

 **Sintropia**
Sky Garden



Estudo de Impacto de Vizinhança

IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA
CNPJ 59.881.907/0001-50

Sintropia Sky Garden

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL
DE 97 UNIDADES RESIDENCIAIS
(30 APARTAMENTOS + 67 STUDIOS)
DE 16 PAVIMENTOS COM
ÁTICO E SUBSOLO**

**RUA CRUZ MACHADO Nº79 - SÃO PEDRO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ
AGOSTO / 2025**

Este Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado para o **CONDOMÍNIO SINTROPIA SKY GARDEN**, sobre o Lote A, Quadra 14, da Planta Vila Heitor, matriculado sob N.º34.701 da 2.ª Circunscrição, com Inscrição Imobiliária sob Nº 09.130.0003.0000, sito à Rua Cruz Machado 79, 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	13
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	32
5.3 Número de Funcionários	33
5.4 Horário de Funcionamento	33
5.5 Vagas de Estacionamento	33
5.6 Acessos ao Empreendimento	34
5.7 Permeabilidade do Solo	35
5.8 Drenagem	35
5.9 Características das Atividades	35
5.9.1 Poluição Sonora	35
5.9.2 Poluição Atmosférica	36
5.9.3 Poluição Hídrica	36
5.9.4 Poluição Odorífica e Eletromagnética	37
5.9.5 Vibração	37
5.9.6 Periculosidade	37
5.10 Demandas por Infraestruturas	37

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA	38
6.1 Caracterização das Áreas de Influência	38
6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno	40
6.3 Sistema Viário	46
6.4 Geração de Tráfego	48
6.5 Transporte Coletivo	49
6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos	50
6.6.1 Serviço e Equipamento Público na Área de Educacional	50
6.6.2 Serviço e Equipamento Público na Área de Saúde	52
6.7 Paisagem e Morfologia Urbana	54
6.8 Patrimônio Histórico, Cultural e Naturala	55
7. IMPACTOS	57
7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio	57
7.1.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio	58
7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio	58
7.2.1 Matriz Impactos – Fase Oper.: Aspec. Sócio-Eonômico	59
7.2.2 Matriz Impactos – Fase Operação: Condiç. Ambientais	59
7.2.3 Matriz de Impactos – Fase Operação: Morfologia Urbana	60
7.2. 4 Matriz de Impactos - Fase Operação: Sistema Viário	61
7.2.5 Matriz de Impactos - Fase Oper.: Infraestrutura Urbana	62
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	63
8.1 Avaliação dos Impactos - Fase Construção do Condomínio	63
8.2 Avaliação dos Impactos - Fase Operação do Condomínio	64
9. CONCLUSÃO	67
10. REFERÊNCIAS	68
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 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 o 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 às 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 97 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 30 APARTAMENTOS E 67 STUDIOS, DE 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO E SUBSOLO**, cujo projeto arquitetônico está protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo sob Protocolo Nº 514-25-SJP do Sistema Aprova Digital, para análise e aprovação para fins de licenciamento deste Condomínio com área total a ser construída igual a 6.396,86m² e que será denominado como **CONDOMÍNIO SINTROPIA SKY GARDEN**.

Este Empreendimento será implantado sobre o Lote A, da Quadra 14, da Planta Vila Heitor (Figura 1), com Indicação Fiscal 09.130.0003.0000, localizado na Rua Cruz Machado Nº79, no Bairro São Pedro deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

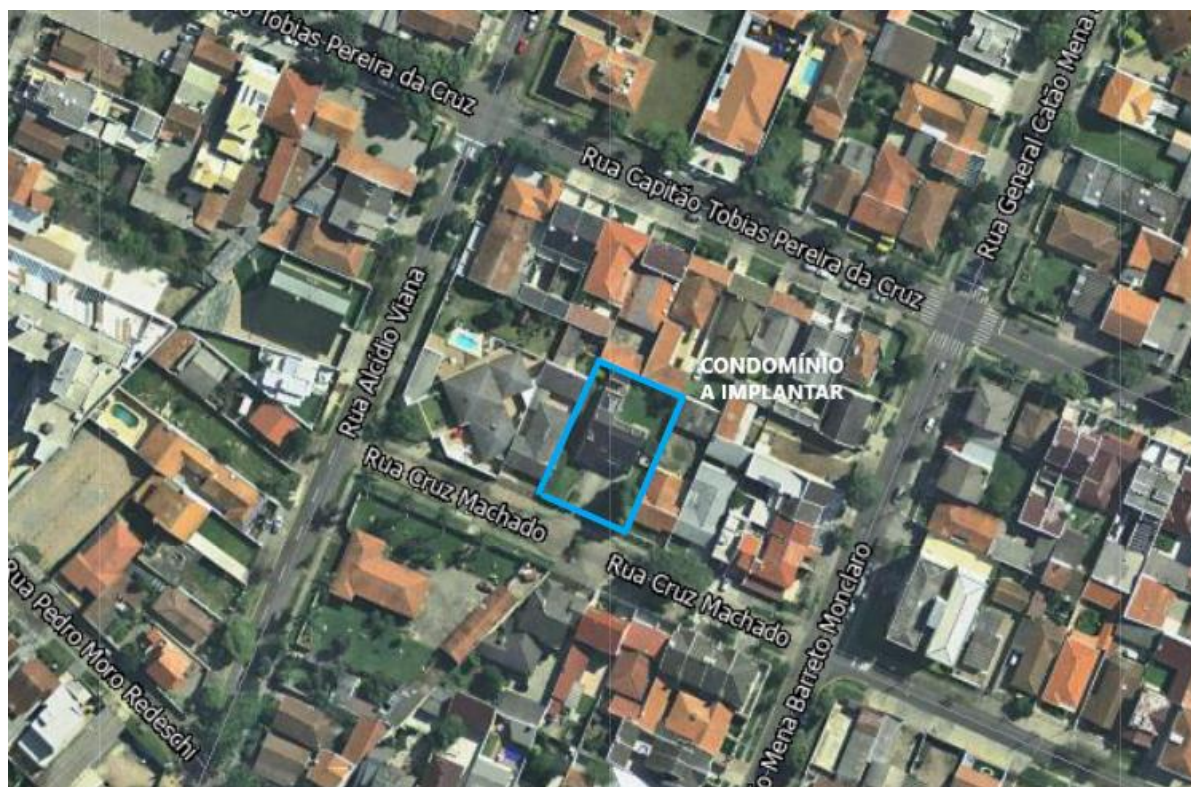


Figura 1: Localização do novo CONDOMÍNIO SINTROPIA SKY GARDEN a ser implantado sobre o Lote A. (Fonte: PMSJP/2025).

2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO

O terreno onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden, atualmente é de propriedade de PAULO JOSÉ SCHERNER. Porém a Empresa IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA está requerendo a análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança, com a devida ciência do proprietário, 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 SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA
CNPJ: 59.881.907/0001-50
Rua: CRUZ MACHADO nº79
Bairro: SÃO PEDRO -SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Responsável Técnico pela Empresa e pela Obra:
MATHEUS IVO DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR – 217377/D
Rua: CRUZ MACHADO nº 79
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: - 25,5460516 e -49,1969286W.

O Condomínio Sintropia Sky Garden será implantado sobre o Lote A, da Quadra 14, da Planta Vila Heitor, registrado sob Matrícula N.º34.701 da 2ª Circunscrição, com Indicação Fiscal sob N.º 09.130.0003.0000 com área total igual 960,00m², sito à Rua Cruz Machado N.º79, cujo imóvel está situado entre a Rua Alcídio Viana (Figura 2) e a Rua General Catão Mena Barreto Monclaro, localizado no Bairro São Pedro deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

Este imóvel onde será implantado o Empreendimento está localizado próximo de importantes eixos viários como a Rua Joinville, distante aproximadamente 300,00m metros do mencionado terreno, a Avenida das Torres distante 720,00 metros aproximadamente a Rodovia Federal BR376, estando a uma distância de 795,00m do referido Condomínio, conforme mostra a Figura 3 a seguir.

Pode-se observar outras vias relevantes e próximas ao imóvel em estudo, como a Rua Barão do Cerro Azul que está há 540,00m e a Avenida Rui Barbosa, distante 970,00m do pleiteado Condomínio Sintropia Sky Garden.



Figura 2: Planta de localização do Lote A onde será implantado o Condomínio.

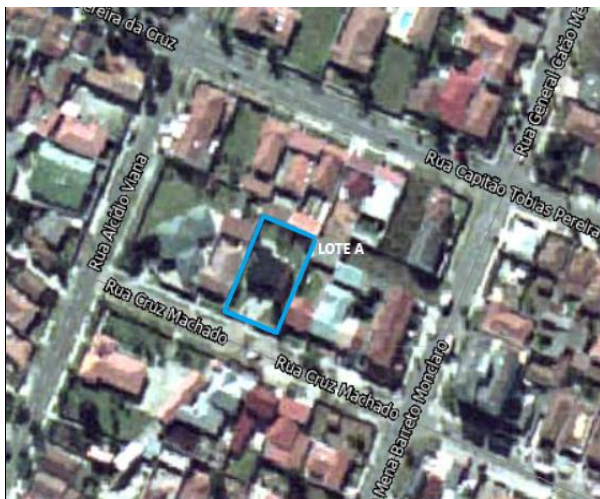


Figura 4: Foto aérea do Lote A do ano 2000. (Suderhsa)



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

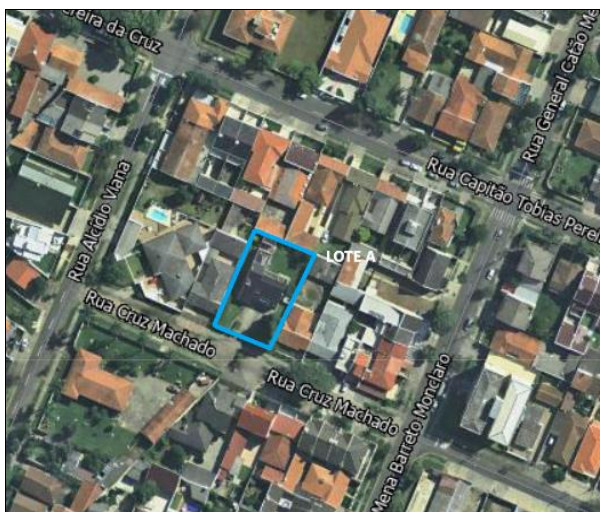


Figura 6: Foto aérea do imóvel do ano de 2019 (Fonte: PMSJP).

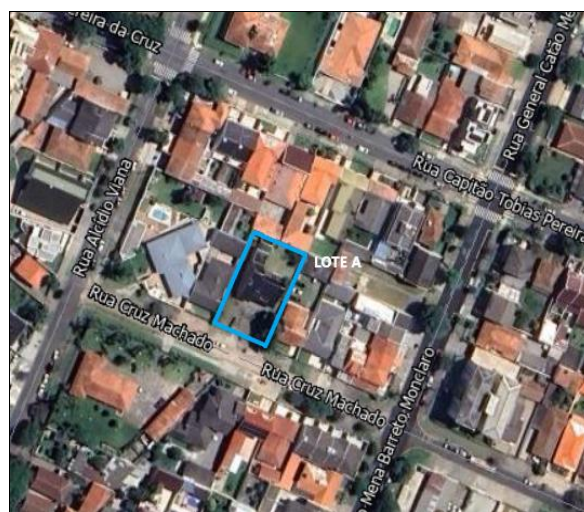


Figura 7: Foto aérea do Lote A do ano de 2025. (Fonte: PMSJP)

3.3 Características Físicas do Terreno

O Empreendimento será implantado sobre o Lote A, da Quadra 14, da Planta Vila Heitor, como já mencionado, cujo imóvel está matriculado sob N.º34.701 da 2ª Circunscrição, sob Indicação Fiscal 09.130.0003.0000, situado no Bairro São Pedro deste Município e Comarca de São José dos Pinhais.

Este imóvel é oriundo da unificação dos Lotes 05 e 06 e atualmente apresenta as seguintes características e medidas: faz frente para a Rua Professor Cruz Machado numa extensão de 24,00m; faz divisa lateral por 40,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e faz divisa de fundos numa extensão de 24,00m, fechando assim o perímetro total igual a 128,00m, apresentando formato regular e uma área total de 960,00m², conforme matrícula e levantamento topográfico (Figura 8).

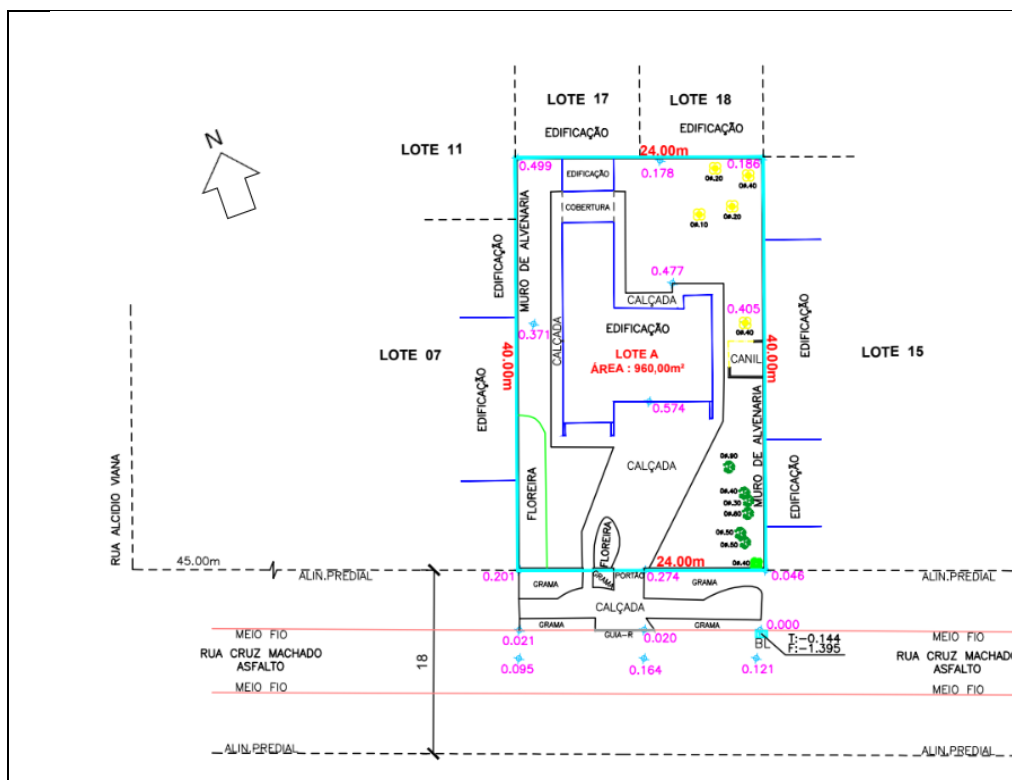


Figura 8: Planta do Levantamento Topográfico do Lote A onde está implantado o Novo Condomínio.

3.4 Características Ambientais do Imóvel

De acordo com vistoria “in loco” e com a planta do Levantamento Topográfico em anexo, verifica-se que o terreno apresenta topografia plana, com leve 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 Cruz Machado, as cotas variam de 0,046m a 0,201m. Na divisa de fundos, as cotas variam de 0,186m a 0,499m, apresentando aproximadamente 0,13m a 0,30m em média de desnível até a testada frontal do terreno.

Portanto, pode-se considerar que o presente terreno onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden apresenta topografia praticamente plana.

Porém, como este Empreendimento propõe um pavimento no 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).

Em relação a classificação climática e 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. Por outro lado, apresenta temperatura média abaixo de 22°C no mês mais quente, apresentando verões frescos e sem estação seca definida.

Este imóvel apresenta uma adequada ventilação, pois as dimensões do terreno permitem maior afastamento dos terrenos vizinhos, favorecendo assim as correntes de ar provenientes dos ventos do sul e assegurando desta forma, uma ventilação natural permanente sobre o terreno onde será implantado o novo Condomínio.

O imóvel ainda apresenta uma adequada iluminação natural direta, pelo fato do terreno apresentar uma adequada testada frontal para a via pública, garantindo uma área aberta para iluminação natural. Além disso, atualmente não há interferências de edificações vizinhas como sombreamento sobre o terreno em questão, pois a vizinhança é composta basicamente por residências unifamiliares térreas ou de dois pavimentos no máximo.

3.5 Flora e Fauna

De acordo com o histórico do imóvel no Item 3.2, assim como a imagem da Figura 9 a seguir, verifica-se que a Flora existente sobre o Lote A é quase insignificante, pois verifica-se apenas cinco espécies exóticas de Cedros de médio porte que foram plantados para fins paisagísticos próximos ao recuo frontal e algumas árvores de médio porte plantadas na lateral e fundos do terreno.



Figura 9: Vista aérea do Lote A com as vegetações de médio porte sobre o terreno.

Além desses indivíduos arbóreos, verifica-se ainda a vegetação do tipo gramínea no restante do terreno e um arbusto de pequeno porte plantado junto ao passeio da Rua Cruz Machado.

Portanto, não haverá interferência de vegetação de grande porte dentro do terreno, assim como outros condicionantes ambientais como Área de Preservação Permanente (APP) ou córrego sobre o terreno em estudo.

Em relação a Fauna, considerando que o imóvel está inserido numa área urbana e num bairro predominantemente residencial e haver apenas vegetação de pequeno e médio porte existente no terreno, é possível observar sobre o imóvel a presença de algumas espécies de aves de pequeno porte como pardais e canários, as quais poderão permanecer nas árvores de médio porte existentes junto ao recuo frontal e nas novas vegetações que serão plantadas de acordo com o projeto paisagístico do novo Condomínio Sintropia Sky Garden.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento e Zoneamento

A Lei Complementar Municipal N.º100/2015 define o Plano Diretor vigente no Município de São José dos Pinhais e determina as diretrizes de ordenamento territorial definidas pelos Macrozoneamentos. 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 Sintropia 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 A onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden.(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 A 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.

