, a Rodovia Federal BR376 estando a uma distância de aproximadamente 365,00m do referido Condomínio conforme mostra a Figura 3 a seguir. Outras vias importantes e próximas ao imóvel em estudo são: Rua Joinville distante apenas 680,00m, a Rua Barão do Cerro Azul distante 745,00m e a Avenida Rui Barbosa, distante 1.160,00m.



Figura 2: Situação do Lote 12A do novo Empreendimento.



Figura 3: Localização do imóvel onde será implantado o Condomínio Laguna Sky Garden. (Fonte: PMSJP/ 2025)

3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

Ao analisar o histórico de ocupação do imóvel através das imagens aéreas fornecidas pelo Sistema Webgeo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, verifica-se que o Lote 12A que é o objeto desse estudo, apresenta a mesma ocupação ao longo dos últimos anos, ou seja, o imóvel vindo sendo ocupado desde o ano de 1995, conforme averbação na Matrícula N°42.068 (2° Ofício), contendo duas edificações sendo uma para a Residência Unifamiliar e outra para a edícula anexa.

Logo o imóvel não apresenta variação das características físicas, composta basicamente pelas mesmas edificações, pelas áreas impermeáveis de calçadas e pelas áreas com vegetação natural do tipo gramínea, conforme se observa nas imagens aéreas a seguir do ano de 2000, 2007, 2019 e 2025 (Figuras 4 a 7) e que se mantem até o presente momento.

Porém, para a implantação do novo Condomínio Laguna Sky Garden, será necessário realizar a demolição das edificações residenciais existentes, após a devida emissão do Alvará de Demolição.



Figura 4: Foto aérea do Lote 12A do ano 2000. (Suderhsa)



Figura 5: Foto aérea do Lote 12A do ano de 2007. (F: IPPUC)

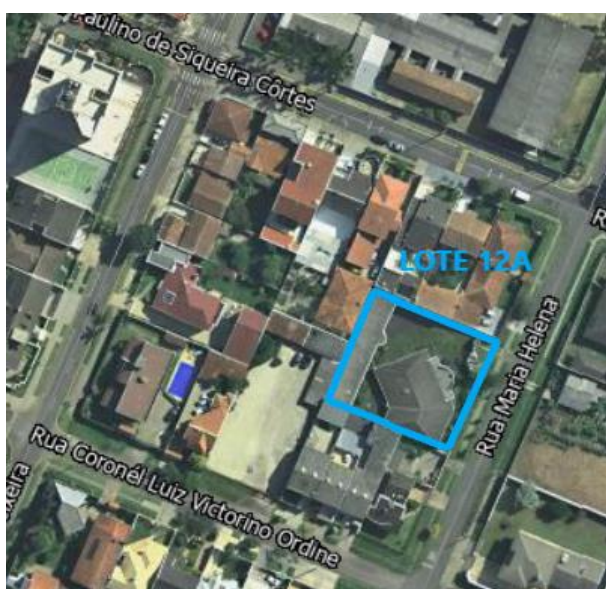


Figura 6: Foto aérea do imóvel do ano de 2019 (Fonte: PMSJP).



Figura 7: Foto aérea do Lote 12A do ano de 2025. (Fonte: PMSJP)

3.3 Características Físicas do Terreno

Conforme já mencionado, o Empreendimento será implantado sobre o Lote 12A, da Quadra 03, da Planta Vila Rocco II, cujo imóvel está matriculado sob N.º42.068 da 2ª Circunscrição, sob Indicação Fiscal 09.117.0009.0000 e situado no Bairro São Pedro deste Município e Comarca de São José dos Pinhais.

Este imóvel é oriundo da unificação do lote 12, 13 e 14 e atualmente apresenta as seguintes características e medidas: faz frente para a Rua Maria Helena numa extensão de 36,00m; faz divisa lateral por 39,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e faz divisa de fundos numa extensão de 36,00m, fechando assim o perímetro total igual a 150,00m, apresentando formato regular e uma área total de 1.404,00m² (Figura 8).

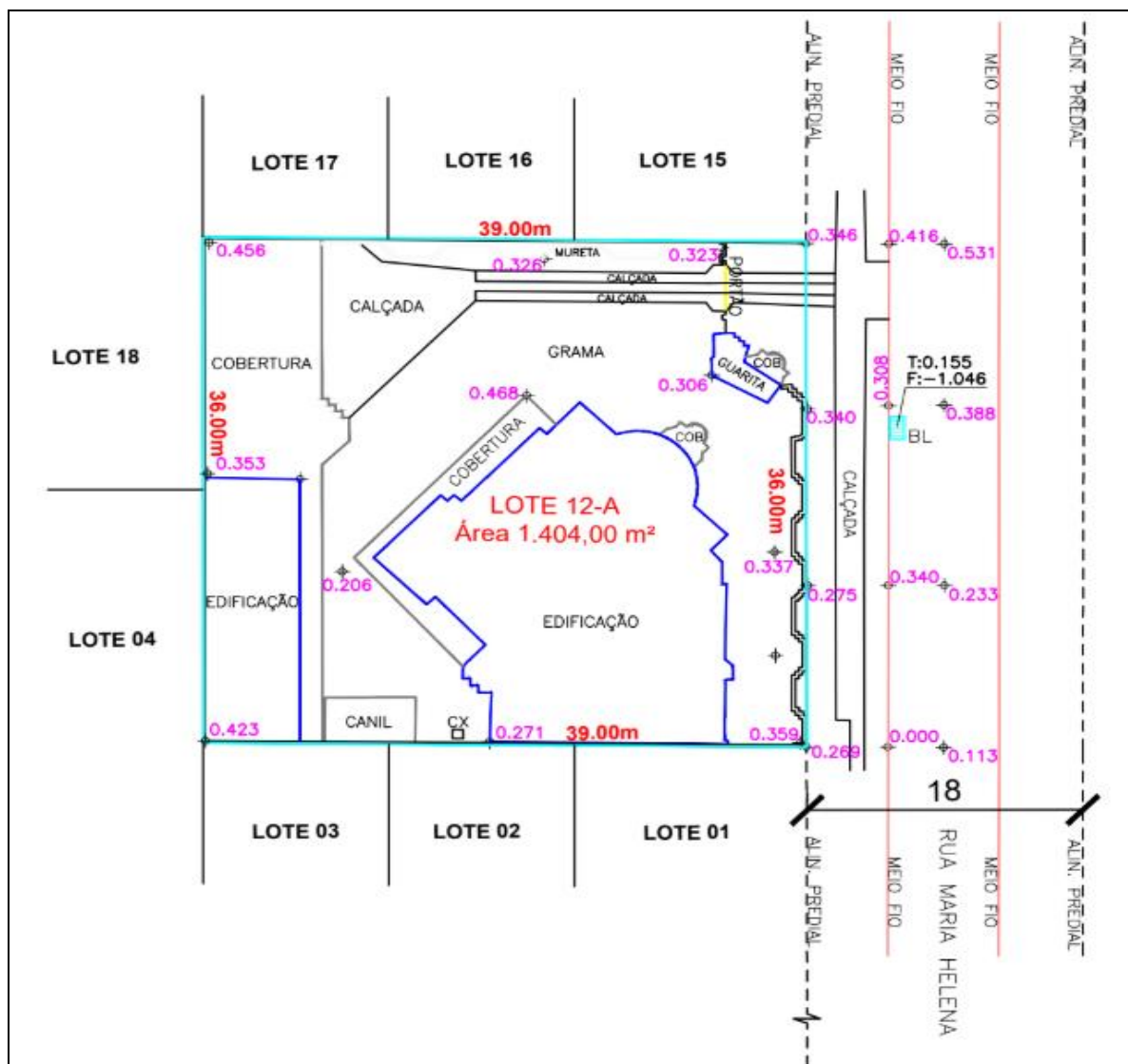


Figura 8: Planta do Levantamento Topográfico do Lote 12A onde está implantado o Empreendimento.

3.4 Características Ambientais do Imóvel

De acordo com a planta do Levantamento Topográfico em anexo e de acordo com vistoria “in loco”, verifica-se que o terreno apresenta topografia aparentemente plana, com sutil desnível de terreno conforme pode-se verificar nas cotas de níveis na figura 8 anterior.

Verifica-se que junto a testada do terreno que faz frente para a Rua Maria Helena, as cotas variam de 0,346m para 0,359m. Na divisa de fundos as cotas variam de 0,423m a 0,456m, apresentando aproximadamente 0,10m em média de desnível até a testada frontal do terreno, ou seja, pode-se considerar que o presente terreno onde será implantado o Condomínio Laguna Sky Garden apresenta topografia praticamente plana.

Porém como a proposta do Empreendimento possui um pavimento de subsolo, será necessário executar a escavação e movimentação de solo, cujo serviço será executado apenas após o devido licenciamento para Terraplanagem junto à SEMMA (Secretaria Municipal de Meio Ambiente) ou pelo IAT/PR (Instituto das Águas e Terra do Estado do Paraná).

Quanto a classificação climática, de acordo com o IAPAR (Instituto Agrônomo do Paraná), o Município de São José dos Pinhais apresenta Clima Temperado – Cfb, denominado Mesotérmico e possui temperaturas médias abaixo de 18 °C durante o mês mais frio. Enquanto que no mês mais quente, apresenta temperatura média abaixo de 22°C, apresentando verões frescos e sem estação seca definida.

O imóvel apresenta também uma adequada ventilação devido as dimensões do terreno, as quais permitem maior afastamento dos terrenos vizinhos, favorecem as correntes de ar provenientes dos ventos do sul, assegurando assim uma ventilação natural permanente sobre o imóvel onde será implantado o novo Empreendimento.

Além disso, o imóvel apresenta uma adequada iluminação natural direta, pelo fato de ser um terreno com generosa testada frontal para a via pública, assegurando como área aberta para iluminação natural.

Atualmente, também não haverá interferência de edificações vizinhas, pois estas se tratam de residências térreas e praticamente nem causam sombreamento sobre o terreno em questão.

3.5 Flora e Fauna

De acordo com a imagem da Figura 9 a seguir e com o histórico do imóvel no Item 3.2, verifica-se que em relação a Flora existente sobre o Lote 12A é praticamente irrelevante, visto haver apenas vegetação de pequeno porte como arbustos e do tipo gramínea. havendo apenas arborização de médio porte junto ao passeio da Rua Maria Helena.



Figura 9: Vista aérea do imóvel contendo apenas vegetação de pequeno porte sobre o terreno.

Em relação a Fauna, considerando que o imóvel está inserido numa área urbana e num bairro predominantemente residencial, além do fato de haver apenas vegetação de pequeno porte existente no terreno, mesmo assim é possível observar sobre o imóvel algumas espécies de aves de pequeno porte como canários, pardais, graúnas (chupim) entre outras espécies de pequeno porte, as quais poderão ser preservadas nas árvores de médio porte existentes junto ao passeio público e nas novas vegetações que serão plantadas de acordo com o projeto paisagístico do novo Condomínio.

4.1 Macrozoneamento e Zoneamento

Por sua vez, os Macrozoneamentos foram definidos para orientar as políticas públicas que induzem ao processo de ocupação do território, considerando as diferentes realidades das regiões do Município.

Desta forma, o imóvel onde será implantado o Condomínio Laguna Sky Garden está inserido na **MACROZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA** (Figura 10), a qual compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, 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.



Figura 10: Macrozoneamento do Lote 12A onde será implantado o Empreendimento (Fonte: PMSJP/2025).

De acordo com a Lei Complementar Municipal N.º100/2015, 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.

Além do Plano Diretor, destaca-se a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, cuja lei define os Zoneamentos, os Usos e os Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo no Município de São José dos Pinhais.

O Lote 12A onde será implantado este novo Condomínio, está situado no **ZONEAMENTO** denominado **ZONA CENTRAL 2 (ZC2)**, conforme verifica-se na Figura 11 a seguir, cujo zoneamento compreende áreas com interesse de adensamento com altíssima densidade.



Figura 11: O LOTE 12A está inserido no Zoneamento ZC2, onde será implantado o Condomínio. (PMSJP/2025)

De acordo com a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, os parâmetros urbanísticos vigentes no Zoneamento ZC2, estão apresentados na Tabela 1 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE ZC2	
Altura Máxima	16 Pavimentos
Taxa de Permeabilidade Mínima	20%
Densidade Residencial Máxima	Altíssima – Acima de 250 Unidades habitacionais/ hectare
Afastamento Mínimo de Divisas	1,50m
Taxa de Ocupação Máxima	60%
Coeficiente de Aproveitamento	Base= 3 Potencial Construtivo Máximo a Receber = 1,5
Recuo Frontal Mínimo	5,00m/0,00m

Tabela 1: Parâmetros Construtivos para zona ZC2 de acordo com a Legislação Vigente.

Considerando que este novo Condomínio será voltado para o uso totalmente residencial, é necessário a verificação em relação a densidade residencial prevista nesse zoneamento ZC2, a qual deverá ser respeitada para atender a correta ordenação e ocupação de solo neste zoneamento.

Sendo assim, ao considerar a área do Lote 12A com 1.404,00m² e a densidade residencial altíssima sendo acima de 250 Unidade Habitacional / Hectare, logo serão permitidas as 75 unidades residenciais propostas para este Condomínio Laguna Sky Garden, além da possibilidade de usos comerciais e serviços se futuramente houver interesse sobre o terreno em questão.

Porém, além da Densidade Habitacional é fundamental o atendimento dos demais parâmetros urbanísticos como Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Coeficiente de Aproveitamento, Altura máxima, Recuo Frontal e Afastamentos Laterais para a implantação total do Empreendimento.

Importante salientar que será necessário a compra de potencial construtivo para o Coeficiente de Aproveitamento de 3,00 para 4,50 através da Outorga Onerosa, para viabilizar mais unidades no condomínio e para a otimização dos parâmetros urbanísticos, conforme Anuência do CMPDU em anexo.

Portanto, em atendimento à legislação vigente, segue a Estatística (Tabela 2) com os parâmetros urbanísticos previstos no projeto arquitetônico do Condomínio Laguna Sky Garden.

Portanto, considerando que este Empreendimento está inserido no Zoneamento ZCS2, e apresenta parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo de acordo com a Lei Complementar Municipal 107/2016 e alterações, a Empresa IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA vem respeitosamente requerer a este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) a aprovação deste Estudo de Impacto de Vizinhança, para viabilizar o devido Licenciamento deste CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL DE 75 UNIDADES RESIDENCIAIS, com área total a ser construída igual a 9.187,97m².

ESTATÍSTICA			
PAVIMENTO	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
SUBSOLO	1086,64	0	1086,64
PAVIMENTO TÉRREO	727,02	0	727,02
2º PAVIMENTO	70,34	415,24	485,58
MEZANINO	21,4	184,83	206,23
3º-8º PAVIMENTO x6	70,34	415,24	485,58
9º PAVIMENTO	64,34	420,99	485,33
10º PAVIMENTO	40,34	386,72	427,06
11º-15º PAVIMENTO	48,13	407,99	456,12
16º PAVIMENTO	48,13	374,8	422,93
ÁTICO	116,8	0	116,8
BARRILETE	36,3	0	36,3
TOTAL	2874	6313,97	9187,97
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR/AMPLIAR			9187,97
ÁREA A REFORMAR			0,00
ÁREA A DEMOLIR CONFORME ALVARÁ COM Nº DE PROTOCOLO 202505092317800493			736,21 m²
ÁREA COMPUTÁVEL			6313,97
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL			2874,00
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR			9187,97
ÁREA RESIDENCIAL PRIVATIVA/COMUM			9187,97
ÁREA DO TERRENO			1404,00
TAXA DE OCUPAÇÃO			51%
TAXA DE PERMEABILIDADE			20%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (PROTOCOLO OUTORGA 202505072112714087)			4,50
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO			56,90
RECUO LEGAL PARA A RUA (MARIA HELENA)			5,00
RECUO EFETIVO PARA A RUA (MARIA HELENA)			5,00

Tabela 2: Estatística com Parâmetros Urbanísticos do Condomínio a ser implantado de acordo com a Lei vigente.

4.2 Diretrizes Viárias

Pensando na dinâmica da Cidade, não somente na questão de uso e de ocupação, mas também em termos da logística e circulação de veículos em trânsito, a Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais elaborou a Lei Municipal de Diretrizes Viárias sob Nº152/2022, cuja lei vigente define o traçado de algumas Diretrizes Viárias para o Município.

As Diretrizes Viárias definem a largura para Vias de Conexão com largura de 25,00m, Vias de Ligação com largura de 20,00m e 25,00m, Vias Estruturantes com 40,00m de largura, Vias de Integração com 36,00m de largura e Vias Expressas com largura de 100,00m, além de algumas diretrizes de alargamento para algumas vias locais.



Figura 12: Diretrizes Viárias previstas próximo ao Condomínio. (FONTE: PMSJP/2025)

Porém, é importante salientar que não há nenhuma diretriz viária prevista para a Rua Maria Helena (conforme Figura 12), cuja via local atualmente apresenta uma caixa de rua com largura de 18,00m e permite o acesso ao Lote 12 A, onde se pretende implantar este novo Condomínio.

5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Área das Edificações

De acordo com o projeto arquitetônico deste Condomínio Laguna Sky Garden, o qual está sendo analisado e será devidamente licenciado através do Alvará para Construção junto a Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito, pode-se verificar o edifício a ser implantado sobre o Lote 12A, conforme a Planta de Implantação do Condomínio na Figura 13, contendo o total de **9.187,97m²** de área a ser construída de acordo com a estatística apresentada na Tabela 2 do Item 4.1 e constante no respectivo projeto arquitetônico.

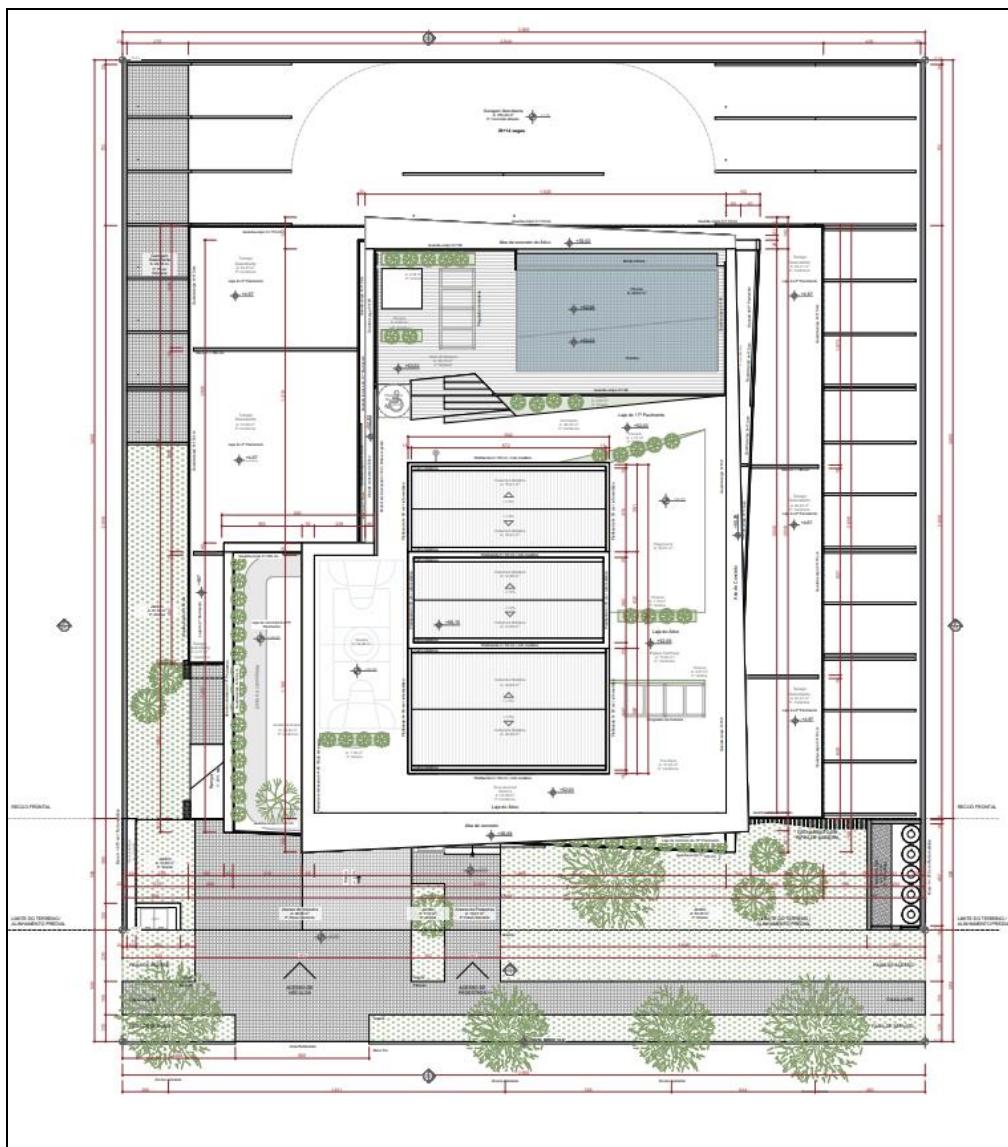


Figura 13: Implantação do Condomínio Laguna Sky Garden a ser construído na Rua Maria Helena, 256.

