

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

**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA – 300 UNIDADES**

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL -

EMPREENDEDOR: **RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA**

CNPJ: **60.824.081/0001-76**

Endereço: Rua Tenente Djalma Dutra, nº 1966, Bairro Bom Jesus

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: 1 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 08.142.0009.0000

Matrícula: 14.116 – 2ª C.R.I.

JULHO / 2025

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

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>7</b>
1.1. <b>Informações Gerais</b> .....	7
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	<b>8</b>
2.1. <b>Localização e Área do Imóvel do Empreendimento</b> .....	8
2.2. <b>Histórico do Terreno</b> .....	10
2.3. <b>Condicionantes Ambientais</b> .....	13
2.3.1. <b>Topografia e Vegetação Existente</b> .....	13
2.3.2. <b>Aspectos Hídricos</b> .....	13
2.3.3. <b>Aspectos de Fauna</b> .....	13
2.3.4. <b>Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação</b> .....	14
2.4. <b>Infraestrutura Urbana</b> .....	15
2.5. <b>Macrozoneamento e Zoneamento</b> .....	16
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b> .....	<b>17</b>
3.1. <b>Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades</b> .....	17
3.2. <b>Horário de Funcionamento</b> .....	22
3.3. <b>Público Alvo e Adensamento Populacional</b> .....	22
3.4. <b>Estacionamento e Acessos</b> .....	23
3.5. <b>Permeabilidade do Solo</b> .....	24
3.6. <b>Drenagem</b> .....	24
3.7. <b>Parâmetros Urbanísticos</b> .....	25
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA</b> .....	<b>27</b>
4.1. <b>Identificação das Áreas de Influência</b> .....	27
4.2. <b>Características da Região e Atividades do Entorno</b> .....	28
4.3. <b>Sistema Viário e Percursos de Carga e Público</b> .....	31
4.4. <b>Geração de Tráfego</b> .....	33
4.5. <b>Transporte Coletivo</b> .....	34
4.6. <b>Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região</b> .....	36
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS</b> .....	<b>39</b>
5.1. <b>Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento</b> .....	40
5.2. <b>Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento</b> .....	41
5.2.1. <b>Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura</b> .....	41
5.2.2. <b>Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário</b> .....	41
5.2.3. <b>Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana</b> .....	42

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos .....	42
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais .....	43
<b>6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....</b>	<b>44</b>
<b>6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento .....</b>	<b>44</b>
<b>6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....</b>	<b>44</b>
<b>7. PARECER CONCLUSIVO.....</b>	<b>46</b>
<b>1. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV.....</b>	<b>47</b>
<b>8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>51</b>
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 08.142.0009.0000	
Matrícula do lote do empreendimento de nº 14.116 - 2º CRI	
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 107/2025	
Levantamento Planialtimétrico do lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao Protocolo nº 23.234.160-2	
Viabilidade Técnica/ Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20248105186060	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004 .....	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020.....	11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024.....	12
Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra, ano de 2011 .....	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra, ano de 2024.....	12
Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra .....	14
Figura 9. Vista do terreno, observado da esquina entre a R. Ten. Djalma Dutra e a Tv. Etoze Marenha .....	14
Figura 10. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento.....	15
Figura 11. Blocos Residenciais: Pavimento Térreo .....	17
Figura 12. Blocos Residenciais: Pavimento Tipo .....	17
Figura 13. Bloco Residencial Tipo C: 10º Pavimento .....	18
Figura 14. Blocos Residenciais Tipo A e B: Corte Longitudinal.....	18
Figura 15. Bloco Residencial Tipo C: Corte Longitudinal.....	18
Figura 16. Bloco Residencial Tipo D: Corte Longitudinal.....	19
Figura 17. Blocos Residenciais Tipo A e B: Elevações Frontal e Lateral .....	19
Figura 18. Bloco Residencial Tipo C: Elevações Frontal e Lateral .....	19
Figura 19. Bloco Residencial Tipo D: Elevações Frontal e Lateral.....	20
Figura 16. Planta da Portaria .....	20
Figura 16. Elevação Frontal da Portaria .....	20
Figura 22. Planta do Salão de Festas/Academia e do Salão Gourmet .....	21
Figura 23. Elevação Frontal do Salão de Festas e do Salão Gourmet .....	21
Figura 24. Unidades Adaptáveis para PCD.....	21
Figura 25. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	28
Figura 26. Zoneamento incidente no bairro Bom Jesus.....	29
Figura 27. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento .....	30
Figura 28. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento .....	30
Figura 29. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa.....	30
Figura 30. R. Tenente Djalma Dutra, em trecho defronte ao lote do empreendimento .....	31
Figura 31. Tv. Etoze Marenha, em trecho próximo ao lote do empreendimento .....	32
Figura 32. Av. Rui Barbosa, via de distribuição .....	32
Figura 33. R. Joinville, via de distribuição .....	32
Figura 34. R. Barão do Cerro Azul, via de distribuição .....	33
Figura 35. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Tenente Djalma Dutra.....	34

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso .....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	26
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	35
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento .....	38

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis .....	22
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos .....	22
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico.....	23
Tabela 4. Quadro Estatístico .....	25

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, denominado até o momento de **Residencial Djalma Dutra**, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 12.063,95m<sup>2</sup> localizado no bairro Bom Jesus do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Tenente Djalma Dutra, e será composto por 4 blocos em sistema misto, sendo 2 de 9 pavimentos e 2 de 10 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **300 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 15.608,09m<sup>2</sup>**.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a atividade é classificada como ADEQUADA para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, comprovado também pela **Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 107/2025 emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em resposta ao protocolo de nº 202503283518580191, que segue nos anexos deste relatório**. Porém, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, fica condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Serão apresentados, ao longo deste estudo, os principais pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, com análise de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como indicação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias para os impactos negativos eventualmente identificados.

### 1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES**

Endereço: Rua Tenente Djalma Dutra, nº 1966, Bairro Bom Jesus

CEP: 83.025-100 - Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor/ Proprietário:

Nome: **RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA** - CNPJ: 60.824.081/0001-76

Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8665 - Sala 02 - Bairro Centro

CEP: 83.005-340 - Município: São José dos Pinhais/PR

Contato: (41) 3046-3102 / protocolo@nvempreendimentos.com.br

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

Nome: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: 11.680.647/0001-28

Autor do Projeto Arquitetônico: **DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista - CAU PR A 51.207-9

Responsável Técnico pela Execução de Obra: **GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA**  
Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 192.009/D  
Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8665 – Bairro Centro  
CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

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

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**  
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 317.032-2  
Contato: (41) 3081-3300 / urbanismo@bogonieobara.com.br

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

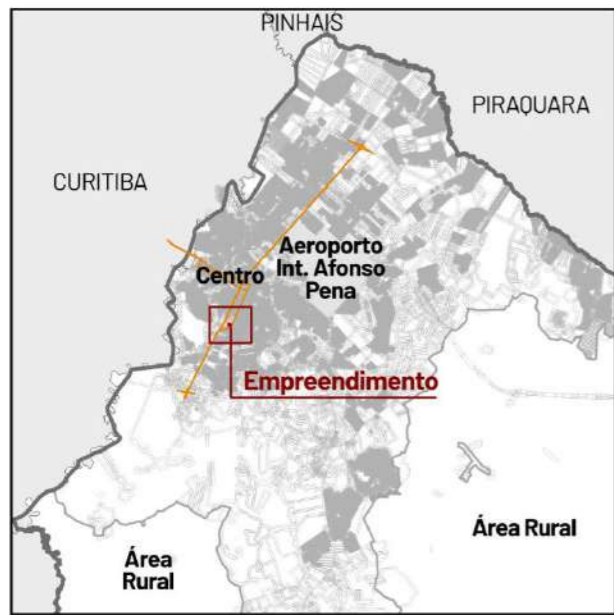
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano nº 1, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 08.142.0009.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais sob nº 14.116.**

Conforme matrícula, a princípio a área original do terreno corresponde a **12.777,00m<sup>2</sup> (doze mil, setecentos e setenta e sete metros quadrados)**, porém, há uma divergência de medidas em relação à poligonal real do imóvel e, portanto, será realizado o processo de retificação do imóvel para as devidas providências administrativas junto aos órgãos competentes. Após a retificação, a área total do lote 1 será de **12.063,95 (doze mil e sessenta e três metros quadrados, e noventa e cinco decímetros quadrados)**.

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



**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**



**ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES**

Rua Tenente Djalma Dutra, 1966 - Bairro Bom Jesus - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO**

Escala: 1:5.000

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)



## 2.2. Histórico do Terreno

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

Através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, é possível identificar algumas construções no lote destinado ao empreendimento, sendo uma das construções demolidas a partir do ano de 2005 até aproximadamente o ano de 2020, permanecendo a maior parte desocupada desde então.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

## 2.3. Condicionantes Ambientais

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

### 2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa Cruzzeper Ltda, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Jack Jones Cruzetta (CREA PR 159.826/D), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se tratar de terreno relativamente plano na porção centro-norte e na testada para a Rua Tenente Djalma Dutra, com um declive mais acentuado na porção sudoeste. Além disso, há um piso edificado e uma área de baldrame próximos à testada do empreendimento, na lateral direita de quem observa da via.

A vegetação predominante é a rasteira gramínea, com uma alteração significativa das condições originais, devido ao alto nível de intervenções antrópicas no interior do terreno ao longo dos anos, como é possível verificar nas imagens de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* no capítulo anterior. Pelo Levantamento Planialtimétrico citado, há concentrações de áreas de bosque com espécies arbóreas diversas, principalmente da espécie *Pinus*, além de um bosque de bambu localizado na porção noroeste, e dois exemplares de Pinheiro, estes que serão mantidos pelo empreendedor. Ressalta-se, conforme observado na matrícula supracitada, que pelo menos desde 1979, em que se tem o registro oficial, o imóvel é caracterizado como **urbano**, sendo, portanto, dispensado da obrigatoriedade de previsão de uma área destinada à Área Verde Urbana - AVU (correspondente à Reserva Legal para os terrenos rurais, de acordo com o Código Florestal Brasileiro - Lei Federal nº 12.651/2012). E para a implantação do empreendimento pretendido, será devidamente quantificada e catalogada a vegetação a ser suprimida, mediante aprovação dos órgãos ambientais competentes, e com a respectiva compensação.