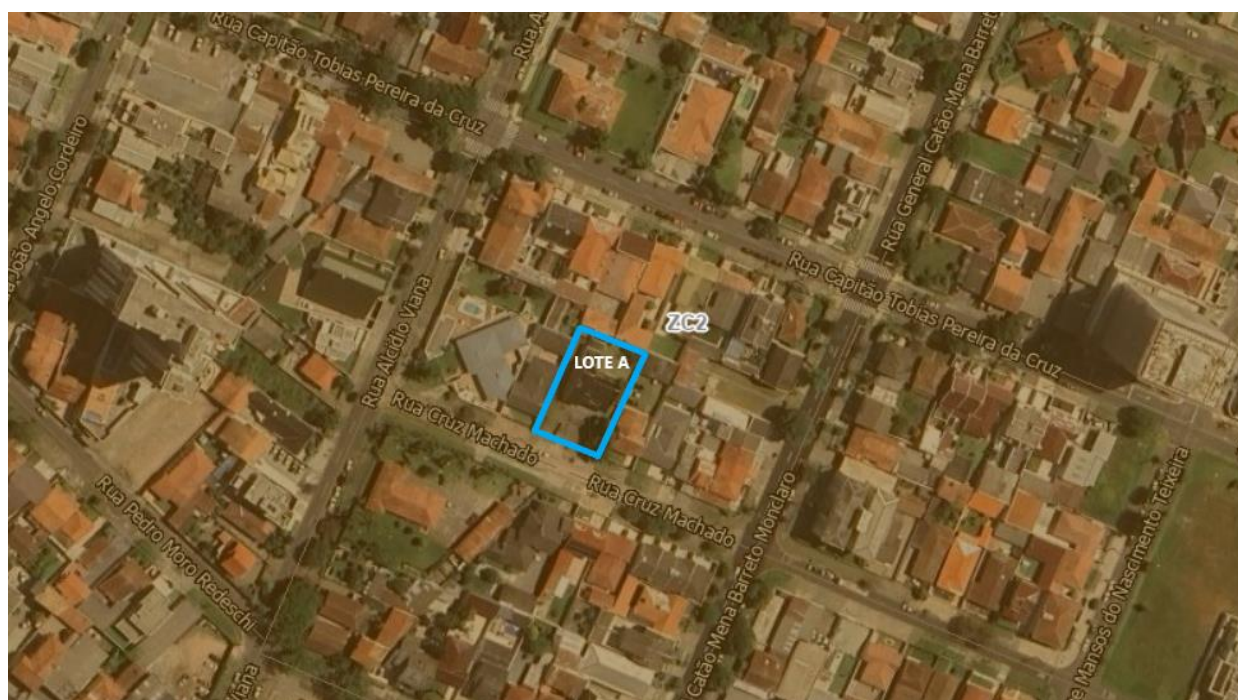


Figura 11: O Lote A está inserido no Zoneamento ZC2, onde será implantado o Empreendimento.(PMSJP/2025)

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%
Coefficiente 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 A com 960,00m² e a densidade residencial altíssima sendo acima de 250 Unidade Habitacional / Hectare, logo serão permitidas as 97 unidades residenciais propostas para este Condomínio Sintropia 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 4,47 através da Outorga Onerosa, para viabilizar mais unidades no condomínio e para a otimização dos parâmetros urbanísticos, conforme Anuência do CMPDU.

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

ESTATÍSTICA			
PAVIMENTO	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
SUBSOLO	718,76	0	718,76
PAVIMENTO TÉRREO	556,37	0	556,37
2° PAVIMENTO	358,09	0	358,09
3°-9° PAVIMENTOS x7	17,87	425,84	443,71
10° PAVIMENTO	33,88	195,08	228,96
11° PAVIMENTO	33,88	144,32	178,2
12°-15° PAVIMENTOS x4	38,88	199,08	237,96
16° PAVIMENTO	27,5	175,42	202,92
ÁTICO	61,87	0	61,87
BARRILETE	33,88	0	33,88
TOTAL	2104,84	4292,02	6396,86
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR/AMPLIAR			6396,86
ÁREA A REFORMAR			0,00
ÁREA A DEMOLIR CONFORME ALVARÁ COM Nº DE PROTOCOLO 202507281420532670			258,00
ÁREA COMPUTÁVEL			4292,02
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL			2104,84
ÁREA TOTAL (A CONSTRUIR + A REFORMAR + A AMPLIAR)			6396,86
ÁREA RESIDENCIAL PRIVATIVA/COMUM			6396,86
ÁREA DO TERRENO			960,00
TAXA DE OCUPAÇÃO			63%
TAXA DE PERMEABILIDADE			21%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			4,47
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO			54,18
RECUO LEGAL PARA A RUA (CRUZ MACHADO)			5,00
RECUO EFETIVO PARA A RUA (CRUZ MACHADO)			5,00

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

Portanto, considerando que este Empreendimento está inserido no Zoneamento ZC2, 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 SINTROPIA 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 EDILÍCIO VERTICAL DE 97 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 30

APARTAMENTOS E 67 STUDIOS, DE 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO E SUBSOLO, com área total a ser construída igual a 6.396,86m².

4.2 Diretrizes Viárias

Pensando na Cidade com todo seu dinamismo, 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.



Figura 12: Diretrizes Viárias previstas em lei, próximas ao novo Condomínio. (FONTE: PMSJP/2025)

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.

É importante salientar que não há nenhuma diretriz viária prevista para a Rua Cruz Machado (conforme Figura 12), cuja via local atualmente apresenta uma caixa

de rua com largura de 18,00m e permite o acesso ao Lote A, onde se pretende implantar este novo Condomínio Sintropia Sky Garden.

5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Área das Edificações

De acordo com o projeto arquitetônico deste Condomínio Sintropia 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 A, conforme a Planta de Implantação do Condomínio na Figura 13, contendo o total de **6.396,86m²** de área a ser construída de acordo com a estatística apresentada na Tabela 2 do Item 4.1 e constante no respectivo projeto arquitetônico.

O Condomínio Edifício Vertical denominado de Sintropia Sky Garden possuirá áreas comuns que serão compostas por um Pavimento no Subsolo (Figura 14), no Pavimento Térreo e no 2º Pavimento (Figura 15 e 16)., destinados às vagas de garagem, tanto para moradores como para visitantes. Além disso, o Pavimento Térreo também comportará a portaria e a recepção do Condomínio, além das áreas de circulação e paisagismo.

Em relação as áreas privativas, o Condomínio Sintropia Sky Garden será composto por 30 unidades de Apartamentos e 67 studios, distribuídos do 3º ao 16º Pavimentos com opções diferentes de plantas. Os Apartamentos terão unidades com áreas privativas que variam de 52,56m² a 67,33m² e os Studios, com áreas de 26,16m² até 27,00m², de acordo com as Figuras 17,18,19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 a seguir.

O Salão de Festas e as Áreas de Recreação estarão distribuídos no 10º, 16º 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, 25 e 26.

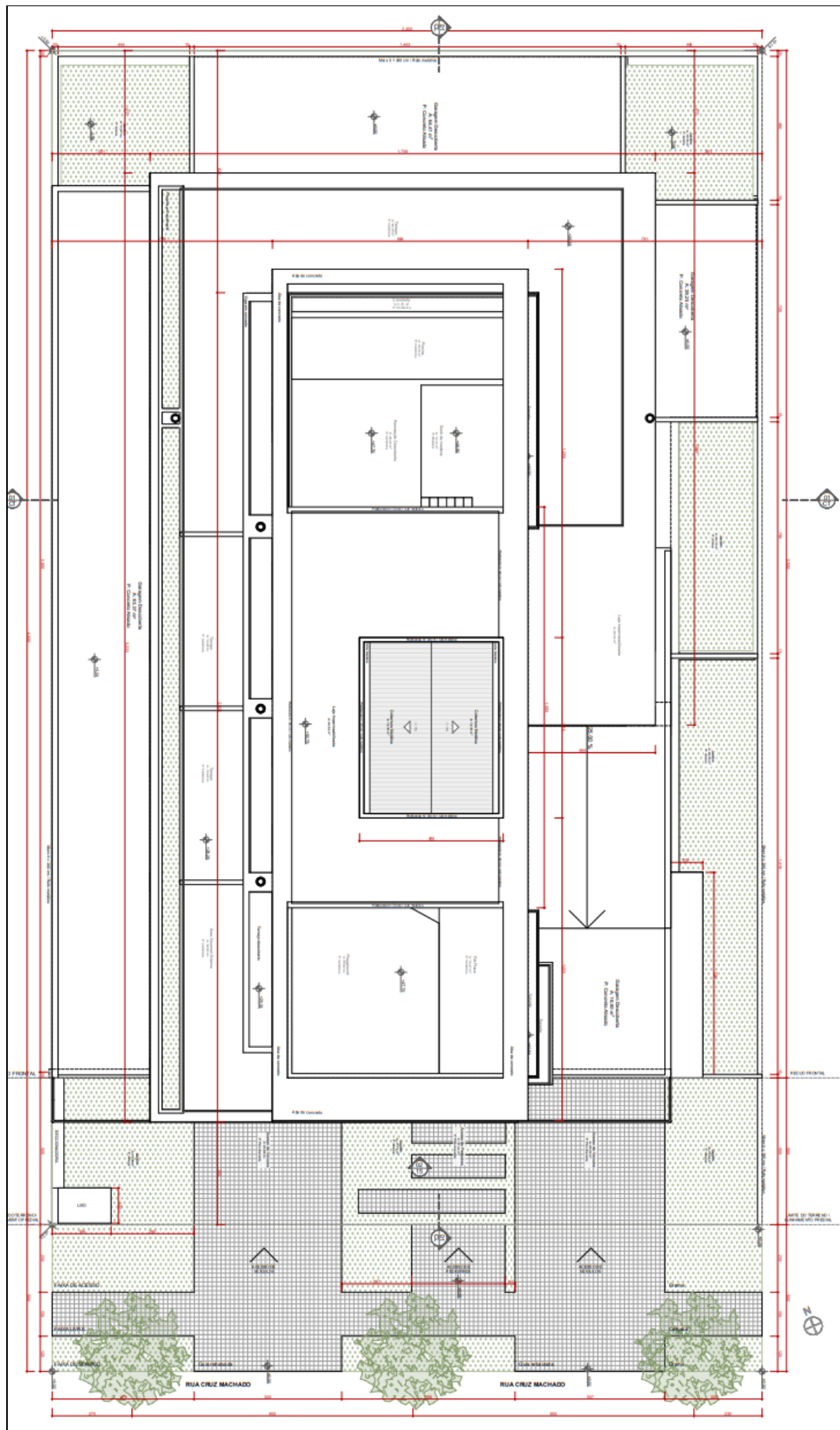


Figura 13: Implantação do Condomínio Sintropia Sky Garden a ser construído na Rua Cruz Machado, 79.

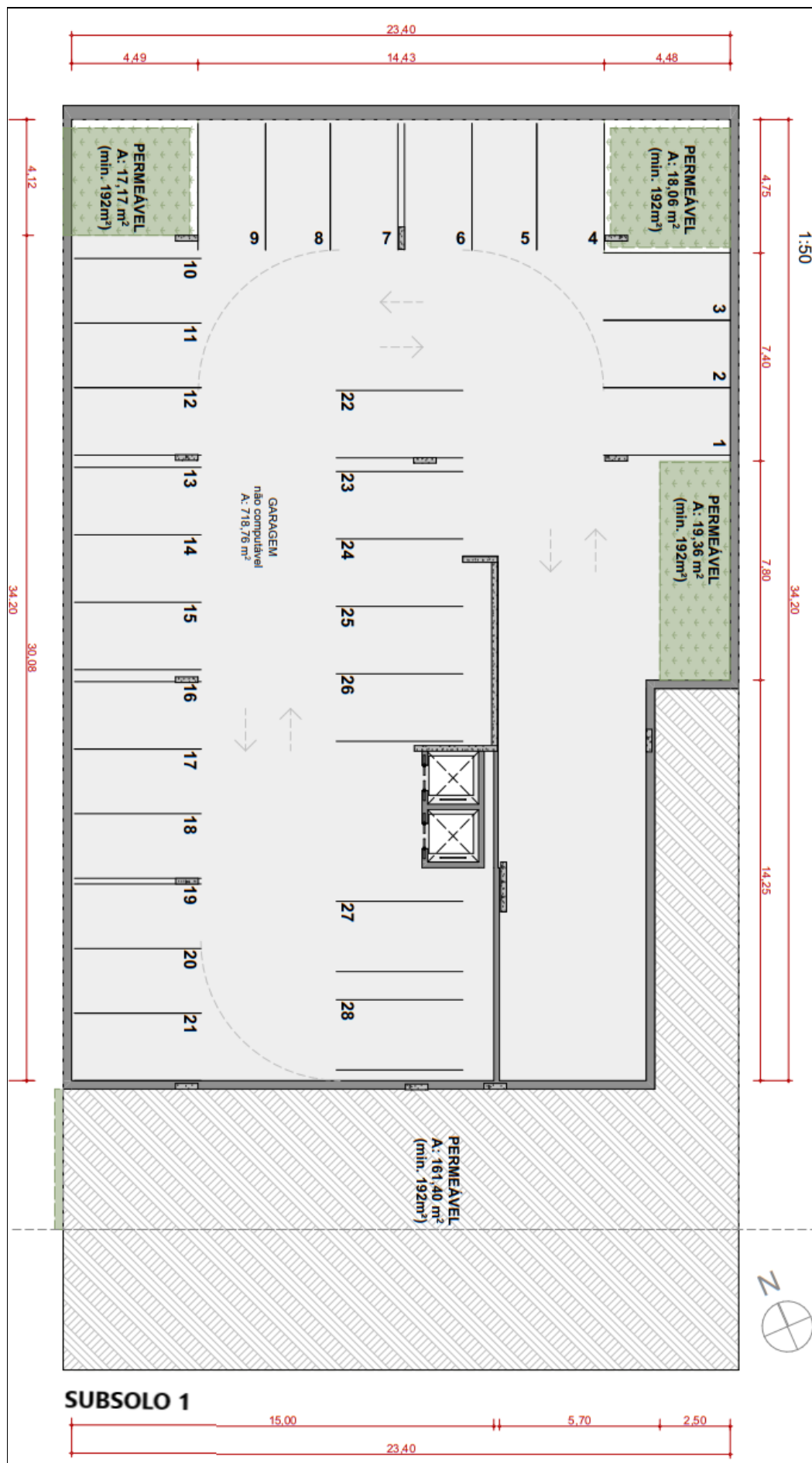


Figura 14: Planta do Subsolo do Condomínio Sintropia Sky Garden.

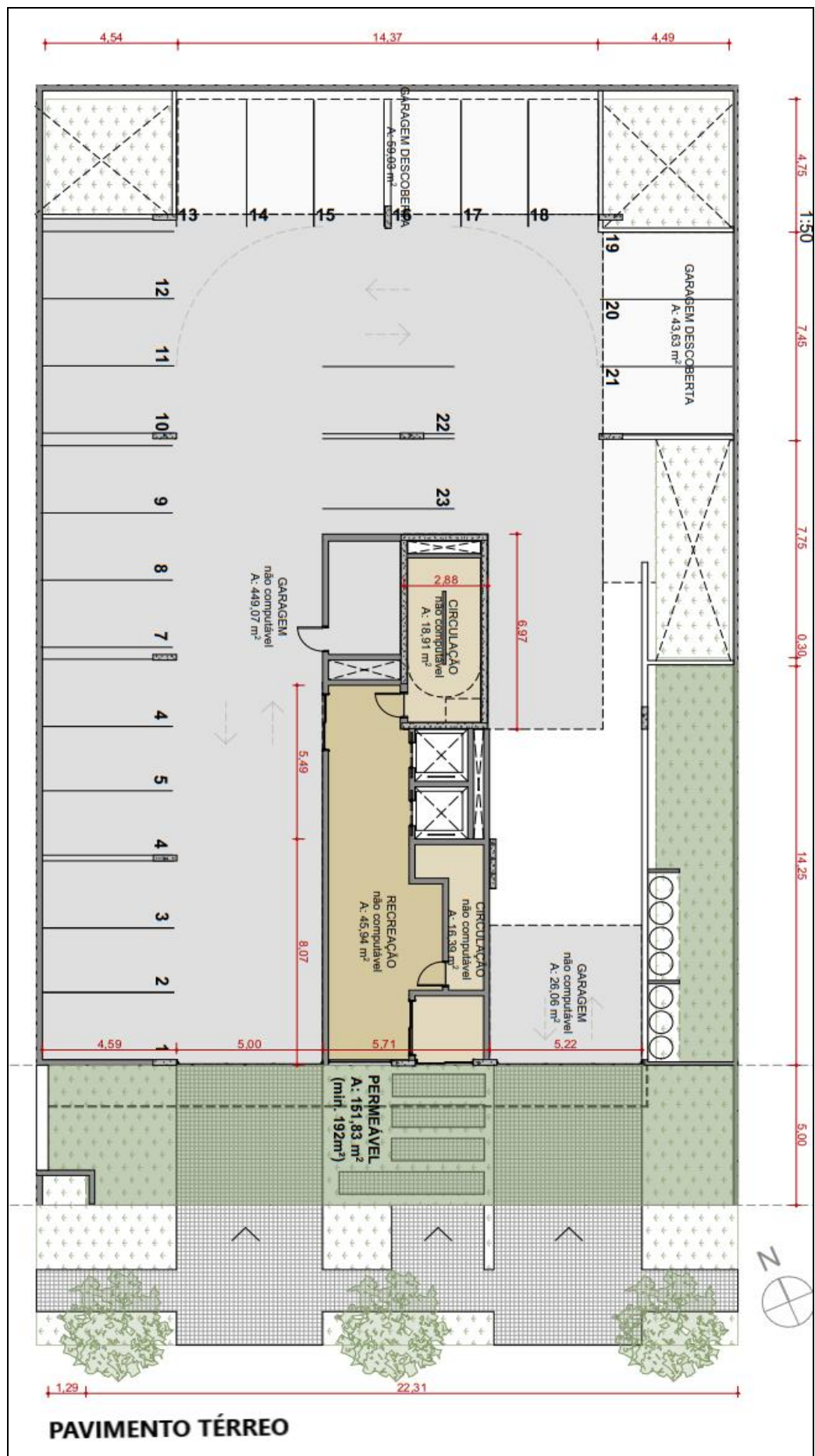


Figura 15: Planta do Pavimento Térreo do Condomínio Sintropia Sky Garden.