O Condomínio Edifício Vertical denominado de Laguna Sky Garden possuirá áreas comuns que serão compostas por um pavimento no subsolo (Figura 14) e o pavimento térreo destinados às vagas de garagem, tanto para moradores como para visitantes. O pavimento térreo (Figura 15) também comportará a portaria e a recepção do Condomínio, além das áreas de circulação e paisagismo. O Salão de Festas e Área de Recreação estarão situados no 10º pavimento e no Ático, onde haverá piscina, miniquadra esportiva, áreas gourmet, pet care, fire place e playground no rooftop conforme pode-se observar nas respectivas plantas nas Figuras 21 e 24.

Em relação as áreas privativas, o Condomínio Laguna Sky Garden será composto por 75 unidades de Apartamentos, distribuídos a partir do 2º ao 16º pavimento com 17 opções de plantas diferentes e com áreas privativas que variam de 48,00m² até 175,48m², de acordo com as Figuras 16 a 23 a seguir:

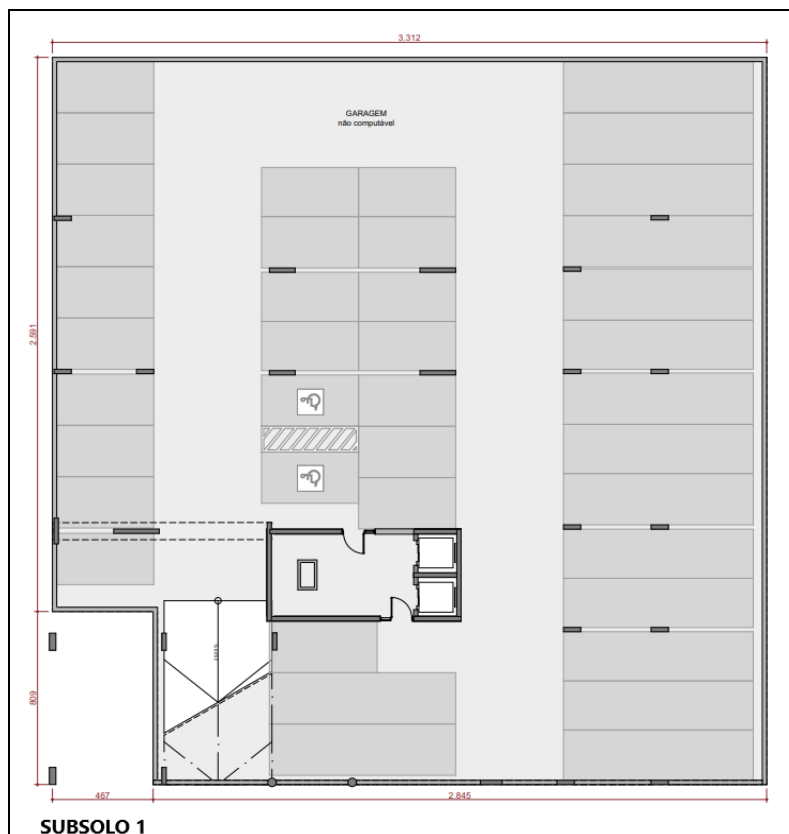


Figura 14: Planta do Subsolo do Condomínio Laguna Sky Garden.

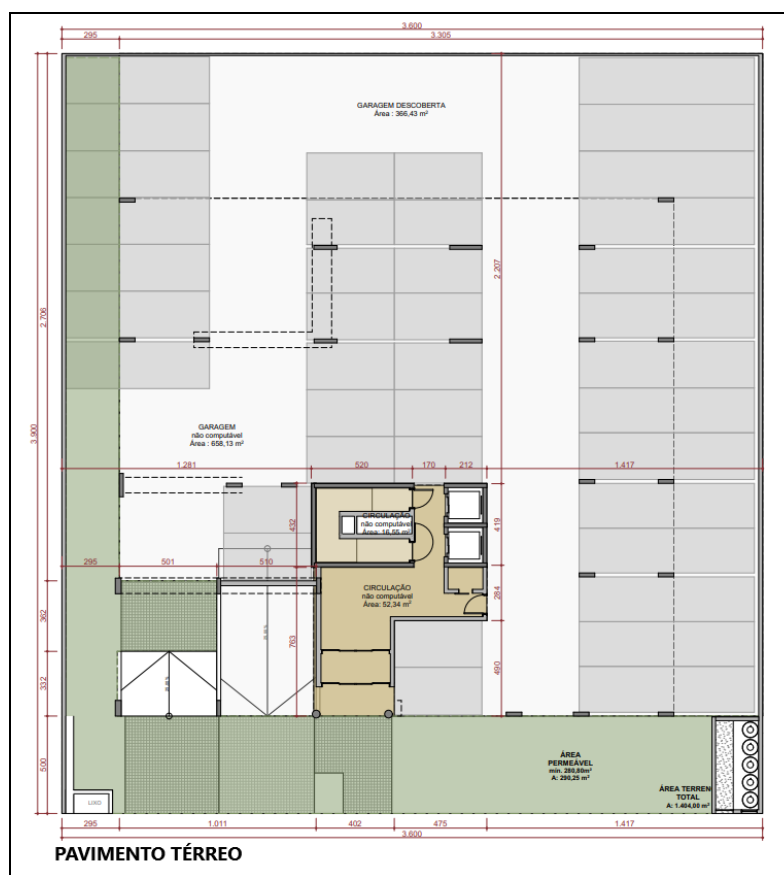
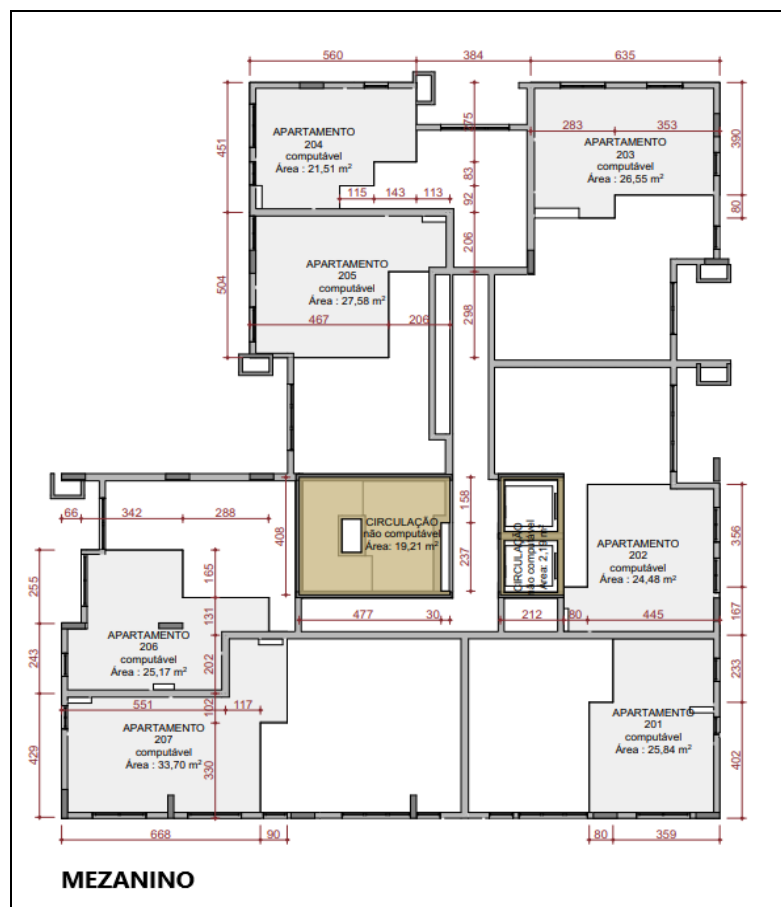


Figura 15: Planta do Pavimento Térreo do Condomínio Laguna Sky Garden.



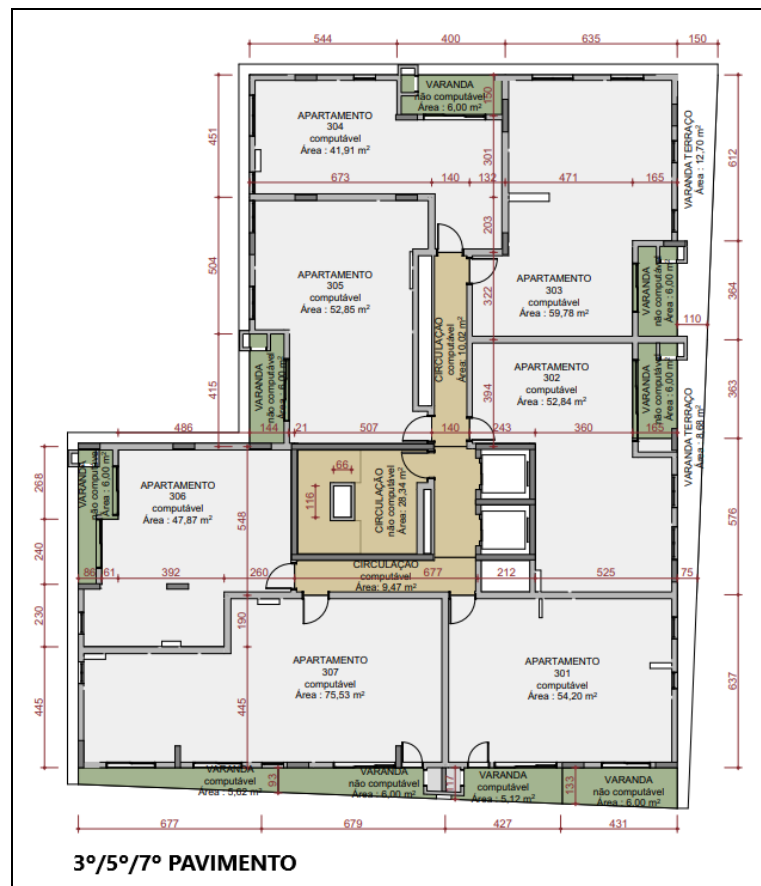


Figura 18 : Planta do 3º/5º e 7º Pavimentos do Condomínio Laguna Sky Garden.

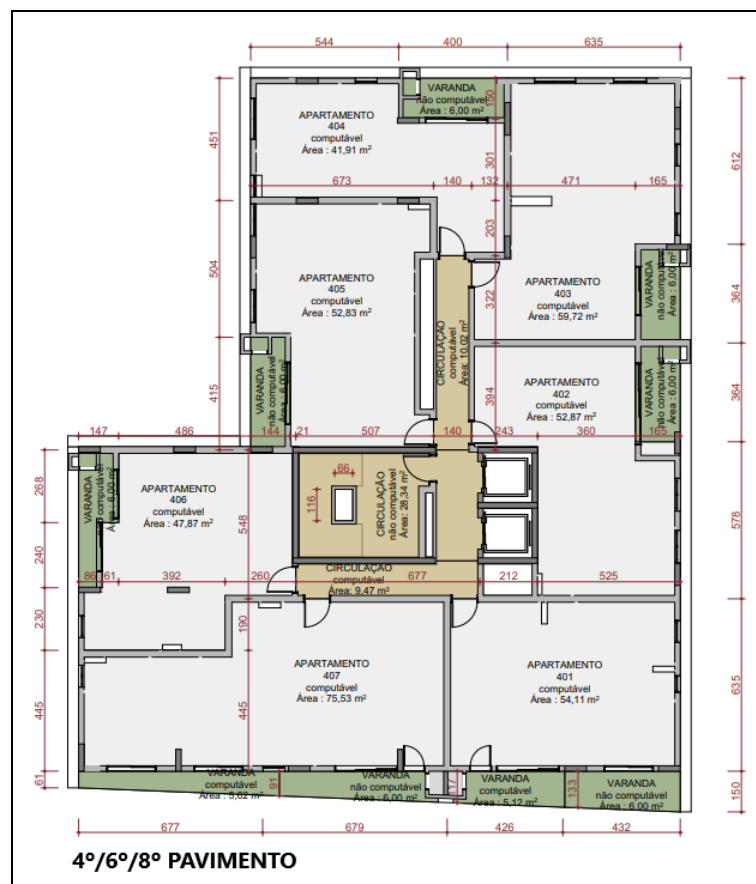


Figura 19: Planta do 4º/6º e 8º Pavimentos do Condomínio Laguna Sky Garden.

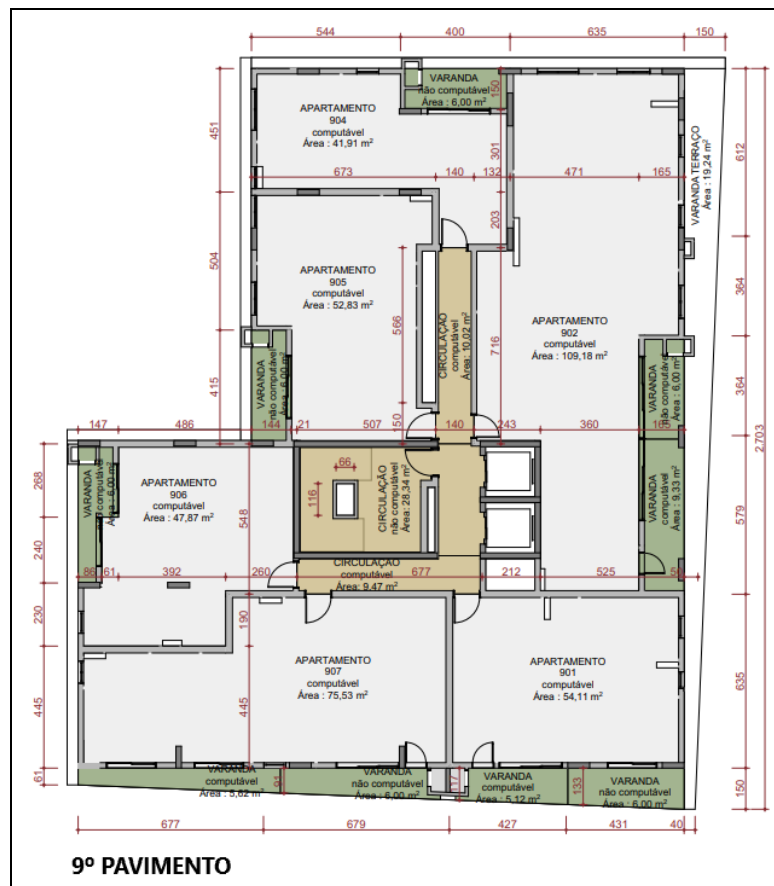


Figura 20: Planta do 9º Pavimento do Condomínio Laguna Sky Garden.

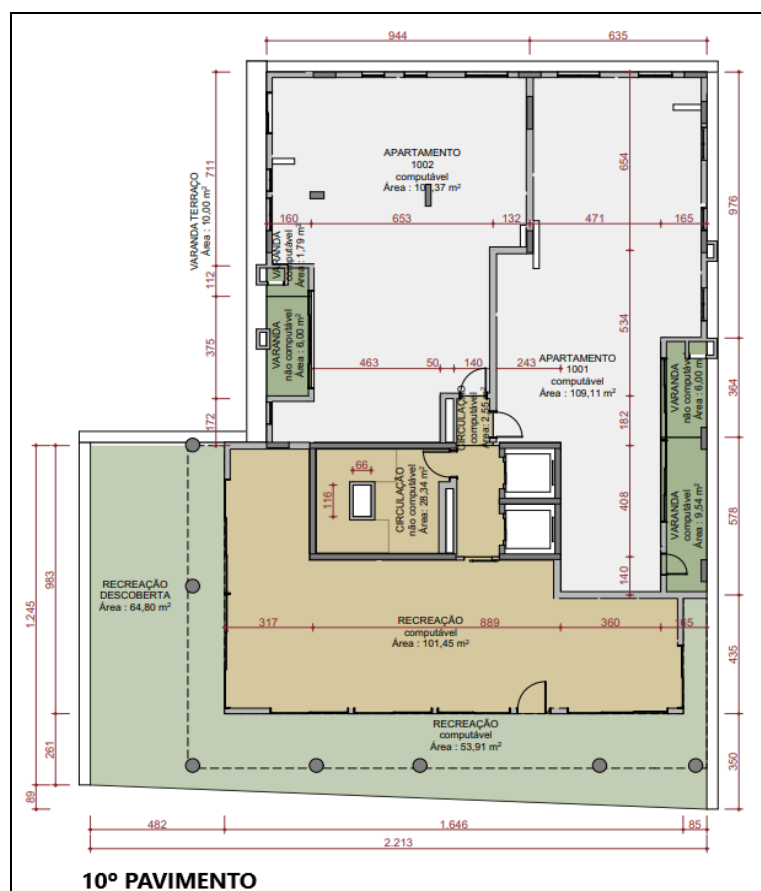


Figura 21: Planta do 10º Pavimento do Condomínio Laguna Sky Garden.