### 2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra - IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Sub-bacia hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, mas o mesmo não é atingido por córregos ou nascentes, bem como por respectivas áreas de preservação permanente e/ou de restrição ambiental.

### 2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que teve uma significativa intervenção antrópica ao longo dos anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais silvestres no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade residencial proposta para o empreendimento - a mesma inclusive que

já tem sido predominante ao longo dos anos, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

### 2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

Segundo a classificação climática de Köppen, adotado pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o condomínio residencial pretendido, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2025). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação naturais constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos.

Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Tenente Djalma Dutra



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 9. Vista do terreno, observado da esquina entre a R. Ten. Djalma Dutra e a Tv. Etoze Marena



(Fonte: Google Street View, 2024)



## 2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, caracterizada pela área *“que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades”*, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei:

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:

- I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;
- II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;
- IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;
- V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;
- VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido na **Zona Especial Estrutural - ZEE**, caracterizada como *“expansão da área central e de indução ao crescimento da cidade em direção ao sul, com predominância de atividades comerciais e de serviços, sendo admitido o uso residencial”*.

Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado ADEQUADO, comprovado também pela **Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 107/2025 emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em resposta ao protocolo de nº 202503283518580191, que segue nos anexos deste Estudo**. Porém, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, fica condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tais como: taxa de ocupação máxima de 60,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 3,00 - com possibilidade de adquirir potencial construtivo máximo de 1,00; taxa de permeabilidade mínima de 30,00%; altura máxima de 14 pavimentos; recuo frontal mínimo de 5,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote nº 1, e que segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Residencial Djalma Dutra, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS** (CAU A 51.207-9), e contempla 4 blocos em sistema misto, sendo 2 blocos de 9 pavimentos e 2 blocos de 10 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **300 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 15.608,09m<sup>2</sup>**. Todas as unidades estão previstas com 2 dormitórios e área privativa entre 42,08m<sup>2</sup> e 43,06m<sup>2</sup>.

O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência - PCD, correspondente a 9 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 11. Blocos Residenciais: Pavimento Térreo



(Fonte: Arquiteto Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 12. Blocos Residenciais: Pavimento Tipo



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 13. Bloco Residencial Tipo C: 10º Pavimento



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 14. Blocos Residenciais Tipo A e B: Corte Longitudinal



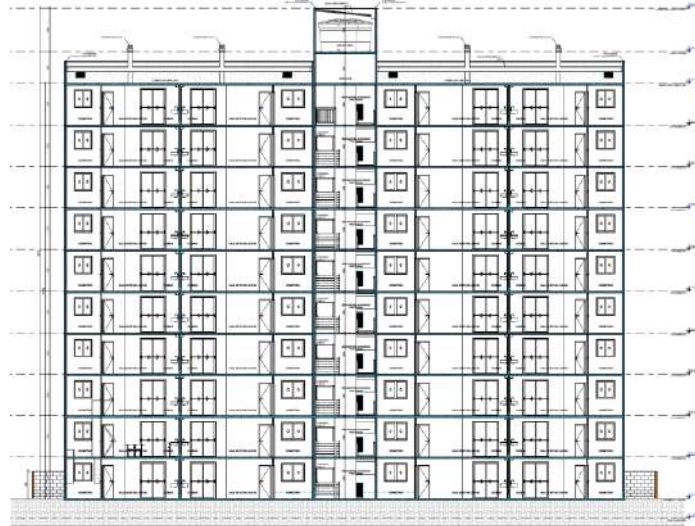
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 15. Bloco Residencial Tipo C: Corte Longitudinal



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 16. Bloco Residencial Tipo D: Corte Longitudinal



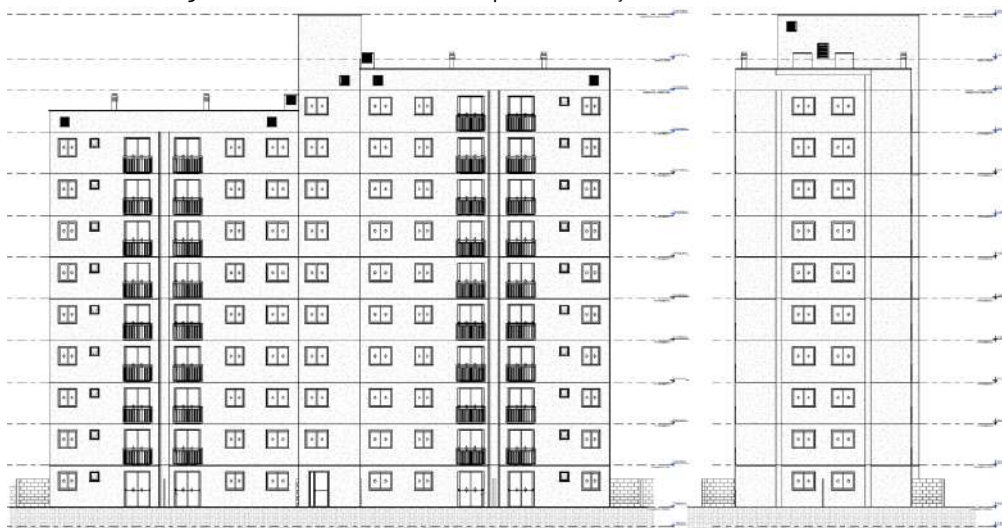
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 17. Blocos Residenciais Tipo A e B: Elevações Frontal e Lateral



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 18. Bloco Residencial Tipo C: Elevações Frontal e Lateral



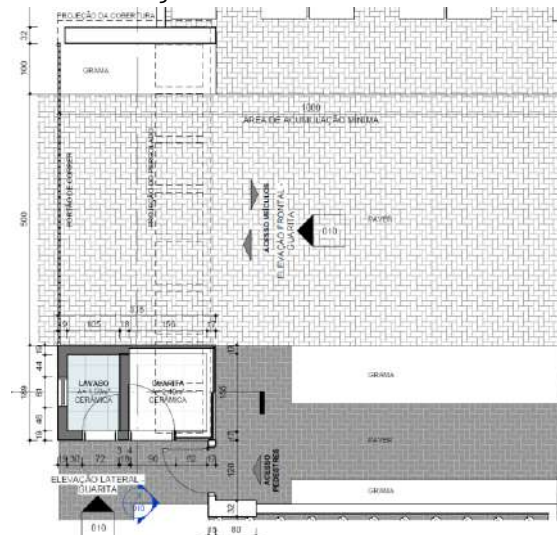
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 19. Bloco Residencial Tipo D: Elevações Frontal e Lateral



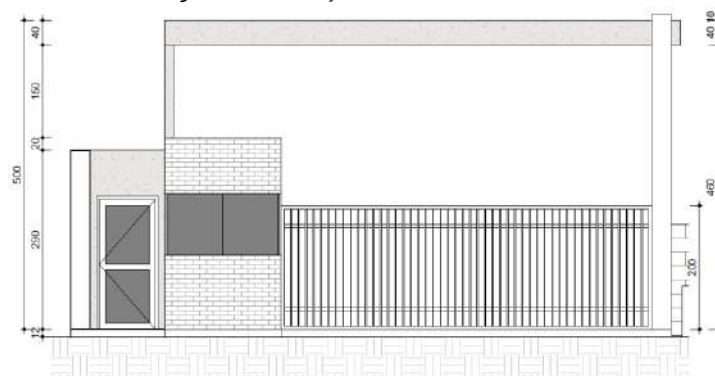
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 20. Planta da Portaria



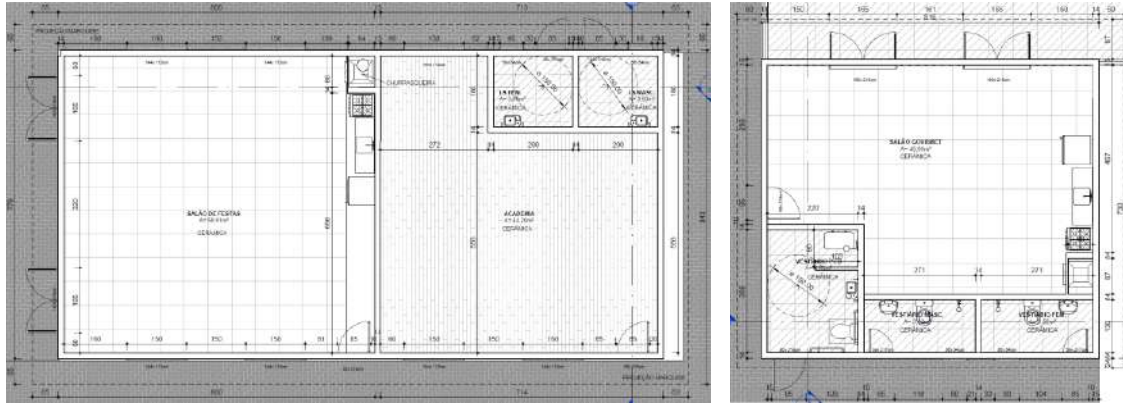
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 21. Elevação Frontal da Portaria



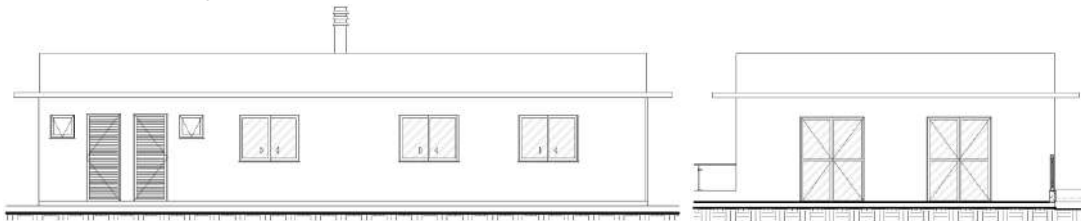
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 22. Planta do Salão de Festas/Academia e do Salão Gourmet