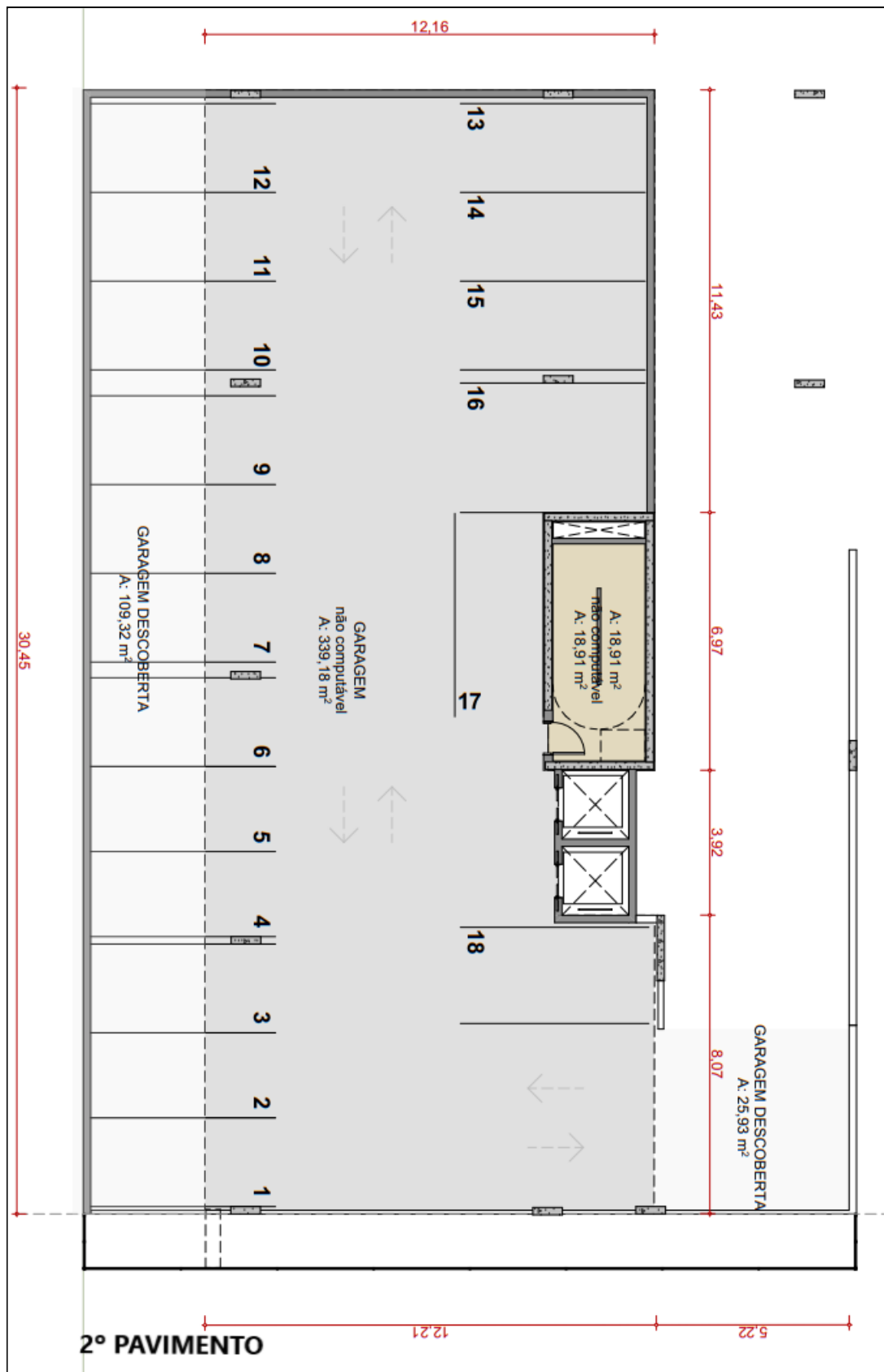


Figura 16: Planta do 2º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

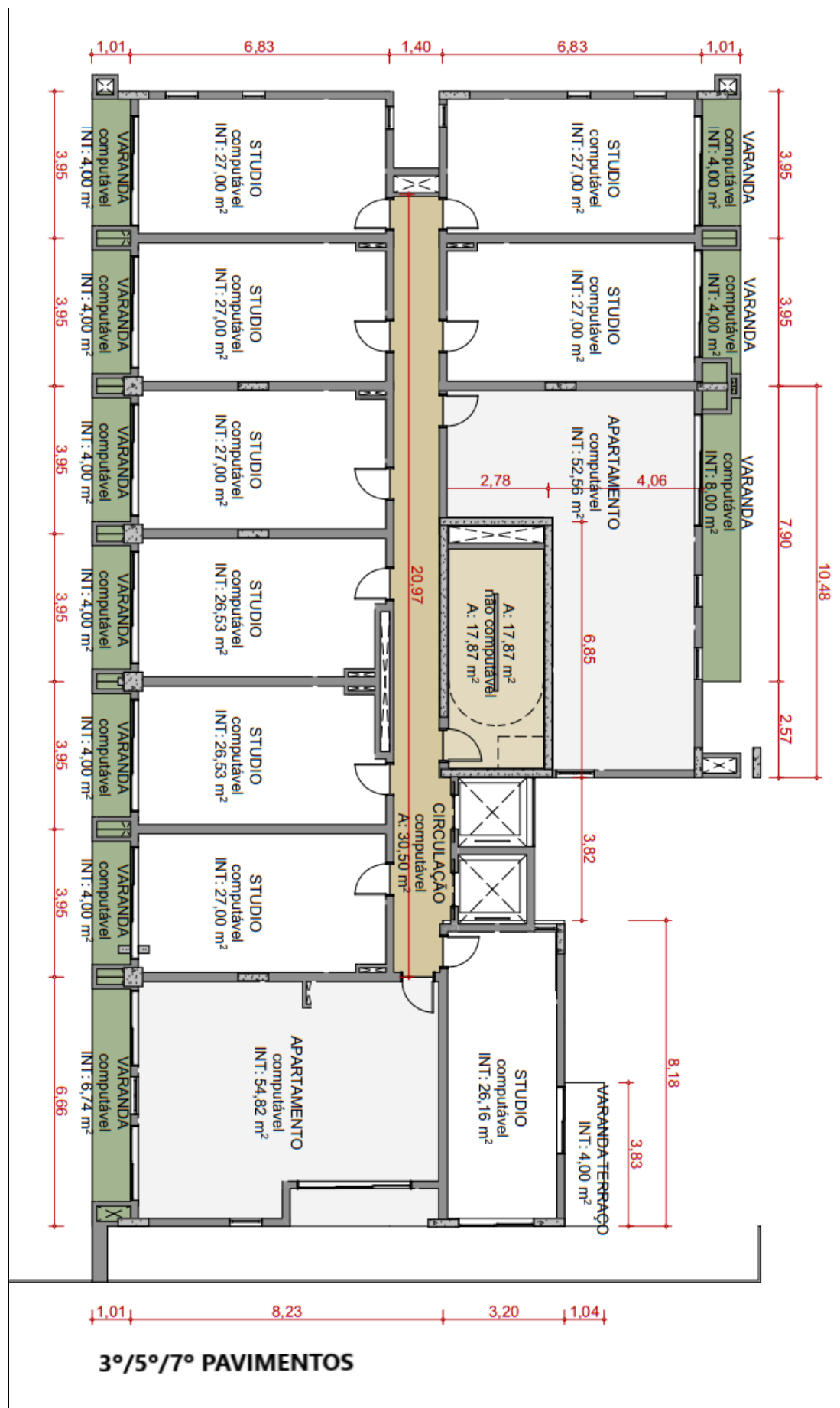


Figura 17: Planta Tipo do 3º/5º e 7º Pavimentos do Condomínio Sintropia Sky Garden.