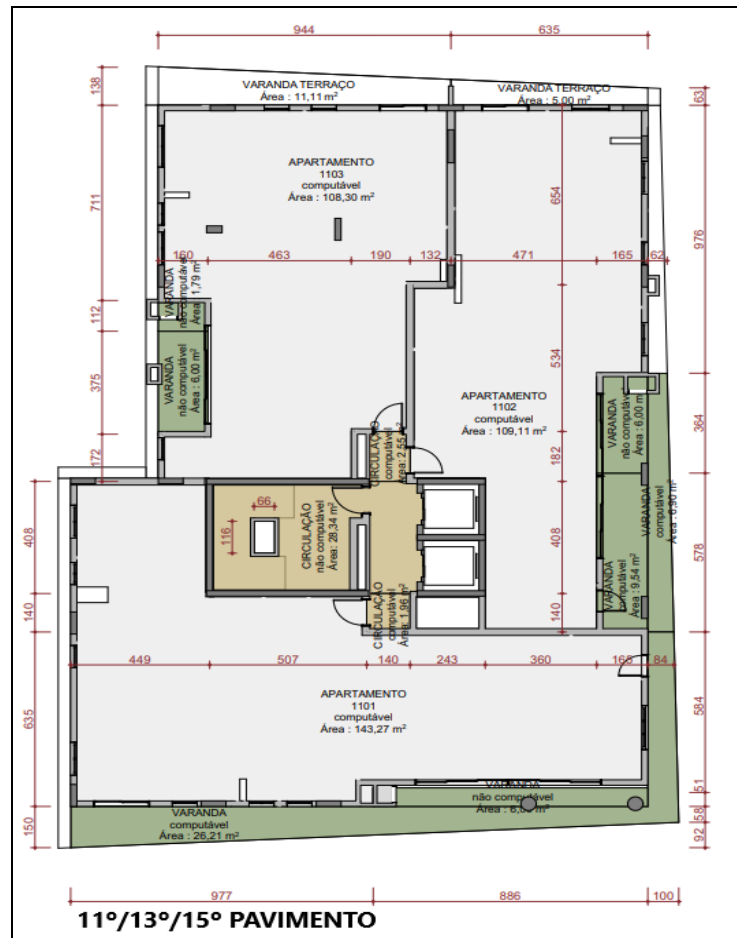


Figura 22: Planta do 11º/13º e 15º Pavimentos do Condomínio Laguna Sky Garden

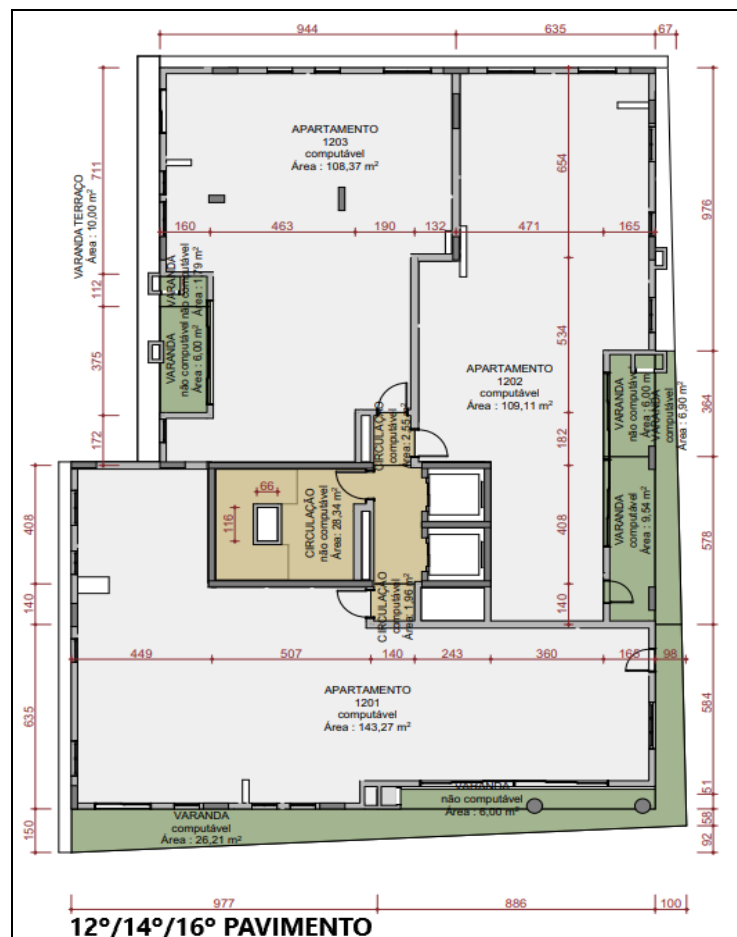


Figura 23: Planta do 12º/14º e 16º Pavimentos do Condomínio Laguna Sky Garden

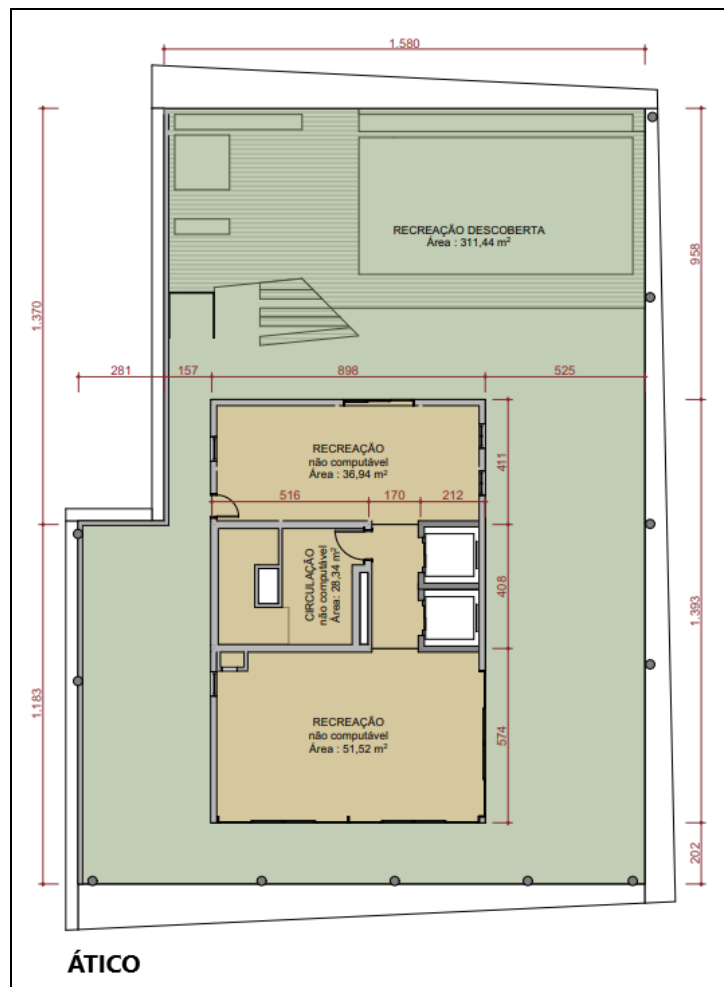


Figura 24: Planta do Ático do Condomínio Laguna Sky Garden

5.2 Altura das Edificações

Conforme já mencionado, a altura máxima permitida no Zoneamento ZC2 é igual a 16 pavimentos. Sendo assim, neste referido Condomínio será utilizada a altura máxima permitida pela legislação vigente, ou seja, o edifício será composto por um pavimento no subsolo e mais 16 pavimentos considerados a partir do pavimento térreo, além de um piso na cobertura destinado ao ático, o qual não é considerado como pavimento pelo Código de Obras (Lei Complementar Municipal Nº105/2016 e alterações).

Com exceção do 2º pavimento e do mezanino que terão pé-direito igual a 2,40m, os demais pavimentos terão pé-direito com alturas entre 2,60m a 3,40m, conforme representado no Corte da Figura 25.

Devido a sua localização e ao considerável distanciamento deste imóvel ao Aeroporto Internacional Afonso Pena, o terreno onde este Empreendimento será implantado, está livre de restrições do Gabarito do Cone de Aproximação da Pista de Pousos e Decolagens deste citado Aeroporto, assim como permanecerá fora das áreas das Curvas de Ruído Aeroportuário, não havendo assim nenhum óbice por parte do DECEA em relação à altura máxima de 16 pavimentos e mais o Ático deste edifício a ser construído para o Empreendimento.

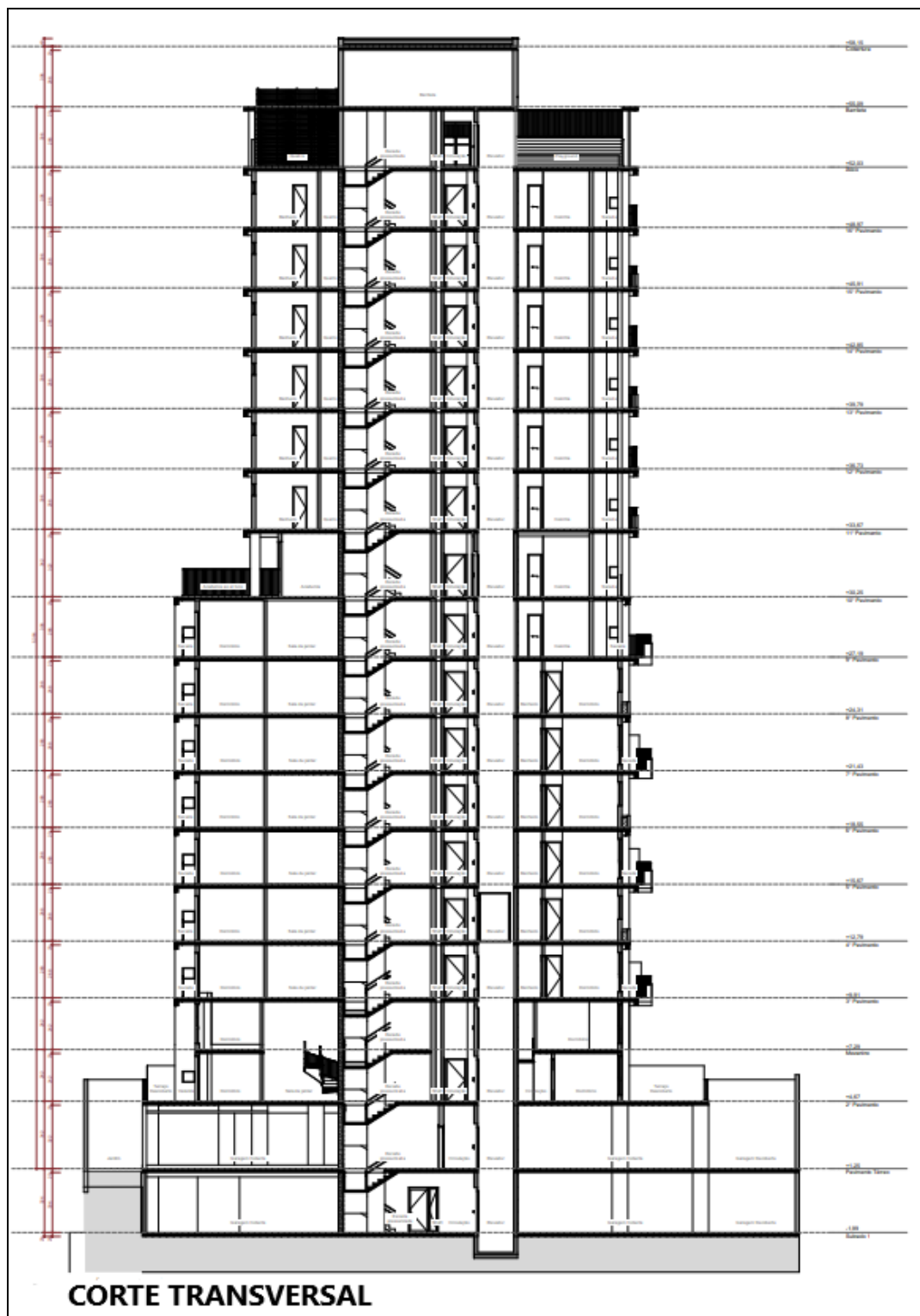


Figura 25: Corte Transversal do Condomínio Laguna Sky Garden

Desta forma, compreende-se que o Edifício a ser construído para este Condomínio Laguna Sky Garden atenderá a altura máxima permitida de acordo com a legislação vigente.

5.3 Número de Funcionários

O referido Empreendimento terá o número de 8 (seis) Colaboradores que irão trabalhar em atividades administrativas e de manutenção do Condomínio, incluindo serviços administrativos, portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns.

Portanto, o Condomínio Laguna Sky Garden contabilizará uma demanda fixa de 8 Funcionários que desenvolverão suas atividades diariamente neste imóvel.

5.4 Horário de Funcionamento

Em se tratando de um Empreendimento de uso exclusivamente residencial, haverá serviço de controle de portaria pelo período de 24h para os acessos ao Condomínio Residencial.

Porém para os serviços de manutenção e de transporte de carga, será estipulado o horário comercial de funcionamento estabelecido das 8:00h às 18:00h, de segunda a sexta, e nos sábados das 9:00h às 13:00h, para evitar transtornos aos moradores do próprio Condomínio e da vizinhança local.

5.5 Vagas de Estacionamento

Conforme estabelece o Código de Obras através da Lei Municipal Complementar N.º105/2016 e Alterações, a proporção de vagas necessárias para veículos de pequeno porte para o uso habitacional é na ordem de 1 (uma) vaga de 2,40m x 4,50m para cada Unidade Residencial. Também poderá ser previsto um ¼ do total de vagas com dimensões reduzidas de 2,30m x 4,50m.

Além deste condicionante, também deve ser atendido a proporção de 3% como unidades adaptáveis sobre o total de apartamentos, ou seja, o Condomínio deverá atender vaga de garagem nas dimensões de 3,50m x 5,00m para as unidades adaptáveis.

E ainda, nos casos em que o Condomínio possuir mais de 20 unidades residenciais, será necessário atender vagas para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga de 2,40m x 5,00m a cada 20 unidades habitacionais, sendo que desse total de vagas deverá ser atendido 2% destas nas dimensões de 3,50m x 5,00m para Pessoas Com Deficiências (PCD) e ainda, a proporção de 5% de vagas de 2,50m x 5,00m destinadas aos idosos.

O Código de Obras vigente não especifica nenhuma proporção de vaga para carga e descarga para uso habitacional, ou seja, é facultado o atendimento de vagas para veículos de grande porte como caminhões. Desta forma, o Condomínio irá priorizar apenas vagas de veículos de pequeno porte.

Sendo assim, para esse novo Condomínio Laguna Sky Garden que comportará 75 Unidades Residenciais, será atendido um número de 75 vagas privativas de veículos, sendo 53 vagas de dimensões normais com 2,40m x 4,50m, 19 vagas com dimensões reduzidas e 3 vagas para habitações adaptáveis para PCD nas dimensões de 3,50m x 5,00m.

Também, será necessário atender no mínimo 4 vagas para visitantes de 2,50m x 5,00m, sendo recomendado no mínimo 1 vaga especial (3,50m x 5,00m) e as demais vagas com dimensões de 2,50m x 5,00m para idosos.

Portanto, este novo **Condomínio estará prevendo a demanda de 79 veículos** transitando nesta região para atender as 75 Unidades Residenciais deste Empreendimento.

5.6 Acessos ao Empreendimento

De acordo com o projeto arquitetônico proposto, os acessos de pedestre e de veículos do referido Condomínio serão realizados exclusivamente pela Rua Maria Helena, porém o acesso de pedestre estará devidamente separado do acesso de veículos conforme condicionante do Código de Obras.

Também o acesso de veículos terá uma pista de acumulação (Figura 26) de 5,00m de profundidade a ser considerada do alinhamento predial até a porta da garagem, permanecendo livre de portões e evitando que os veículos permaneçam parados sobre o passeio. Além disso, haverá a instalação de iluminação vertical para sinalizar devidamente as ocasiões de entrada e saída de veículos, garantindo maior segurança aos transeuntes.

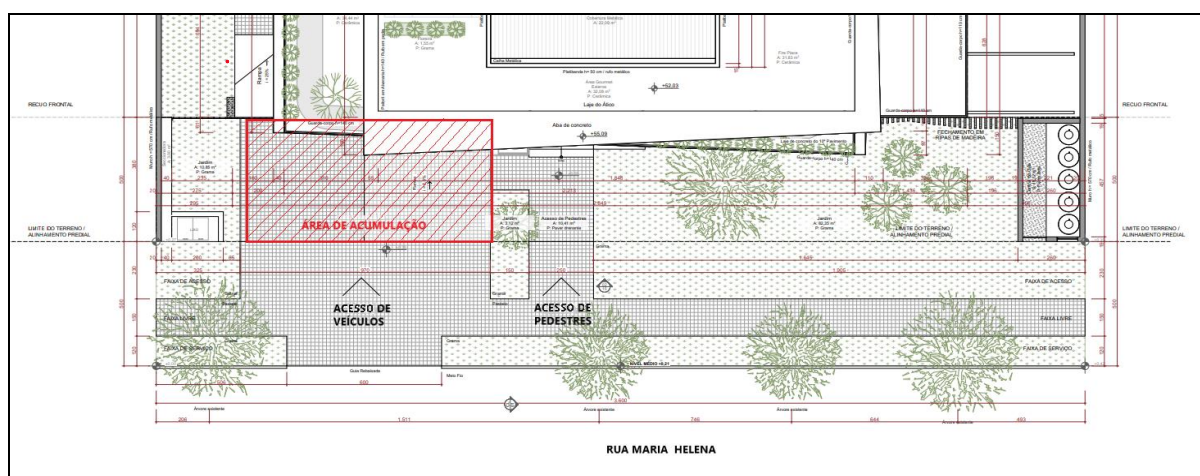


Figura 26: Detalhe da área de acumulação e dos acessos de veículos e pedestres do Condomínio Laguna Sky Garden.

Importante salientar, que os acessos do Empreendimento serão devidamente aprovados junto ao DEMUTRAN (Departamento Municipal de Trânsito) desta Prefeitura, para a obtenção do Alvara e Licenciamento deste Condomínio Laguna Sky Garden.

5.7 Permeabilidade do Solo

Conforme estabelecido no Zoneamento ZC2, este Condomínio atenderá a Taxa de Permeabilidade mínima de 20% conforme especificação no projeto arquitetônico.

Este Empreendimento propõe áreas permeáveis nas áreas comuns do Condomínio, como calçadas com pisos drenantes (com 80

% de Permeabilidade) e áreas permeáveis em 100% nos jardins, de forma a assegurar o percentual mínimo de permeabilidade do solo.

Desta forma, o presente Empreendimento atenderá a Permeabilidade necessária do Solo, conforme estabelecido pelo parâmetro urbanístico da legislação vigente.

5.8 Drenagem

Por se tratar de Condomínio, será necessário para o processo de Licenciamento de Obra, a aprovação do Projeto de Drenagem, Contenção de Cheias e Reuso de Águas Pluviais junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), assim como a vistoria e Termo de Aceite para a fase de Conclusão de Obras, em relação à implantação e funcionamento do sistema de drenagem do Empreendimento.

Portanto, os projetos específicos do Sistema de Drenagem, Contenção de Cheias e Reuso de Águas Pluviais deste Condomínio serão devidamente protocolados para a aprovação junta a SEMMA e anexados ao processo de Licenciamento para a emissão do Alvará de construção.

5.9 Características das Atividades

5.9.1 Poluição Sonora

De acordo com a Lei Ordinária Municipal Nº 1319/2008, que dispõe sobre Ruídos Urbanos e Proteção do Bem Estar e do Sossego Público, determina que é proibido perturbar o sossego e o bem-estar público com sons e ruídos que causem incômodo de qualquer natureza ou que ultrapassem os limites fixados nesta Lei.

Desta forma, a emissão de sons e ruídos que seja direta ou indiretamente, ofensiva ou nociva à saúde, à segurança e ao bem estar da coletividade e que transgrida as disposições fixadas nesta Lei, devem atender os níveis de pressão sonora, contidos no Anexo 1 desta Lei, o qual determina para Área estritamente residencial urbana, o nível de pressão sonora ou ruído máximo estabelecido de 50db no período Diurno e 45db no período Noturno.

Também No Artigo 7º, Parágrafo Único desta Lei Nº 1319/2008, menciona que no caso de emissão de ruído por veículos automotores, o Município poderá regulamentar critérios de controle considerando o interesse local.

Sendo assim, este Condomínio deverá respeitar o nível de pressão sonora ou ruído máximo estabelecido para período Diurno de 50db e no período Noturno igual a 45db, conforme horários estabelecidos nesta Lei, sendo para períodos Diurnos das 7:00h às 22:00h, ficando ainda as atividades passíveis de fiscalização por esta Prefeitura.

5.9.2 Poluição Atmosférica

Para a verificação da qualidade do ar ou da poluição atmosférica na Cidade de São José dos Pinhais, foram utilizados dados da estação de monitoramento mais próxima que está localizada no Boqueirão, bairro de Curitiba que faz divisa com São José dos Pinhais.

De acordo com os resultados indicados nos Boletins de 2023, foi verificado que a qualidade do ar é consideravelmente boa para a região.

Porém, convém lembrar que devido o presente Condomínio se tratar de uso Residencial com 75 habitações, haverá o aumento de 79 veículos na atual demanda que transitará na vizinhança do Empreendimento.

Consequentemente, poderá ocorrer um aumento nas fontes móveis de poluição atmosférica decorrentes dessa nova demanda e por isso, recomenda-se que todos os condôminos e proprietários de veículos, respeitem ao máximo os índices de poluição veicular de modo a respeitar a qualidade atmosférica local e do entorno onde será implantado este novo Condomínio.

5.9.3 Poluição Hídrica

Visto que o referido Condomínio será implantado em área urbana e sem a presença de córregos nas proximidades deste imóvel e considerando as redes de infraestrutura de abastecimento e de esgotamento sanitário devidamente implantadas, este Empreendimento tomará todos os devidos cuidados com os resíduos líquidos e os sólidos gerados pelo desenvolvimento das atividades do Condomínio, de modo a manter a qualidade hídrica do solo, evitando qualquer possibilidade de poluição hídrica local.

5.9.4 Poluição Odorífera e Eletromagnética

Por se tratar de Condomínio para fins residenciais, informa-se que não será gerado nenhum tipo de poluição como fumaça tóxicas com odores desagradáveis ou poluição decorrente de exposição à radiação e por isso, a poluição odorífera e a eletromagnética não se aplicam as atividades que serão desenvolvidas neste Empreendimento.

5.9.5 Vibração

Visto que o novo Condomínio será composto por 75 unidades residenciais, consequentemente haverá o aumento na atual demanda de veículos de pequeno porte transitando nas vias do entorno deste Empreendimento.

Logo esta nova demanda de veículos poderá contribuir na geração de vibrações no sistema viário local, tanto na fase de implantação, quanto na fase de operação do Empreendimento.

5.9.6 Periculosidade

Compreende-se que este Condomínio comporta apenas atividades para fins residenciais e não oferecerá danos ou perigos ao bem-estar dos usuários, em relação a questão de Periculosidade.

5.10 Demandas por Infraestruturas

Conforme vistoria no imóvel e consulta junto a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ), esta região já recebe o atendimento dos serviços de abastecimento de energia elétrica.

Contudo, será solicitada a Viabilidade Técnica junto a COPEL para a certificação de que haverá possibilidade de abastecimento de energia elétrica para este Condomínio.

Quanto ao abastecimento de água e a coleta de esgoto, verificou-se que já existem implantadas essas redes de infraestrutura que atendem os imóveis próximo ao novo Empreendimento em questão.

Entretanto, será providenciada a Carta de Viabilidade junto a SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná) para verificar se a rede existente de abastecimento de água e a rede coletora de efluentes, poderão atender com tranquilidade a demanda do novo Condomínio.

Em relação aos resíduos de material reciclável como plásticos, papelão de embalagens, latas de tintas entre outros recicláveis, decorrentes durante o período de construção deste Condomínio, os mesmos serão devidamente armazenados no canteiro de obras e posteriormente transportados por empresas licenciadas pelo IAT (Instituto Água e Terra) para fins de reciclagem.