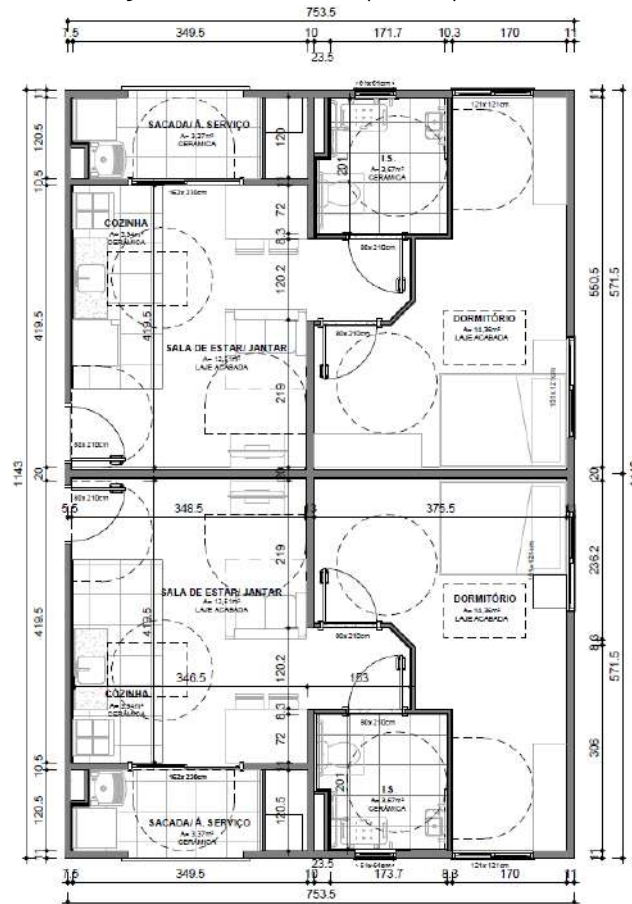
(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 23. Elevação Frontal do Salão de Festas e do Salão Gourmet



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

Figura 24. Unidades Adaptáveis para PCD



(Fonte: Arq. Daniel Della Giustina dos Reis, 2025)

### 3.2. Horário de Funcionamento

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

### 3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B2 e C1. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$7.017,64, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R\$3.980,38, como mostra a Tabela 3. O empreendimento pode enquadrar-se em programas de habitação como o "MINHA CASA MINHA VIDA" do Governo Federal, possibilitando maiores oportunidades à aquisição por essas famílias. E conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2022 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.518,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$ 4.705,80, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 300 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 840 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote do empreendimento, resulta uma densidade de 696 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 300 unidades em 12.063,95m<sup>2</sup> de terreno (considerando a área após o processo de retificação), equivalente a **249 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade máxima permitida para o zoneamento da região** - conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZEE é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

### 3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva - Condomínio Edifício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **300 vagas**.

Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **15 vagas de estacionamento para visitantes**. Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **315 vagas**, todas descobertas, sendo 9 vagas para PCD -correspondentes às unidades adaptáveis, e 15 vagas destinadas a visitantes, sendo uma delas para PCD. Está previsto ainda um bicicletário, localizado na porção frontal do terreno, próximo aos acessos ao empreendimento.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos, em duas faixas, exclusivamente pela Rua Tenente Djalma Dutra, sendo o acesso de veículos com área de acumulação mínima de 10,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

### 3.5. Permeabilidade do Solo

O Residencial Djalma Dutra, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 3.619,18m<sup>2</sup> da área do terreno após retificação. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver drenante* com 80% de permeabilidade), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com o respectivo paisagismo, resultando em um índice de permeabilidade de 60,02%.

E conforme mencionado no capítulo 2.3.1, por se tratar de um lote que está consolidado como urbano há pelo menos 46 anos, e que não é atingido por áreas de restrição e/ou preservação ambiental, sobre o imóvel não recai a obrigatoriedade de se prever uma Área Verde Urbana - AVU averbada em cartório.

### 3.6. Drenagem

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

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

Segundo o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), por se tratar de condomínio edilício vertical, é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias para fins não potáveis, independentemente da área impermeabilizada. Ademais, o Artigo 172 da lei citada exige que no projeto de instalações

hidráulicas seja prevista também a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, na cobertura da edificação, para atividades que não exijam o uso de água tratada.

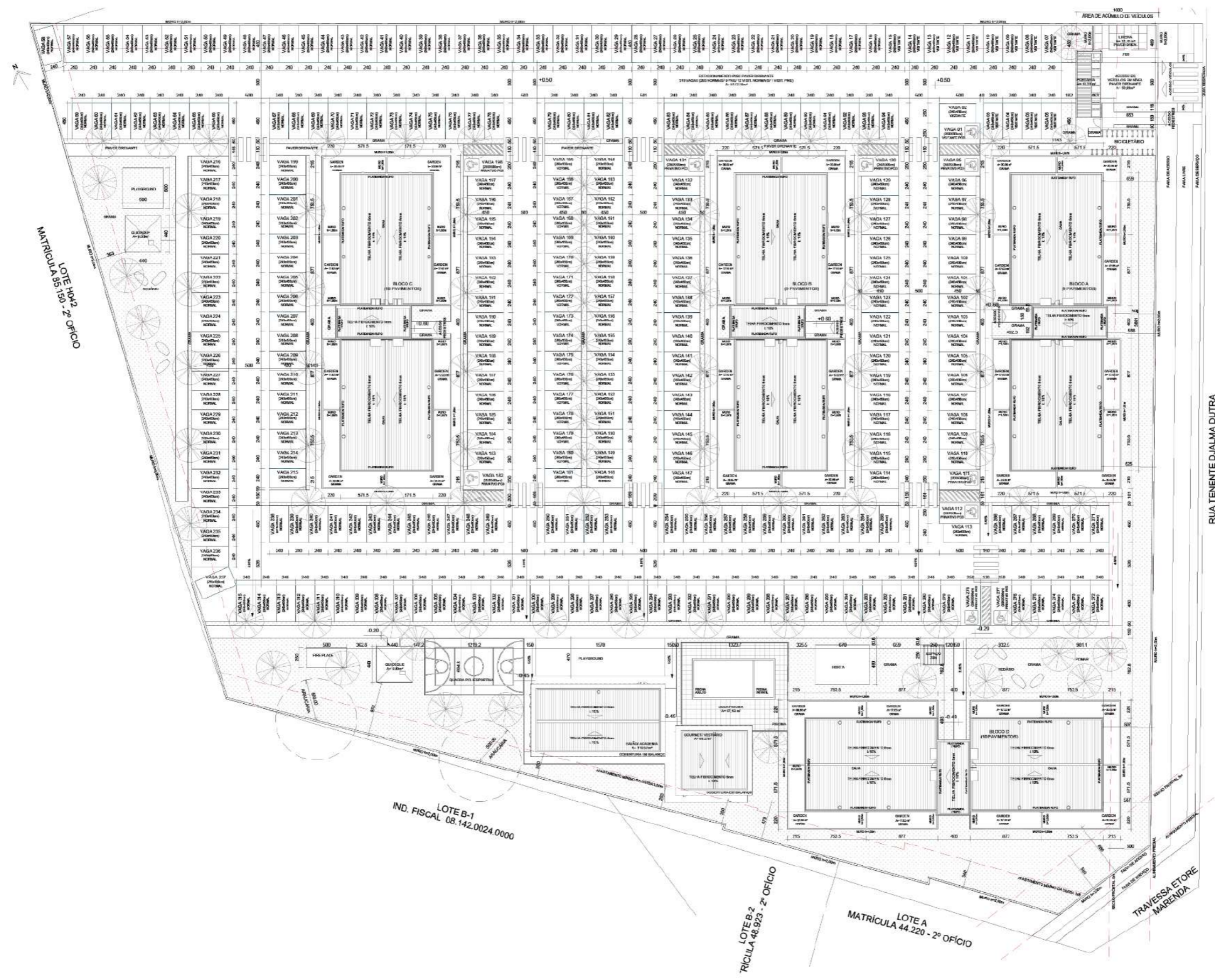
### 3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES		
ÁREA DO LOTE 1 CONFORME MATRÍCULA	12.777,00 m <sup>2</sup>	
ÁREA DO LOTE 1 APÓS O PROCESSO DE RETIFICAÇÃO	12.063,95 m <sup>2</sup>	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	300 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	249 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
PORTARIA - PAV. TÉRREO	18,28 m <sup>2</sup>	-
ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA - PAV. TÉRREO	197,84 m <sup>2</sup>	-
BLOCOS RESIDENCIAIS TIPO A, B, C E D - PAV. TÉRREO	1.443,44 m <sup>2</sup>	194,96 m <sup>2</sup>
BLOCOS RESIDENCIAIS TIPO A, B, C E D - PAV. TIPO	11.427,20 m <sup>2</sup>	1.404,48 m <sup>2</sup>
BLOCO RESIDENCIAL TIPO C - 10º PAVIMENTO	185,89 m <sup>2</sup>	30,37 m <sup>2</sup>
BLOCO RESIDENCIAL TIPO D - 10º PAVIMENTO	357,10 m <sup>2</sup>	43,89 m <sup>2</sup>
BLOCOS RESIDENCIAIS - BARRILETE	-	152,32 m <sup>2</sup>
BLOCOS RESIDENCIAIS - CAIXA D'ÁGUA	-	152,32 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	13.629,75 m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	1.978,34 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>	<b>15.608,09 m<sup>2</sup></b>	
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	15,37 %	
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	60,02 %	
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 600,00m <sup>2</sup> )	1.800,00 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 3,00%)	1,13	
ALTURA MÁXIMA (máximo 14 pavimentos)	10 pavimentos (32,12 m)	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 315 vagas)	315 vagas	
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA TENENTE DJALMA DUTRA	5,00 m	
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA TENENTE DJALMA DUTRA	5,87 m	
RECUO FRONTAL LEGAL - TRAVESSA ETORE MARENDA	5,00 m	
RECUO FRONTAL EFETIVO - TRAVESSA ETORE MARENDA	6,88 m	