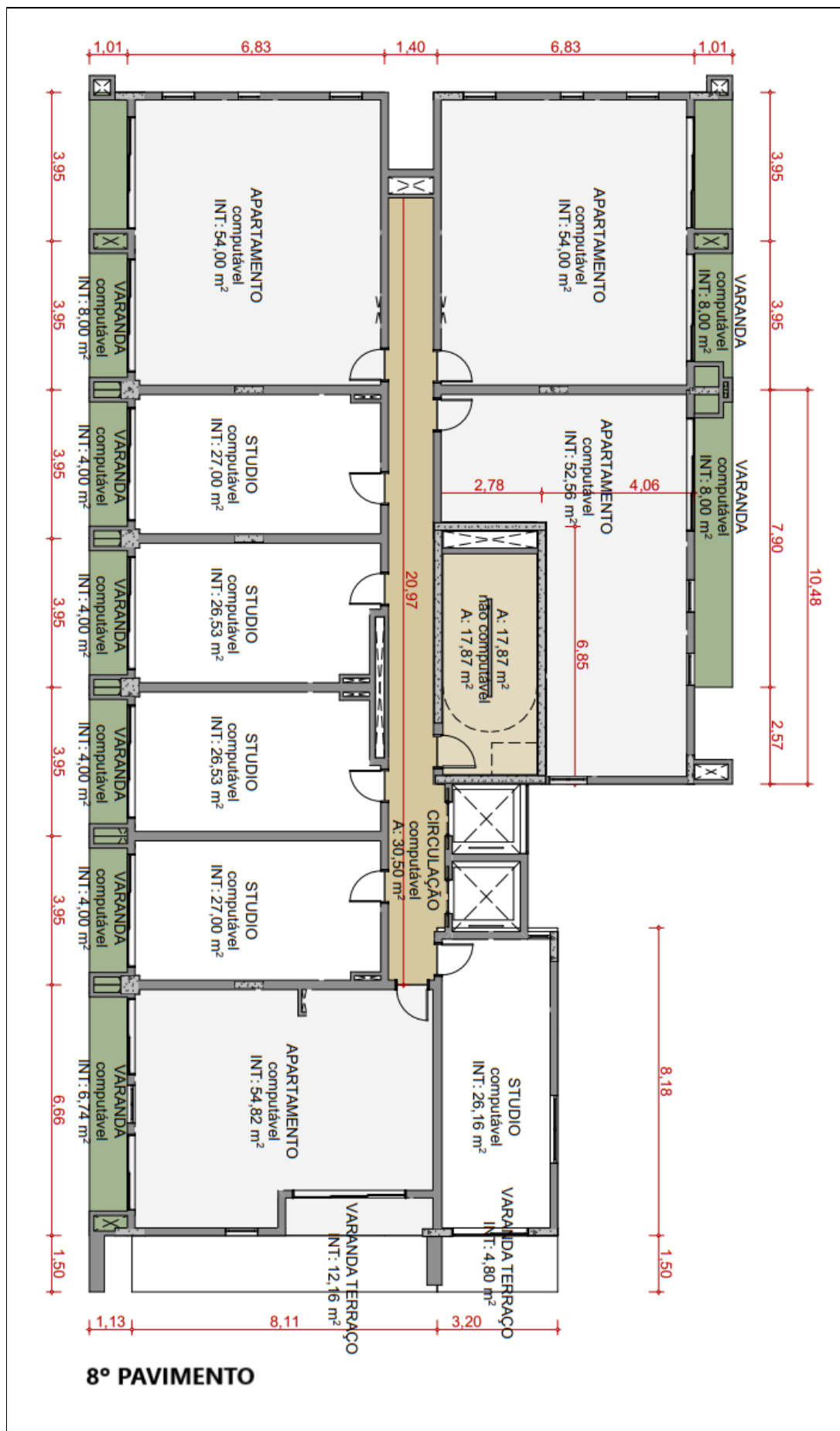


Figura 19: Planta do 8º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

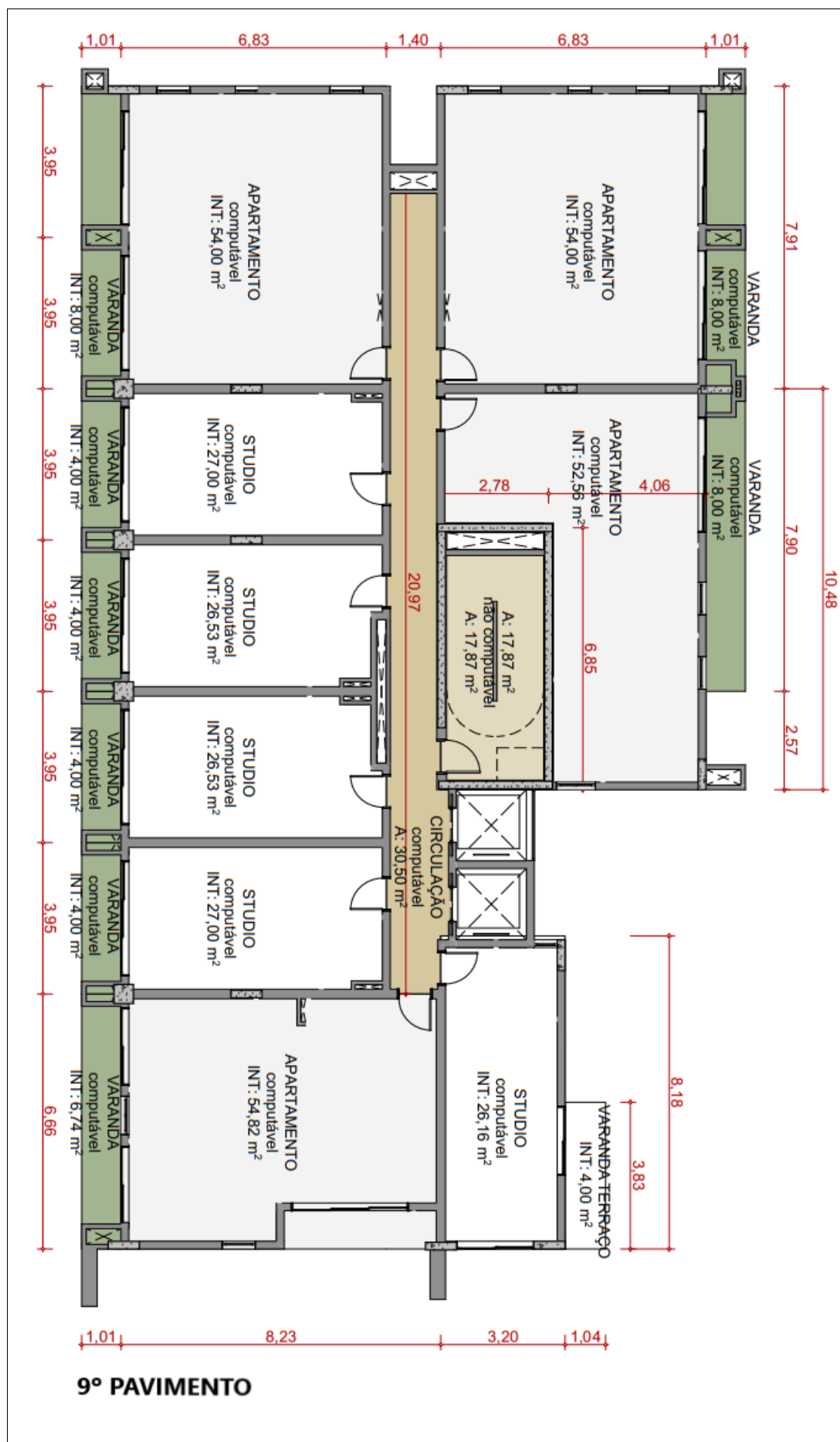


Figura 20: Planta do 9º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

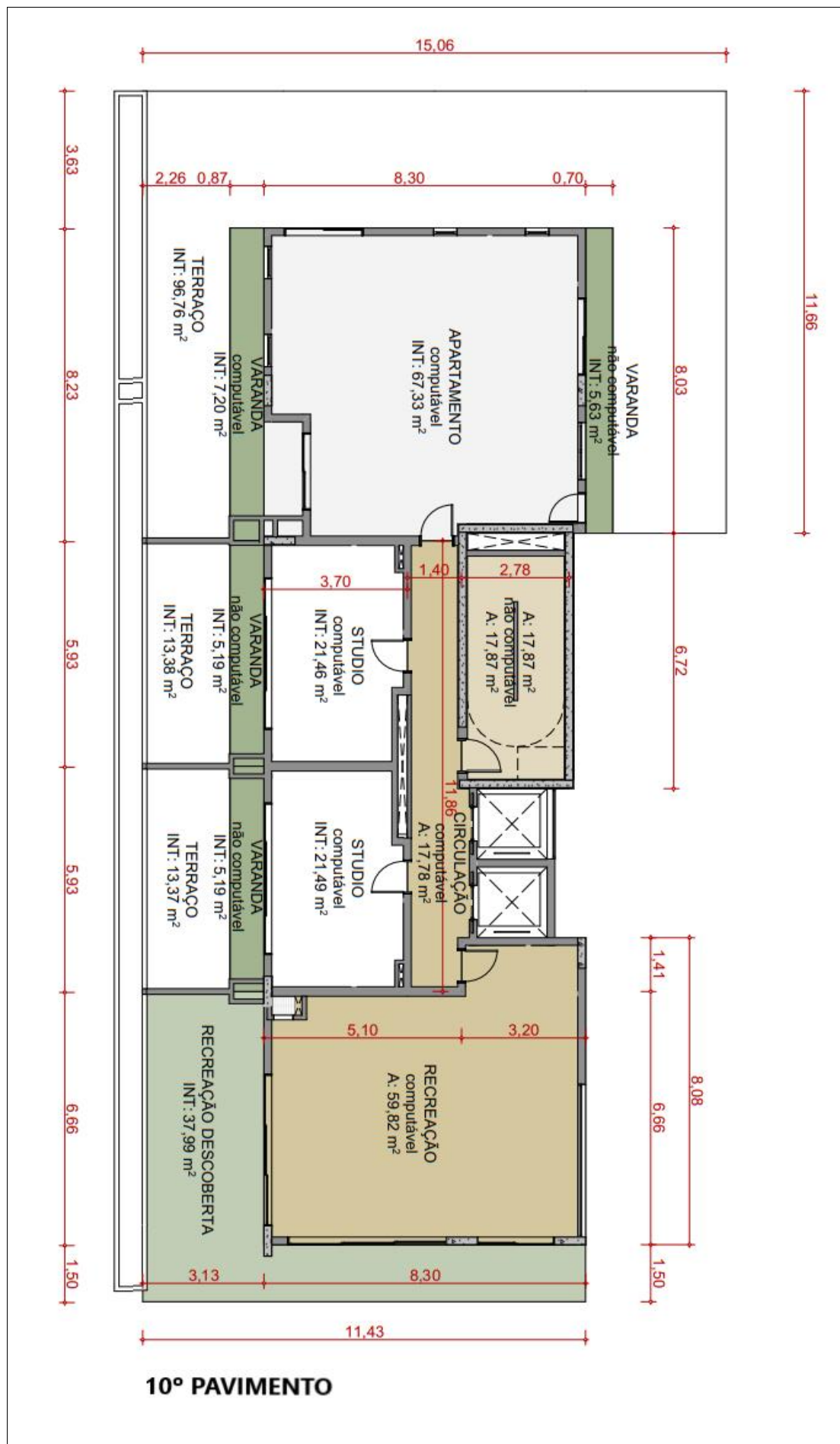


Figura 21: Planta do 10º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

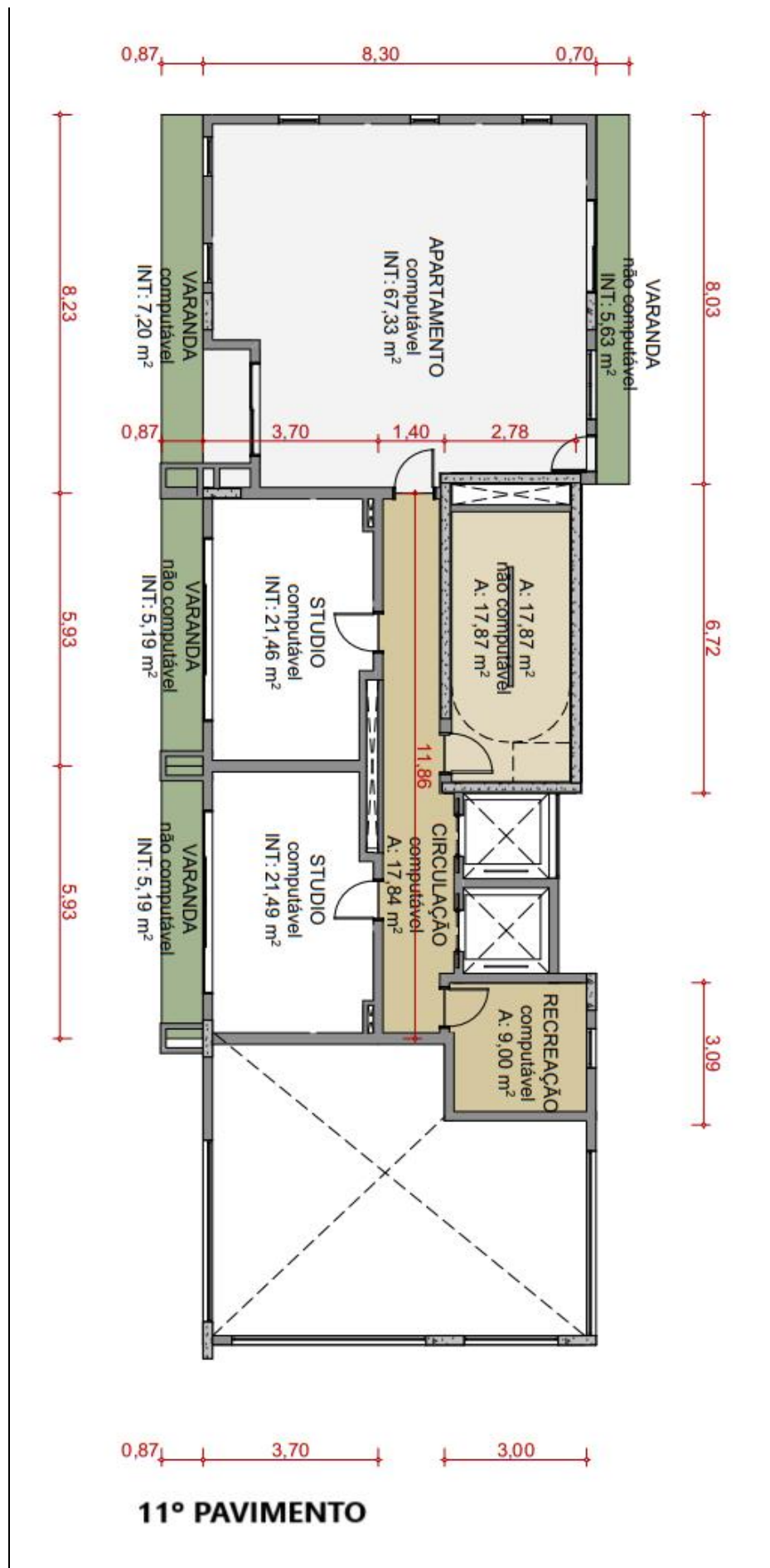


Figura 22: Planta 11º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

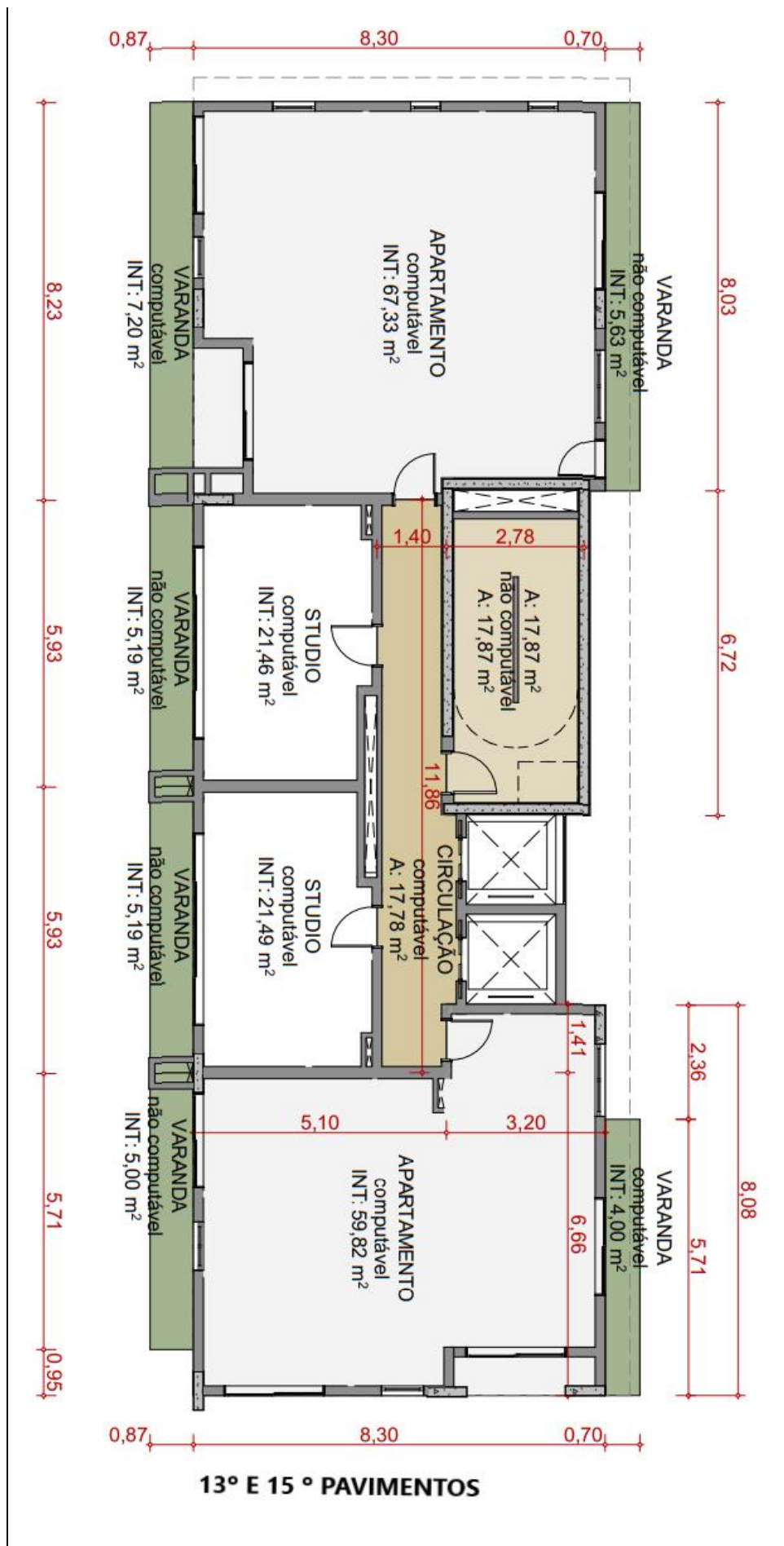


Figura 24: Planta Tipo do 13º e 15º Pavimentos do Condomínio Sintropia Sky Garden.

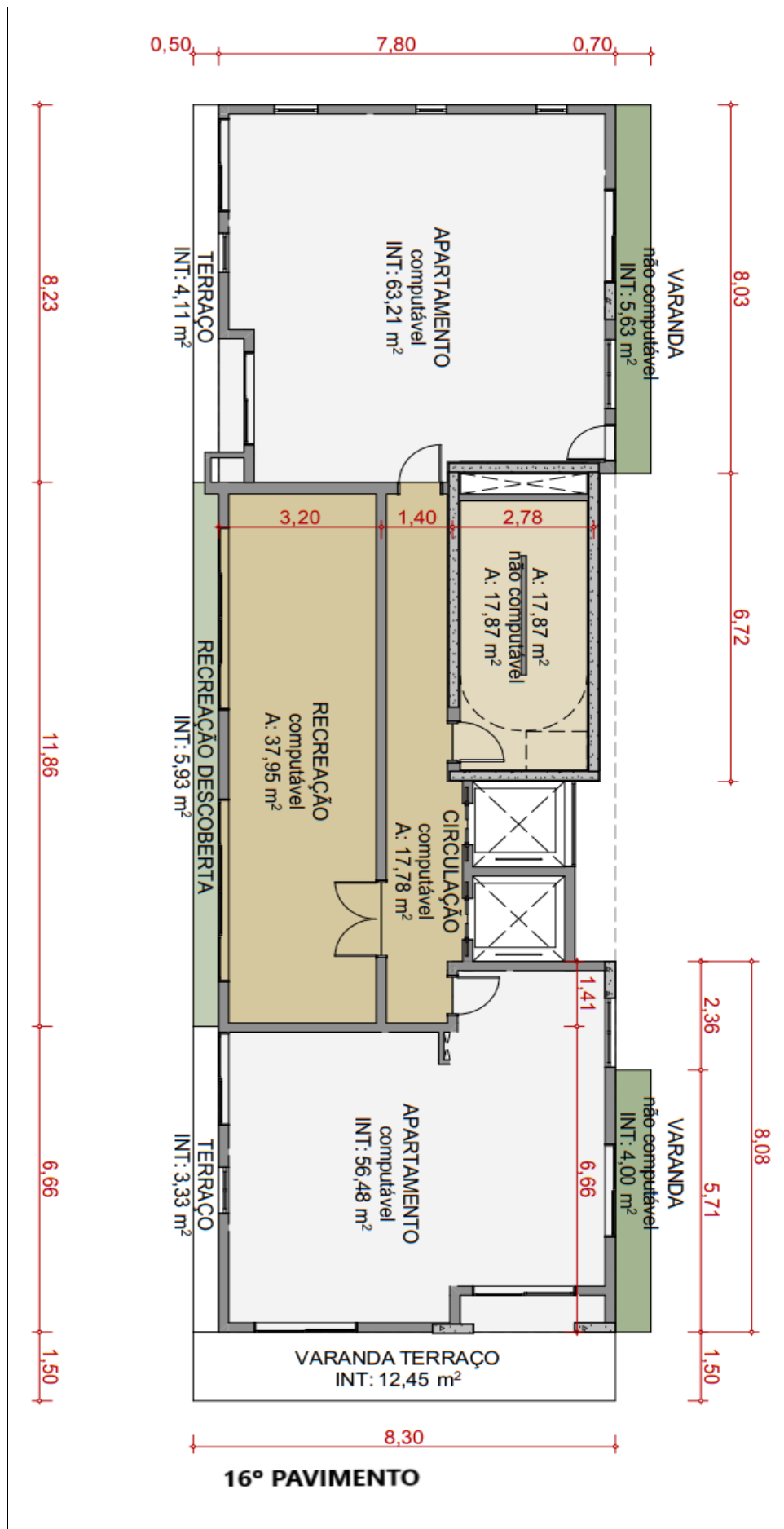


Figura 25: Planta do 16º Pavimento do Condomínio Sintropia Sky Garden.

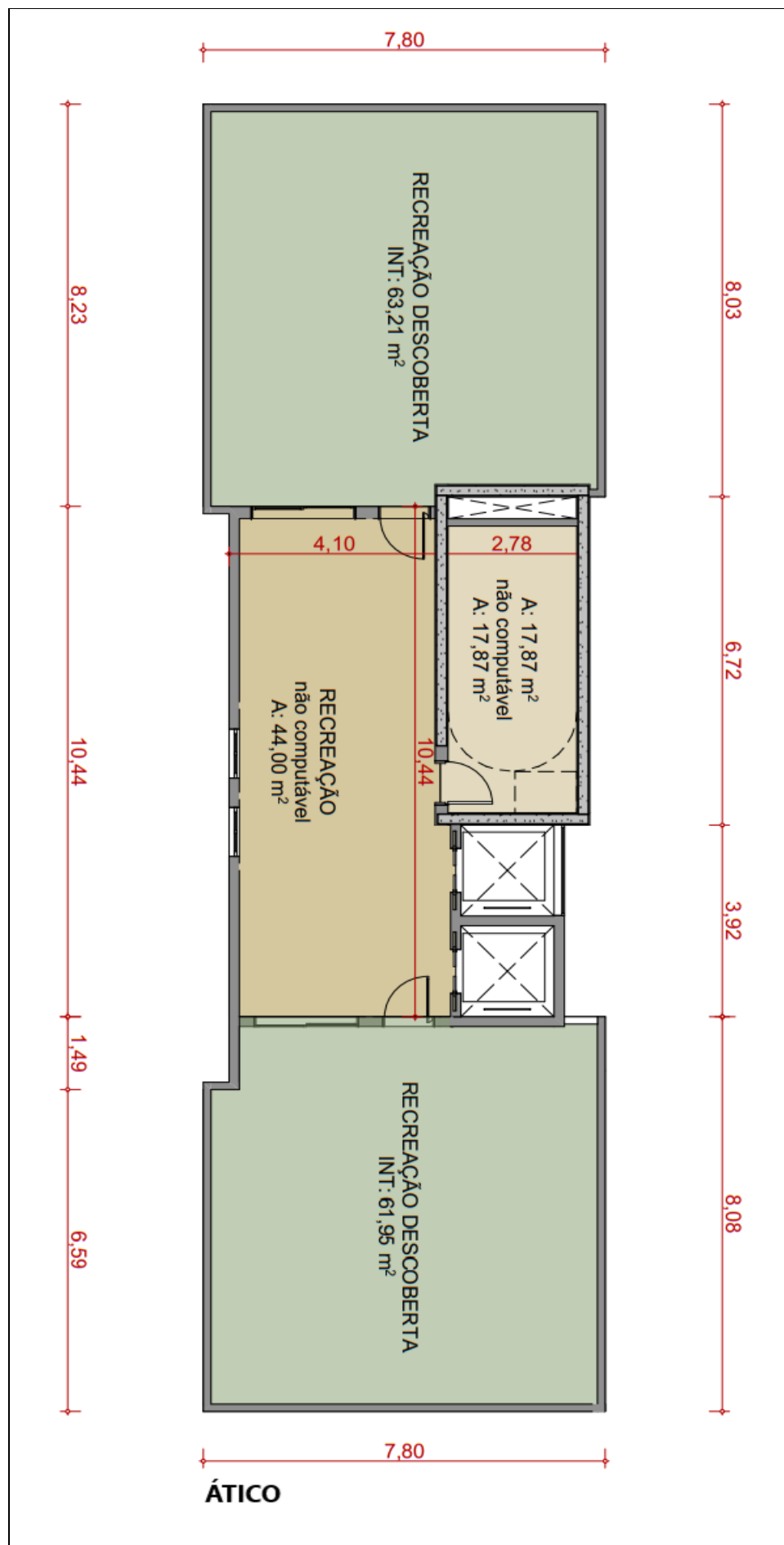


Figura 26: Planta do Ático do Condomínio Sintropia Sky Garden.

5.2 Altura das Edificações

Conforme já mencionado, a altura máxima permitida na Zona ZC2 é de no máximo 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 do ático, o qual não é considerado como pavimento segundo o Código de Obras (Lei Complementar Municipal Nº105/2016 e alterações).

Com excessão do 2º pavimento e do mezanino que terão pé-direito igual a 2,40m, os demais pavimentos terão pé-direito com alturas entre 2,88m a 3,06m, conforme representado no Corte da Figura 27.

Devido a sua localização e ao considerável distanciamento deste imóvel ao Aeroporto Internacional Afonso Pena, o terreno onde este Condomínio 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 com Ático deste edifício a ser construído para o Condomínio Sintropia Sky Garden.

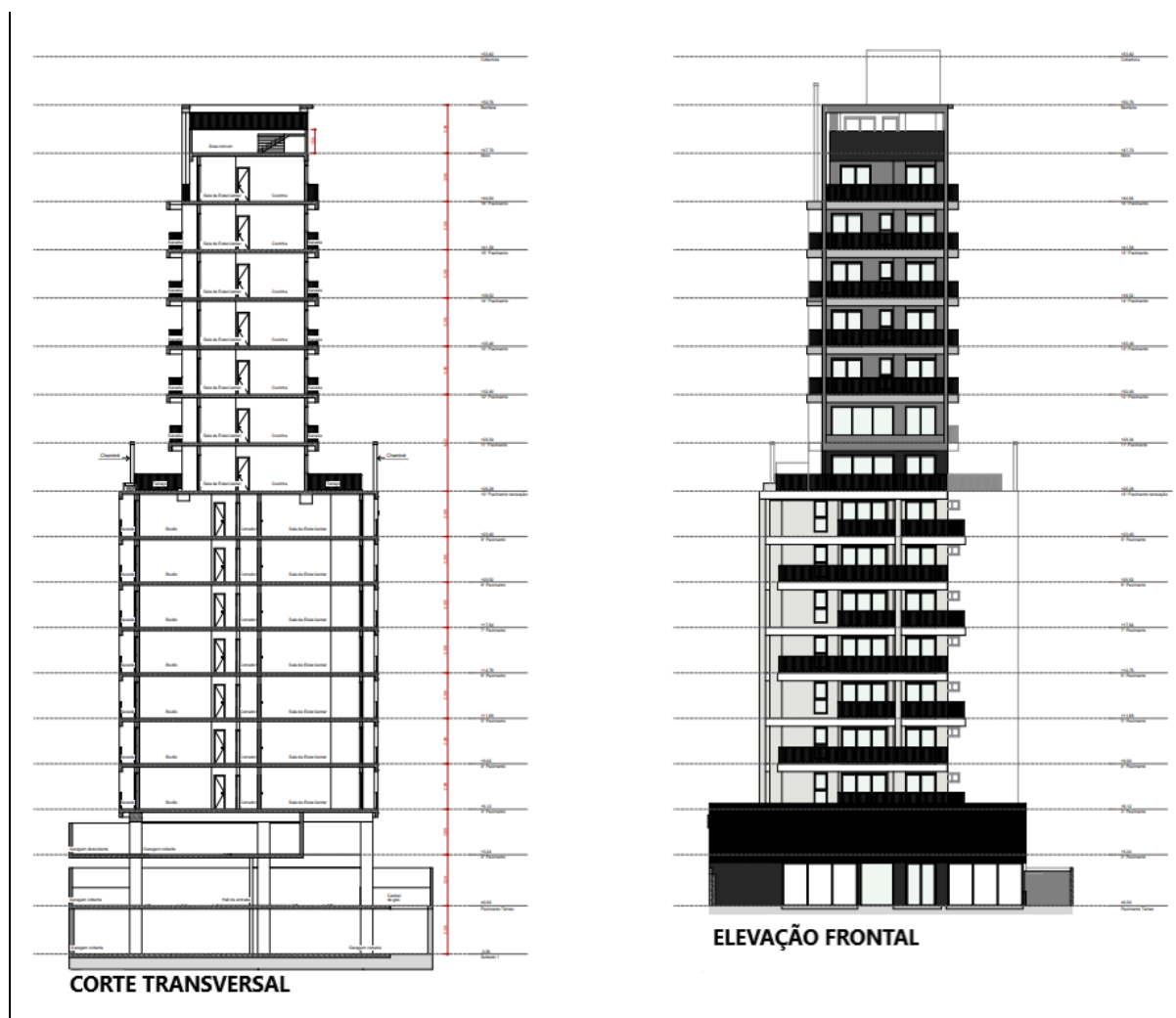


Figura 27: Corte Transversal e Elevação Frontal do Condomínio Sintropia Sky Garden

Desta forma, compreende-se que o Edifício a ser construído para este Condomínio Sintropia 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 9 (nove) Colaboradores que irão trabalhar em atividades administrativas e de manutenção do Condomínio, incluindo serviços administrativos, portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns.