Em relação aos resíduos sólidos (lixos domésticos) gerados diariamente pelas atividades do Condomínio, serão devidamente armazenados em lixeiras dentro do terreno, as quais terão acesso facilitado para a coleta e descarte final pelo Serviço Municipal de Coleta Pública, cujo serviço já atende a região em questão.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Caracterização das Áreas de Influência

Em função do licenciamento, da implantação e da operação do Novo Condomínio, é necessário esclarecer as Áreas de Influência que poderão ser afetadas Direta ou Indiretamente pelos Impactos Positivos ou Negativos, decorrentes da implantação deste Empreendimento.

Portanto, as Áreas de Influência são estabelecidas de acordo com as atividades a serem desenvolvidas no imóvel, do porte do Empreendimento, dos condicionantes ambientais do terreno, das condições do atual sistema viário e do adensamento populacional, entre outros fatores.

Para melhor compreensão, pode-se verificar na Figura 27 a seguir, a representação das ÁREAS DE INFLUÊNCIA decorrentes deste novo Condomínio em estudo.



Figura 27: Localização do Condomínio (ADA) com as Áreas de influências Direta (AID) e Indireta (AII) em relação ao entorno.

As Áreas de Influência são classificadas de acordo com o seguinte critério: Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII), de acordo com as definições a seguir:

- **ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA):** compreende a área do imóvel onde será implantado o novo Condomínio, com interferência direta da edificação, assim como o desenvolvimento de suas atividades sobre o terreno;

- **ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID):** área caracterizada pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 500,00m a partir da Área Diretamente Afetada (ADA), considerando os possíveis impactos diretos sobre a via de acesso e a infraestrutura existente, assim como a interferência nos aspectos ambientais, no uso e na ocupação do solo conforme zoneamento ZC2;

- **ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AI):** corresponde a área definida pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 1.000,00m, considerados a partir da Área Diretamente Afetada (ADA), podendo sofrer interferência do Empreendimento sobre o sistema viário do entorno, em função da implantação e da operação das atividades do novo Condomínio.

Sendo assim, em relação as Áreas de Influência no entorno do novo Condomínio, verifica-se que na Área de Influência Direta (AID) que possui raio de 500,00m de abrangência, este Empreendimento poderá impactar diretamente no sistema viário, principalmente na Rua Maria Helena, cuja via local estará situado o novo Condomínio e por onde ocorrerão os acessos de veículos e pedestres.

Além disso, poderá ocorrer também interferência direta sobre o uso de equipamentos de saúde e de educação, tendo visto a nova demanda de moradores deste novo Empreendimento, que será detalhado no Item 6.6.

Também poderá haver interferência nas vias locais do entorno inseridas no raio de 1.000,00m da Área de Influência Indireta (AI), com o aumento da demanda de veículos decorrente do novo Condomínio.

Portanto, após analisar o entorno deste novo Condomínio Laguna Sky Garden em estudo e, considerando os demais condomínios residenciais semelhantes e existentes no entorno deste novo Empreendimento, além das atividades de comércio e serviços instalados na vizinhança, constata-se que as atividades apresentam usos e parâmetros urbanísticos compatíveis ao Zoneamento ZC2, de modo a atender a vocação da região e apresentando assim uma moderada interferência na vizinhança consolidada na região.

6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno

O novo Condomínio Laguna Sky Garden será implantado na Rua Maria Helena Nº256, no Bairro São Pedro conforme já mencionado.

Este imóvel está inserido no Zoneamento ZC2, cuja zona apresenta USOS ADEQUADOS para: Habitação Unifamiliar, Condomínio Edifício Horizontal, Condomínio Edifício Vertical, Habitação institucional, Habitação Transitória 1, Comunitário 1/2/3/5, Comércio 1, Serviço 1 e Industrial 1.

Os USOS CONDICIONADOS são para: Comércio2, Serviço 2 e Industrial 2 e os USOS PERMISSÍVEIS são: Comunitário 4, Comércio e Serviço Específico, Serviço 3 e Extrativista.



Figura 29: Vista do Condomínio Champs Elysées (20 pavtos).



Figura 30: Fachada do Edifício Siqueira Cortes (14 pavtos).



Figura 31: Vista da Rua Coronel Victorino Ordine com edifícios de grande porte semelhantes ao novo Empreendimento.

Alguns Condomínios Residenciais são mais recentes como o Edifício Golden Hills, o Edifício Elizabeth, o Residencial Jardins, o Breeze Residence, o Edifício Maria Helena, o Edifício San Diego, o Residencial Alurre e o Edifício Terrazzo Tomio (Figuras 32/33/34 e 35) .



Figura 32: Vista do Residencial Jardins com 14 pavimentos.



Figura 33: Fachada do Edifício San Diego com 11 pavimentos.



Figura 34: Fachada do Edifício Elizabeth (14 pavtos).



Figura 35: Elevação do Edifício Terrazzo Tomio (15 pavtos).

E ainda, outros Empreendimentos de grande porte como este Condomínio Laguna Sky Garden estão ainda em fase de construção como é o caso do Blanc Residencial, o Rio Maggiore Residence, o Edifício Lummi, ilustrados a seguir nas Figuras 36/37 e 38.



Figura 36: Fachada do Rio Maggiore Residence(14 pavtos).



Figura 37: Vista do Edifício Lummi no final da Rua Mª Helena.



Figura 38: Elevação do Edifício Soul, localizado na mesma quadra do novo Condomínio Laguna Sky Garden.

Além dos condomínios exemplificados anteriormente, na vizinhança ainda é possível verificar muitas residências unifamiliares existentes (Figuras 39 e 40) no entorno, construídas em alvenaria e compostas de um a dois pavimentos.



Figura 39: Elevação das residências vizinhas do terreno onde será implantado o Condomínio Laguna Sky Garden.

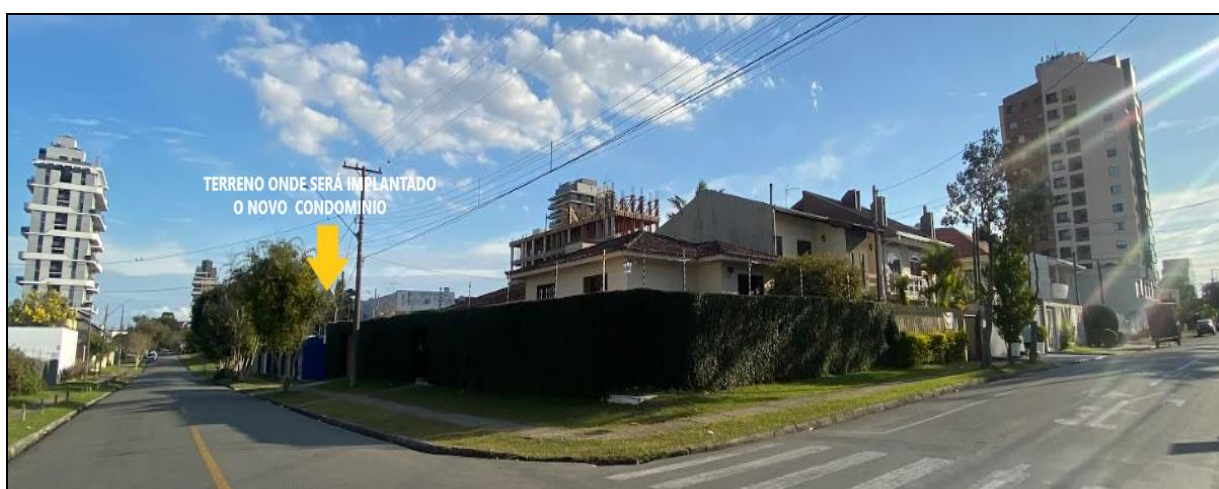


Figura 40: Fachada das Residências Unifamiliares da vizinhança da mesma quadra do novo Empreendimento.

Apesar de ser uma região de uso residencial mais intensificado, é possível verificar alguns pequenos comércios e serviços em algumas quadras, como imobiliárias, oficina de motocicletas e até clínica médica especializada, conforme permitido neste zoneamento ZC2 (Figuras 41/ 42 e 43).



Figura 41: Vista de Edificações residenciais que mudaram o uso para comercio e serviço permitidos pela zona ZC2, localizados na mesma Rua Maria Helena.



Figura 42: Elevação de alguns comércios e serviços no entorno do novo Empreendimento.



Figura 43: Fachada da Clínica Médica Especializada situada na vizinhança do novo Condomínio.

Sendo assim, conforme já comentado, o novo Condomínio Laguna Sky Garden classifica-se como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL para fins exclusivamente Residenciais de 75 Habitações, cujo uso é PERMITIDO no zoneamento ZC2, fato este que permite a otimização do potencial construtivo em relação ao uso e à densidade habitacional que é ALTISSIMA (acima de 250 unidades/hectare), além da otimização dos demais parâmetros urbanísticos em questão.

Portanto, conclui-se que o referido Condomínio Laguna Sky Garden atenderá a vocação local desta região, otimizando todos os parâmetros Urbanísticos.

6.3 Sistema Viário

Visto que o terreno do novo Condomínio faz frente exclusivamente para a Rua Maria Helena, os acessos deste Empreendimento também ocorrerão por esta via, tanto o acesso de pedestres como o de veículos, porém devidamente separados entre si.

A Rua Maria Helena é classificada com Via Local de baixo fluxo de tráfego, com largura total de caixa de 18,00m e atualmente encontra-se revestida com asfalto em bom estado de manutenção, contendo passeio livre nos dois lados da mencionada rua (Figuras 44 e 45).



Figura 44: Fachada frontal do terreno onde será implantado o Novo Condomínio Laguna Sky Garden.

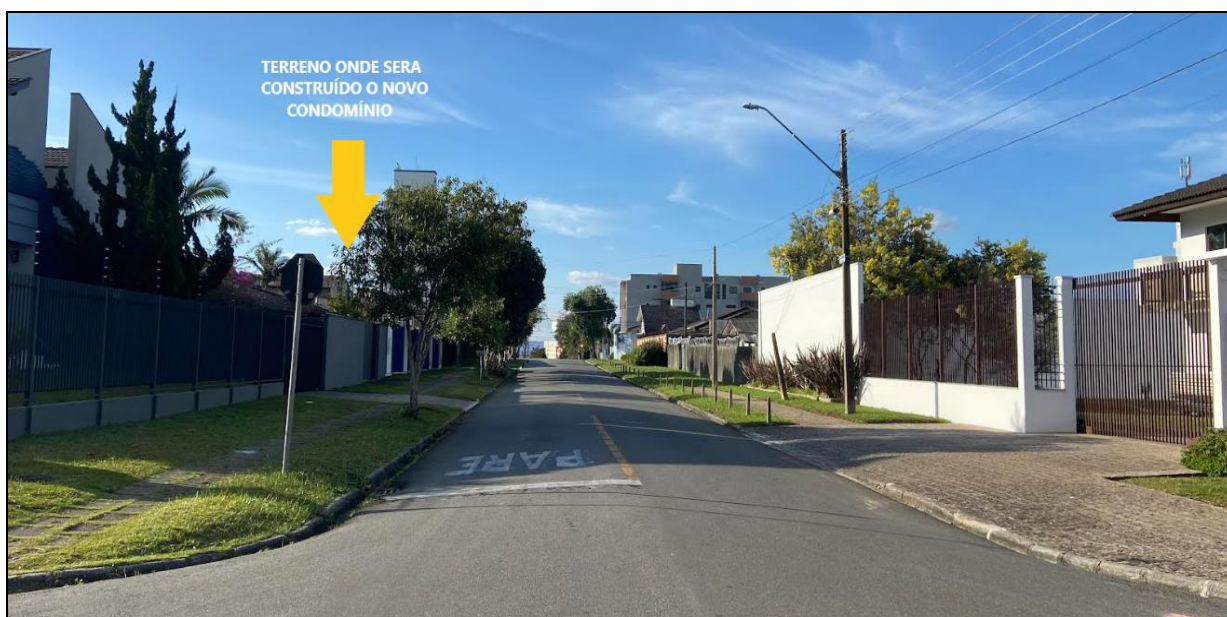


Figura 45: Vista da Rua Maria Helena onde está situado o imóvel do novo Empreendimento.

Conforme Figura 46 a seguir, pode-se verificar as principais rotas de acesso ao novo Condomínio, utilizando as principais vias do sistema viário do Município de São José dos Pinhais:

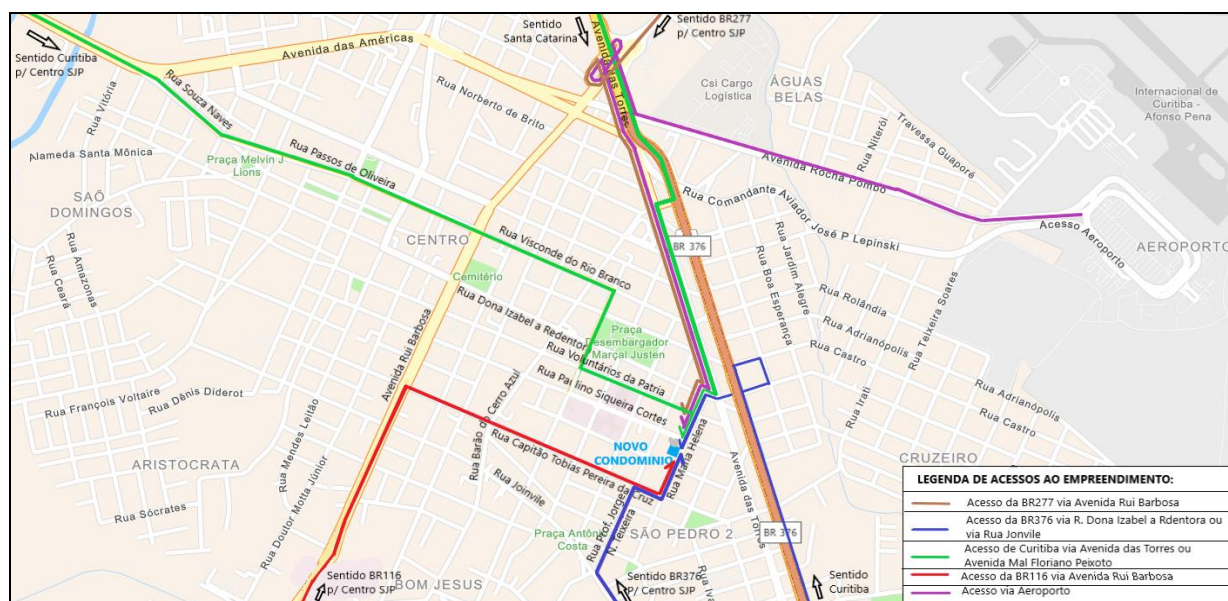


Figura 46: Mapa do sistema viário do entorno e acessos ao Empreendimento.

- ROTA 1: Para quem vem pela BR277 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa a Avenida Rui Barbosa e segue até a rotatória da Avenida das Torres, seguindo por esta via até a Rua Dona Izabel a Redentora e em seguida acessa a Rua Maria Helena, cuja via é a do Novo Condomínio;

- ROTA 2: Para quem vem pela BR376 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa a a Trincheira sob a BR376 pela Rua Castro até chegar na Rua Dona Izabel a Redentora e em seguida, acessa a Rua Maria Helena até o Empreendimento. Outra opção de Rota via BR376 é necessario acessar a trincheira sob a BR376 através da rotatória junto a Rua Joinville. Segue até a Rua Profº Jorge Mansos do Nascimento Teixeira por quatro quadras e acessa à direita descendo uma quadra, e acessando à esquerda chegará ao novo Condomínio;

- ROTA 3: Para quem vem de Curitiba sentido centro de São José dos Pinhais através da Avenida das Torres, acessa a Rua Dona Izabel a Redentora e em seguida, converte a esquerda acessando assim diretamente a Rua Maria Helena até o Empreendimento. Outra Rota alternativa para quem vem de Curitiba via Avenida Marechal Floriano Peixoto, é acessar pela Rua Souza Naves até a Rua Passos de Oliveira que passa a ser a Rua Visconde do Rio Branco chegando até a Rua João Angelo Cordeiro, seguindo por 3 quadras até chegar na Rua Voluntários da Pátria e acessando a esquerda por 4 quadras e a virando a direita, chegará na Rua Maria Helena e no Empreendimento.

- ROTA 4: Para quem vem pela BR116 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa a a Trincheira sob a BR116 através da Avenida Rui Barbosa e, acessando a direita até chegar na Rua Capitão Tobias Pereira da Cruz, segue por esta via por 8 quadras até acessar a esquerda chegando na Rua Maria Helena e no próprio Condomínio;

- ROTA 5: Para quem chega por vias aéreas, através do Aeroporto Internacional Afonso Pena, segue pela Avenida Rocha Pombo até acessar a trincheira sob a Avenida das Torres e convergindo para a Avenida das Torres, segue por esta via até chegar na Rua Dona Izabel a Redentora e em seguida, acessa a Rua Maria Helena até o Empreendimento.

Além dessas principais rotas, existem ainda inúmeras possibilidades de acesso pelas vias locais do entorno do novo Condomínio, para quem já está no centro de São José dos Pinhais ou para quem vem dos bairros para o centro, ou seja, visto que o Empreendimento ficará situado em uma área central, os acessos são facilitados pelas diversas opções de rotas para acesso, evitando dessa forma o acúmulo de tráfego em uma única via, exceto na quadra da Rua Maria Helena que faz frente ao imóvel do novo Condomínio Laguna Sky Garden.

Portanto, verifica-se que o atual sistema viário local da Cidade de São José dos Pinhais, atenderá tanto as atuais quanto as novas demandas de veículos de pequeno, que serão geradas por este novo Condomínio Residencial, o qual utilizará diariamente os modais desta região, porém com a proposta de manter um trânsito de moderada interferência no atual fluxo de tráfego na vizinhança do imóvel.

6.4 Geração de Tráfego

Em função do porte do novo Condomínio, pode-se estimar um aumento de tráfego de veículos circulando nas vias de acesso ao Empreendimento, tanto na fase de construção das obras, quanto no período de funcionamento do Condomínio. Porém, com diferença em relação ao porte e a quantidade de veículos conforme a fase da obra.

Sendo assim, durante a fase de construção haverá um aumento na demanda de veículos de grande porte, como caminhões que terão que transportar materiais e equipamentos para todas as etapas de construção, desde a terraplanagem, infraestrutura, supraestrutura, cobertura, acabamentos finais como revestimentos, pintura e paisagismo.

Por isso, estima-se uma demanda de aproximadamente 4 caminhões e uns 6 veículos de pequeno porte dos funcionários responsáveis pela obra na etapa inicial. Ao longo da construção, haverá redução do número de caminhões para 2 e aumento no número de veículos de pequeno porte para 10 veículos, devido as diferentes especialidades profissionais que aumentam em decorrência e da finalização da obra.

Já na fase de Operação das atividades do Condomínio, estima-se o aumento na demanda diária de 75 veículos de pequeno porte dos condôminos circulando na região e ainda a previsão de mais 4 veículos previstos para eventuais visitantes.

Portanto, os **79 veículos previstos para este novo Condomínio** poderão gerar um aumento moderado no tráfego local, transitando diariamente na região em decorrência dos novos moradores.

Porém, considerando que a Rua Maria Helena é uma via local de baixo fluxo de tráfego, que possui uma largura de caixa adequada para uma via de acesso e que atualmente não há ocorrências de acidentes de trânsito na vizinhança, verifica-se que esta rua atende com segurança a atual demanda dos condomínios existentes.

Portanto, conclui-se que a nova demanda gerada pelos 79 veículos de pequeno porte, será tranquilamente absorvida tanto pela Rua Maria Helena, assim como pelas demais vias do atual sistema viário do entorno deste novo Empreendimento.

6.5 Transporte Coletivo

Quanto ao serviço de transporte coletivo na vizinhança do novo Condomínio, verifica-se a existência de serviço de algumas Linhas e itinerários que atendem a região, mais especificamente circulando na Rua Professor Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, cuja via é paralela a Rua Maria Helena, distante aproximadamente de 130,00m do terreno do Empreendimento e que poderá atender também a nova demanda deste novo Condomínio.

A Empresa responsável por este serviço é a Auto Viação São José, a qual oferece as seguintes linhas:

- 1052 - CAMPO LARGO → CENTRO (Via Jardim Montreal);
- 200 – PIT PRAÇA DA JUVENTUDE → CENTRO (Via Rua Dona Izabel a Redentora);
- 501 – QUISSISSANA → TERMINAL CENTRAL
- 515 –TERMINAL CENTRAL→ AEROPORTO;
- 543 – BAIRRO A BAIRRO 3 = BAIRRO → TERMINAL
- E21- CENTRO SÃO JOSÉ → BOQUEIRÃO;
- E99 - SÃO JOSÉ →GUADALUPE

Foi constatado a existência de 1 parada de ônibus (Figura 47) situada na Rua Professor Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, em frente ao Colégio Estadual Costa Viana e distante aproximadamente 186,00m do novo Condomínio. Este ponto é de estrutura metálica de acordo com o modelo atual da Prefeitura, porém encontra-se em estado precário, necessitando de manutenção e pintura.