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



**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES**  
 Rua Tenente Djalma Dutra, 1966 - Bairro Bom Jesus - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO**  
 Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista DANIEL DELLA GIUSTINA DOS REIS - CAU A 51.207-9(2025)

**Boqoni**  
 & ARQUITETURA  
**Obara**

R. Zacarias Abes Pereira, 317 - sala 5  
 Artescrata - São José dos Pinhais

☎ 3081 3300  
 ☎ 991 862 828  
 ☎ 991 317 576

## 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

### 4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

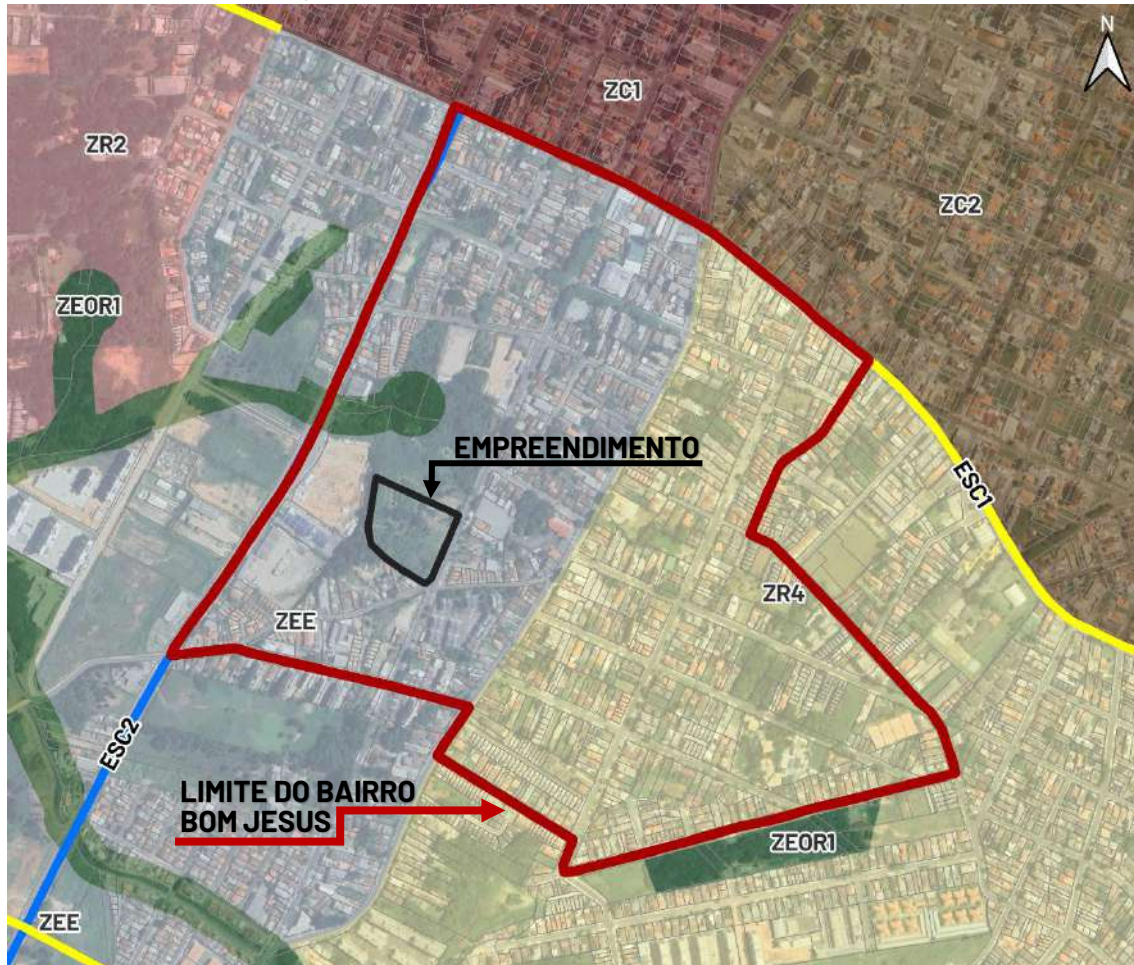
Considera-se que a **Área Diretamente Afetada - ADA** corresponde ao local do empreendimento proposto, onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do empreendimento.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta - AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Avenida João Vidal da Luz, Rua Barão do Cerro Azul, Rua José Ivahi Camargo, Rua Elvira Zagonel Kozlovski, Rua João Ângelo Cordeiro, Rua Joinville, com continuação pela Rua Margarida de Araujo Franco, Rua Mendes Leitão, Rua Duque de Caxias, Rua Pedro Foggiatto, e as margens do Rio Avariú.

A **Área de Influência Indireta - All** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange os bairros Bom Jesus e Pedro Moro, e parte dos bairros Centro, São Pedro, Aristocrata, Colônia Rio Grande e Santo Antônio, delimitada pela Rua Voluntários da Pátria, Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Antônio Zaramella, Rua Espírito Santo, com continuação pela Rua Margarida Petrelli Foggiatto, Rua Nestor Pereira da Rocha Junior, Rua João Dombrowski, Rua Quirino Zagonel, Rua Joinville, e a Rua General Catão Mena Barreto Monclaro.



Figura 26. Zoneamento incidente no bairro Bom Jesus



(Fonte: Geo SJP, 2025)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta, a atividade predominante é residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, e do aumento expressivo de habitações coletivas, consequência do alto adensamento permitido pelo zoneamento local, além da região ser classificada como de expansão urbana pela legislação municipal. Também há uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, como exposto anteriormente, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a própria via de acesso, a Rua Tenente Djalma Dutra, a Avenida Rui Barbosa, e a Rua Barão do Cerro Azul. Na Área de Influência Indireta, as características se mantêm, com alguns estabelecimentos institucionais, devido à proximidade com o Centro, e algumas áreas de restrição à ocupação e de proteção ambiental, devido à proximidade com o Rio Avariú.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, em crescente expansão, além de estar localizado em uma compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como a outros Municípios, como Curitiba, através da Rodovia Federal BR-116 e a Rodovia Federal BR-376.

Figura 27. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 28. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 29. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

### 4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Tenente Djalma Dutra**, classificada como Via Coletora pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022) atualmente vigente, concomitante com a classificação de Via de Conexão pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023), com previsão de caixa de 20 metros, a qual já se encontra consolidada em trecho defronte o lote do empreendimento, conforme o Levantamento Planialtimétrico supracitado. A via possui faixa dupla com sentido único e vagas de estacionamento público, com pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais, calçadas e meio-fio implantados. O lote possui ainda uma pequena testada para a **Travessa Etoze Marenda**, classificada como Via Local pela lei citada. A via possui caixa de 12,50 metros conforme indicado no Levantamento Planialtimétrico, com duplo sentido, pavimentação asfáltica, porém sem meio-fio implantado e a calçada não é padronizada, em alguns trechos inclusive inexistente de pavimentação.

A princípio, a Lei Complementar nº 152/2022 atualmente vigente (Lei Complementar nº 152/2022) não contempla diretrizes viárias municipais incidindo no imóvel, mas ressalta-se que a **lei citada foi recentemente revisada, como consequência da implantação da nova Pista de Pouso e Decolagem – PPD do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT/CWB), e cujo Projeto de Lei foi aprovado pela Câmara Municipal de São José dos Pinhais em 29 de abril de 2025, e atualmente se encontra em fase de aprovação final e promulgação (futura Lei Complementar nº 03/2025).** E em consulta à Minuta da Lei, verificou-se que o lote segue sem atingimento por diretrizes viárias municipais.

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Tenente Djalma Dutra, com distribuição para a Travessa Etoze Marenda, Avenida Rui Barbosa, Rua Joinville, e a Rua Barão do Cerro Azul. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 30. R. Tenente Djalma Dutra, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 31. Tv. Etores Marenha, em trecho próximo ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 32. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 33. R. Joinville, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 34. R. Barão do Cerro Azul, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

#### 4.4. Geração de Tráfego

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

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 300 famílias e a população estimada de 840 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 300 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

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

#### 4.5. Transporte Coletivo

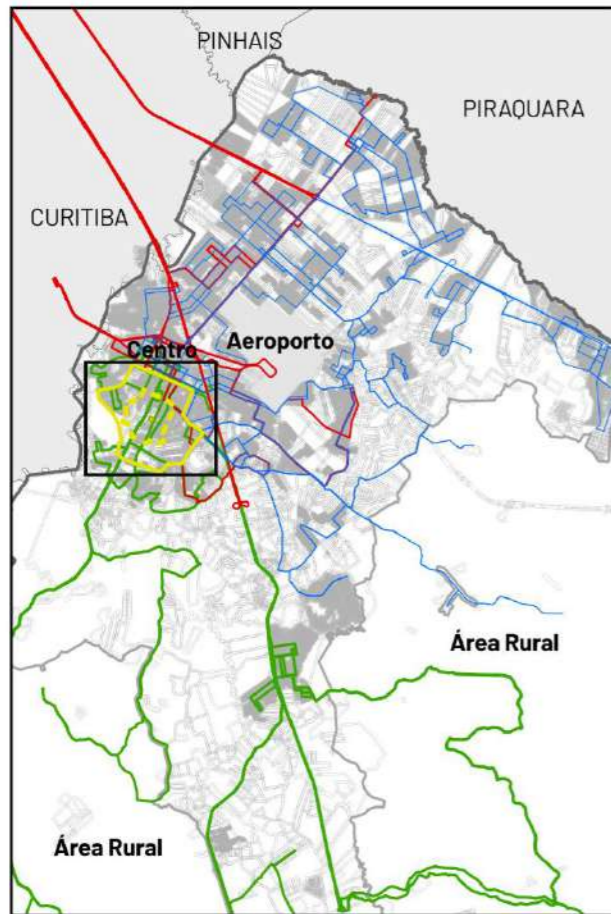
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2025) e Auto Viação Sanjotur (2025), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - All o empreendimento é atendido por **28 linhas de ônibus**, sendo 3 linhas metropolitanas (Centro São José/ Terminal Boqueirão; Braga/ Guadalupe; São José dos Pinhais/ Guadalupe), 7 linhas urbanas (PIT Praça da Juventude/ Centro; Quissisana via Pedro Moro; Interbairros 1 e 2; Terminal Central/ Aeroporto; Terminal Central/ Murici; e Bairro a Bairro 3) e 18 linhas rurais (Colônia Rio Grande; Eldorado; Jardim Itália; Marcelino; Malhada Cruz do Galo; Cachoeira; Jardim Carmen; São Marcos Rápido; Cotia; Cotia via Colônia; Cotia via Campo Largo; Campina Vila Nova; Malhada Cruz do Galo; São Domingos; São Marcos nos dois sentidos; Campo Largo Direto; e Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Rua Tenente Djalma Dutra, a aproximadamente 170 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 35. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Tenente Djalma Dutra