Sendo assim, o Condomínio Laguna Sky Garden contabilizará uma demanda fixa de 9 Funcionários que desenvolverão suas atividades diariamente neste imóvel.

5.4 Horário de Funcionamento

Por se tratar 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 de Apartamento. Também poderá ser previsto um $\frac{1}{4}$ do total de vagas com dimensões reduzidas de 2,30m x 4,50m.

Como o presente Condomínio também propõe unidades com características de Studio, à proporção que o Código de Obras solicita é de 1 vaga de 2,40m x 4,50m para cada 2 unidades de Studio.

Além deste condicionante, também deve ser atendido a proporção de 3% de unidades adaptáveis para condomínios com mais de 15 habitações, ou seja, o Condomínio deverá atender vaga de garagem nas dimensões de 3,50m x 5,00m para as habitações 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. Sendo assim, o Condomínio irá priorizar apenas vagas de veículos de pequeno porte.

Desta forma, para atender ao novo Condomínio Sintropia Sky Garden que comportará 97 Unidades Residenciais, será atendido um número de 30 vagas privativas de veículos para os Apartamentos e mais 34 vagas para atender a proporção de garagem para os Studios, totalizando assim 64 vagas para as unidades privativas deste Condomínio. Em atendimento ao Código de Obras, desse total de vagas, será previsto 61 vagas de dimensões normais com 2,40m x 4,50m, e 3 vagas para habitações adaptáveis para PCD nas dimensões de 3,50m x 5,00m.

Também, será necessário atender no mínimo 5 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, respeitando no mínimo 2 vagas para idosos.

Portanto, este novo **Condomínio estará prevendo a demanda total de 69 veículos** transitando nesta região para atender as 97 Unidades Residenciais deste Empreendimento.

5.6 Acessos ao Empreendimento

Em relação aos acessos ao Condomínio, visto o terreno apresentar uma única testada no meio da quadra, e de acordo com o projeto arquitetônico proposto, os acessos de pedestre e de veículos do referido Empreendimento serão realizados exclusivamente pela Rua Cruz Machado. Porém, em atendimento ao Código de Obras, o acesso de pedestre estará devidamente separado dos acessos de veículos, conforme, pode-se observar na Figura 28 a seguir.



Figura 28: Detalhe da área de acumulação e dos acessos de veículos separado dos pedestres do Condomínio Sintropia Sky Garden.

Os acessos de veículos terão uma pista de acumulação 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 ou sobre a via pública.

Além disso, haverá a instalação de iluminação vertical para sinalizar devidamente as ocasiões de entrada e saída de veículos, garantindo maior segurança aos transeuntes.

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 Sintropia Sky Garden.

5.7 Permeabilidade do Solo

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

Este Condomínio propõe áreas permeáveis nas áreas comuns, como calçadas com pisos drenantes (com 80% de Permeabilidade) e áreas permeáveis em 100% nos jardins, de forma a assegurar o percentual de 21% 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

Em relação à drenagem do solo, 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.

Desta forma, 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 após a obtenção da Carta de Aprovação, será anexado ao processo de Licenciamento para a emissão do Alvará de construção.

5.9 Características das Atividades

5.9.1 Poluição Sonora

Considerando a Lei Ordinária Municipal Nº 1319/2008, a qual dispõe sobre Ruídos Urbanos e Proteção do Bem Estar e do Sossego Público, e 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.

Sendo assim, 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, deverão 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.

Já o 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.

Desta forma, 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 avaliar a qualidade do ar ou da poluição atmosférica na Cidade de São José dos Pinhais, foram utilizados dados da estação de monitoramento mais próxima da Cidade de São José dos Pinhais, cuja estação está localizada no Boqueirão, bairro de Curitiba e que faz divisa com este Município.

Conforme os resultados indicados nos Boletins de 2023, foi verificado que a qualidade do ar é considerada de boa qualidade para esta região.

Convém lembrar que devido o presente Condomínio se tratar de uso Residencial com 97 habitações, haverá o aumento de 69 veículos na atual demanda que transita no entorno do novo Condomínio.

Obviamente, poderá ocorrer um aumento nas fontes móveis de poluição atmosférica decorrentes dessa nova demanda e desta forma, recomenda-se que todos os condôminos e proprietários de veículos, respeitem os índices máximos de poluição veicular, com o objetivo de manter a qualidade atmosférica do local e do seu entorno onde será implantado o novo Empreendimento.

5.9.3 Poluição Hídrica

Considerando que o Empreendimento será implantado em área totalmente urbana e sem a presença de córregos nas proximidades deste imóvel, além de levar em consideração que as redes de infraestrutura de abastecimento e de esgotamento sanitário estão devidamente implantadas, este Condomínio respeitará todos os devidos cuidados com os resíduos líquidos e os sólidos gerados pelo desenvolvimento das atividades do Empreendimento, com o objetivo de manter a qualidade hídrica do solo, sem promover poluição hídrica local.

5.9.4 Poluição Odorífera e Eletromagnética

Tendo visto o Condomínio ser voltado para finalidade residencial, conclui-se que não será gerado nenhum tipo de poluição através de fumaça toxica com odores desagradáveis ou poluição decorrente de exposição à radiação.

Portanto, não haverá neste Empreendimento a geração de poluição odorífera e a eletromagnética, considerando as atividades exclusivamente residenciais que serão desenvolvidas neste Empreendimento.

5.9.5 Vibração

Considerando que o novo Condomínio Sintropia Sky Garden será composto por 97 unidades residenciais, consequentemente haverá um aumento de 69 novos veículos na atual demanda de veículos de pequeno porte transitando nas vias do entorno deste Empreendimento.

Consequentemente, este aumento na demanda de veículos poderá contribuir na geração de vibrações sobre o sistema viário local, tanto na fase de implantação, quanto na fase de funcionamento do Empreendimento.

5.9.6 Periculosidade

Visto que este novo Condomínio comportará apenas atividades com finalidades habitacionais, logo conclui-se que não haverá danos ou perigos ao bem-estar dos usuários, não sendo aplicável a questão de Periculosidade neste Empreendimento.

5.10 Demandas por Infraestruturas

Esta região já recebe o atendimento dos serviços de abastecimento de energia elétrica, de acordo com vistoria no terreno e através de consulta junto a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ).

Porém, será formalizada a solicitação da Carta de Viabilidade Técnica junto a COPEL, para a certificação de que a atual rede de abastecimento de energia elétrica apresentará capacidade de atendimento para este novo Condomínio.

Em relação ao abastecimento de água e a coleta de esgoto, verificou-se que já existem implantadas essas redes de infraestruturas, as quais atendem todos os imóveis desta região, incluindo este terreno que será implantado este Empreendimento.

Da mesma forma, será solicitada a Carta de Viabilidade junto a SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná) para comprovar se a rede existente de abastecimento de água e a rede coletora de efluentes, atenderão a nova demanda decorrente deste novo Condomínio.

Em relação aos resíduos sólidos e materiais recicláveis gerados no período de construção deste Condomínio, tais como plásticos, papelão de embalagens, latas de tintas entre outros recicláveis, 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.

E quanto ao lixo doméstico proveniente das atividades diárias do Condomínio, este resíduo sólido será devidamente armazenado em lixeiras situadas dentro do perímetro do terreno.

Lembrando que estas lixeiras deverão ter seu acesso facilitado para a coleta e descarte final pelo Serviço Municipal de Coleta Pública, cujo serviço já atende o imóvel em questão e seu entorno.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Caracterização das Áreas de Influência

Para o devido licenciamento deste Empreendimento, assim como para viabilizar a implantação e a operação do novo Condomínio, faz-se 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.

As Áreas de Influência são classificadas de acordo com os seguintes critérios:

- **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 (AII):** 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.

Para melhor compreensão, pode-se verificar a representação das ÁREAS DE INFLUÊNCIA decorrentes deste novo Condomínio em estudo na Figura 29 a seguir:

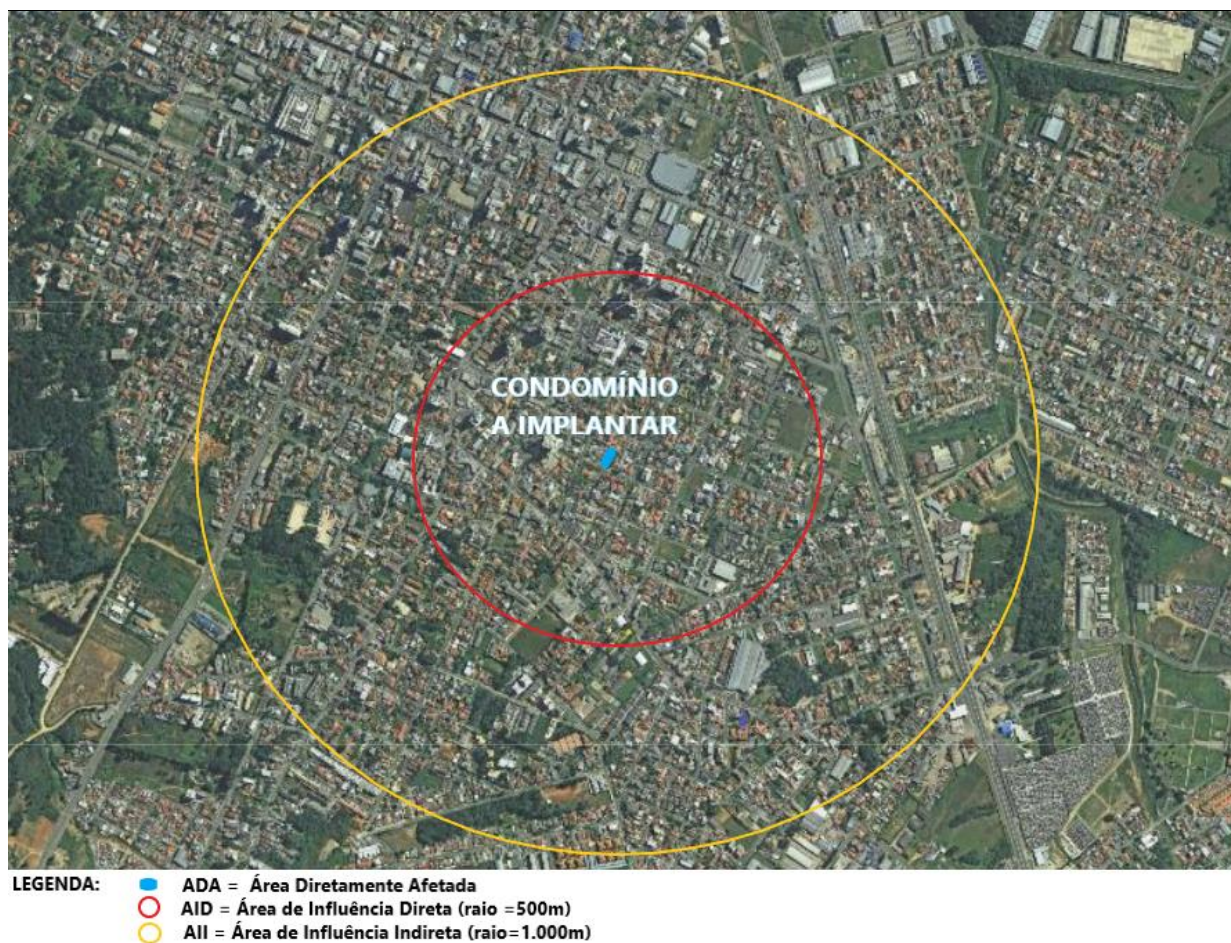


Figura 29: Localização do Condomínio (ADA) com as Áreas de influências Direta (AID) e Indireta (AII) em relação ao entorno.

Desta forma, 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 Cruz Machado, cuja via viabilizará os acessos de veículos e pedestres para o novo Condomínio, e onde será implantado este Empreendimento.

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 (AII), com o aumento da demanda de 69 veículos decorrentes dos novos moradores deste pleiteado Condomínio.

Portanto, após analisar o entorno deste novo Condomínio Sintropia Sky Garden em estudo e, considerando os demais condomínios residenciais semelhantes e existentes na vizinhança deste novo Empreendimento, além das atividades de comércio e serviços instalados na região, é possível concluir 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 nesta região.

com a mesma proposta de otimização da densidade habitacional, aproveitando ao máximo o número de pavimentos e dos parâmetros urbanísticos nesta nobre região residencial de ZC2.

São exemplos de Condomínios mais antigos o Edifício Champs Elysées, Edifício Siqueira Cortes, e Edifício Santorini (Figuras 31,32 e 33).



Figura 31: Vista do Condomínio Champs Elysées (20 pavtos).



Figura 32: Fachada do Edifício Siqueira Cortes (14 pavtos).



Figura 33: Vista da Rua Coronel Victorino Ordine com edifícios como o Santorini, Breeze Residence e o Blanc Residencial, de portes 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 San Diego, Residencial L'Essence o Residencial Alurre e o Edifício Terrazzo Tomio (Figuras 34, 35, 36, 37, 38 e 39).



Figura 34: Vista do Residencial L'Essence (15 pavimentos).



Figura 35: Fachada do Edifício San Diego com 11 pavimentos.



Figura 36: Fachada do Edifício Elizabeth (14 pavtos).



Figura 37: Elevação do Edifício Terrazzo To Mio (15 pavtos).



Figura 38: Fachada do Edifício Allure (14 pavtos).



Figura 39: Vista do Residencial Jardins com 14 pavimentos.

E ainda, verificou-se outros Empreendimentos de grande porte que se encontram em fase de construção como é o caso do Blanc Residencial, o Rio Maggiore Residence e o Edifício Lummi, ilustrados a seguir nas Figuras 40, 41 e 42.



Figura 40: Fachada do Rio Maggiore Residence (14 pavtos).

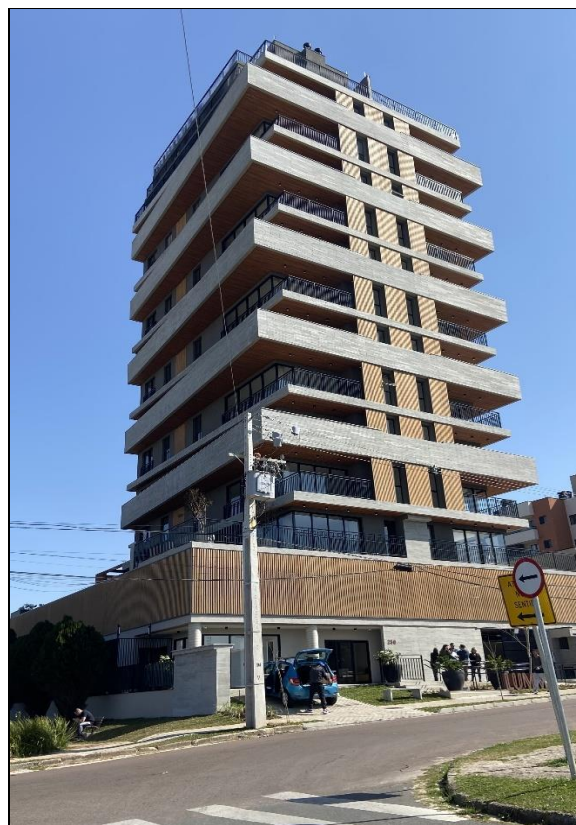


Figura 41: Vista do Edifício Lummi no final da Rua Mª Helena.

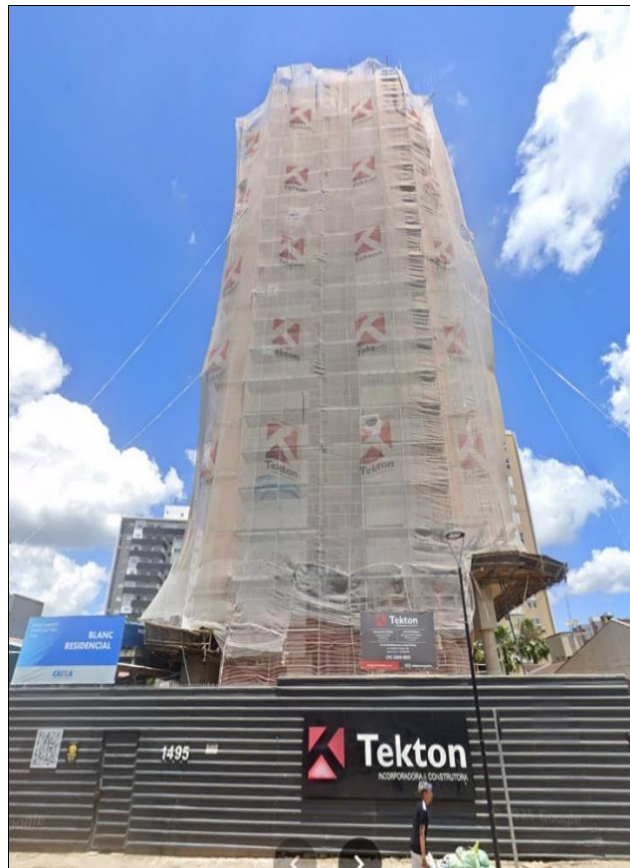


Figura 42: Vista do Blanc Residencial em fase de construção.

Além dos condomínios verticais exemplificados anteriormente, no entorno ainda é possível verificar muitas residências unifamiliares existentes (Figuras 43, 44 e 45), construídas em alvenaria e compostas em sua maioria de um a dois pavimentos, além de estabelecimentos que atendem serviços como clínicas públicas e particulares, além de pequenos comércios.