Figura 47: Ponto de ônibus implantado na Rua Profª Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, distante aproximadamente 186,00m do novo Condomínio.

Desta forma, tendo visto as linhas de transporte coletivo em funcionamento próximo do imóvel em questão e considerando a existência de um Ponto de Ônibus

situado nas proximidades do Empreendimento, pode-se concluir que as atuais linhas de ônibus terão capacidade de absorver a nova possível demanda de passageiros que será gerada com a implantação deste novo Condomínio.

6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

6.6.1 Serviços e Equipamentos Públicos na Área Educacional

Em relação aos equipamentos públicos direcionados para a área educacional no entorno do novo Condomínio, constatou-se a existência de Centros de Educação Infantil (CEMEI), Escolas Municipais e Colégio Estaduais inseridos na Área de Influência Direta (AID com raio de abrangência igual a 500,00m) e na Área de Influência Indireta (AII com raio de 1.000,00m) deste Empreendimento.

De acordo com a imagem na Figura 48, verifica-se que dentro da AID existe o Centro Municipal de Educação Infantil (CEMEI) Meu Tesouro, cujo CEMEI é o mais próximo do novo Empreendimento, localizado na Rua Gen. Catão Mena Barreto Nº376 e distante 320,00m deste Empreendimento. Também constatou-se a existência do Colégio Estadual Costa Viana, situado na Rua Paulino de Siqueira Cortes Nº 2685, e distante do novo Condomínio apenas 112,00m.

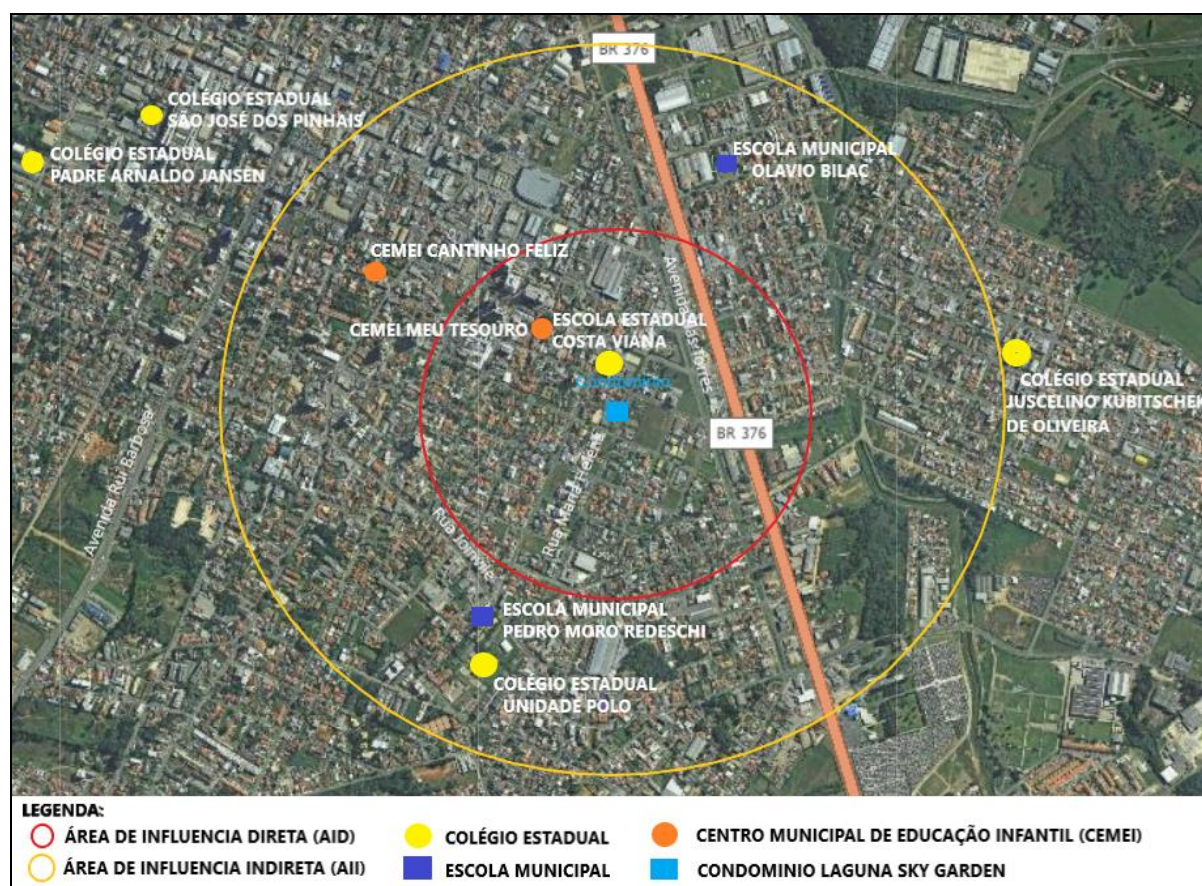


Figura 48: Mapeamento de Equipamentos Públicos Educacionais e Áreas de Influência Direta e Indireta do Condomínio (PMSJP).

Em relação a AII, verifica-se que existem outros equipamentos como o CEMEI Cantinho Feliz, situado na Rua Paulino de Siqueira Cortês 1979, distante 760,40m do

Empreendimento; Também distante 603,00m do Condomínio, está localizada a Escola Municipal Pedro Moro Redeschi, situada na Rua Joinville 2678 e no terreno ao lado, está implantado o Colégio Estadual Unidade Polo. Ainda dentro da All, e distante 658,00m do Empreendimento, verifica-se o Colégio Olavo Bilac, na Rua Guaraqueçada 104.

Devido se tratar de Condomínio Residencial com 75 unidades, haverá um adensamento populacional permanente na região e conseqüentemente, ocorrerá um aumento na demanda nas áreas educacionais.

Para obter uma estimativa dessa nova demanda decorrente da Implantação do novo Condomínio, será utilizado dados com base no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cuja pesquisa nacional foi baseada por amostras de domicílios realizada pelo Censo de 2022 para o Município de São José dos Pinhais.

De acordo com a Síntese de Indicadores Sociais, que contempla número de pessoas em domicílios particulares de grandes regiões e as metropolitanas, foi considerado a média de 2,80 pessoas por habitação em áreas urbanas. Sendo assim, considerando as 75 unidades residenciais deste Empreendimento, calcula-se uma **previsão de adensamento populacional de 210 pessoas**, as quais estarão distribuídas territorialmente neste Condomínios em estudo, logo considerando que um hectare equivale a 10.000,00m², resultará em 210 pessoas por hectare, ou seja, é o equivalente de 0,021 pessoas por metro quadrado de terreno.

Conforme já mencionado neste Estudo, este novo Empreendimento propõe um adensamento de 75 unidades residenciais, o qual atenderá à legislação em relação à Densidade Altíssima (acima de 250 Unidade Habitacional/Hectare), atenuando assim possíveis impactos ambientais e de vizinhança decorrentes desta ocupação.

Com este novo adensamento de 210 moradores previsto para este Condomínio, conseqüentemente haverá o aumento nas demandas de alunos na área educacional e conseqüentemente, na área de saúde.

Sendo assim, com base na pesquisa realizada pelo IBGE/2022 para este Município de São José dos Pinhais, em sua Síntese de Indicadores Sociais, verifica-se a média de 6,4% da população total da Região Metropolitana de Curitiba está classificada na Faixa de 0 a 4 anos de idade e 14,3% desta população total, está na Faixa de 5 a 14 anos.

Sendo assim, considerando as 210 pessoas que ocuparão este novo Condomínio, estima-se a demanda de **13 crianças dentro da Faixa de 0 a 4 anos e 30 crianças na Faixa de 5 a 14 anos.**

Com base nos dados estatísticos de Educação Básica, realizado pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP), nas matrículas realizadas no ano de 2022, na área urbana do Município de São José dos Pinhais, constatou-se 17 alunos/turma na rede pública de Ensino Infantil Municipal (CMEI) e 25 alunos/turma matriculados no Ensino Fundamental da rede pública.

Sendo assim, com base nestes dados acima, e estimando que cada sala de aula tenha em média 45,00m², verifica-se que em 45,00m²/17 alunos resulta em

2,65m²/aluno na rede pública de Ensino Infantil Municipal e 45,00m²/25 alunos resulta a proporção de 1,80m²/aluno para o Ensino Fundamental da rede pública.

Portanto, para atender a nova demanda de área a ser construída para os **Equipamentos e Serviços Públicos Municipais na Área de Educação** devido a implantação deste Condomínio, será considerando 13 alunos x 2,65m² **resultando 34,45m² de sala de aula para Ensino Infantil Municipal (CMEI), e ainda 30 alunos x 1,80m² resultando 54,00m² de sala de aula para o Ensino Fundamental da Rede Municipal.** Também é válido considerar a possibilidade de alguns condôminos deste novo Condomínio possam optar pelo ensino particular a seus filhos, atenuando assim o acréscimo previsto sobre a atual demanda na área educacional desta região.

6.6.2 Serviços e Equipamentos Públicos na Área de Saúde

Em relação a Área de Saúde, verifica-se a existência de serviços e equipamentos públicos destinados a saúde no entorno do Empreendimento e inseridos nas Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AII), conforme Figura 49.

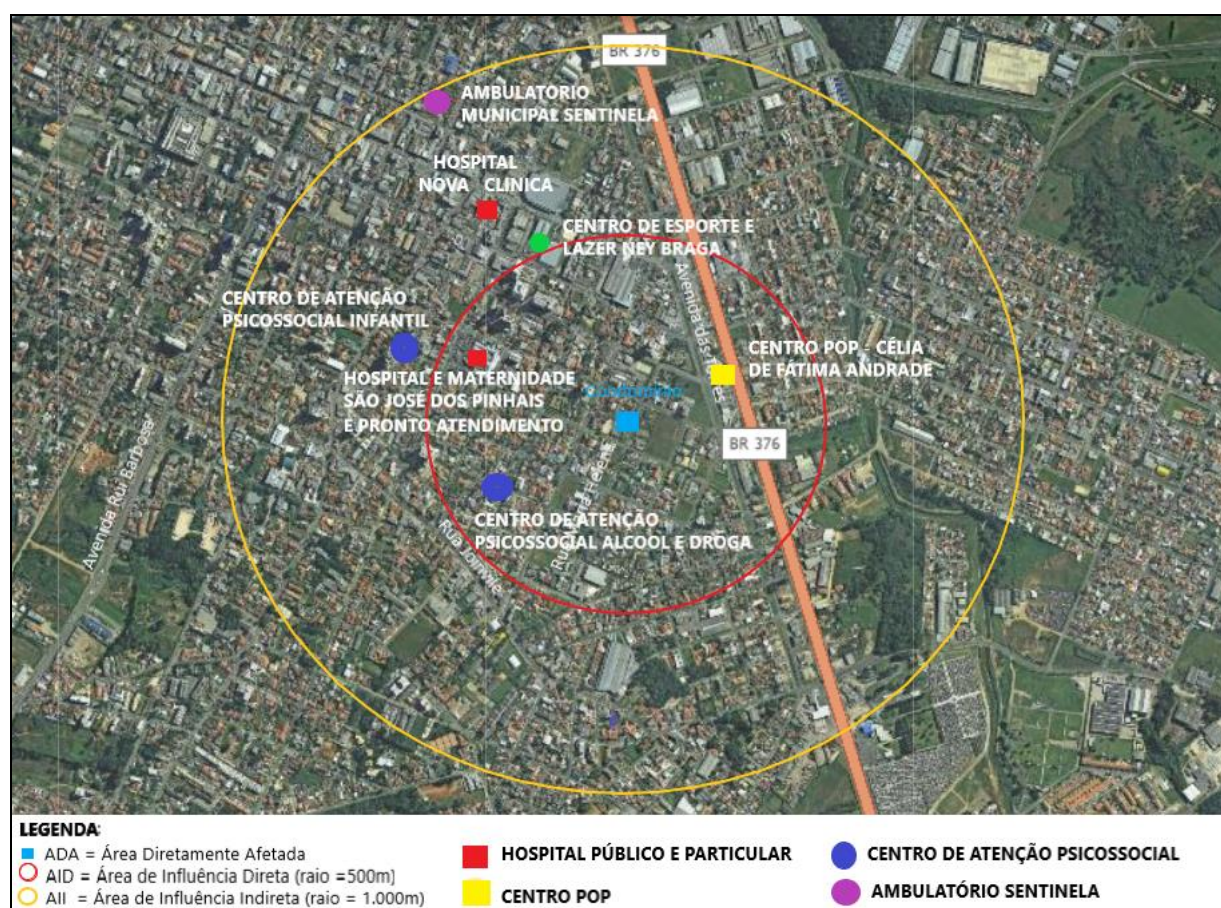


Imagem 49: Mapeamento de Serviços e Equipamentos na área de Saúde no entorno do Condomínio.

Verifica-se na AID a existência do Hospital e Maternidade Municipal São José dos Pinhais, e na mesma quadra, encontra-se o Pronto Atendimento, situados na R. Paulino de Siqueira Cortês 2330, distantes aproximadamente 200,00m do novo Condomínio. Também na AID, encontra-se o Centro de Atenção Psicossocial Alcool e

Droga (CAPS), situado na Rua Gen. Catão Mena Barreto Monclaro, 926, distante 400,00m do Empreendimento e o Centro Pop São José dos Pinhais - Celia Fatima de Andrade, distante 200,00m e situada na Av. Marginal Br-376, 2612.

Já na All, verifica-se a existência de outro hospital particular, Hospital Nova Clinica e fica distante 643,00m, situado na Rua XV de Novembro 2316. Ainda percebe-se o Ambulatório Sentinela situado na Rua R. Visc. do Rio Branco 2041 e distante 970,00m do Condomínio. Também se encontra na All, o Centro de Atenção Psicossocial Infantil, na Rua Cel. Luiz Victorino Ordine, 1586, com 700,00m de distancia do Empreendimento e o Centro de Esporte e Lazer Ney Braga, situado na Rua Dona Izabel a Redentora e distante aproximadamente 550,00m do novo Condomínio.

Em relação ao aumento de demanda sobre os equipamentos e serviços de saúde que este novo Condomínio poderá gerar, de acordo com a Portaria N° 1.631/2015 do Ministério de Saúde, a qual estabelece parâmetros de planejamento e ações para os serviços de Sistema Único de Saúde com atualização em 2023, é necessário considerar uma equipe de Estratégia de Saúde da Família (ESF) para atender uma média de 3.500 pessoas.

Porém, no ano de 2022 segundo informações da Secretaria Municipal de Saúde da Cidade de São José dos Pinhais, a capacidade de atendimento em cada Unidade Básica de Saúde (UBS) está em torno de 14.000 pessoas, as quais devem ser atendidas no mínimo por 4 equipes ESF.

Sendo assim, ao considerar que em média as Unidades Básicas de Saúde apresentam capacidade máxima de atendimento de 14.000 pessoas em uma UBS com área padronizada de construção com aproximadamente 580,00m², verifica-se então uma proporção de 0,04m² por pessoa atendida pelo serviço de saúde pública. Desta forma, pode-se estimar que a nova demanda que o Empreendimento poderá gerar devido as 75 Unidades Residenciais ou 210 habitantes no novo Condomínio, **será necessária uma área igual a 8,40m² a ser construída para ampliação da Unidade Básica de Saúde** existente na região.

Portanto, pode-se considerar que será haverá um pequeno aumento sobre a atual demanda com a implantação deste Empreendimento, sendo prevista uma demanda de 8,40m² de área de UBS. Logo, visto que existe Hospital Municipal nas adjacências do Empreendimento, conclui-se na possibilidade que o atual Hospital e Maternidade São José dos Pinhais possa absorver essa nova demanda dos 210 habitantes do Empreendimento de forma a não causar prejuízo a população residente no entorno.

6.7 Paisagem e Morfologia Urbana

Ao analisar imagens aéreas desde o ano de 2.000 até 2025, é possível verificar a transformação do entorno do Empreendimento ao longo dos anos, sob a ação das atividades humanas e as transformações da cidade, através das estruturas como vias,

limites, bairros, cruzamentos e monumentos e pessoas, cujos elementos compõe o estudo da Morfologia Urbana.

Ao analisar a imagem do ano de 2.000 (Figura 50), constata-se que a residência unifamiliar já estava construída sobre o presente imóvel, assim como a maioria dos lotes vizinhos que também já se encontravam com construções, sendo a maior parte edificações de máximo 2 pavimentos. Porém, é possível verificar alguns lotes de quadras próximas ao Empreendimento que ainda estavam como vazios urbanos.



Figura 50: Base Cartográfica ano 2000 (Fonte: Suderhsa)



Figura 51: Base Cartográfica de 2010 (Fonte: PMSJP).

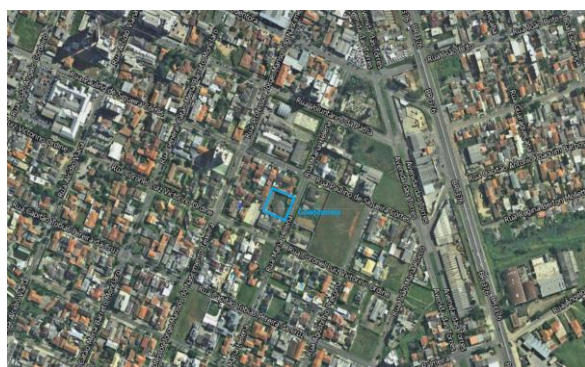


Figura 52 Base Cartográfica de 2019 (Fonte: PMSJP).

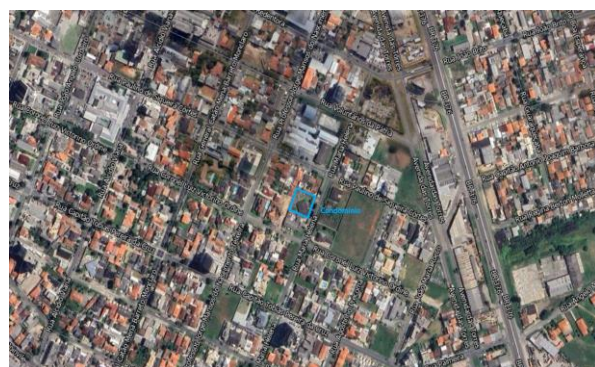


Figura 53: Base Cartográfica de 2025 (Fonte: PMSJP)

Ao comparar as imagens de 2010 e 2019, verifica-se aparentemente a mesma situação de estruturas físicas do entorno, havendo apenas a ocupação de alguns poucos lotes que ainda não estavam ocupados. Também percebe-se que as edificações se mantêm em no máximo 2 pavimentos, havendo pouca implantação de edifícios de grande porte. E assim segue até a atual imagem de 2025, a qual ainda contém alguns terrenos desocupados como vazios urbanos ou com finalidade de especulação imobiliária.

6.8 Patrimônio Histórico, Cultural e Natural

O Patrimônio Natural e Cultural de São José dos Pinhais está definido pela Lei Nº2.256/2013, a qual é composta por bens móveis e imóveis existentes em seu território, cuja preservação é de interesse histórico, sendo o COMPAC (Conselho Municipal do Patrimonio Cultural) responsável por estes imóveis.

Alguns Patrimônios Tombados pela Município de São José dos Pinhais como Igreja, mausoléus e residências históricas, estão localizadas na área central de São José dos Pinhais e eventualmente em área rural.

Porém, foi verificado que os Patrimônios Tombados que estão na área central da Cidade (Figura 54) tais como a Biblioteca Municipal Scharffenberg de Quadros, a Catedral São José, o Museo Municipal Atilio Rocco, o Centro de Vivencia e Cultura João Senegaglia e o Cemitério Municipal, estão implantados fora das Áreas de Influência deste novo Condomínio, tanto da Direta (AID) quanto da Indireta (AIi).