(Fonte: Google Street View, 2024)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Área de Influência Indireta - AIi
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus**
- Urbana
- Metropolitana
- Rural



**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES**  
 Rua Tenente Djalma Dutra, 1966 - Bairro Bom Jesus - São José dos Pinhais/PR  
**MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO**  
 Escala: 1:12.500  
 Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura de SJP, Sanjotur e Auto Viação SJP (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)

**Bogoni & Obara** ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5  
 Arbatocrista - São José dos Pinhais

41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

#### 4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2022), foi identificada a média de 6,4% da população total (329.628 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (21.137), e de 14,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (47.016). Considerando a população residente estimada de 840 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 54 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 120 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2022, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 17 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m<sup>2</sup>, tem-se a proporção de 45,00m<sup>2</sup> / 17 alunos = 2,65m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m<sup>2</sup> / 25 alunos = 1,80m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 54 x 2,65m<sup>2</sup> = 143,10m<sup>2</sup> no Ensino Infantil, e de 120 x 1,80m<sup>2</sup> = 216,00m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foi constatado 1 equipamento público educacional na Área de Influência Direta - AID do empreendimento: Escola Municipal Professora Ernestina Macedo de Souza Côrtes. Na Área de Influência Indireta - All, foram constatados 10 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Herbert de Souza; Colégio Estadual Unidade Polo; Colégio Estadual Padre Arnaldo Jansen; Escola Municipal Professor Pedro Constantino da Rocha; Escola Municipal Pedro Moro Redeschi; Escola Municipal Padre José de Anchieta; Escola Municipal Professor Mário Flores; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Cantinho Feliz; CMEI Meu Tesouro; e Centro Municipal Especializado de Avaliação e Estimulação Precoce - CAEP Professora Marilene Scrippe.

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

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Veneza (pública)**, localizada na All a uma distância aproximada de 900 metros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Veneza atualmente conta com 3 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte III) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 10.500 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em 840 pessoas, seria necessário 8,00% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Parque da Fonte, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com

aproximadamente 505,00m<sup>2</sup>. Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 505,00m<sup>2</sup> (Porte III) / 10.500 usuários (demanda total de atendimento para 3 ESF) = 0,05m<sup>2</sup> por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 840 pessoas x 0,05m<sup>2</sup> = 42,00m<sup>2</sup> de uma Unidade Básica de Saúde da região.

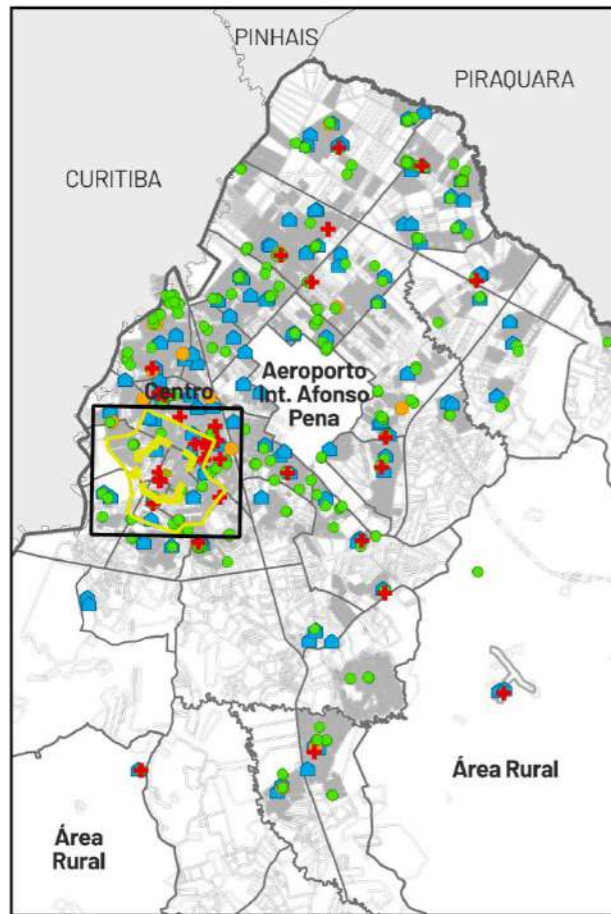
Além da UBS Veneza, nas áreas de influência do empreendimento, a 800 metros do lote encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Rui Barbosa**, unidade de saúde de Porte VII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, seis consultórios médicos, 14 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo os moradores do condomínio pretendido.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2025), foram identificados 5 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 4 de saúde (Centro Integral de Atenção à Mulher - CIAM / Policlínica Municipal; Centro Integral de Assistência à Criança e Adolescente - CIAC Policlínica Infante Juvenil; Centro de Atendimento Multiprofissional - CAM; e Ambulatório Sentinela), e 1 de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade do Jardim Veneza).

Na All do empreendimento, por sua vez, foram identificados 19 equipamentos públicos comunitários, sendo 6 da área de saúde (Centro de Atenção Psicossocial Infantil - CAPS I; Hospital Municipal e Maternidade São José dos Pinhais; Centro de Especialidades Odontológicas - CEO; Escola de Saúde Pública de São José dos Pinhais; Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas - CAPS AD; e Centro de Atenção Psicossocial de Transtornos Mentais - CAPS TM), e 13 de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia, Pista de Caminhada, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Praça Ernesto M. Redeschi; Centro de Treinamento de Tênis de Mesa; Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Planta Santa Izabel; Cancha de Futebol de Areia e Parque Infantil da Praça Maria Ferreira de Lima; e Academias da Terceira Idade da Planta Bom Jesus, do Jardim Veneza, do Jardim Eldorado I, e da Praça Sebastião de Paula Alves).

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



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Área de Influência Indireta - AI
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esportes e Lazer
- Unidades de Ensino



**RESIDENCIAL DJALMA DUTRA - 300 UNIDADES**

Rua Tenente Djalma Dutra, 1966 - Bairro Bom Jesus - São José dos Pinhais/PR

**MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO**

Escala: 1:12.500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)

**Bogoni & Obara**  
 ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5  
 Arbatocista - São José dos Pinhais

41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

## 5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

## 5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

### 5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

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

### 5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X		X	Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X			X	Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente, tanto para moradores como para visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X			X	Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X			X	Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 28 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X			X	Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMP.	--

### 5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Volumetria</b>	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 10 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZEE) da legislação vigente.			X	EMP.	--
<b>Iluminação e Ventilação</b>	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno			X	X		X		Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
<b>Patrimônio Histórico</b>	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

### 5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Emprego</b>	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
<b>Renda</b>	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 300 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
<b>Adensamento populacional</b>	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento (alta densidade).			X	EMPREENDEDOR	--
<b>Valorização Imobiliária</b>	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

### 5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Paisagismo</b>	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo, e aos dois exemplares de arbóreos nativos existentes no terreno (pinheiro).			X	EMP.	--
<b>Ventilação e Iluminação</b>	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
<b>Qualidade do Ar</b>	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
<b>Ruído</b>	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
<b>Topografia</b>	Cortes de terreno			X	X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Florístico/ Arborização e Faunístico</b>	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea e exótica necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, e mediante respectiva compensação.			X	EMP.	--
<b>Legislações Ambientais</b>	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

## 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

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

### 6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

Ademais, deverá ser adotado um conjunto de práticas que busquem minimizar os impactos ambientais a serem gerados pelas obras de construção civil, como o controle e correta manutenção dos maquinários de obra, e o gerenciamento responsável e adequado dos resíduos, com priorização da reutilização de materiais resultantes da própria obra, através do Plano de Gerenciamento de Resíduos – PGRCC a ser previamente aprovado junto ao órgão municipal competente. Além disso, estão previstas medidas para evitar impactos no sistema viário local, através da movimentação de cargas e descargas em horários específicos e controlados, reduzindo a interferência no trânsito da região e garantindo uma circulação mais fluida para a população. E conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação. **Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido e, por se tratar de terreno que já se encontra relativamente plano, os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos.**

### 6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

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

Ainda, é esperado o incremento da receita tributária do Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de todas as 300 unidades habitacionais, fortalecendo a capacidade financeira do Município para realizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos que beneficiem toda a comunidade. Esses recursos podem ser direcionados para áreas prioritárias como saúde, educação e mobilidade urbana, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes de São José dos Pinhais. Ademais, estima-se que o empreendimento irá gerar empregos permanentes diretos e indiretos, fortalecendo o setor de serviços na região. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de apoio ao condomínio, como portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, além a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes.

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

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

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

## 7. PARECER CONCLUSIVO

Através do presente Estudo, pôde-se constatar que a implantação do Residencial Djalma Dutra evidencia uma contribuição positiva para o Município de São José dos Pinhais e para o desenvolvimento urbano sustentável das áreas de influência. Com uma abordagem responsável, a implantação do empreendimento irá gerar mais benefícios que eventuais impactos negativos, os quais serão cuidadosamente mitigados. Além disso, o condomínio residencial irá promover um adensamento populacional planejado, em um local compatível conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, oferecendo uma ocupação ordenada e uma infraestrutura de qualidade.