Figura 43: Elevação das residências vizinhas em frente ao terreno onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden.



Figura 44: Fachada de Residências, Edifícios e Estabelecimentos de Serviços nas proximidades do novo Empreendimento.



Figura 45: Elevação de comércio e edifício residencial situados na Rua Cruz Machado.

Desta forma, o novo Condomínio Sintropia Sky Garden classifica-se como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL para fins exclusivamente Residenciais de 97 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 Sintropia Sky Garden atenderá perfeitamente a vocação para uso residencial desta região, otimizando desta forma toda a infraestrutura existente na região.

6.3 Sistema Viário

Conforme já mencionado no Item 5.6, os acessos deste novo Empreendimento, tanto o acesso de pedestres como o de veículos, separados entre si, ocorrerão exclusivamente pela Rua Cruz Machado, visto ser a testada principal do terreno onde será implantado o Condomínio.



Figura 46: Vista da Rua Cruz Machado, em frente ao terreno onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden. (Fonte:Google)

A Rua Cruz Machado é classificada atualmente com Via Local de baixo fluxo de tráfego, com largura total de caixa igual a 18,00m, contendo via carroçável de 6,00m, com revestimento em paralelepípedos em bom estado de manutenção, contendo passeio livre nos dois lados da mencionada rua (Figuras 46 e 47).

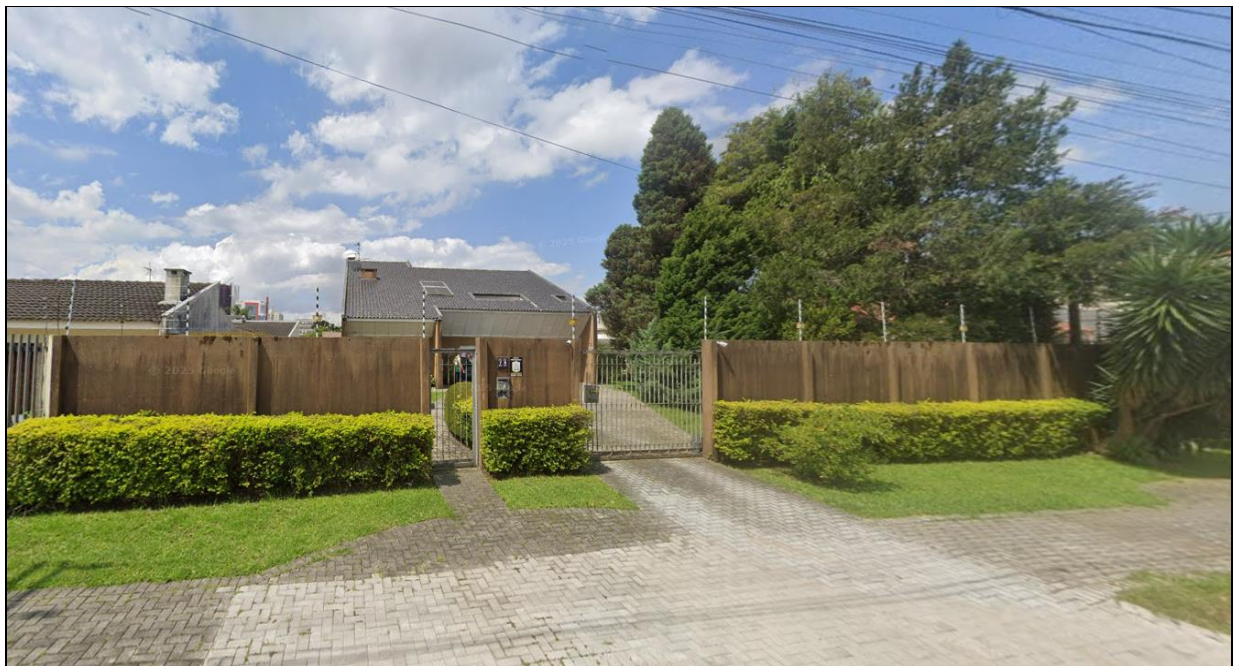


Figura 47: Vista do Lote A, onde será implantado o novo Condomínio, contendo ainda a residência que será demolida para a implantação do Empreendimento.

As possíveis rotas de acesso ao novo Condomínio Sintropia Sky Garden, utilizarão as principais vias do sistema viário do Município de São José dos Pinhais, conforme verifica-se na Figura 48 a seguir:

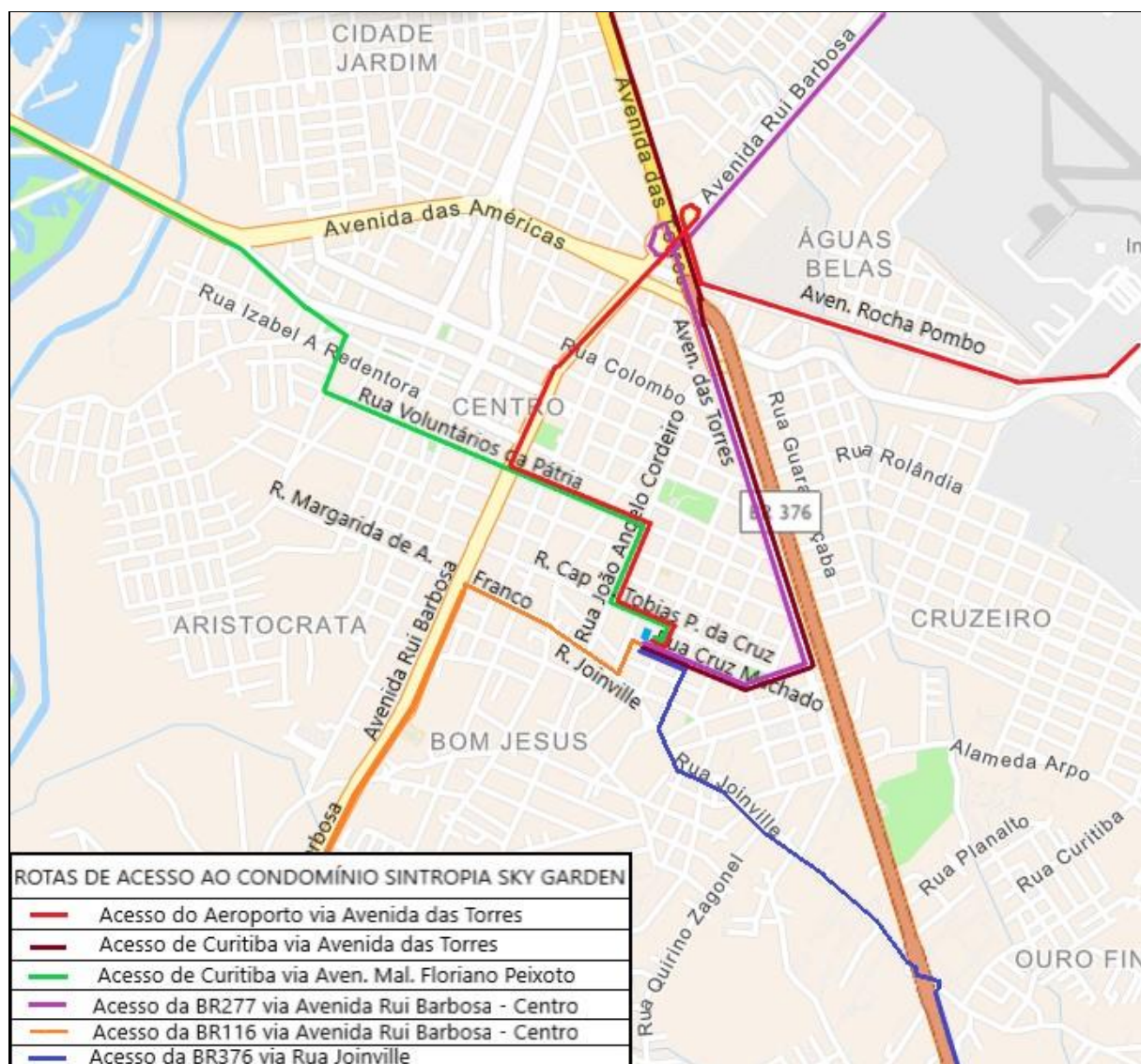


Figura 48: Mapa de rotas viárias de acesso ao novo Condomínio.

- **ROTA 1:** Para quem chega por via aérea, através do Aeroporto Internacional Afonso Pena, segue pela Avenida Rocha Pombo passando sob a trincheira e acessando a Avenida das Torres sentido Sul, segue por esta via até chegar na Rua Palmeira e em seguida, acessa a Rua Cruz Machado chegando assim no Empreendimento;

- **ROTA 2:** Para quem vem de Curitiba sentido São José dos Pinhais através da Avenida das Torres, acessa diretamente a Avenida das Torres sentido sul até a Rua Palmeira, e em seguida a Rua Cruz Machado até o Empreendimento;

- **ROTA 3:** Outra rota para quem vem de Curitiba via Avenida Marechal Floriano Peixoto, é acessar pela Rua Souza Naves até a Rua Zacarias Alves Pereira. Desta via converge para a Rua Voluntários da Pátria e segue até a Rua Angelo Cordeiro, seguindo até a Rua Capitão Tobias Pereira da Cruz, passando uma quadra pela Rua General Catão Mena Barreto Monclaro, chegando na Rua Cruz Machado e assim acessa o Empreendimento;

- **ROTA 4:** Para quem vem pela BR277 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa a Avenida Rui Barbosa e segue até a rotatória com a Avenida das Torres, e segue por esta via até a Rua Palmeiras e em seguida acessa a Rua Cruz Machado, chegando ao novo Condomínio;

- **ROTA 5:** Para quem vem pela BR116 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa a Trincheira sob a BR116 através da Avenida Rui Barbosa sentido norte e, acessa a Rua Margarida de Araujo Franco à direita, passando pela Rua Joinville, até chegar na Rua Alcídio Viana e em seguida na Rua Cruz Machado no próprio Condomínio.

- **ROTA 6:** e ainda para quem vem pela BR376 sentido centro de São José dos Pinhais, acessa através da Trincheira sob a BR376 pela Rua Joinville até chegar na Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, pela qual segue três quadras até chegar na Rua Cruz Machado e em seguida no Empreendimento.

Além dessas principais rotas, existem ainda outras 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 de acesso, evitando dessa forma o acúmulo de trânsito em uma única via, exceto na quadra da própria Rua Cruz Machado, que faz frente ao imóvel do novo Condomínio Sintropia Sky Garden.

Portanto, verifica-se que o atual sistema viário local da Cidade de São José dos Pinhais, atende as atuais demandas de veículos que circulam na região, assim como atenderá a nova demanda de veículos de pequeno porte, decorrentes dos novos moradores do 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 no entorno do imóvel.

6.4 Geração de Tráfego

Devido ao porte do novo Condomínio, pode-se estimar um aumento no trânsito de veículos circulando na via 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.

Durante a fase de construção, poderá ocorrer um aumento na demanda de veículos de grande porte, como caminhões que serão utilizados para transportar materiais e equipamentos para todas as etapas de construção, desde a terraplanagem, infraestrutura, supraestrutura, cobertura, acabamentos finais como revestimentos, pintura e paisagismo.

Sendo assim, nesta etapa de construção, estima-se uma demanda de aproximadamente 4 caminhões e uns 6 veículos de pequeno porte pertencentes aos 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 8 carros, devido as diferentes especialidades de profissionais necessários para a finalização da obra.

Já na etapa de Operação das atividades do Condomínio, estima-se o aumento na demanda diária de no mínimo 64 veículos de pequeno porte, pertencentes aos condôminos, os quais irão trafegar diariamente na região, além de mais 5 veículos previstos para eventuais visitantes.

Levando em consideração que a Rua Cruz Machado 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 apresenta ocorrências de acidentes de trânsito, verifica-se que esta via atende com segurança a demanda diária dos condomínios existentes.

Considerando em média **10 veículos para a Fase de Construção** (4 caminhões e 6 carros) e considerando para a **Fase de Operação em média 69 novos veículos previstos para este Condomínio Sintropia Sky Garden**, conclui-se que haverá um aumento moderado no tráfego local, transitando diariamente nas ruas da região em decorrência dos novos moradores.

Porém, levando em consideração que a Rua Cruz Machado 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 apresenta ocorrências de acidentes de trânsito, verifica-se que esta via atende com segurança a atual demanda diária dos condomínios existentes. E considerando que o aumento de demanda permanente será de apenas 69 carros de pequeno porte previstos, conclui-se que este acréscimo de veículos no atual tráfego será tranquilamente absorvido pelo atual sistema viário da região, assim como pela Rua Cruz Machado, onde será implantado o novo Condomínio Sintropia Sky Garden.

6.5 Transporte Coletivo

Em relação ao serviço de transporte coletivo, verificou-se no entorno do novo Condomínio a existência de algumas Linhas e itinerários que atendem a região, mais especificamente circulando na Rua Alcídio Viana e na Rua General Catão Menna Barreto Monclaro, cujas ruas são perpendiculares a Rua Cruz Machado e distantes aproximadamente 55,00m do terreno do Empreendimento.

Essas linhas conectam a região, onde será implantado o Empreendimento, a diversos pontos da cidade, incluindo o centro e o aeroporto. Logo, 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 de ônibus:

- 1052 (Campo Largo);
- 200 (Pit/Praça da Juventude/Centro via Izabel Redentora)
- 515 (Aeroporto/Terminal Central).

Foi constatado a existência de 1 parada de ônibus junto a Rua General Catão Menna Barreto Monclaro (Figura 49), distante aproximadamente 160,00m do novo Condomínio. Também foi verificasse outras paradas de ônibus, sendo 1 Ponto situado na Rua Alcídio Viana, em frente ao Hospital São José e distante aproximadamente 350,00m e outra parada, junto a Rua Joinville, estando distante aproximadamente 255,00m do novo Condomínio.

Os Pontos de ônibus são de estrutura metálica de acordo com o modelo atual da Prefeitura, porém encontra-se em estado precário, necessitando de manutenção e pintura.



Figura 49: Ponto de ônibus implantado na Rua General Catão Menna Barreto Monclaro Teixeira, distante aproximadamente 160,00m 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 demanda de passageiros que possivelmente 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 Condomínio.

De acordo com a imagem na Figura 50, verifica-se que dentro da Área de Influência Direta (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 380,00m deste Empreendimento. Também constatou-se a existência da Escola Municipal Pedro Moro Redeschi, situada na Rua Joinville 2678, situada a uma distância de 378,00 m do Condomínio. E ainda dentro da AID, verifica-se o Colégio Estadual Costa Viana, situado na Rua Paulino de Siqueira Cortes Nº 2685, e distante do novo Condomínio apenas 421,00m.

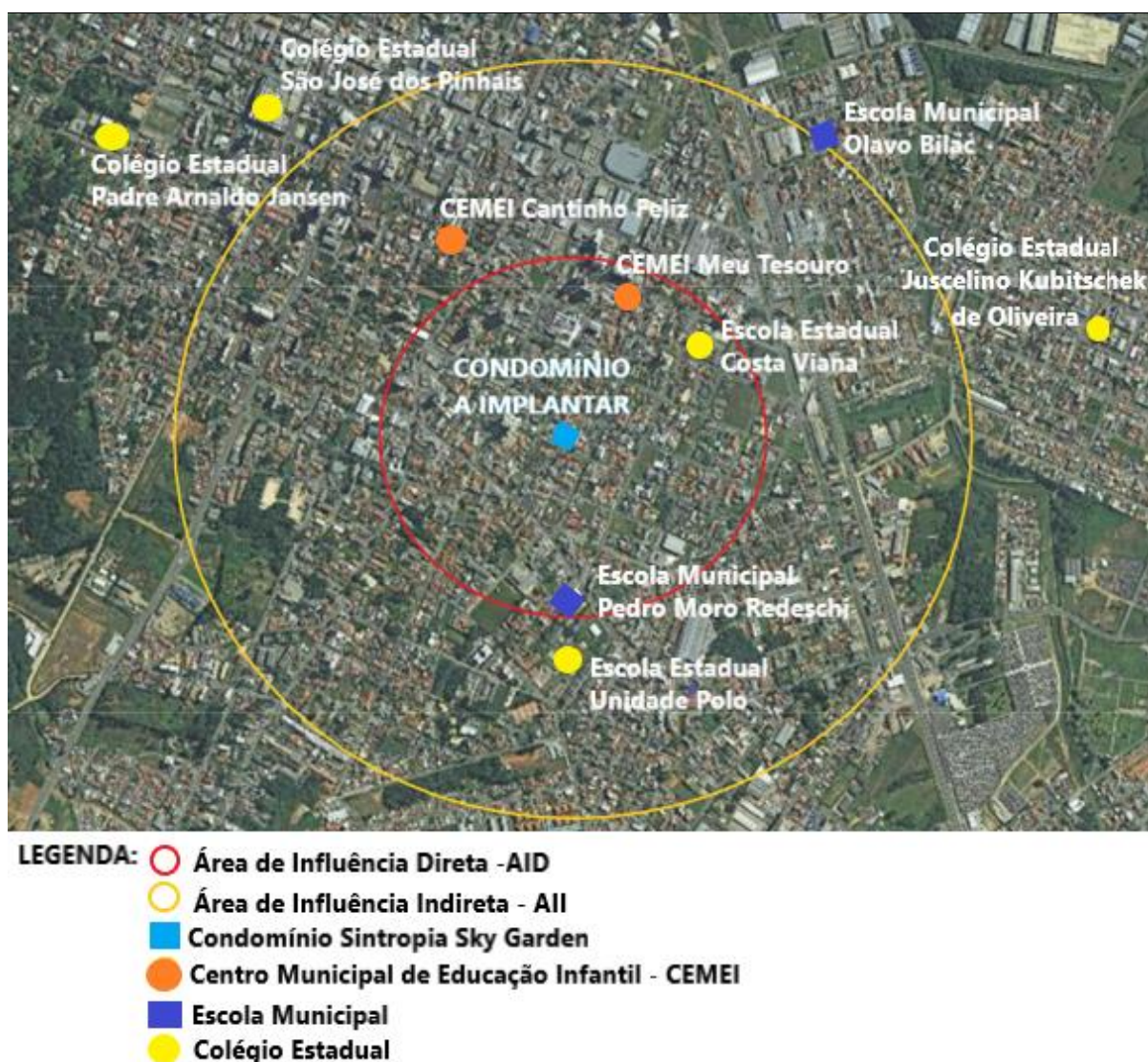


Figura 50: Mapeamento de Equipamentos Públicos Educacionais e Áreas de Influência Direta e Indireta do Condomínio Sintropia Sky Garden (PMSJP).