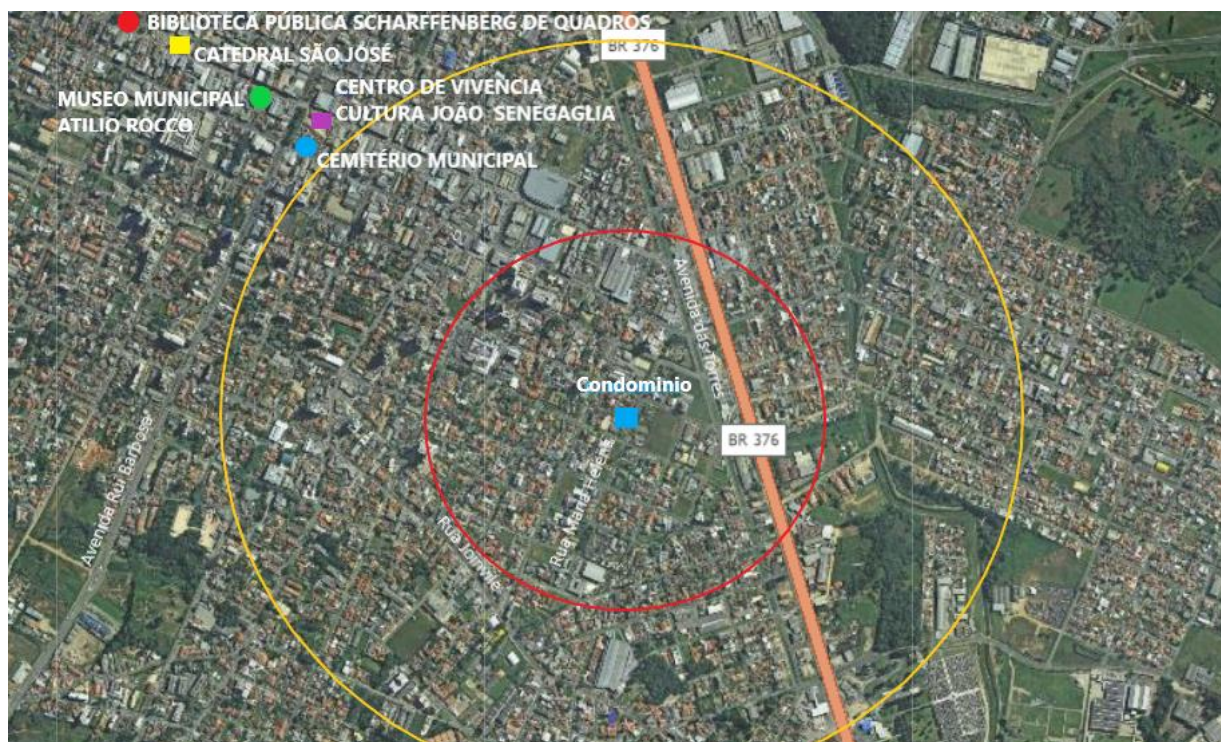


Figura 54: Mapeamento dos Imóveis Tombados no Município de São José dos Pinhais. (Fonte: PMSJP)

Logo Conclui-se que nem a edificação assim como o terreno onde será implantado o Empreendimento em estudo, não faz parte dos imóveis de interesse histórico do Município de São Jose dos Pinhais. Portanto, não há óbice por parte do COMPAC a implantação deste novo Condomínio nesta região.

7. IMPACTOS

É possível classificar os impactos Positivos ou Negativos decorrentes das atividades residenciais correlatas ao Condomínio sobre a vizinhança, analisando as características ambientais do terreno, os usos e as atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, assim como a abrangência das áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AIi).

Os impactos podem potencializar algumas condições e demandas atuais em relação a determinados condicionantes ambientais, paisagísticos, econômicos, sociais, sistema viário entre outros. Por isso, durante a elaboração de um Estudo de Impacto

de Vizinhança deve-se analisar medidas de mitigação e de compensação desses possíveis impactos, para que possa ser minimizadas as ações negativas no entorno decorrentes da implantação do novo Empreendimento.

Portanto, seguem matrizes que sintetizam o desenvolvimento nas fases de Construção e de Operação do novo Condomínio em questão, com suas influências e medidas compensatórias ou mitigadoras, definidas de acordo com a classificação de impactos a seguir:

NATUREZA: Análise sobre a qualidade dos possíveis impactos:
POSITIVO: quando o efeito é benéfico e contribui com o entorno.
NEGATIVO: quando apresenta efeitos adversos e que podem interferir negativamente o entorno.

ABRANGÊNCIA: Análise sobre os impactos que ocorrem dentro da área do empreendimento e das áreas de influências:
DIRETO: área de incidência mais próxima do imóvel (AID), dentro de um raio de 500,00m
INDIRETO: área de incidência mais abrangente no entorno (AII), considerando um raio de 1.000,00m.

TEMPORALIDADE: Avalia o tempo de durabilidade do impacto:
PERMANENTE: duração com caráter definitivo;
TEMPORÁRIO: duração por um período específico de tempo;

MAGNITUDE: Representa a intensidade de interferência ambiental provocado pela ação:
ALTO: quanto maior a alteração causada no meio, maior será a interferência desse impacto
MODERADO: quando a alteração causada no meio, não apresenta peso desse impacto;
BAIXO: quanto menor a alteração causada no meio, menor será a interferência desse impacto.

7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio

Foi elaborada a Matriz de Impactos a seguir, considerando os períodos de construção e implantação deste Condomínio em questão, considerando os aspectos mais relevantes como Condicionantes Ambientais, Movimentação de Solo, Sistema Viário, Infraestrutura Urbana e aspecto sócio-econômico, durante a fase de construção desse Empreendimento de grande porte.

7.1.1 Matriz de Impactos – Fase de Construção do Condomínio

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Condicionantes Ambientais	Remoção de vegetação arbusto e gramínea	P	D	P	B	Devido à ausência de Áreas verdes ou Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre o terreno, não haverá necessidade de supressão de vegetação de grande porte para a implantação do Empreendimento, visto haver apenas vegetação de médio porte tipo arbusto e gramínea.. Será removido somente a vegetação rasteira tipo gramínea para o nivelamento de greide do terreno.
Movimentação de Solo	Serviços de corte de terra para construção de subsolo	N	D	P	M	Para a execução do subsolo, será necessário Licença Ambiental junto a SEMMA ou IAT para corte e transporte de solo, conforme Projeto Específico a ser devidamente aprovado pelos órgãos responsáveis; Como medida mitigadora, durante o transporte do solo (se houver) será realizado serviço de "limpa-rodas" para não transportar resíduos de solo sobre as vias de acesso à obra.
Sistema Viário	Aumento na demanda de veículos de grande porte circulando nas vias de acesso a obra, e área de manobras interno ao terreno	N	D	T	M	Devido a necessidade de transporte de materiais, máquinas e equipamentos para a construção, haverá aumento na demanda de 2 caminhões e 4 carros circulando nas vias de acesso da obra durante a fase de construção do Condomínio. Isto pode ser considerado um impacto negativo moderado, visto que esta demanda ocorrerá somente alguns dias de acordo com as fases de implantação da obra, não sendo uma demanda diária, amenizando o transtorno no sistema viário. Também será previsto pátio para manobras e para carga e descarga para os caminhões e para os carros dos funcionários dentro do perímetro do terreno, para evitar congestionamento na via.
Infraestrutura Urbana	Redes de abastecimento de água e de energia elétrica	P	D	P	B	Para o início da obra será necessário solicitar as autorizações junto a SANEPAR e a COPEL para o abastecimento de água e de energia elétrica, de acordo com o padrão de cada empresa responsável, otimizando as redes existentes que atendem a vizinhança local. Haverá também o uso de banheiros químicos com a devida limpeza e manutenção de modo a atenuar o impacto sobre o solo, em relação ao tratamento de esgoto doméstico gerado pelos funcionários.
Aspecto Sócio-econômico	Geração de Vagas de Empregos	P	D	T	A	Durante a fase de execução da obra, haverá vagas para a contratação de mão-de-obra para as diversas fases da obra, como pedreiros, auxiliares, marceneiro, armador, eletricitista, encanador, pintor, etc.

7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio

Em relação as Matrizes de Impactos para a Fase de Operação deste novo Condomínios, serão analisados os impactos nos seguintes aspectos: Sócio-econômico, Condicionantes Ambientais, Morfologia Urbana, Sistema Viário e Infraestrutura Urbana.

7.2.1 Matriz de Impactos – Fase Operação: Aspecto Sócio-econômico

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Emprego	Aumento na oferta de vagas de trabalho na região	P	D	P	M	O Condomínio poderá contratar funcionários da vizinhança para trabalhar nas atividades diárias de serviço de portaria, limpeza e manutenção, segurança, paisagismo, aumentando a demanda de vagas de empregos na cidade.
Valorização Imobiliária	Aumento do custo do solo e benfeitorias	P	I	P	A	Este novo Condomínio vai aumentar a valorização imobiliária local, elevando o preço do metro quadrado do solo, além de valorizar a paisagem local e os imóveis do entorno.
Economia	Aumento da Receita Tributária e Incentivo a Economia local	P	D	P	A	Com a nova demanda de moradores, o Empreendimento poderá implementar a economia local e aumentar a arrecadação tributária do Município.

7.2.2 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Condicionantes Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Vegetação/ Flora	Paisagismo com Espécies de Vegetação tipo Arbusto e Gramineas	P	D	P	A	Devido à ausência de Vegetação de grande porte sobre o terreno, haverá o plantio de espécies de médio porte, além de trabalho de paisagismo de modo a garantir a permeabilidade mínima conforme especificado em projeto de implantação da obra.
Permeabilização do Solo	Redução na Permeabilidade do solo	N	D	P	M	O Condomínio utilizará materiais permeáveis como paver drenante para os acessos de veículos, pedrisco e gramado no jardins para assegurar percentual de permeabilidade do solo de acordo com o necessário previsto por lei.

7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Densidade Habitacional	Aumento na Densidade Populacional local	N	D	P	M	Devido o Condomínio ser composto por 75 Unidades Residenciais, o mesmo atenderá a Altíssima Densidade Habitacional, permitindo acima de 250un/hectare, conforme a legislação vigente para ZC2.
Uso e Ocupação do Solo	Atividades Desenvolvidas Para fins Residenciais Atendem a Vocação do Zoneamento	P	D	P	B	Visto o Condomínio atender exclusivamente uso residencial, o Empreendimento atenderá a vocação deste Zoneamento ZC2 , otimizando o uso de acordo com a Legislação vigente.
Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico	Interferências Visuais e Volumétricas	P	D	P	A	Com a implantação deste novo Condomínio, haverá interferência positiva na paisagem urbana local, com a valorização paisagística e imobiliária no entorno, sem comprometer nenhum Patrimônio Histórico, devido os edifícios tombados estarem situados fora das Áreas de Influência Direta e Indireta.
Iluminação e Ventilação	Influência na iluminação e Ventilação Naturais da vizinhança Condomínio	P	D	P	B	Mesmo que a implantação deste Empreendimento atenderá aos parâmetros urbanísticos em relação a recuos frontal e laterais, número de pavimentos, altura máxima da obra, entre outros estabelecidos por Lei vigente, importante salientar que será assegurando tanto a iluminação natural quanto a ventilação permanente, através dos recuos laterais e de fundos, além da área de terreno disponível para as atividades deste Condomínio.

7.2.4 Matriz de Impactos – Fase Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Sistema Viário	Aumento na demanda de veículos nas vias de acesso	N	D	P	M	A nova demanda prevista de 79 carros para o novo Condomínio, aumentará a demanda de fluxo sobre as vias locais no entorno do Empreendimento. Porém considerando as várias opções de rotas para acessar o Condomínio, conclui-se que ocorrerá aumento no fluxo de tráfego somente na Rua Maria Helena, na quadra do Empreendimento, o qual poderá ser considerado de impacto negativo moderado, visto que os veículos possivelmente vão circular em períodos alternados e terão acesso facilitado devido a área de espera prevista em projeto para acessar as garagens do novo Condomínio, evitando assim congestionamentos na Rua Maria Helena.
Vagas de Estacionamento	Vagas de Estacionamento para Moradores e para Visitantes interno ao terreno do Condomínio	P	D	P	A	Além das 75 vagas de veículos residenciais, o Empreendimento atenderá também 4 vagas de estacionamento para visitantes, devidamente situadas dentro do perímetro do terreno.
Transporte Público	Aumento na Demanda de passageiros que utilizarão o transporte coletivo público	N	I	P	B	Este novo Empreendimento poderá gerar um pequeno aumento na demanda de usuários do serviço de transporte coletivo. Mas visto as várias opções de linhas que circulam nas proximidades do Condomínio, conclui-se que a nova demanda de moradores, poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo. E ainda deve-se considerar que alguns moradores ou funcionários poderão usar veículos próprios ou outros meios de transporte de fretamento como serviço de UBER, reduzindo assim a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo existente no entorno.

7.2.5 Matriz de Impactos – Fase Operação: Infraestrutura Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Abastecimento de Água	Aumento no Consumo de Água	N	D	P	M	O Condomínio a ser construído e composto por 75 unidades residenciais, prevê o aumento de consumo de água na região pelos novos moradores, que serão atendidos pelo abastecimento de Água Potável através da SANEPAR. Esta ligação será otimizada com o aproveitamento da rede já implantada e que atende a vizinhança local.
Abastecimento de Energia Elétrica	Aumento no Consumo de Energia Elétrica	N	D	P	M	O Condomínio será atendido pela atual rede de abastecimento de energia elétrica através da COPEL, otimizando a rede já implantada.
Efluentes de Esgoto	Aumento no Volume de Esgoto	N	D	P	M	Devido a existência de rede coletora de esgoto, o Condomínio vai solicitar a ligação na atual rede da SANEPAR, otimizando a rede existente e garantindo assim a manutenção da qualidade do solo e o correto esgotamento dos efluentes de esgoto.
Coleta de Resíduos Sólidos	Aumento na demanda de geração de Lixo	N	D	P	M	O Empreendimento será atendido pelo serviço público de coleta de lixo, cujo serviço já é atendido através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, tanto para lixo orgânico quanto para o reciclável.
Serviços e Equipamentos Públicos	Aumento da Demanda de Serviços nas Áreas de Saúde, de Educação, de Lazer e Serviços Sociais	N	D	T/P	M	Por se tratar de Condomínio residencial com 210 novos habitantes, haverá aumento na demanda na área educacional por período prolongado ao considerar a demanda de crianças de 0 a 14 anos. Em relação aos serviços e equipamentos de Lazer e de saúde, haverá também um aumento nas demandas, porém por período temporário, não comprometendo a atual demanda dos serviços existentes.

8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Como já mencionado anteriormente, este Empreendimento propõe a implantação de um **CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL DE 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO PARA 75 UNIDADES RESIDENCIAIS**, com área total a ser construída igual a 9.187,97m², cujo uso é permitido pelo zoneamento ZC2.

Porém, devido ao seu porte exceder 50 unidades residenciais, este Empreendimento necessita de aprovação deste EIV para avaliar os impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e do funcionamento deste Condomínio e para verificar medidas mitigadoras para compensar ou minimizar os possíveis impactos negativos na vizinhança deste novo Condomínio Laguna Sky Garden.

8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção do Condomínio

Ao avaliar os prováveis impactos que este Empreendimento poderá gerar na fase de implantação, verifica-se que as principais interferências serão sobre os seguintes fatores: Condicionantes Ambientais, Movimentação de Solo, Sistema Viário, Infraestrutura, e Aspectos Sócio-econômicos.

Sendo assim, verifica-se que devido à ausência de Áreas verdes ou Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre o terreno, não haverá necessidade de supressão de vegetação de grande porte para a implantação do Empreendimento, visto haver apenas vegetação de médio porte tipo arbusto e gramínea. Neste caso, será removido somente a vegetação rasteira tipo gramínea para o nivelamento de greide do terreno.

Em relação a Movimentação de Solo, se faz necessário esclarecer que para a execução do subsolo, será necessário Licença Ambiental junto a SEMMA ou IAT, para o corte e transporte de solo conforme projeto específico a ser devidamente aprovado pelos órgãos responsáveis; Logo, como medida mitigadora, durante o transporte do solo será fiscalizado e realizado serviço de “limpa-rodas” pela equipe da obra, para não transportar resíduos de solo sobre as vias de acesso ao Empreendimento.

Nesta fase de construção, verifica-se que o serviço que mais poderá causar impacto será o aumento na demanda de tráfego de veículos de pequeno e grande porte sobre o **sistema viário local**, devido a necessidade de transporte de máquinas e materiais correlatos a fase de construção.

Consequentemente, aumentará em média uma demanda de 2 caminhões e 4 carros de operários circulando na Rua Maria Helena, a qual é a principal via de acesso ao Empreendimento. Mas é válido lembrar que este aumento de demanda de caminhões ocorrerá por um período temporário durante algumas etapas da construção da obra e por isso poderá ser considerado um

impacto negativo moderado. E ainda, haverá a reserva de área para manobras de caminhões, com carga e descarga previstas dentro do perímetro do terreno, de modo a minimizar os possíveis transtornos no sistema viário.

Quanto as **infraestruturas** como rede de abastecimento de água e de energia elétrica, será devidamente solicitado as anuências e autorizações para as ligações junto a concessionárias responsáveis SANEPAR e COPEL, otimizando as redes existentes que atendem a vizinhança. Quanto aos efluentes gerados, serão utilizados banheiros químicos durante toda a obra com a devida limpeza e manutenção, de modo a atenuar o impacto sobre o solo, em relação ao tratamento de esgoto doméstico gerado pelos funcionários.

E favorecendo a questão sócio-econômica da região, como um elemento positivo na fase de construção do Condomínio, haverá oferta de vagas para a contratação de mão-de-obra para diversas etapas da obra, incluindo serviços de pedreiros, de auxiliares, de marceneiros, de armadores, de eletricitas, de encanadores, de pintores, etc, contribuindo assim, com o incentivo na empregabilidade social e econômica da região.

Portanto, verifica-se que na etapa de implantação do Empreendimento, poderão ocorrer alguns fatores de impacto negativo durante um período temporário de implantação do Condomínio, mas que poderão ser compensados com medidas mitigadoras, minimizando assim esses impactos.

8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação do Condomínio

Analisando este referido Condomínio em sua futura fase operacional de suas atividades residenciais, conclui-se que as maiores interferências decorrentes do funcionamento das atividades deste Empreendimento, poderão impactar sobre os aspectos Sócio-econômico, Condicionantes Ambientais, Morfologia Urbana, Infraestrutura e Sistema Viário.

Analisando os **Aspectos Sócio-econômicos**, verifica-se que o Condomínio em sua fase operacional vai impactar positivamente nos itens relativos à Economia, ao Emprego e à Valorização Imobiliária. Pois haverá vagas de empregos diretos para trabalhar nas atividades diárias de serviço de portaria, limpeza e manutenção, segurança, paisagismo, aumentando a demanda de vagas de empregos na cidade.

Além disso, este novo Condomínio vai proporcionar uma valorização imobiliária local, elevando o preço do metro quadrado do solo, além de valorizar a paisagem local e os imóveis do entorno. E ainda, com a nova demanda de moradores, o Empreendimento poderá aumentar a economia local, fomentando o comércio do entorno deste novo Condomínio e majorando a arrecadação tributária do Município.

Em relação aos **Condicionantes Ambientais**, verifica-se que devido à ausência de Vegetação de grande porte sobre o terreno, haverá o plantio de espécies de médio porte, além de trabalho de paisagismo de modo a garantir a permeabilidade mínima conforme especificado em projeto de implantação da obra. E para assegurar esta permeabilidade mínima adequada, o Condomínio utilizará materiais permeáveis como paver drenante para os acessos de veículos, pedrisco e gramado no jardins, de modo a garantir o percentual de permeabilidade do solo de acordo com a legislação vigente.

Na questão sobre **Morfologia Urbana**, conclui-se que o tópico que mais importante e impactante tende a ser a Densidade Habitacional. Porém, apesar do Condomínio ser composto por 75 Unidades Residenciais, o mesmo atenderá a Altíssima Densidade Habitacional, permitindo acima de 250un/hectare, conforme a legislação vigente para ZC2. E desta forma, visto que o Condomínio atenderá exclusivamente o uso residencial, implicitamente o Empreendimento atenderá a vocação deste Zoneamento ZC2 , otimizando o seu potencial construtivo de acordo com a Legislação vigente.

No item sobre Patrimonio Historico, com a implantação deste novo Condomínio, haverá interferência positiva na paisagem urbana local, com a valorização paisagística e imobiliária no entorno, sem comprometer os Patrimônios Históricos Tombados, devido estarem localizados fora das Áreas de Influência Direta e Indireta.

Importante ainda salientar que este Condomínio estará assegurando tanto a iluminação natural quanto a ventilação permanente tanto do edifício a ser construído como dos lotes vizinhos, através dos recuos laterais e de fundos, além da área de terreno disponível para as atividades deste Condomínio.

Quanto ao item de **Infraestruturas**, o Empreendimento a ser construído e composto por 75 unidades residenciais, prevê o aumento de consumo de água potável e de energia elétrica na região pelos novos moradores, que serão atendidos pelo abastecimento de Água Potável através da SANEPAR e atendidos com energia pela COPEL. Estas ligações serão otimizadas com o aproveitamento das redes já implantadas e que atendem a vizinhança local.

Em relação aos efluentes que serão gerados por este novo Condomínio, será realizada a solicitação de ligação para a SANEPAR, otimizando desta forma a rede existente e assegurando assim, a manutenção da qualidade do solo e o correto esgotamento do esgoto gerado com a nova demanda.

O Empreendimento também poderá contar com o serviço público de coleta de residuos, cujo serviço já está implementado na região através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, tanto para lixo orgânico quanto para o reciclável.