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

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

---

### ADRIANA MIYUKI OBARA

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

---

### RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA

CNPJ: 60.824.081/0001-76  
Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann  
Empreendedor

## 1. RESPONSABILÍVEIS TÉCNICAS PELO EIV

Empresa: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica (Revisão e Coordenação): **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011.

Especialista em Direito à Cidade e Gestão Urbana pela Universidade Positivo em 2014.

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI15719511I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Pós-graduanda em Arquitetura e Cidades, e Mobilidade Urbana.

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI15719628I00CT001

## 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <[https://www.abep.org/criterioBr/01\\_cceb\\_2024.pdf](https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf)>. Acesso em: junho de 2025.

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: junho de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: junho de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: junho de 2025.

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

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ - AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <[https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos\\_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc\\_rmc\\_completo\\_2023\\_junho.pdf](https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf)>. Acesso em: junho de 2025.

INSTITUTO AGRÔNOMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: junho de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: junho de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico - 2022**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: junho de 2025.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: junho de 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Sinopse Estatística da Educação Básica 2022**. Brasília, 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/inep/pt-br/areas-de-atuacao/pesquisas-estatisticas-e-indicadores/censo-escolar/resultados>>. Acesso em: junho de 2025.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: junho de 2025.

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

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

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

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iii>>. Acesso em: junho de 2025.

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

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs - Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais - 2022-2025.** São José dos Pinhais, 2022, com última atualização em 27 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-27.03.2024-1.pdf>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA - Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: junho de 2025.

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/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José**. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: junho de 2025.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica - Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>>. Acesso em: junho de 2025.

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

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

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

## **ANEXOS**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50  
Nº do Registro: 000A691852

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S  
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15  
Nº Registro: 0000PJ364762

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15719511I00CT001  
Data de Cadastro: 23/06/2025  
Data de Registro: 24/06/2025

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: EQUIPE

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 22417525

Pago em: 24/06/2025

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	15719511	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	15719628	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 60.XXX.XXX/0001-76  
Data de Início: 06/06/2025  
Data de Previsão de Término: 28/11/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: TENENTE DJALMA DUTRA - DE 3352/3353 AO FIM  
Bairro: BOM JESUS

CEP: 83025100  
Nº: 1966  
Complemento: IF 08.142.0009.0000  
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00  
Unidade: unidade

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional



### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Djalma Dutra, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 300 unidades habitacionais.

### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI15719511I00CT001</b>	<b>RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>23/06/2025</b>

## 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

## 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-06-23 17:02:37, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: DJENIFER VITÓRIA FRANKE  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 111.XXX.XXX-21  
Nº do Registro: 00A3170322

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15719628I00CT001  
Data de Cadastro: 23/06/2025  
Data de Registro: 24/06/2025

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: EQUIPE

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40      Boleto nº 22417581      Pago em: 24/06/2025

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	15719511	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	15719628	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.200,00

CPF/CNPJ: 60.XXX.XXX/0001-76  
Data de Início: 06/06/2025  
Data de Previsão de Término: 28/11/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: TENENTE DJALMA DUTRA - DE 3352/3353 AO FIM  
Bairro: BOM JESUS

CEP: 83025100  
Nº: 1966  
Complemento: IF 08.142.0009.0000  
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00  
Unidade: unidade

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Djalma Dutra, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 300 unidades habitacionais.



### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI15719628I00CT001</b>	<b>RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>23/06/2025</b>

### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2025-06-23 17:05:04, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

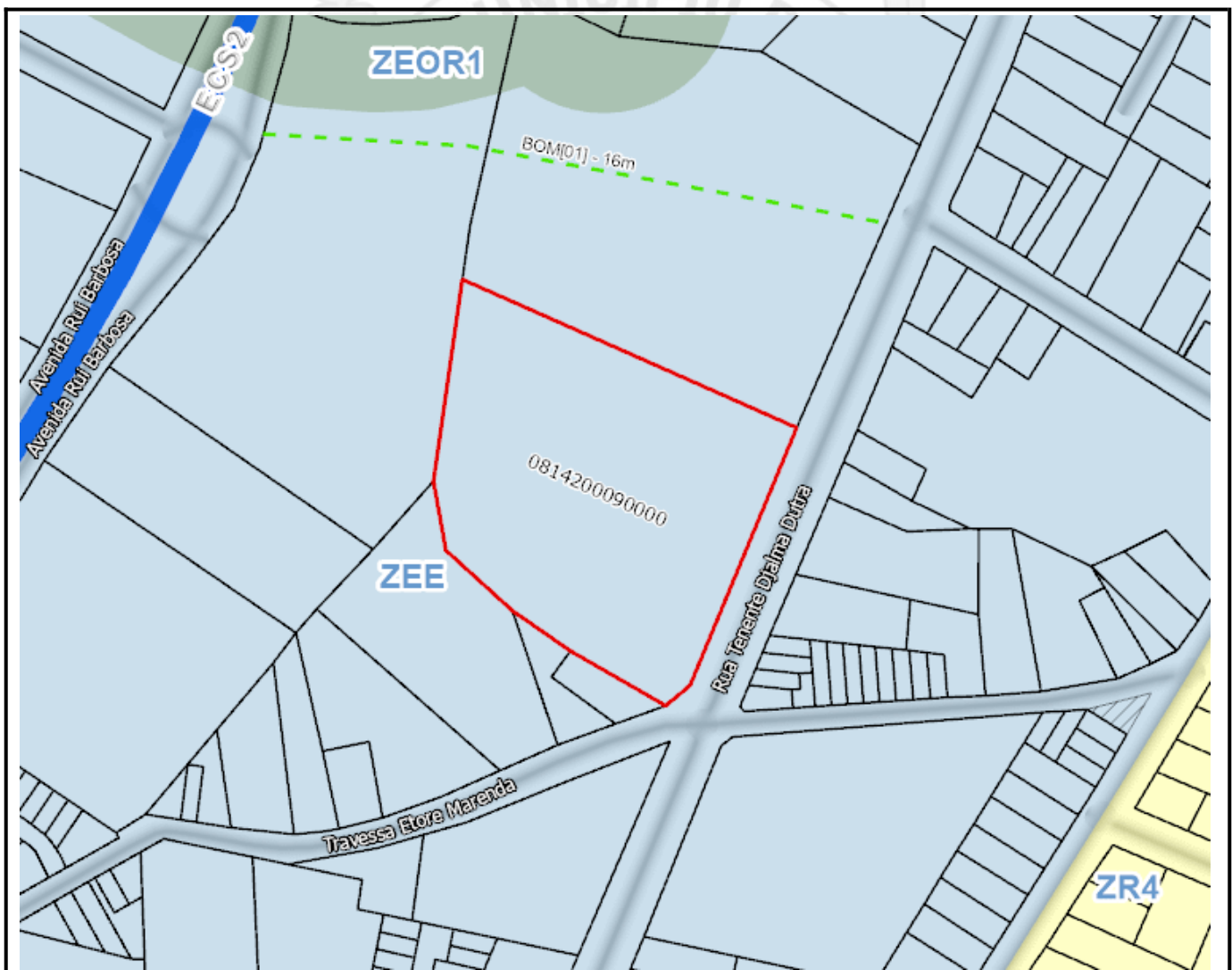
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.142.0009.0000

Data: 13/03/2025

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA DJALMA DUTRA

Número predial oficial: 1966

Bairro: BOM JESUS

Lote: 1

Matrícula: 14116

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.142.0009.0000**

**Data: 13/03/2025**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

**NÚMERO: 48**

**DATA: 14/09/1972**

**CVCO: Sem informação**

**ANO: Sem informação**

**ZEE - Zona Especial Estrutural**

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 14**

**Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30**

**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250**

**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**

**Taxa de ocupação máxima (%) - 60**

**Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)**

**Coefficiente de Aproveitamento**

**Base - 3**

**Potencial construtivo máximo a receber - 1**

**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 ZEE**

**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.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.142.0009.0000**

**Data: 13/03/2025**

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

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

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

**Extrativista:** (13),(26)

### **OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.142.0009.0000**

**Data: 13/03/2025**

Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

(19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> 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 1.500,00m<sup>2</sup> 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 5.000,00m<sup>2</sup> 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 10.000m<sup>2</sup> 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.142.0009.0000**

**Data: 13/03/2025**

Município - são consideradas faixas não edificáveis.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



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

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

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR  
C. P. F. N.º 017100729

Registro Geral

FICHA  
-1-

Matrícula N.º 14.116

RUBRICA

**"IMÓVEL":-** Constituído de tres quantas partes do terreno degramado., sem benfeitorias., com a area de 12.777,00 ms2(doze mil, setecentos e setenta e sete metros quadrados)., situado no lugar denominado Nogueira, quadro urbano desta cidade., o qual conforme planta de sub-divisão devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade., ficou designado como LOTE nº 1., com as seguintes medidas e confrontações:- 105,00 metros de frente para rua Tenente Djalma Dutra., 141,00 metros de um lado., dividindo com o lotenr. 2 da referida planta., 117,90 metros de outro lado., divide com a estrada do Rio Grande, e terras de Angelo Bonato., e 93,60 metros na linha de fundos., divide com terras de Angelo Bonato.- (As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes., de acordo com o provimento nº 260, art. 21, § 1º., as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento). - -

**PROPRIETARIOS:-** ELOI ANTONIO MOLETTA (Id. 150.678-Pr)., e sua mulher ALAIDE MARENDÁ MOLETTA (Id. 103.171-Pr), inscritos no CPF/MF nr. 114.115.629; brasileiros, proprietarios, residentes nesta cidade; ARACI MARENDÁ CANALLI (T.E. 5371-8ª zona-Pr., CPF 222.629.119/91) brasileira, viuva, proprietaria, residente nesta cidade; WALDEMAR DA SILVA (T.E. 25.463-3ª zona-Pr), e sua mulher JOSEFINA MARENDÁ DA SILVA (Id. 734.093-Pr), inscritos no CPF nr. 114.024.829/49., brasileiros., proprietarios., residentes nesta cidade

**TITULO DE AQUISIÇÃO:-** Registrado sob nrs. 3.714, 3.715 e 3.716, do Livro 3-C., deste Cartorio. - -  
O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 / 05 /1979.  
*[Assinatura]*, Oficial do registro.-.....