Na Área de Influência Indireta (AII), verifica-se alguns equipamentos públicos como o CEMEI Cantinho Feliz, situado na Rua Paulino de Siqueira Cortês 1979, distante 544,00m do Empreendimento; também distante 423,00m do Condomínio, está implantado o Colégio Estadual Unidade Polo. Ainda dentro da AII, e distante 992,00m do Empreendimento, verifica-se o Colégio Olavo Bilac, na Rua Guaraqueçada 104.

Por tratar-se de um Condomínio Residencial com 97 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 2,8 pessoas por habitação em áreas urbanas. Sendo assim, considerando as 97 unidades residenciais deste Empreendimento, calcula-se uma **previsão de adensamento populacional de 272 pessoas**, as quais estarão distribuídas nas 97 unidades deste Condomínio em estudo, logo considerando que um hectare equivale a 10.000,00m², resultará em 272 pessoas por hectare, ou seja, é o equivalente de 0,0272 pessoas por metro quadrado de terreno.

Conforme já mencionado neste Estudo, este novo Empreendimento propõe um adensamento de 97 unidades residenciais, o qual atenderá à legislação em relação à Densidade Altíssima que é acima de 250 Unidade Habitacional/Hectare.

Com este novo adensamento de 272 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 272 pessoas que ocuparão este novo Condomínio, estima-se a demanda de **18 crianças dentro da Faixa de 0 a 4 anos e 39 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 18 alunos x 2,65m² **resultando 47,70m² de sala de aula para Ensino Infantil Municipal (CMEI)**, e ainda 39 alunos x 1,80m² **resultando 70,20m² 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 51.

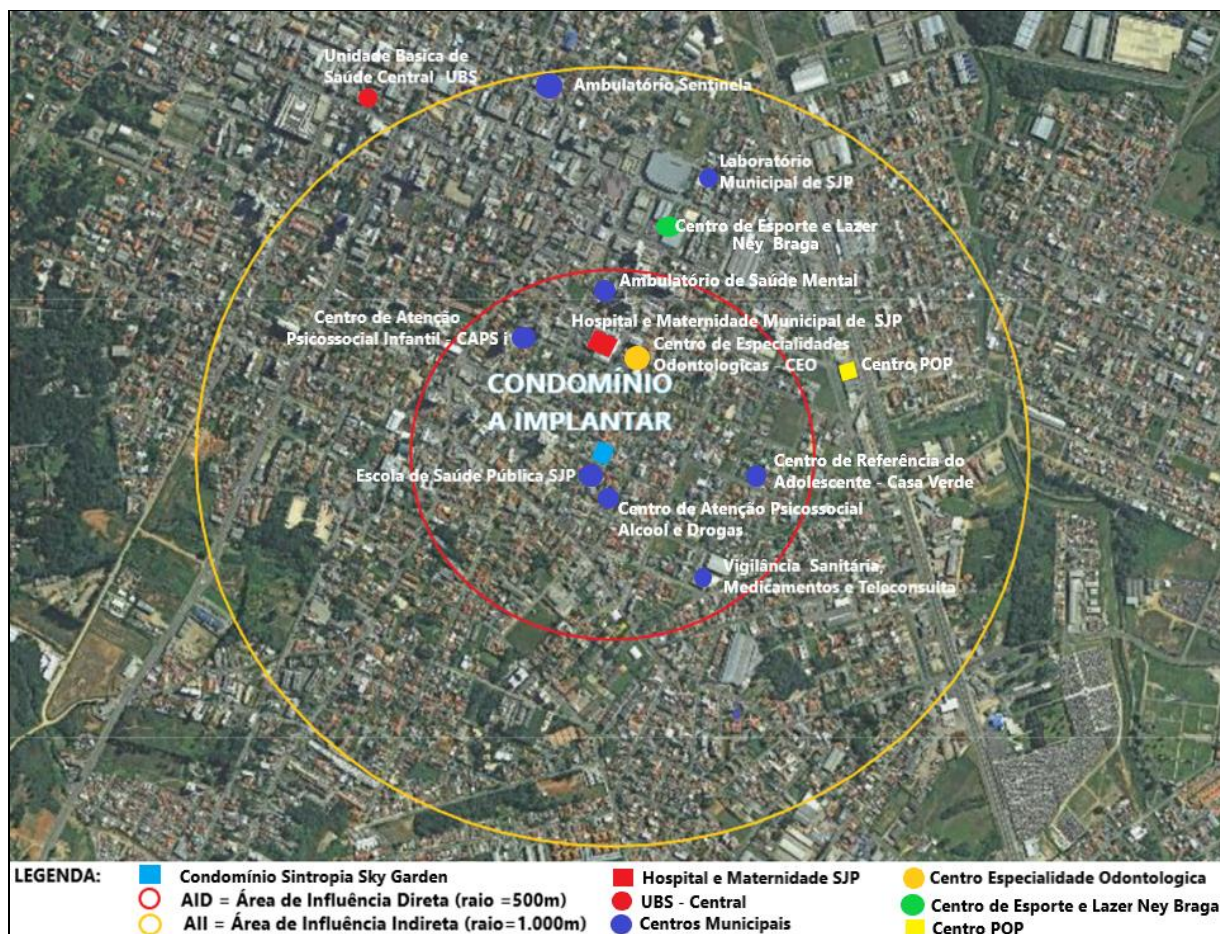


Imagem 51: Mapeamento de Serviços e Equipamentos na área de Saúde no entorno do Condomínio Sintropia Sky Garden.

Verifica-se na Área de Influência Direta (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 250,00m do novo Condomínio. Também na AID, encontra-se o Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) situado na Rua Alcídio Viana 1.047, distante 240,00m do novo Empreendimento. Na AID verifica-se na frente do referido imóvel, sito a Rua Cruz Machado 70, a Escola de Saúde Pública de São José dos Pinhais. Ainda na AID encontram-se alguns centros como o Centro de Atenção Psicossocial Alcool e Droga (CAPS), situado na Rua Gen. Catão Mena Barreto Monclaro, 926, distante 88,00m do Empreendimento, o Centro de Referência do Adolescente -Casa Verde, situado na Rua Capitão Tobias Pereira da Cruz 2.439, distante 380,00m e, Centro de Atenção Psicossocial Infantil (CAPSi) situado na Rua Coronel Luiz Victorino Ordine 1.586, distante 355,00m do referido Condomínio.

Ainda na AID, situa-se a Vigilância Sanitária, Medicamentos e Teleconsultas, situados na Rua Maria Helena 707, distante 367,00m do Empreendimento e o Ambulatório de Saúde Mental, situada na Rua João Angelo Cordeiro 687 e distante 405,00m do Condomínio.

Em relação à Área de Influência Indireta (AII), observa-se o Centro Pop São José dos Pinhais - Celia Fatima de Andrade, distante 647,00m e situada na Av. Marginal Br-376, 2612. Também encontra-se o Laboratório Municipal de São José dos Pinhais, distante 760,00m e situada na Rua Visconde do Rio Branco 2.820 e o Ambulatório

Sentinela situado na Rua Visconde do Rio Branco 2041 e distante 927,00m do Condomínio.

Também se verifica na All a uma distancia de 562,00m do Empreendimento, o Centro de Esporte e Lazer Ney Braga, situado na Rua Dona Izabel a Redentora 2.355.

Fora da All e a uma distância de 1.058,00m do Condomínio, verifica-se a Unidade Básica de Saúde Central, situada na Rua Dona Izabel a Redentora 2.041.

Em relação ao aumento de demanda sobre os equipamentos e serviços de saúde que este novo Condomínio poderá gerar, de acordo com a Portaria Nº 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 97 Unidades Residenciais ou 272 habitantes no novo Condomínio, **será necessária uma área igual a 10,88m² a ser ampliada na Unidade Básica de Saúde** existente na região.

Portanto, pode-se considerar que haverá um pequeno aumento sobre a atual demanda com a implantação deste Empreendimento, sendo estimada uma área de 10,88m² a ser ampliada da UBS. Porém, visto a existência do Hospital Municipal nas proximidades do Empreendimento, conclui-se na possibilidade que o atual Hospital e Maternidade São José dos Pinhais também possa absorver essa nova demanda dos 272 habitantes do Empreendimento de forma a não causar prejuízo a população residente no entorno.

6.7 Paisagem e Morfologia Urbana

Analizando as imagens aéreas ao longo dos anos de 2.000 até 2025, é possível verificar a transformação do entorno do Empreendimento, 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 52), 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 1 a 2 pavimentos no máximo. Porém, é possível verificar alguns lotes próximos ao Empreendimento que ainda estavam como vazios urbanos.



Figura 52: Base Cartográfica ano 2000 (Fonte: PMSJP)



Figura 53: Base Cartográfica de 2010 (Fonte: PMSJP).

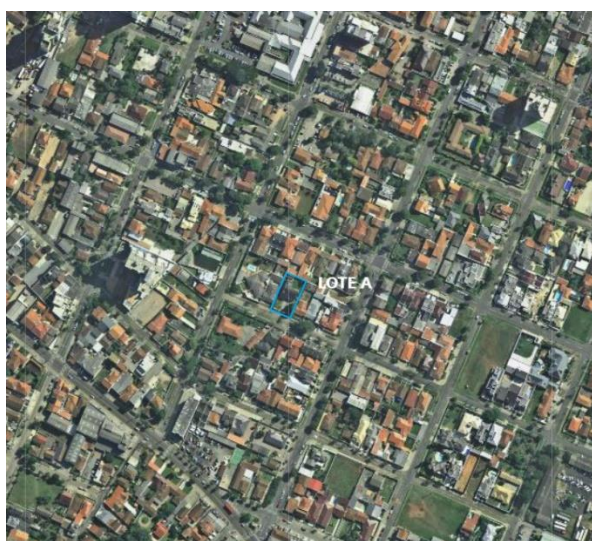


Figura 54: Base Cartográfica de 2019 (Fonte: PMSJP).

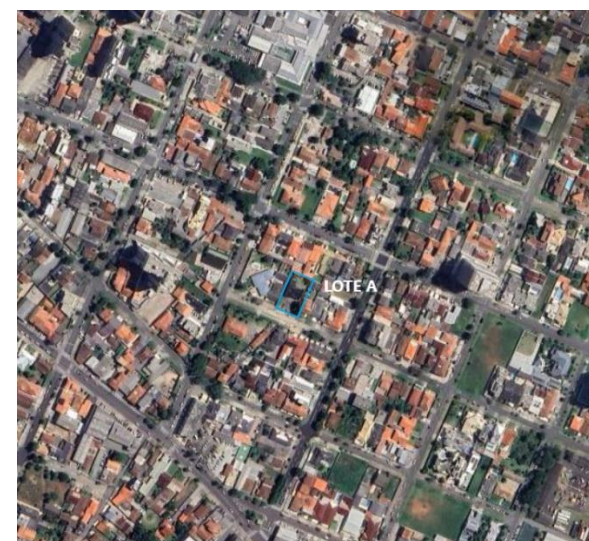


Figura 55: Base Cartográfica de 2025 (Fonte: PMSJP)

Ao verificar a imagem de 2010 (Figura 53), percebe-se a mesma situação das 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 com 2 pavimentos.

Já em 2019 (Figura 54), é perceptível a presença de edifícios de grande porte no entorno do Empreendimento, assim como a ocupação de lotes vazios.

E atualmente, de acordo com a imagem de 2025 (Figura 55), verifica-se a construção de outros edifícios de grande porte, ou seja, com 12 a 15 pavimentos em média, além da permanência de alguns terrenos sem uso, com finalidade de especulação imobiliária e mantidos como vazios urbanos.

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.

A maioria dos Patrimônios Tombados pela Município de São José dos Pinhais como Catedral, Museo, Mausoléus no Cemitério, Biblioteca, Centro de Vivência e Cultura e residências históricas, estão localizadas na área central de São José dos Pinhais e alguns Patrimônios, estão situados na área rural.

Porém, foi verificado que os Patrimônios Tombados que estão na área central da Cidade (Figura 56) tais como o Centro de Vivência e Cultura João Senegaglia e o Cemitério Municipal, estão implantados dentro da Área de Influência Indireta (AII) estando distante aproximadamente 950,00m deste novo Condomínio.

Os demais edifícios tombados pelo Patrimônio tais como a Biblioteca Municipal Scharffenberg de Quadros, a Catedral São José e o Museo Municipal Atilio Rocco, estão implantados fora das Áreas de Influências Direta (AID) e Indireta (AII) deste novo Empreendimento.



Figura 56: Mapeamento dos Imóveis Tombados no Município de São José dos Pinhais na área central. (Fonte: PMSJP)

Logo, pode-se concluir que a edificação existente que será objeto de demolição, no terreno onde será implantado o Condomínio Sintropia Sky Garden em estudo, não faz parte dos imóveis de Interesse Histórico, Cultural e Natural do Município de São Jose dos Pinhais. Portanto, não haverá óbice por parte do COMPAC a implantação deste novo Empreendimento nesta região.

7. IMPACTOS

É possível classificar os impactos Positivos ou Negativos decorrentes das atividades residenciais correlatas ao Condomínio Sintropia Sky Garden 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

Considerando o período de construção e implantação deste Condomínio Sintropia Sky Garden e considerando os aspectos mais relevantes como Condicionantes Ambientais, Movimentação de Solo, Sistema Viário, Infraestrutura Urbana e Aspecto Sócio-econômico, foi elaborada a Matriz de Impactos a seguir:

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 arbustiva 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 algumas espécies de vegetação de médio porte. 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 4 caminhões e 6 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, eletricista, 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 Condomínio Sintropia Sky Garden, 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 9 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 Gramíneas	P	D	P	A	Visto que o terreno possui algumas espécies de Vegetação de médio porte, 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 97 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 assegurado 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 69 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 Cruz Machado, 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 Cruz Machado
Vagas de Estacionamento	Vagas de Estacionamento para Moradores e para Visitantes interno ao terreno do Condomínio	P	D	P	A	Além das 69 vagas de veículos residenciais, o Condomínio atenderá também 5 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 aumento na demanda de usuários do serviço de transporte coletivo. Mas visto a existência de 3 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 97 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 deverá ser 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 Educação e de Saúde	N	D	T/P	M	Por se tratar de Condomínio residencial com 272 novos habitantes, haverá aumento estimado na demanda na área educacional de 18 crianças de crianças de 0 a 4 anos, necessitando área de CEMEI com 47,70m² e aumento de 39 crianças na faixa de 5 a 14 anos, estimando 70,20m² de área de sala de aula. Em relação aos serviços e equipamentos de saúde, haverá também um aumento na atual demanda, estimado para uma área de ampliação igual a 10,88m² da atual UBS.

8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Como já mencionado anteriormente, este Empreendimento propõe a implantação de um **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL DE 97 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 30 APARTAMENTOS E 67 STUDIOS, DE 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO E SUBSOLO**, com área total a ser construída igual a 6.396,86m² e será denominado de SINTROPIA SKY GARDEN.

Apesar do uso ser permitido pelo zoneamento ZC2, 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 Sintropia Sky Garden.

8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção do Condomínio

Verificando os possíveis impactos que este Empreendimento poderá gerar na sua 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, em relação aos **Condicionantes Ambientais**, verifica-se que devido à ausência de Áreas de Preservação Permanente (APP) e de Áreas Verdes sobre o terreno, não haverá necessidade de supressão de vegetação de grande porte para a implantação do mencionado Empreendimento, devido a existência de espécies de árvores/vegetação de somente médio porte e gramínea. Neste caso, será removido apenas a vegetação rasteira tipo gramínea para o nivelamento de greide do terreno.

Em relação à **Movimentação de Solo**, se faz necessário esclarecer que para a execução do subsolo, será necessário a obtenção de Licença Ambiental junto a SEMMA ou IAT, para o corte e transporte de solo, conforme projeto específico a ser devidamente aprovado pelos órgãos responsáveis; Desta forma, como medida mitigadora, durante o transporte do solo haverá fiscalização e serviço de “limparodas” pela equipe da obra, para não transportar resíduos de solo sobre as ruas de acesso ao Condomínio.

Durante a fase de construção, conclui-se que o serviço que mais poderá causar impacto será o aumento na demanda de tráfego, devido aos 6 veículos de pequeno e 4 caminhões de 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 4 caminhões e 6 carros de operários circulando na Rua Cruz Machado, cuja via é o principal acesso ao Empreendimento. Mas é válido lembrar que este aumento de demanda de caminhões principalmente, ocorrerá por um período temporário e durante algumas etapas da construção da obra, por isso poderá ser considerado como impacto

negativo moderado e temporário. 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 n.

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, de modo a otimizar as redes existentes implantadas que atendem o entorno do Empreendimento. Quanto a coleta do esgoto doméstico gerado pelos funcionários, serão utilizados banheiros químicos durante toda a obra com a devida limpeza e manutenção, de modo a não causar absorção do solo e possível contaminação.

Vale destacar como um elemento positivo na fase de construção do Condomínio e com o intuito de favorecer a questão Sócio-econômica da região, a implantação deste novo Empreendimento, haverá oferta de vagas de emprego para a contratação de mão-de-obra para diversas etapas da construção, incluindo serviços de pedreiros, de auxiliares, de marceneiros, de armadores, de eletricitistas, de encanadores, de pintores, etc, contribuindo desta forma no incentivo da empregabilidade social e econômica local.

Portanto, verifica-se que na etapa de Construção do Condomínio Sintropia Sky Garden, poderão ocorrer alguns fatores de impacto negativo durante um período temporário de implantação do Empreendimento, mas que poderão ser atenuados com medidas compensatórias para minimizar assim esses impactos.

8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação do Condomínio

Analizando este novo Condomínio Sintropia Sky Garden e sua futura fase operacional das atividades residenciais, conclui-se que as interferências mais relevantes e decorrentes do funcionamento das atividades deste Empreendimento, poderão impactar diretamente sobre os aspectos Sócio-econômico, Condicionantes Ambientais, Morfologia Urbana, Infraestrutura e Sistema Viário.

Desta forma, ao analisar 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 um aumento de 9 vagas na demanda de oferta de empregos na cidade, para trabalhar nas atividades diárias de serviço de portaria, limpeza, manutenção, segurança, paisagismo entre outros serviços correlatos ao Condomínio.

Além disso, este novo Condomínio vai promover a elevação do preço do metro quadrado do solo, proporcionando a valorização imobiliária do entorno, além de valorizar a paisagem local e os imóveis da vizinhança.

Consequentemente, com a nova demanda de 272 moradores deste Condomínio, poderá ocorrer um aumento na economia do entorno, fomentando o comércio local e majorando a arrecadação tributária deste Município de São José dos Pinhais.