Porém, em relação aos **Serviços e Equipamentos Públicos**, por se tratar de Condomínio residencial com 210 novos habitantes, haverá aumento na

demanda na área educacional por período prolongado, ao considerar a demanda de crianças na faixa de 0 a 14 anos.

Como forma de mitigar esses impactos será previsto uma área de 34,45m² de sala de aula para Ensino Infantil Municipal (CMEI), e ainda do 54,00m² de sala de aula para o Ensino Fundamental da Rede Municipal.

Já em relação aos serviços e equipamentos de Saúde e de Lazer, verifica-se que também poderá haver um aumento nas atuais demandas, sendo necessário prever uma área de 8,40m² a ser construída para atender os serviços na área de saúde. Porém a nova demanda poderá impactar por período temporário, ou seja, somente em casos de eventuais atendimentos, podendo ser absorvida pela atual demanda dos serviços existentes na região.

E ainda, verifica-se que o impacto mais relevante que este novo Condomínio poderá causar no entorno será sobre o **Sistema Viário**, pois a nova demanda prevista de 79 carros para atender o Empreendimento, aumentará o fluxo de veículos sobre as vias locais. Porém considerando as várias opções de rotas para acessar o Condomínio, conclui-se que ocorrerá aumento no fluxo de tráfego somente na Rua Maria Helena, no trecho que compreende a quadra do Empreendimento.

Porém, esta nova demanda poderá ser considerada de impacto negativo moderado, visto que os veículos possivelmente vão circular em períodos alternados devido ao uso residencial, e terão acesso facilitado devido previsão de área de espera para acessar as garagens do novo Condomínio, evitando assim congestionamentos na Rua Maria Helena. Lembrando ainda, que além das 75 vagas de veículos residenciais, o Empreendimento atenderá também 4 vagas de estacionamento para visitantes, devidamente situadas dentro do perímetro do terreno.

Por outro lado, devido aos novos moradores que não possuem veículo, poderá ocorrer um pequeno aumento na demanda de usuários do serviço de transporte coletivo. Mas visto as várias opções de linhas que circulam nas proximidades do Condomínio, conclui-se que a nova demanda de moradores poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo. E ainda, deve-se considerar o fato de alguns moradores ou funcionários poderão utilizar veículos próprios ou outros meios de transporte de fretamento como serviço de UBER, minimizando assim a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo existente no entorno.

9. CONCLUSÃO

Após analisar todas as informações diagnosticadas através deste EIV, em relação a implantação deste Empreendimento e suas interferências diretas e indiretas sobre as áreas do entorno e ainda, considerando os possíveis impactos positivos e os negativos decorrentes das fases de Construção e de Operação deste novo Condomínio, pode-se concluir que o aumento na demanda de veículos circulando sobre o sistema viário local, em especial sobre a Rua Maria Helena que é a via de acesso ao Empreendimento, será o maior impacto causado pela implantação deste novo Condomínio Laguna Sky Garden.

Portanto, esta Empresa IM LAGUNA SKY GARDEN SPE ITDA propõe como medida mitigadora desse provável impacto, proporcionar acessos de veículos adequados com área de espera dentro do terreno, de modo a viabilizar o fluxo de veículos que acessarem o Condomínio, sem causar congestionamentos indevidos na via local e garantindo também, maior segurança aos pedestres que circulam pelo passeio.

Sendo assim, esta Empresa solicita a este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a APROVAÇÃO deste EIV para a implantação deste presente CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL EM ALVENARIA DE 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO PARA 75 UNIDADES RESIDENCIAIS. E com expectativa favorável deste deferimento, esta Empresa permanece à disposição para análise sobre outras possíveis formas de compensação para minimizar possíveis impactos decorrente da implantação deste Condomínio [LAGUNA SKY GARDEN](#).

10. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: 2022. BRASIL.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Estimativas de população. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao>

GOOGLE. Maps. Disponível em: <http://www.google.com.br/maps>. Acesso em 15 fev. 2025

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 100, de 10 de junho de 2015. Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 152, de 16 de maio de 2022. Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018. Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

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, e Lei Complementar n. 124 de 19 de julho de 2018. Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Legislação Municipal vigente sob N.º2.497/2014 e Alterações, de 26 de novembro de 2014. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistenciasocial/>>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. Escolas e CMEI's. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/loais-para-praticaesportiva/>>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. Unidades Básicas de Saúde. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/>

ANEXOS



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR

CPF N.º 000.000.000/97

Registro Geral

FOLHA

-1-

Matricula N.º 42.068

RUBRICA

Edo

IMÓVEL - Lote de terreno designado nº112-A" (doze-a), oriundo da unificação dos lotes 12, 13 e 14 da quadra nº.03 (três) da planta "VILA ROCCO II", desta cidade, dentro da seguinte descrição: **LOCALIZAÇÃO**: Rua Maria Helena: próximo a esquina com Rua Paulino Siqueira Cortes. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: - medindo 36,00 metros de frente para a Rua Maria Helena, por 39,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 12, 13 e 17; pela lateral esquerda, com os lotes 1, 2 e 3 e pela linha dos fundos faz divisa com os lotes 4 e 18, medindo 36,00 metros, perfazendo uma área total de 1.404,00m² sem benfeitorias. - Tudo conforme consta no memorial descritivo e Mapa devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal d/cidade. -

PROPRIETÁRIO: - PAULO ANTONIO RADWANSKI, brasileiro, solteiro, maior, casado, industrial, portador da C.I. 3.119.929-8-Pr. CPF. 353485939-15, residente nesta cidade. -

RUBR. ANTERIOR: - Matrículas: 26464-26465 e 26484 d/Ofício. -

Dou fé. S.J. dos Pinhais, 18.11.88 *Edo* O Oficial: -

AV-1-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 57.628)

EDIFICAÇÃO: Por requerimento do proprietário supra, instruído com a certidão de conclusão de obras nº 0210/95, datada de 14/09/1995, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, e que ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma construção em alvenaria, para fins residenciais, com área total de 350,66 metros quadrados. - Apresentou-me ainda a Certidão Negativa de Débito (CND) nº 439431, datada de 14/09/1995, expedida pelo INSS de Curitiba-Pr O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.995 *Edo* (O F I C I A L)

B-2-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 58.385)

HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de Contrato de Abertura de Crédito Rotativo, lavrada às fls. 155/159 do lvº 221/E, aos 04/12/1995, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que a EMPRESA ABATEDOURO DE AVES ARGUS, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, inscrita no CGC/MF nº 81.309.924/0001-76, obteve junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CF, instituição financeira sob a forma pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede Matriz em Brasília-DF e Superintendência Regional neste Estado, a abertura de um Crédito Rotativo, com limite fixado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), exclusiva mente destinado a constituir ou reforçar a provisão de fundos da conta corrente de depósitos nº 003.979-4, com o prazo de vigência de 90 (noventa) dias a contar de 04/12/1995. - O Anuente hipotecante Sr. PAULO ANTONIO RADWANSKI (supra), dá em hipoteca de primeiro -/ grau, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado que foi em R\$... 206.930,20. - **DEMAIS CONDIÇÕES**: as da escritura, que fica uma via arquivada. - Custas: (4.312,00 VRC, reduzidas em 50%). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 07 de Dezembro de 1995 *Edo* O F I C I A L)

SEGUIR NO VERSO

42068

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUJ-8SSFB-89VFW-LQ7LA>



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Daila Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSFB-89VFW-LQ7LA>

CONTINUAÇÃO

M-3-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 60.768)

ARRESTO: Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 196/96 de Carta Precatória da 3ª Vara da Justiça Federal, ajuizada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra PAULO ANTONIO RADWANSKI; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **ARRESTADO** à favor do exequente supra, para assegurar dívida devida ao mesmo. - **VALOR:** não constam. - **CONDIÇÕES:** não constam. - **OBS:** O imóvel encontra-se depositado em mãos de Sr. LUIZ EMMANI SETIM, depositário público. O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 24 de Setembro de 1.996. *Elolo* (O F I C I A L)

M-4-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 61.058)

ARRESTO: Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 321/96 de Carta Precatória da 3ª Vara da Justiça Federal de Curitiba-Pr., ajuizada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra ABATEDOURO DE AVES ANGUS LTDA E OUTROS; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **ARRESTADO** à favor do exequente supra, para assegurar dívida devida ao mesmo, cujo imóvel encontra-se depositado em mãos de LUIZ EMMANI SETIM, depositário público. - **VALOR:** (não consta). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 30 de Junho de 1.997. *Elolo* (O F I C I A L)

M-5-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 69.172)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 03/98 de Ação de Execução Fiscal, requerido pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS e requerido: ABATEDOURO DE AVES ANGUS LTDA e outros; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do requerente supra, para assegurar dívida devida ao mesmo, encontrando-se o referido imóvel depositado em mãos de LUIZ EMMANI SETIM, depositário público desta Comarca. - **VALOR** (não consta). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais 10 de Fevereiro de 1999. *Leiriva* (O F I C I A L)

M-6-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 69.173)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 276/97 de Ação de Execução Fiscal, requerido pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra ABATEDOURO DE AVES ANGUS LTDA e outros; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do requerente supra, para assegurar dívida devida ao mesmo, encontrando-se o referido imóvel depositado em mãos de LUIZ EMMANI SETIM, depositário público desta Comarca. - **VALOR:** não consta. - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 10 de Fevereiro de 1999. *Leiriva* (O F I C I A L)



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSF8-89VFW-LQ7LA>

ASSINATURA

Am

DATA

02/42.068

AV-7-Matricula nº 42.068.-

(Protocolo nº 70.661)

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Nos termos do Ofício nº 1618/99, datado de 11/10/1999, firmado pelo Dr. RAUL LUIZ GUTMANN, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se indisponível (autos nº 465/96 de Falência de Abatedouro de Aves Argus Ltda). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 20 de Outubro de 1999

Am (O F I C I A L)

AV-8-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 73.987 - Em.09/05/2001)

Nos termos do Ofício nº 546/2001, datado de 24/04/2001, assinado pelo Dr. RAUL LUIZ GUTMANN, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para constar que encontra-se tramitando naquele Juízo e Cartório, os autos nº 611/96 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente: CASSIO LUIZ NIERO e executado: PAULO ANTONIO RADWANSKI, tendo sido realizada a penhora nos autos, conforme cópia do auto de penhora de fls.116 anexa ao presente. - Custas:(630,00 VRC - R\$48,00). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 09 de Maio de 2001

Am (O F I C I A L)

E-9-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 78.088 - Em.24/03/2003)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 676/2001 de Execução Fiscal, em que é Credor o MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS e devedor: PAULO ANTONIO RADWANSKI; procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula foi PENHORADO em favor do credor. - VALOR: R\$2.762,71. - DEPOSITÁRIO: O próprio executado. - O recolhimento do FUNREJUS deverá ser feito por ocasião do cancelamento do presente. - Custas:(1260,00 VRC) O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 24 de Março de 2003

Leirwa (O F I C I A L)

E-10-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 83.463 - Em.03/08/2005)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos 302/2002 de Ação de Execução Fiscal, ajuizada pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS contra PAULO ANTONIO RADWANSKI; procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula foi PENHORADO. - VALOR: R\$514,06. - DEPOSITÁRIO: Luiz Emani Setim. - O recolhimento do FUNREJUS deverá ser feito na ocasião do cancelamento do presente. - Custas:(1260 VRC). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 03 de Agosto de 2005

Am (O F I C I A L)

E-11-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 98.793 - Em.19/07/2010)

PENHORA: Consoante Termo de Conversão de Arresto em Penhora(autos 321/96 de Carta Precatória da 3ª Vara da Justiça Federal, extraído dos autos nº 96.0007016-4 de Execução de Título Extrajudicial), em que é requerente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e requerido ABATEDOURO DE AVES ARGUS LTDA; procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula foi penhorado. - O recolhimento do Funrejus deverá ser feito na ocasião do cancelamento do presente. - Custas:(1260 VRC). Dou fé. - São José dos Pinhais, 19 de Julho de 2010

Am (O F I C I A L)



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSFB-89VFW-LQ7LA>

AV-12-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.243 - Em,11/08/2010)
ARRECADACÃO: Nos termos do Ofício nº 2989/2010, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído das autas nº 465/1996 de Ação de Falsificação; procedo esta averbação para constar a ARRECADACÃO do imóvel desta matrícula em favor de ABATEDOURO DE AVES ANGUS LTDA-Massa Falida.- Custas:(2156,00 VRC).- O referido a averbação e dou fé.- São José dos Pinhais, 31 de Agosto de 2010. (O F I C I A L)

AV-13-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para cancelar a hipoteca objeto do R-2 desta matrícula.- Custas:(630 VRC).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 26 de Novembro de 2010. (O F I C I A L)

AV-14-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar o Arresto objeto do R-3; Dou fé.- (630 VRC).- São José dos Pinhais, 26 de Novembro de 2010. (O F I C I A L)

AV-15-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar o Arresto objeto do R-4.- Custas:(630 VRC).- Dou fé.- S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-16-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar a penhora objeto do R-5.- Custas:(630 VRC).- Dou fé.- S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-17-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar a penhora do R-6.- Custas:(630 VRC) Dou fé.- S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-18-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar a indisponibilidade de Bens objeto da AV-7.- Custas:(630 VRC).- Dou fé.- S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-19-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar a anotação objeto da AV-8.-Custas:(630 VRC).- Dou fé.-S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-20-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo esta averbação para cancelar a penhora do R-9.-Custas:(630 VRC) Dou fé.- S.José dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)

AV-21-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.986 - Em,26/11/2010)
CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial mencionado na AV-13; procedo a averbação para cancelar a penhora do R-10.-Dou fé.- S.J.dos Pinhais, 26/11/2010. (O F I C I A L)



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR
CPF Nº 99260319-87

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

FOLHA

03

Matrícula nº 42.068

FUBRICA

[assinatura]

R-22-Matrícula nº 42.068.- (Protocolo nº 99.987 - Em,26/11/2010)

ARREMATACÃO: Nos termos da Carta de Arrematação expedida pela primeira Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 465/1996; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi arrematado em favor de **P.O.S. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 09.195.011/0001-49, com endereço na Rua Colombo, nº 860, parte "A" Vila Braga, nesta Cidade.- VALOR: R\$. 565.088,75 (quinhentos e sessenta e cinco mil, oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos).- CONDIÇÕES: as da Carta de Arrematação.- Apresentou-me os comprovantes de recolhimento do ITHI e do FUNREJUS.- Custas: (4312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 29 de Novembro de 2010 *[assinatura]* (O F I C I A L)

AV-23-Matrícula nº 42.068.- (Protocolo nº 112.453 - Em,28/01/2015)

CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para cancelar a penhora objeto do R-11 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de Janeiro de 2015 *[assinatura]* (O F I C I A L)

AV-24-Matrícula nº 42.068.- (Protocolo nº 118.077 - Em,08/11/2016)

CANCELAMENTO: Nos termos do Mandado Judicial expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para cancelar a Arrecadação objeto da AV-12 desta Matrícula.- Custas: (630,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 08 de Novembro de 2016 *[assinatura]* (O F I C I A L)

R-25-Matrícula nº 42.068.- (Protocolo nº 118.113 - Em,10/11/2016)

PERMUTA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial d/Cidade, às fls.79/85 do livro nº 1038, aos 10/10/2013; procedo este registro para constar que a **P.O.S. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA** (supra), transmitiu por permuta o imóvel desta matrícula, em favor de **SERGIO NESTOR NEGOSSEKI**, brasileiro, separado judicialmente, motorista, port.da C.I.RG nº 4.282.686-3-Pr e do CPF/MF nº 696.889.239/15, residente nesta Cidade.- VALOR: R\$.565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais).- CONDIÇÕES: as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITHI e do FUNREJUS quitadas.- Consulta feita à CNIB (Central Nacional de Disponibilidade de Bens), cujo resultado foi negativo.- Custas: (4312,00 VRC=R\$.792,36).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de Novembro de 2016 *[assinatura]* (O F I C I A L)

R-26-Matrícula nº 42.068.- (Protocolo nº 118.114 - Em,10/11/2016)

COMpra E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial d/Cidade, às fls.159/163 do livro nº 1192, aos 05/10/2016; procedo este registro para constar que **SERGIO NESTOR NEGOSSEKI**, já qualificado e identificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para **ABF PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede

— SEGUIR NO VERSO —

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSFB-89VFW-LQ7LA>

42.068



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUL-8SSFB-89VFW-LQ7LA>

CONTINUAÇÃO

e foro na Rua Colombo, nº 2036, Bairro Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/NT sob nº 21.604.389/0001-54; **SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Marechal Mallet, nº 39, Bairro São Pedro, nesta Cidade, e **MULTI M PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida das Torres, nº 3520, Bairro São Pedro, nesta Cidade.- **VALOR: R\$ 565.000,00** (quinhentos e sessenta e cinco mil reais). **CONDIÇÕES:** O imóvel desta matrícula foi adquirido em comum, na seguinte proporção: 50% (cinquenta por cento) para **SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA**; 25% (vinte e cinco por cento) para **ABF PARTICIPAÇÕES LTDA**; e 25% (vinte e cinco por cento) para **MULTI M PARTICIPAÇÕES LTDA**.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentaram-me as guias do ITBI e do FUNREJUS quitadas.- Consulta feita à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), cujo resultado foi negativo.- Custas: (4312,00 VRC-R\$ 792,36).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de Novembro de 2016. *[Assinatura]* OFICIAL

AV-27-Matricula nº 42.068.-

COMPLEMENTO DE REGISTRO: Nos termos do Art. 213 § 1º da Lei 6015/73, com alteração dada pela Lei nº 10.931/2004; procedo esta averbação - para complementar o R-26, e constar que a proprietária **SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/NT sob nº 21.604.389/0001-54, e a proprietária **MULTI M PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/NT sob nº 21.527.676/0001-63.- Dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de Novembro de 2016. *[Assinatura]* OFICIAL

AV-28-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 158.838 - Em, 07 de março de 2025)

INCLUSÃO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 187/190, do Livro nº 0358-N, aos 27/02/2025; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a Indicação Fiscal nº 09.117.0009.0000. Custas: (630,00 VRC-R\$ 174,51); ISS 2%: (R\$ 3,49); Fundcp 5%: (R\$ 8,73); Funrejus 25%: (R\$ 43,63); Selo: SFR12.F5sfv.mh3QN-FLzHf.1125a (R\$ 8,00). O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 14 de março de 2025. *[Assinatura]* (OFICIAL).-

R-29-Matricula nº 42.068.- (Protocolo nº 158.838 - Em, 07 de março de 2025)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 187/190, do Livro nº 0358-N, aos 27/02/2025; procedo este registro para constar que **ABF PARTICIPAÇÕES LTDA**; **SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA** e **MULTI M PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula para **FOX PARTICIPAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 58.915.301/0001-25, com sede na Rua Marechal Mallet, nº 39, sala 1, São Pedro, São José dos Pinhais-PR.- **VALOR: R\$ 565.000,00** (quinhentos e sessenta e cinco mil reais).- **CONDIÇÕES:** As gerais da escritura.- Apresentaram-me a guia do ITBI nº 112122/2025 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$ 2.388,40.- Consulta realizada à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB em relação às partes, cujo resultado foi negativo, conforme códigos hash: 53jfl1ne9b, ay8xyk08uk, jc53nfxmu e i9jrvn35rj.- Custas: (4312,00 VRC-R\$ 1.194,42); ISS 2%: *[Assinatura]*

SEQUE



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CNM 080309.2.0042868-75

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício
São José dos Pinhais - PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva
Titular
CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

04

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 42.068

[Assinatura]

(R\$ 23,89); Fundep 5%: (R\$ 59,72); Selic: SFR12.F5cfv.mh3QN-WLaIf.1125q (R\$ 8,00).- O
referido é verdade e dou fê.- São José dos Pinhais, 14 de março de 2025
[Assinatura] (OFICIAL)-

42.068

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSFB-89VFW-LQ7LA>



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ
DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO
que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 42.068 do Livro 2 deste Serviço
Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 158949

São José dos Pinhais - PR, 28 de abril de 2025.

FUNAI/PR - SELO DIGITAL Nº SFRQMS3Dumf0M UjhzYQ5q
Consulte este selo em <http://funaiopen.com.br>

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

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNKUU-8SSFB-89FW-LQ7LA>



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, Transportes e Trânsito, 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 MARIA HELENA
Número predial oficial: 258
Bairro: SÃO PEDRO
Lote: 12A
Matrícula: 42085

Loteamento: SUBDIVISÃO
Quadra: Sem informação
Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.117.0009.0010

Data: 23/04/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 590	DATA: 14/12/1990	CVCO: 213	ANO: 1995
NÚMERO: 10	DATA: 03/07/1989	CVCO: 2	ANO: 1990

ZC2 - Zona Central 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 16
Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - altíssima - acima de 250
Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
Taxa de ocupação máxima (%) - 80
Recuo Frontal mínimo (m) - 5,0 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 3
Potencial construtiva máxima a receber - 1,5

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZC2

Habitação Unifamiliar: (13), (14), (15)
Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13), (14), (15), (16)
Condomínio Edifício Vertical: (13), (14), (15), (16)
Habitação Institucional: (13), (14), (15), (18)
Habitação Transitória 1: (13), (14), (15), (17), (18)
Comunitário 1: (13), (19), (21), (22)
Comunitário 2: (13), (19), (21), (22)
Comunitário 3: (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 nº 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 análise do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CNPDU.