**R/1/ 14.116** \* Conforme escritura publica lavrada pelo Tabelionato de Notas do distrito de Colonia Murici, desta comarca., aos 02 de setembro de 1976., fls. 054/v., do livro nr.029, ELOI ANTONIO MOLETTA e sua mulher ALAIDE MARENDÁ MOLETTA, ARACI MARENDÁ DA SILVA, viuva, e WALDEMAR DA SILVA e sua mulher JOSEFINA MARENDÁ DA SILVA., acima qualificados e identificados., representados por seu procurador- Jorge Seleme, VENDEM o imovel constante da presente matricula., em favor de CONSTRUTORA PARCAT LTDA., com sede em Curitiba, neste Estado., inscrita no CCG/MF nr. 76.647.785/0001-61., pelo valor de cr\$600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros)., sem condições.-OBS:- apresentaram Talão de sisa nº0923590-3., certidão negativa estadual nr. 1355, expedidos pela Agencia de Rendas d/cidade.- certidão negativa municipal, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade.- Distribuição nr. 510/79.- Dou fé.- São José dos Pinhais., 07 de maio de 1979.- *[Assinatura]* (Oficial do registro).

**R/ 2/ 14.116:-** Certifico que o imovel constante da presente matricula., foi **PENHORADO** nos autos nr. 5.897/84, de Execução de Titulo Extra Judicial, requerido por **BANCO REAL DE INVESTIMENTO S/A.**, contra **CONSTRUTORA PARCAT LTDA.**, **JORGE SELEME** e **OTILIA BOHLEN.**, conforme carta precatoria oriunda do Juizo de Direito da 18ª Vara Civel da comarca de Curitiba-Pr., aos 21 de dezembro de 1984, e despacho do MM. Juiz de Direito desta comarca, datado de 17/01/85., ficando a documentação arquivada neste Cartorio. Dou fé. São José dos Pinhais 04/02/1985. *[Assinatura]*, Oficial do registro. -

MATRÍCULA N.º  
**14116**

SEGUIR NO VERSO

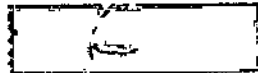
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2R2U-5SUSF-NW5U5-YEUSJ



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

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

Valide aqui este documento



CONTINUAÇÃO

Av.3/14.116:-ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:-A requerimento datado de 05/março/1.991, e conforme Décima Terceira Alteração de Contrato, realizado em 31/janeiro/1.985, a denominação Social da firma Construtora Parcat Ltda., passou a "EBRASEN - EMPRESA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA", ficando alterada a cláusula primeira do Contrato Primitivo. Dou fé. S.J.dos Pinhais, 07.3.91 *Wolke* A Oficial.-

Av.4/14.116:-CANC.FENHORA:-Em cumprimento ao Of.nº.289/91, expedido pela 18ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr., aos 26/março/1.991, procede-se a presente averbação, para constar que o Título dos autos sob nº.5.897/84, constante do R.2/retro, ficou cancelado, ficando o imóvel livre daquele gravame. Dou fé. S.J.dos Pinhais, 01/4/91 *Wolke* A Oficial:-

R-5-Matricula nº 14.116.- (Protocolo nº 104.127 - Em,13/04/2012)

A R R E M A T A Ç Ã O: Nos termos da Carta de Arrematação expedida pelo Cartório da 2ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba-Pr, extraída dos autos de Ação de Falência sob nº 301/2003; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO por JOHNSLAVER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 07.110.394/0001-80, com sede na Praça Zacarias, nº 58, Conj. 1003, Curitiba-Pr, pelo valor de R\$.3.015.000,00 (três milhões e quinze mil reais).- Aprentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS quitadas.- CONDIÇÕES: ver o R-6 desta matrícula.- Custas: (4312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de Abril de 2012 *Amulha*  
( O F I C I A L )

R-6-Matricula nº 14.116.- (Protocolo nº 104.127 - Em,13/04/2012)

H I P O T E C A: Nos termos da Carta de Arrematação mencionada no R-5 supra; procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula fica HIPOTECADO em favor do processo até a quitação do parcelamento assumido em 36 (trinta e seis) parcelas.- Custas:(2156,000 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de Abril de 2012 *Amulha* ( O F I C I A L )

AV-7-Matricula nº 14.116.- (Protocolo nº 111.137 - Em, 03/09/2014)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos do Mandado Judicial contido no Ofício nº 6212/2014, datado de 22/08/2014, expedido pela 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraído dos autos nº 0001780-79.2003.8.16.0185/301/2003), de Falência de EBRASEN EMPRESA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA; procedo esta averbação para constar o cancelamento da hipoteca objeto do R-6 desta matrícula.- Custas: (630 VRC - R\$.98,91).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 03 de setembro de 2014 *Amulha* ( O F I C I A L )-.

AV-8-Matricula nº 14.116.- (Protocolo nº 111.137 - Em, 03/09/2014)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos do Mandado Judicial contido no Ofício nº 6212/2014, datado de 22/08/2014, expedido pela 2ª Vara de

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2R2U-5SUSF-NW5U5-YEUSJ>





Valide aqui este documento

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

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

## REGISTRO DE IMÓVEIS 2º Ofício São José dos Pinhais - PR.

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*  
TITULAR  
CPF Nº 592909359-37

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FICHA  
02

Matrícula Nº 14.116

RUBRICA  
*[Handwritten Signature]*

Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca de Região Metropolitana de Curitiba-PR, extraído dos autos nº 0001780-79.2003.8.16.0185(301/2003), de Falência de EBRASEN EMPRESA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da arrematação** objeto do R5 desta matrícula.- Custas: (2.156 VRC-R\$.338,49).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 03 de setembro de 2014 *[Handwritten Signature]* (O F I C I A L)

Matrícula Nº  
14.116

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2R2U-5SUSF-NW5U5-YEUSJ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 14.116 do Livro 2  
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo  
nº 160085

São José dos Pinhais - PR, 22 de maio de 2025.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.55bMv.jn3cC-IMLIv.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/X2R2U-5SUSF-NW5U5-YEUSJ>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





## **CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 107/2025**

**DECLARAMOS** ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202503283518580191**, que o empreendimento abaixo descrito, visa se localizar neste Município, em área urbana, e que o local, o tipo de empreendimento e atividade estão em conformidade com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, até a presente data:

<b>DADOS DO IMÓVEL<sup>b</sup></b>	
Endereço:	<b>Rua Tenente Djalma Dutra, nº 2100, Bom Jesus. Tel. (41) 3046-3102.</b>
Inscrição Imobiliária / Indicação Fiscal:	<b>08.142.0009.0000</b>
Matrícula:	<b>Nº 14.116, 2º Ofício de São José dos Pinhais.</b>
Zoneamento <sup>a</sup> :	<b>Zona Especial Estrutural - ZEE</b>

<b>DADOS DO EMPREENDEDOR<sup>b</sup></b>	
Nome/Razão Social:	<b>VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>
CPF/CNPJ:	<b>11.680.647/0001-28</b>

<b>DADOS DO EMPREENDIMENTO<sup>b</sup></b>	
Nome do empreendimento (se houver):	<b>VALOR REAL EMPREENDIMENTOS</b>
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	<b>Condomínio Edifício Vertical.</b>
Atividade(s) Pretendida(s) <sup>a</sup> :	<b>Condomínio Edifício Vertical</b>
Classificação(ões) de Uso <sup>a</sup> :	<b>Adequado<sup>c1</sup></b>
Número de unidades habitacionais:	<b>Conforme densidade de 250 unidades habitacionais/hectare, permitido até 319 unidades no lote.</b>

<sup>1</sup> 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.





**Notas:**

- <sup>a</sup> Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.
- <sup>b</sup> Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico.
- <sup>c</sup> A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.

São José dos Pinhais, 02 de abril de 2025.

*(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)*

Atenciosamente,

**LUCAS GRUBBA PIGATTO**  
Secretário Municipal de Urbanismo,  
Transportes e Trânsito

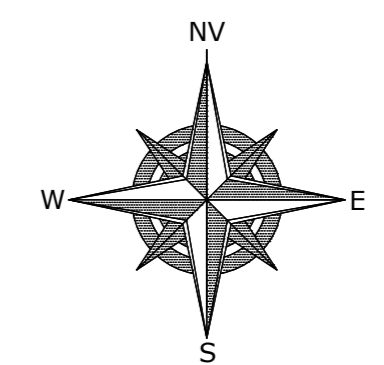


TABELA DO PERÍMETRO DO LOTE 01					
Vértice	Para	Distância (m)	Azimute	Coord. Este (m)	Coord. Norte (m)
V1	V2	105.00	203°50'19"	680384.469	7172973.818
V2	V3	117.90	307°53'01"	680342.032	7172877.776
V3	V4	93.60	7°43'41"	680248.978	7172950.174
V4	V1	141.00	119°20'52"	680261.565	7173042.924

FUSO 22J (M.C. 51°) DATUM SIRGAS 2000

### LEGENDA

	ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO		EDIFICAÇÕES		ÁRVORES DIVERSAS
	ALINHAMENTO PREDIAL EXISTENTE		PISO EXISTENTE		ARAUCÁRIA (PINHEIRO)
	LIMITE DO IMÓVEL		BALDRAME EXISTENTE		BOCA DE LOBO (BL)
	MURO DE DIVISA		BOSQUE DE BAMBU		POSTE
	MURO EXISTENTE		BOSQUE DE PINUS		PONTO COTADO
	CERCA EXISTENTE		BOSQUE DE PINUS		COTA PISO ACABADO EXISTENTE
	MEIO FIO		PINUS		MARCO DE CONCRETO (R.N.)
	CALÇADA		POÇO VISITA SANEPAR		CURVAS DE NÍVEL