Quanto aos **Condicionantes Ambientais**, conclui-se que além da vegetação de médio porte existente sobre o terreno, haverá o plantio de espécies de pequeno porte para fins de ornamentação e trabalho de paisagismo, de modo a assegurar a taxa de permeabilidade mínima necessária de acordo com o projeto de implantação da obra e com a legislação vigente. E para garantir a permeabilidade mínima adequada, o Condomínio utilizará materiais permeáveis como paver drenante para os acessos de veículos, pedrisco e gramado nos jardins.

Em relação a **Morfologia Urbana**, verifica-se que o item mais relevante se trata da Densidade Habitacional. Por isso, este Condomínio propõe a implantação de um edifício composto por 97 Unidades Residenciais, sendo 30 apartamentos e 67 studios, de modo que este Empreendimento atenderá ao parâmetro urbanístico relativo à Altíssima Densidade Habitacional, a qual permite acima de 250un/hectare, conforme a legislação vigente para ZC2.

Além disso, o Empreendimento atenderá a vocação deste Zoneamento ZC2, visto que o Condomínio atenderá o uso exclusivamente residencial, otimizando o potencial construtivo da ZC2, de acordo com a Legislação vigente.

Em relação ao Patrimônio Histórico, verifica-se que este Empreendimento não oferecerá nenhuma interferência negativa que possa comprometer os Patrimônios Históricos Tombados deste Município, devido estes estarem localizados fora das Áreas de Influência Direta e Indireta. Pelo contrário, com a implantação deste novo Condomínio Sintropia Sky Garden, haverá interferência positiva na paisagem urbana local, com a valorização imobiliária e paisagística no seu entorno.

Importante salientar que este Empreendimento propõe qualidade de vida, assegurando iluminação natural e ventilação permanente, tanto para as unidades do Condomínio a ser construído, como para os lotes vizinhos, mantendo recuo frontal e afastamentos laterais e de fundos, de acordo com a legislação vigente.

Quanto as **Infraestruturas**, este novo Condomínio composto por 97 unidades residenciais, prevê o aumento nas demandas de consumo de água potável e de energia elétrica na região. Com o objetivo de otimizar as redes de infraestrutura existentes e implantadas no entorno do Empreendimento, serão solicitadas as devidas autorizações para o abastecimento de Água Potável através da SANEPAR e fornecimento de energia via COPEL, de modo atenuar os impactos, aproveitando as redes já implantadas e que atendem a vizinhança local.

Em relação a coleta dos efluentes gerados por este novo Condomínio, será realizada a solicitação de ligação junto a SANEPAR, otimizando a rede coletora de esgoto existente e assegurando assim, a manutenção da qualidade do solo e o correto esgotamento dos efluentes domésticos gerados com a nova demanda.

O Condomínio também contará com o serviço público de coleta de resíduos sólidos, 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 272 novos moradores na região, haverá aumento na demanda da área educacional por período prolongado, ao considerar a

demanda de 18 crianças na faixa de 0 a 4 anos e de 39 crianças na faixa de 5 a 14 anos.

Por isso, como forma de mitigar esse impacto, estima-se uma área de 47,70m² de área de sala de aula a ser construída para Ensino Infantil Municipal (CMEI) e ainda, 70,20m² de área a ser construída para sala de aula para o Ensino Fundamental da Rede Municipal.

Em relação aos serviços e equipamentos na área de Saúde e de Lazer, verifica-se que também haverá um aumento nas atuais demandas, devido aos novos 272 habitantes deste Condomínio, sendo necessário prever uma área de 10,88m² a ser construída para ampliação de Unidade de Saúde Básica (UBS) ou outro equipamento para atender os serviços na área de saúde.

Porém, tendo visto que a nova demanda poderá impactar apenas por períodos temporários, ou seja, em casos de eventuais atendimentos, conclui-se que este possível aumento de demanda dos novos moradores, possa ser absorvida pela atual demanda dos serviços existentes na região sem sobrecarga, levando em consideração que alguns possíveis condôminos busquem auxílio médico junto aos serviços particulares de saúde existente nas proximidades deste Empreendimento.

Com tudo, conclui-se que o impacto mais relevante que este novo Condomínio poderá causar na vizinhança será sobre o **Sistema Viário**, pois a nova demanda prevista de 69 carros que farão parte do Empreendimento, aumentará o tráfego de veículos sobre as vias locais.

Porém, ao considerar que existem várias opções de rotas apresentadas anteriormente para acessar o Condomínio Sintropia Sky Garden, conclui-se que ocorrerá aumento no fluxo de trânsito especificamente na Rua Cruz Machado, no trecho que compreende a quadra do Empreendimento em questão. Esta nova demanda de 69 veículos poderá ser considerada de impacto negativo moderado, visto que os veículos vão circular provavelmente 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 sobre a Rua Cruz Machado. Importante lembrar, que dessas 69 vagas de veículos previstas para este Empreendimento, já estão inclusas 5 vagas de estacionamento para visitantes, devidamente situadas dentro do perímetro do terreno.

Por outro lado, os novos moradores que não possuem veículo, poderão utilizar dos serviços de transporte coletivo existente na região, ocasionando um pequeno aumento na demanda de usuários deste serviço. Mas considerando as 3 opções de linhas que circulam nas proximidades do Condomínio, conclui-se que a possível nova demanda de moradores poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo. Além do fato de alguns moradores ou funcionários virem a 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 na região.

9. CONCLUSÃO

Considerando as análises das informações diagnosticadas através deste EIV, em virtude da implantação deste novo Condomínio e suas Interferências Diretas e Indiretas sobre as áreas vizinhas do Lote A em questão, e ainda, considerando os possíveis Impactos Positivos e os Negativos decorrentes das fases de Construção e de Operação deste novo Condomínio, é possível concluir que o aumento na demanda de veículos transitando sobre o sistema viário local, em especial sobre a Rua Cruz Machado que viabiliza o acesso ao Empreendimento, será o fator mais relevante e negativamente impactante causado pela implantação deste novo Condomínio Sintropia Sky Garden.

Por isso, esta Empresa IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA propõe como medida mitigadora desse possível impacto, promover os acessos de veículos com duas áreas de espera dentro do perímetro do terreno, de modo a viabilizar o novo fluxo de veículos que acessarão o Condomínio, sem causar transtornos ou congestionamentos indevidos na Rua Cruz Machado, garantindo assim maior segurança aos veículos e principalmente, aos pedestres que circulam pela faixa livre do passeio.

Desta forma, esta Empresa solicita a este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a APROVAÇÃO deste EIV para a implantação deste novo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL DE 97 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 30 APARTAMENTOS E 67 STUDIOS, COM 16 PAVIMENTOS COM ÁTICO E SUBSOLO**, nesta Cidade de São José dos Pinhais.

Contando com a efetiva análise deste EIV e com a compreensão da viabilidade deste Empreendimento, esta Empresa segue na expectativa do deferimento favorável e permanece à disposição para análise sobre outras possíveis medidas mitigadoras compensatórias para minimizar possíveis impactos decorrentes da implantação deste novo **CONDOMÍNIO SINTROPIA 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/locais-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

2º OFÍCIO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR

C. P. F. N.º 017163739184

Registro Geral

FOLHA

-1-

Matrícula N.º 34701

ASSINATURA

"I M Ó V E L":- Constituído pelo lote "A", resultante da unificação dos lotes nrs. 05 e 06, da quadra nr. 14., da planta Vila Heitor., situada no quadro urbano desta cidade., medindo 24,00 metros de frente para rua Professor Cruz Machado., por 40,00 m. de extensão em ambos os lados., confrontando do lado direito de quem dar as olhas o imóvel., com o lote nr. 04., do lado esquerdo com os lotes 07 e 11., e na linha de fundos medindo 24,00 metros., divide com os lotes nrs. 16 e 17., com a área total de 960,00 m²., sem benfeitorias., conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 27/08/84., arquivada neste Cartório. - - - - -

PROPRIETÁRIO:- PAULO JOSE SCHERNER., brasileiro, casado, médico., C.I.- 969.137--r., CPF/MF nr. 321.744.629/15., residente nesta cidade.-

TÍTULO DE AQUISIÇÃO:- r/l, matrículas 30.565 e 30.566., do registro Geral deste Ofício.-

O referido é verdade e dou fé. São José dos Pinhais, 12 / 09 / 1984. -
_____, Oficial do registro.- - - - -

34701

MATRÍCULA N.º

SEQUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV4MW-WWCQL-TUDWM-N6NPQ>



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 Matricula nº 34.701 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fê. Protocolo nº 152684

São José dos Pinhais - PR, 02 de dezembro de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.h5O7v.OIj5h-DbJeq.1125q.
Consulte este selo em <http://funarpen.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.

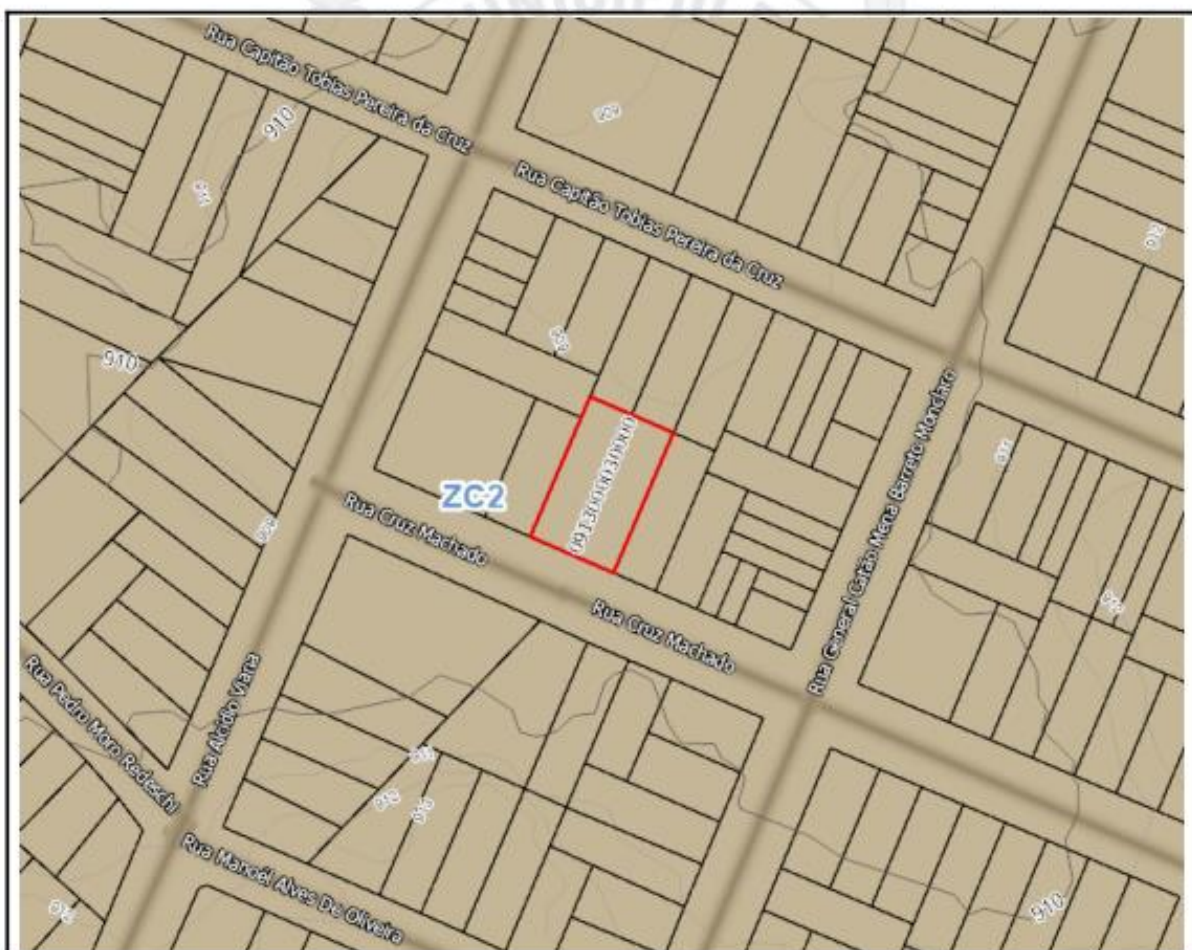
Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV4MW-WWCQL-TUDWM-N6NPQ>



Data: 26/08/2025

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**.



Logradouro: RUA CRUZ MACHADO
Número predial oficial: 79
Bairro: SÃO PEDRO
Lote: A
Matrícula: 34701

Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.130.0003.0000

Data: 26/08/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 193

DATA: 16/10/1984

CVCO: 124

ANO: 1986

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 (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 3

Potencial construtivo máximo 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 nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.



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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.130.0003.0000

Data: 26/08/2025

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.130.0003.0000

Data: 26/08/2025

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

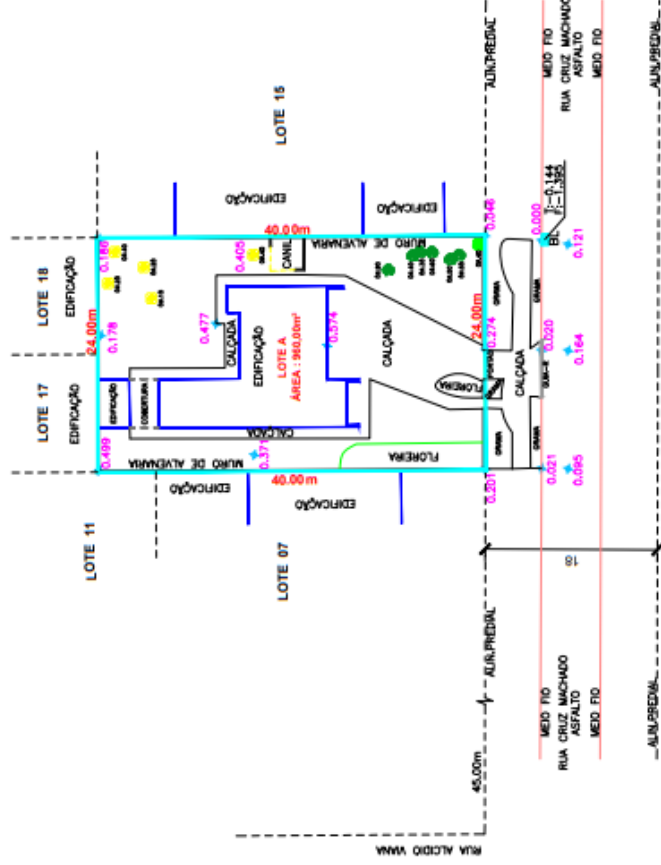
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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.



LEGENDA	
	MURO
	ALINHAMENTO PREDIAL
	MEIO FIO
	PONTO COTADO
	EDIFICAÇÃO
	GRAXAL
	RUAS REMANADA
	IL
	ARVORE FRUTÍFERA
	CEDRO
	ARVORE ESFÉRICA

MATRICULA: 34.701
IND. FISCAL: 09.130.0003.0000
LOTE : A
QUADRA: 14
ÁREA (m²) : 960.00
ESCALA: 1:500

DATA: ABRIL/2025
BARRIO: SÃO PEDRO
MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
ESTADO: PARANÁ
ARQUIVO: DWG

TÍTULO

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

LOCAL
Rua Cruz, Machado, nº79, São Pedro – São José Dos Pinhais-PR

CERCAMP TOPOGRAFIA

CONTRATANTE
IM SINTROPIA SKY GARDEN SFE LTDA
CNPJ: 59.851.907.0001-50

ESCALA
1/500

DATA
Abril/2025

DESENHO
CEZAR

ÁREA
960,00m²

CODIGO/MUNDO
OS-48-04-2025.DWG

RESP. TÉCNICO
SILAS CEZAR VIDAL DE CAMPOS –TEC. AGRIMENSURA CFT-171006259-2

RUA AZILAR PEDRO DECKER, 161
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR
FONE: CEL 41- 90800-6282
cercamp.topografia@gmail.com

PRANCHETA
UNICA

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 59.881.907/0001-50 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 13/03/2025
NOME EMPRESARIAL IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) SINTROPIA 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 Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R CRUZ MACHADO	NÚMERO 79	COMPLEMENTO LOTE A	
CEP 83.005-490	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 13/03/2025	
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 **13/03/2025** às **11:40:15** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

“IM SINTROPIA 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 MENDONCA**, 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 SINTROPIA 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 SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA”

Clausula 2º - A sociedade sua sede social e foro jurídico nesta cidade com endereço sede na Rua Cruz Machado nº 79, LOTE A, Bairro São Pedro, CEP 83005-490, cidade São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

Clausula 3º - A sociedade terá suas atividades iniciadas em 12 de Março de 2025 e terá término de suas atividades previsto para dia 31 de Dezembro de 2029, 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: Execução incorporação e venda de todas as unidades do empreendimento imobiliário denominado SINTROPIA SKYGARDEN que será realizado construído e vendido no endereço RUA CRUZ MACHADO 79 SAO PEDRO SAO JOSE DOS PINHAIS PR 83005490 imóvel cadastrado na prefeitura local atualmente sob o n de cadastro 0913000030000.

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 7º - 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 8º - 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) Firmar 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 9ª - São designados Administradores da sociedade **Cassio Luis Barbosa Bramorski** e **Pablo Carlos de Mendonça**, já qualificado neste instrumento.

Clausula 10ª - 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 11ª - 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 12ª - 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 13ª - 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 14ª - 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 15ª - 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 16ª - 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 falecendo 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 (30) dias a contar da data do evento, salvo se a data das últimas demonstrações financeiras ordinárias não houver decorrido mais de trinta (30) 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 (60) 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, 12 de Março 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

Advogada – OAB/PR-78.533



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa IM SINTROPIA 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 13/03/2025 11:35 SOB Nº 41213361152.
PROTOCOLO: 251239845 DE 12/03/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12504330960. CNPJ DA SEDE: 59881907000150.
NIRE: 41213361152. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 12/03/2025.
IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA

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

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



1. Responsável Técnico

MATHEUS IVO DE ALMEIDA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1722213710

Carteira: PR-217377/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA**

CNPJ: 59.881.907/0001-50

R CRUZ MACHADO, 79

SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-490

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 11/08/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R CRUZ MACHADO, 79

SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-490

Data de Início: 11/08/2025

Previsão de término: 31/12/2028

Coordenadas Geográficas: -25,54597 x -49,196954

Finalidade: Residencial

Proprietário: **IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA**

CNPJ: 59.881.907/0001-50

4. Atividade Técnica

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

Quantidade

Unidade

6394,73

M2

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

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a 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 - CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por MATHEUS IVO DE ALMEIDA, registro Crea-PR PR-217377/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data: 11/08/2025 e hora 09h17.

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 PR-217377/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 11/08/2025 e hora 09h17.

IM SINTROPIA SKY GARDEN SPE LTDA - CNPJ: 59.881.907/0001-50

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.confex.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 nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 11/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