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 8766/79.
- (4). Refusa-se a altura máxima da edificação com ou sem recitamento 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, armazéns 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 prédio 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 desortas 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 60% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias desortas 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 da 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 projetos 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 permitíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando as proibidas.
- (21) Os usos a partir de 3.000.00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22) A respeito da 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, Viário 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 condômino 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 § 1º 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 telhado para ruas com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com telhado para ruas 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 da 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 de Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento da Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2016, 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 (edifícios à Margem de Ocupação Prioritária e à BR 110) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser analisados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.117.0009.0000

Data: 23/04/2025

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
CMPDU
CONTATO: (41) 3299-8284 / (41) 3381-6999

NOME/RAZÃO SOCIAL DO REQUERENTE:		
IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA		
CPF/CNPJ:	RG:	DATA DE NASCIMENTO:
49911786/0001-98		
ENDEREÇO:	CEP:	BAIRRO:
RUA MARIA HELENA, 256	83005-480	SÃO PEDRO
E-MAIL:	TEL. FIXO:	CEL:
MATHEUSALMEIDA@IMINDEPORA.COM.BR		41 98896-0020
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA OU INCRA:	LOTE:	QUADRA:
09.117.0009.0000	12A	sem informação
		LOTEAMENTO:
		SUBDIVISÃO

() RECONSIDERAÇÃO DE GUIA AMARELA () RECONSIDERAÇÃO DE CONSULTA COMERCIAL
Nº PROTOCOLO: _____ Nº PROTOCOLO: _____

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Guia amarela ou cópia da consulta comercial contendo os documentos solicitados;
- Matrícula do imóvel ou escritura pública de compra e venda atualizada *(até 90 dias)
- Mapa de localização do imóvel georreferenciado (caso não possua inscrição imobiliária ou a matrícula do imóvel não contenha as coordenadas do lote), ou imagem de satélite demarcando a área.

DADOS DO IMÓVEL:

ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:	CEP:	BAIRRO:
RUA MARIA HELENA, 256	83005-480	SÃO PEDRO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA OU INCRA:	MATRÍCULA:	ZONEAMENTO:
09.117.0009.0000	42068	ZC2

SOLICITAÇÃO:

- ☐ Uso de permissível para permitido (especificar o uso de acordo com a lei, a descrição da atividade)
- ☐ Análise de estudo de impacto de vizinhança – EIV
- ☐ Análise de parâmetros construtivos, casos omissos ou conflitantes;
- ☒ Outros

Compra de potencial construtivo.

O terreno em questão encontra-se localizado em zoneamento ZC2, o qual prevê coeficiente Base de 3,0 com a possibilidade de compra de 1,5. Gostaria de realizar a compra referente aos 1,5 de potencial construtivo para realização de projeto voltado a habitação coletiva.

São José dos Pinhais, 17 / 04 / 20 25.

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

F004 – Requerimento CMPDU – Revisão 01

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 58.885.034/0001-90 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 15/01/2025
NOME EMPRESARIAL IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) LAGUNA SKY GARDEN			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R MARIA HELENA	NÚMERO 256	COMPLEMENTO *****	
CEP 83.005-480	BAIRRO/DISTRITO SÃO PEDRO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO JOSECUTI@IMINCORPORADORA.COM.BR		TELEFONE (41) 8771-1689/ (0000) 0000-0000	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 15/01/2025	
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 **15/01/2025** às **12:12:24** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

“IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA”

SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Pelo presente instrumento particular a:

IM2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no **CNPJ: 14.587.169/0001-02**, com sede na Avenida República Argentina, 1237, sala 1501 andar 15 Cond Today's Office ED, CEP: 80620-005, Bairro: Água Verde, Curitiba, PR, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado com o NIRE: 41213127338, neste ato representada por seus administradores:

1. **CASSIO LUIS BARBOSA BRAMORSKI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 5.556.580-8 SSP/SC e inscrito no CPF 005.835.981-88, domiciliado na Rua Alferes Poli, no 2580 – Apto 53 A – Parolin – Curitiba/PR, CEP 80220-051;
2. **PABLO CARLOS DE MENDONÇA**, nacionalidade brasileira, nascido em 30/08/1977, casado em comunhão parcial de bens, empresário, cpf nº 268.341.518-42, carteira de identidade nº 23.351.379.-6, órgão expedidor SSP - SP, endereço: rua Antônio Ferreira, 54, apartamento 401, Portão, Curitiba, pr, cep 81070320.

Resolvem, neste ato, constituir uma Sociedade Empresária Limitada, na condição de sócio único, nos termos do art. 1.052 a 1.087 do código Civil.

IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA
CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPITULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, DURAÇÃO E OBJETO DA
SOCIEDADE

Clausula 1º - A sociedade denomina-se

“IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA”

Clausula 2º - A sociedade sua sede social e foro jurídico nesta cidade com endereço sede na Rua Maria Helena nº 256, Bairro São Pedro, CEP 83005-480, cidade São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

Clausula 3º - A sociedade terá suas atividades iniciadas em 09 de Janeiro de 2025 e terá término de suas atividades previsto para dia 31 de Dezembro de 2030, podendo ser prorrogado pelo tempo necessário para a realização completa do objeto social desta sociedade ou para a liquidação do seu passivo e recebimento do seu ativo.

Clausula 4º - A sociedade terá como objeto social as atividades de: Incorporação de empreendimentos imobiliários.

CAPITULO II
DO CAPITAL SOCIAL

Clausula 5º - O capital social é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) dividido em 30.000 (trinta mil) cotas de capital, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente no País, tendo cada sócio a seguinte participação:

Nome	Nº de quotas	Total
IM2 Construtora E Incorporadora LTDA	30.000	30.000,00
Total	30.000	30.000,00

Clausula 6º - Atendendo ao que dispõe o artigo 1.052 da Lei 10.406 de 11 de janeiro de 2002, a responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas de capital, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CAPITULO III
DA ADMINISTRAÇÃO

Clausula 7ª - A sociedade é administrada e representada pelos administradores designado na cláusula nona e qualificado no preâmbulo deste instrumento, com a designação de sócio administrador que farão uso da firma isoladamente

Clausula 8ª - Competirá aos sócios administradores, isoladamente:

- a) Praticar todos os atos de gestão;
- b) Fixar a orientação geral dos negócios e a administração geral da sociedade;
- c) Elaborar a proposta de distribuição dos lucros sociais, demonstrados nos balanços trimestrais e anuais e balancetes mensais, para a aprovação dos sócios;
- d) Abrir ou encerrar contas correntes bancárias junto a instituições financeiras ou entidades de crédito, solicitar extratos, firmar cheques, ordens de pagamento, contratos de câmbio e transferências de qualquer espécie; proceder às liquidações de títulos, assim como receber numerários por qualquer valor, podendo também movimentar aplicações financeiras de liquidez de caixa, ou equivalentes;
- e) Adquirir veículos e imóveis sem a aprovação dos sócios, desde que este esteja sendo negociado com valor igual ou inferior a metade do capital social integralizado da sociedade;
- f) Reclamar e receber em moeda corrente, ou créditos de qualquer espécie, que se devem à sociedade, sejam quem for as pessoas obrigadas ao pagamento, inclusive a União, Estados, Municípios ou outras entidades de direito público ou privado;
- g) Fimar ou modificar, rescindir ou distratar contratos diversos de interesse da sociedade;
- h) Requerer, postular, representar e prosseguir com expedientes, ações ou reclamações de qualquer natureza, ante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, Conselho de Contribuintes, Ministérios ou quaisquer outros órgãos ou repartições públicas da esfera federal, estadual ou municipal, inclusive autarquias e entidades paraestatais, com a faculdade de representar a sociedade;
- i) Apresentar, solicitar ou alterar onde couber, perante as Secretarias das Fazendas Públicas Municipais, Estaduais ou Federais, Ministérios ou qualquer outro organismo oficial do Município, Estado ou União Federal, todos os tipos de escritas fiscais e contábeis, registros, dados e arquivos; postular e requerer qualquer valor, subsídio ou isenção que sejam concedidos por qualquer órgão, em qualquer modalidade, e pagar os impostos que correspondam e sejam devidos;
- j) Sendo-lhes também permitido o uso da denominação social, para alienar e gravar imóveis da sociedade;
- k) Representar a sociedade na abertura de empresas controladas ou coligadas;
- l) Prestar fianças, avais, saques de favor ou quaisquer outros compromissos, mesmo que estranhos aos objetivos sociais, e que seja em favor dos quotistas da sociedade, ficando expressamente proibido o seu uso para estranhos que não sejam sócios da sociedade.

Clausula 9º - São designados Administradores da sociedade os quotistas **Cassio Luis Barbosa Bramorski** e **Pablo Carlos de Mendonça**, já qualificado neste instrumento.

Clausula 10º - Os Administradores da sociedade ficam dispensado de caução.

Parágrafo único = Os Administradores da empresa farão jus à uma remuneração, fixa ou variável, a ser determinada pelo sócio quotista, a título de pró-labore, para ser paga em treze parcelas durante o exercício social.

CAPITULO IV **DO EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E DISTRIBUIÇÃO**

Clausula 11º - O exercício social é coincidente com o ano civil, terminando em 31 de dezembro de cada ano, quando se procederá a elaboração do inventário, do Balanço Patrimonial e do Balanço do Resultado Econômico.

Clausula 12º - Depois de feitas as necessárias amortizações, provisões e reservas não tributadas pelo imposto de renda, os lucros ou prejuízo verificados em cada exercício serão partilhados conforme a decisão adotada pela assembleia de quotistas, que será realizada nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, na forma em que dispõe o art. 1.078 do CC.

§ Único - Poderá ser distribuído o resultado líquido apurado mensalmente, trimestralmente ou anualmente de maneira desigual entre os sócios, desde que a decisão seja aceita por, ao menos 51%, da totalidade do percentual do capital social integralizado.

CAPITULO V **DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

Clausula 13º - A sociedade e os demais sócios quotistas têm a preferência para adquirir as quotas que qualquer sócio pretenda alienar.

Parágrafo único = Se mais de um quotista exercer o direito de preferência, as quotas ofertadas serão rateadas entre eles na proporção de suas participações no capital social, na data do evento.

Clausula 14º - Se a sociedade e os sócios quotistas não exercem o seu direito de preferência sobre as quotas ofertadas, no prazo de quarenta e cinco (45) dias a contar da data da notificação a parte ofertante poderá alienar as quotas ofertadas, desde que a alienação se complete dentro de trinta(30) dias do término do prazo estipulado no “caput” desta cláusula.

Clausula 15º - É vedada a constituição, pelos quotistas, de qualquer gravame sobre as suas quotas de capital, sem a prévia e expressa autorização da maioria dos sócios quotistas.

Clausula 16º - A sociedade será dissolvida por deliberação dos sócios quotistas que representem 100% do capital social, mediante resolução em Assembleia Geral,

que designará um liquidante, indicando-lhe a forma de liquidação. Realizando o ativo e solvido o passivo, o saldo verificado será repartido entre os sócios proporcionalmente aos valores das respectivas quotas de capital.

Clausula 17ª - A falência, a retirada, a morte, ou incapacidade de qualquer dos sócios não dissolverá a sociedade, que remanescerá com os demais sócios, desde que queiram prosseguir com a sociedade.

Clausula 18ª - Em caso de falecimento de qualquer sócio, seus herdeiros terão assegurado o direito de ingresso na sociedade.

Caso eles manifestarem desinteresse em participar da sociedade, receberão os haveres do sócio pré-morto (capital, lucros e demais créditos) com observância das normas estabelecidas nas cláusulas 19ª a 20ª.

Clausula 19ª - No caso de dissolução da sociedade conjugal, por morte do consorte, pelo divórcio ou separação judicial, os sócios quotistas deliberarão, por maioria do capital social, sobre a admissão na sociedade do ex-cônjuge; caso nela não for admitido, receberá seus haveres correspondentes às quotas adjudicadas na partilha de bens da comunidade conjugal, com observância das normas estabelecidas nas cláusulas seguintes.

Clausula 20ª - Os haveres do sócio retirante, falecido ou impossibilitado serão apurados mediante "Demonstrações Financeiras Especiais". Que serão formadas dentro de trinta (130) dias a contar da data do evento, salvo se a data das últimas demonstrações financeiras ordinárias não houver decorrido mais de trinta (90) dias, caso em que o pagamento será efetuado com base nos valores das últimas demonstrações financeiras citadas.

Clausula 21ª - O pagamento dos haveres do sócio retirante, impossibilitado ou falecido será feito em doze (12) parcelas mensais, sem juros ou qualquer acréscimo; a primeira delas será nos sessenta (90) dias seguintes à data do evento, simultaneamente com a assinatura da alteração contratual e as restantes, serão representadas por notas promissórias, emitidas pela sociedade, com vencimentos mensais e sucessivos

CAPITULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Clausula 22ª - Serão lícitas todas e quaisquer alterações no presente contrato social por deliberação dos sócios quotistas que representem 51% do capital social, dispensando-se, pois, a assinatura dos demais quotistas.

Clausula 23ª - A sociedade não tem conselho fiscal (art. 1.066 do CC) e os sócios quotistas tomarão conhecimento da administração social através do exame direto dos livros e arquivos da sociedade, sempre que lhes pareça conveniente e independentemente de qualquer autorização.

Clausula 24ª - Conforme o disposto no § único do artigo 1.053 da Lei 10.406 de 11 de janeiro de 2002, sobre os casos não regulados neste contrato, ou nesta lei, deverão

ser aplicadas as disposições legais da Lei 6.404/76, Lei das Sociedades Anônimas.

Clausula 25º - Os administradores, qualificados no preâmbulo deste instrumento, declaram sob as penas da lei de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, da fé pública ou a propriedade. (art.1011, §1º do CC)

Clausula 26º - Em decorrência da Lei nº 14.382/2022 que revogou o artigo 980-A do Código Civil. A existência de uma sociedade empresária limitada com o único sócio não altera os dispositivos acima. Tendo como ressalva os percentuais e quotas do capital social nas deliberações da sociedade que passam a ser em sua totalidade de um único sócio.

TERMO DO AJUSTE

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento contratual em uma única via, para os devidos efeitos legais

São José dos Pinhais, 09 de Janeiro de 2025

Cassio Luis Barbosa Bramorsk
CPF 005.835.981-88
Administrador

Pablo Carlos De Mendonça
CPF 268.341.518-42
Administrador

Juliana Rocha Batista
Advogado - PR-78.533



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA consta assinado digitalmente por:

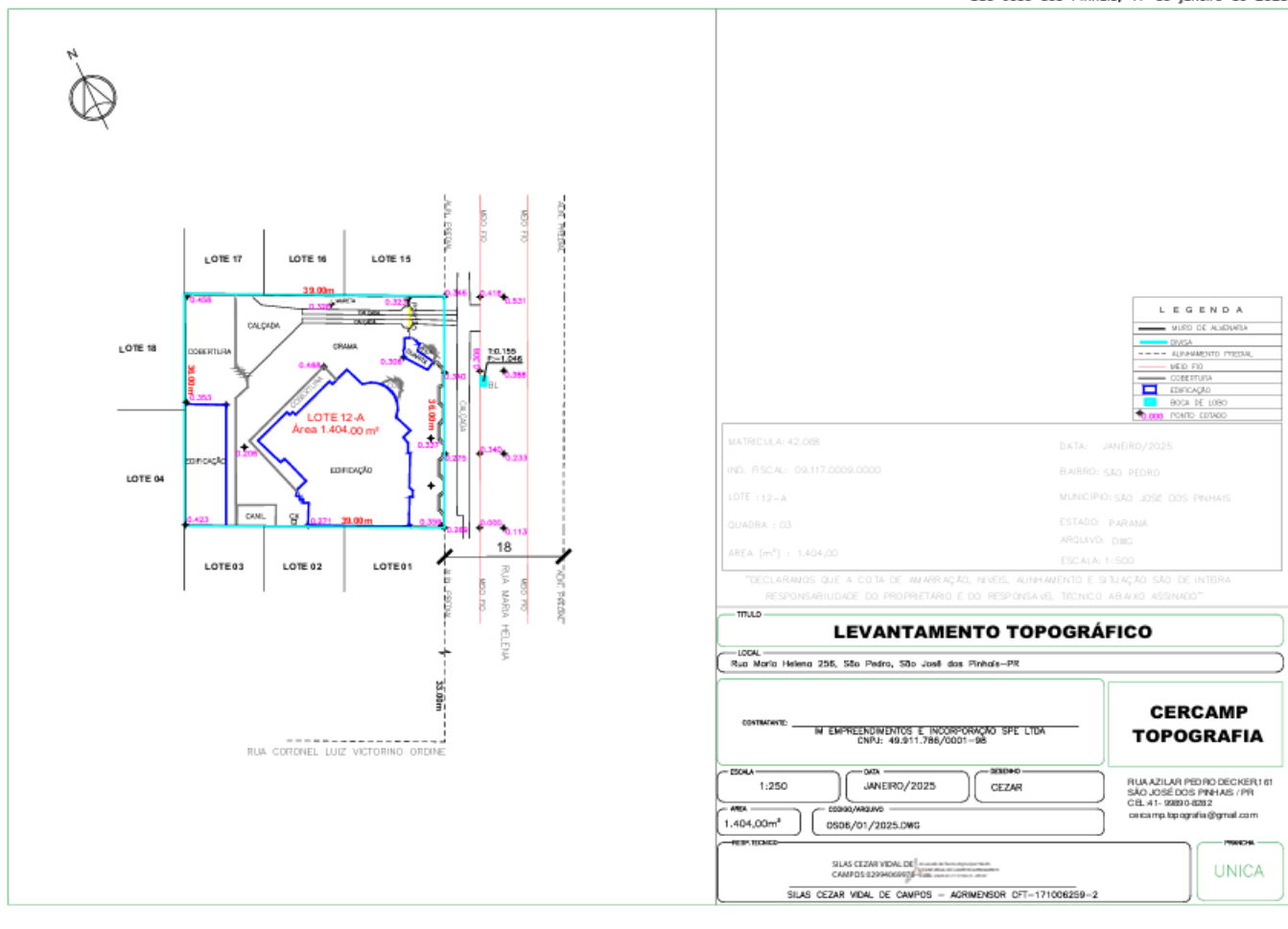
IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00583598188	CASSIO LUIS BARBOSA BRAMORSKI
05907585943	JULIANA ROCHA BATISTA
26834151842	PABLO CARLOS DE MENDONCA



CERTIFICO O REGISTRO EM 15/01/2025 12:09 SOB Nº 41213139387.
PROTOCOLO: 250078775 DE 14/01/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12500592889. CNPJ DA SEDE: 58885034000190.
NIRE: 41213139387. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 09/01/2025.
IM LAGUNA SKY GARDEN SPE LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720253375693

1. Responsável Técnico

MATHEUS IVO DE ALMEIDA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1722213710

Carteira: PR-217377/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **INVESTMONEY CONSTRUTORA E INCORPORADORA**

CNPJ: 14.587.169/0001-02

AV REPUBLICA ARGENTINA, 1237

SALA 1501 AGUA VERDE - CURITIBA/PR 80620-005

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 13/06/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R MARIA HELENA, 256

SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-480

Data de Início: 13/06/2025

Previsão de término: 30/06/2025

Coordenadas Geográficas: -25,544881 x -49,193081

Finalidade: Residencial

Proprietário: **INVESTMONEY CONSTRUTORA E INCORPORADORA**

CNPJ: 14.587.169/0001-02

4. Atividade Técnica

[Estudo de viabilidade ambiental] de Relatório de Impacto de Vizinhança Ambiental - RIVA

Quantidade

Unidade

9187,97

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Estudo de impacto de vizinhança - EIV

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes declaram, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio oriundo do presente contrato, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná - CREA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zaverucha, nº 25, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. As partes pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por MATHEUS IVO DE ALMEIDA, registro Crea-PR 217377/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 13/06/2025 e hora 14h29.

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por MATHEUS IVO DE ALMEIDA, registro Crea-PR 217377/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 13/06/2025 e hora 14h29.

INVESTMONEY CONSTRUTORA E INCORPORADORA - CNPJ: 14.587.169/0001-02

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.crea.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso neste site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 16/06/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 16/06/2025 13:10:16



www.crea-pr.org.br