Indicação Fiscal:	08.142.0009.0000	Zoneamento:	ZEE	Lote:	01	Quadra:	-	Planta:	SUBDIVISÃO
-------------------	------------------	-------------	-----	-------	----	---------	---	---------	------------

Espaço Reservado aos Órgãos Públicos:

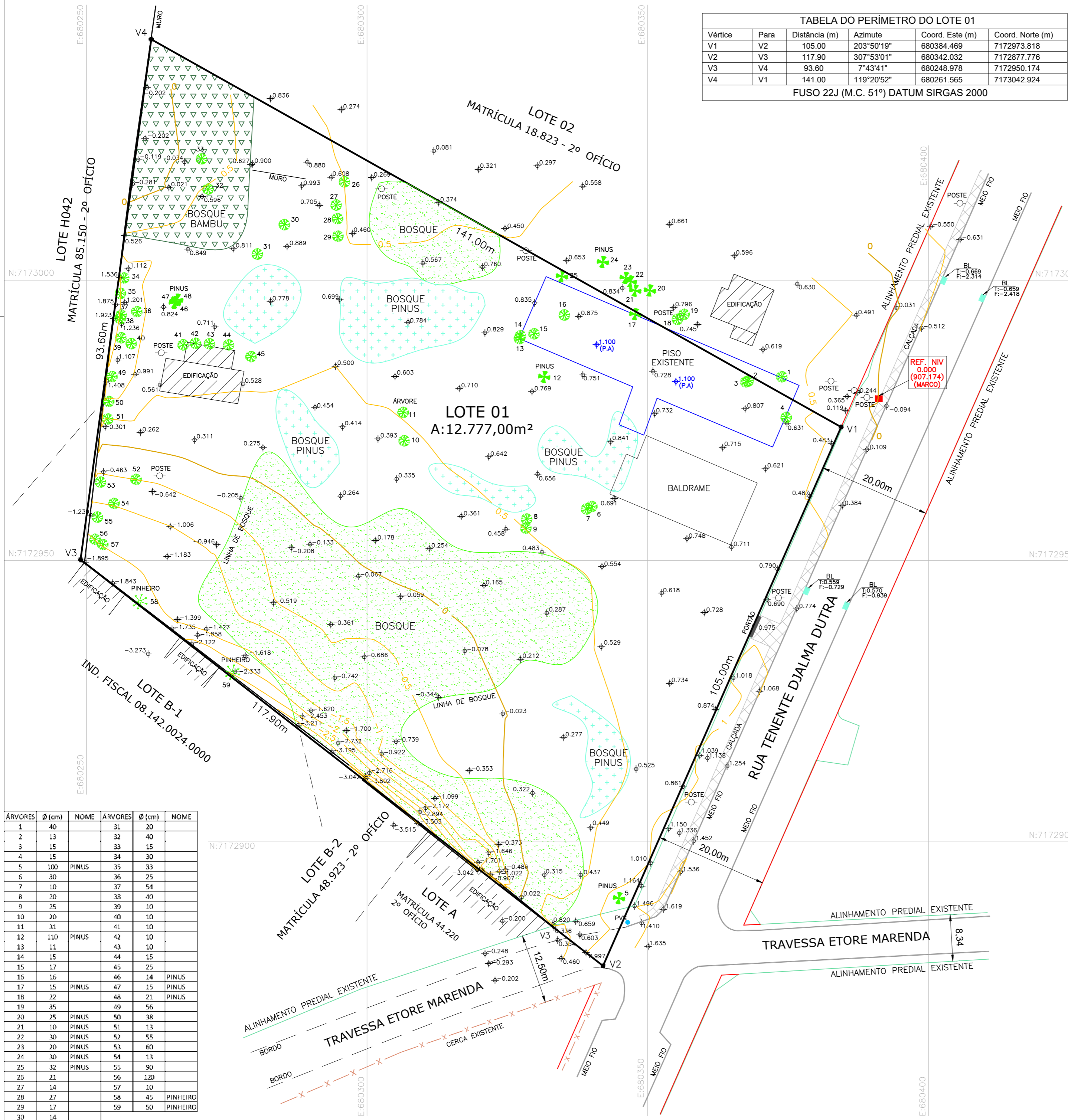
## CRUZZEPAR LTDA

Terraplenagem & Serviços

Endereço: RUA PE. FRANCISCO PROFIT, nº 1015, CEP: 83.183-970  
Lugar: CAMPO LARGO DA ROSEIRA  
Município: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR  
Tel: (41) 99682-6841 / 99256-0868  
e-mail: cruzzeppar@hotmail.com

**TÍTULO:**  
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE 01, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 14.116 DO 2º OFÍCIO.

<b>BAIRRO:</b> BOM JESUS - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	<b>REFERÊNCIA:</b> Topog 2025	<b>DATA:</b> MAIO/25
<b>PROPRIETÁRIO:</b> RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA CNPJ: 60.824.081/0001-76	<b>ÁREA TOTAL:</b> 12.777,00m <sup>2</sup>	<b>ESCALA:</b> 1/500
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</b> JACK JONES CRUZZETTA:07226414945 Eng. Civil - JACK JONES CRUZZETTA - CREA 159.826-D/PR	<b>PRANCHA:</b> ÚNICA	<b>DESENHO:</b> Jack Jones
		<b>REVISÃO:</b> R2



ÁRVORES	Ø (cm)	NOME	ÁRVORES	Ø (cm)	NOME
1	40		31	40	
2	13		32	40	
3	15		33	15	
4	15		34	30	
5	100	PINUS	35	33	
6	30		36	25	
7	10		37	54	
8	20		38	40	
9	25		39	10	
10	20		40	10	
11	31		41	10	
12	110	PINUS	42	10	
13	11		43	10	
14	15		44	15	
15	17		45	25	
16	16		46	14	PINUS
17	15	PINUS	47	15	PINUS
18	22		48	21	PINUS
19	35		49	56	
20	25	PINUS	50	38	
21	10	PINUS	51	13	
22	30	PINUS	52	55	
23	20	PINUS	53	60	
24	30	PINUS	54	13	
25	32	PINUS	55	90	
26	21		56	120	
27	14		57	10	
28	27		58	45	PINHEIRO
29	17		59	50	PINHEIRO
30	14				



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

Curitiba, 21 de janeiro de 2025.

Prezado(a) Senhor(a) **Valor Real Empreendimentos Imobiliários**

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

Protocolo: **23.234.160-2** Município: **São Jose dos Pinhais**  
Empreendimento: **Residencial Djalma Dutra**  
Endereço: **Rua Tenente Djalma Dutra** Nº **1966** Bairro: **Bom Jesus**  
Categoria do empreendimento: **Residencial**  
Nº de Lotes: **01** Nº de Economias: **343**

### Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento **sem necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água. Existe rede em **DN 100**, implantada no passeio para atender o empreendimento. É vedada a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da Sanepar.

### Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento **com necessidade de ampliação** de rede coletora de esgoto, em **DN150**, com extensão aproximada de **120,00m**, a ser confirmada através de levantamento em campo, após análise do projeto. Os custos das ampliações de redes serão a expensas do empreendedor.

Ponto de interligação: **Travessa Etoe Marena**

**Ressalta-se ainda que, somente com as cotas do empreendimento sendo fornecidas pelo interessado, é que poderá ser confirmado o escoamento por gravidade do esgoto doméstico.**

Todos os empreendimentos que apresentarem resíduos gordurosos devem adotar caixas de gordura - NBR 8160.

### Informações complementares:

Para mais informações acesse o site [www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br) e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

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

Atenciosamente,

*(assinatura eletrônica)*

Arilda Luzia Kreia Garcia  
Analista de Projetos Hidrossanitários  
GGML

*(assinatura eletrônica)*

Neile Cristina Andraos  
Engenheira Civil  
Projetos Hidrossanitários

Documento: **23.234.1602Cartadeviabilidade.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Arilda Luzia Kreia Garcia (XXX.318.749-XX)** em 21/01/2025 15:34 Local: SANEPAR/09104, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 21/01/2025 15:56 Local: SANEPAR/09104.

Inserido ao protocolo **23.234.160-2** por: **Arilda Luzia Kreia Garcia** em: 21/01/2025 15:34.



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:  
**5d75eb6fd4d8f8cf6e7d0eb6aa3ca808**.



Protocolo: 01.20248105186060  
Curitiba, 18 de Dezembro de 2024.

VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

, 0, -  
CEP:

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

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

Empreendimento	Residencial Djalma Dutra	Ofício:
Local	Rua Tenente Djalma Dutra, 1966 - Bairro: Bom Jesus	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 343

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

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

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente  
JOAO LUIZ DA SILVA VIDAL JUNIOR  
VPRLCS - DV PROJ REDES LESTE CENTRO SUL

Recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>60.824.081/0001-76</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>14/05/2025</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE - LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>AV RUI BARBOSA</b>	NÚMERO <b>8665</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 02</b>	
CEP <b>83.005-340</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>	UF <b>PR</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>FINANCEIRO@NVREMPREENDIMENTOS.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(41) 3046-3102/ (0000) 0000-0000</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>14/05/2025</b>	
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 **19/06/2025** às **21:38:52** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>27.468.530/0001-15</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>20/03/2017</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>BOGONI &amp; OBARA ARQUITETURA S/S</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>71.11-1-00 - Serviços de arquitetura</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>223-2 - Sociedade Simples Pura</b>			
LOGRADOURO <b>R ZACARIAS ALVES PEREIRA</b>	NÚMERO <b>347</b>	COMPLEMENTO *****	
CEP <b>83.030-480</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>ARISTOCRATA</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>	UF <b>PR</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(41) 3019-7219</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>20/03/2017</b>	
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 **11/07/2025** às **08:07:25** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**