

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

RESIDENCIAL ESSENZA VERDE – 140 UNIDADES

– CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL –

EMPREENDEDOR: **LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: **21.454.109/0001-79**

Endereço: Rua Ernesto Juliatto, 1340 – Bairro Arujá

Município: São José do Pinhais/ PR

Lote: – / Quadra: – / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

Matrícula: 66.243 – 2ª C.R.I.

OUTUBRO / 2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
1.1. Informações Gerais	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	7
2.2. Histórico do Terreno	9
2.3. Condicionantes Ambientais	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	13
2.3.2. Aspectos Hídricos	13
2.3.3. Aspectos de Fauna	13
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	14
2.4. Infraestrutura Urbana	14
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	15
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	16
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	16
3.2. Horário de Funcionamento	17
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	17
3.4. Estacionamento e Acessos	19
3.5. Permeabilidade do Solo	19
3.6. Drenagem	19
3.7. Parâmetros Urbanísticos	20
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	23
4.1. Identificação das Áreas de Influência	23
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	24
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	26
4.4. Geração de Tráfego	27
4.5. Transporte Coletivo	28
4.6. Demanda por Serviços Comunitários e Equipamentos na Região	30
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	33
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	34
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	35
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	35
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	35
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	36

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	36
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	37
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	38
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	38
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	39
7. PARECER CONCLUSIVO	40
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV	41
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	42
ANEXOS.....	45
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 16.321.0007.0000	
Matrícula do lote nº 66.243 da 2ª C.R.I.	
Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado	
Projeto Arquitetônico do empreendimento proposto	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202502242718742529	
Deferimento do EIV pelo CMPDU com a proposta anterior de 90 unidades, em resposta ao protocolo 202412200818961473	
Parecer Técnico nº 001/2025 emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico para o EIV com a proposta anterior de 90 unidades, em resposta ao protocolo de nº 202412200818961473	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar em resposta ao protocolo nº 21.491.345-3	
Viabilidade Técnica/ Operacional emitida pela Copel para o protocolo nº 01.20235292629130	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaborada do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004	9
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009.....	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012.....	10
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2017.....	11
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020.....	11
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2024.....	12
Figura 7. Testada do imóvel com frente para a R. Ernesto Juliatto, ano de 2013	12
Figura 8. Testada do imóvel com frente para a R. Ernesto Juliatto, ano de 2024.....	12
Figura 9. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	15
Figura 10. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	24
Figura 11. Zoneamento incidente no bairro Arujá	25
Figura 12. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento.....	25
Figura 13. Atividade industrial e de prestação de serviço ao longo da Rodovia Federal BR-116	25
Figura 14. R. Ernesto Juliatto, em trecho defronte ao lote do empreendimento.....	26
Figura 15. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição	26
Figura 16. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição	27
Figura 17. R. Rua Teófilo Negosek, via de distribuição	27
Figura 18. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Ernesto Juliatto.....	28

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	8
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	22
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	29
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	32

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis.....	17
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	17
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	18
Tabela 4. Quadro Estatístico	20

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a **revisão do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV elaborado para o empreendimento Residencial Essenza Verde**, originalmente aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por meio do processo de nº **202412200818961473**. O empreendimento, caracterizado como **CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), pretende ser implantado em terreno de 78.047,00m² localizado no Bairro Arujá do Município de São José dos Pinhais, com acessos exclusivos pela Rua Ernesto Juliatto. Inicialmente previsto com o total de 90 sublotos, teve seu projeto revisado, **passando a contemplar 140 sublotos destinados a residências autônomas unifamiliares**, com fração média por sub lote de 180,70m² e previsão inicial de 1 tipologia de residência padrão com 1 pavimento e área de 64,00m². O condomínio contará ainda com ruas internas pavimentadas, portaria e áreas de lazer e recreação, **sendo prevista, para o primeiro cenário de aprovação, uma área total a construir de aproximadamente 9.504,89m²**.

Conforme o Artigo 30, parágrafo 9º de Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, por se tratar de uso habitacional com acima de 50 unidades, a atividade é classificada como PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser instalada, porém, **ressalta-se que anuência para PERMITIDO, considerando a nova proposta de 140 unidades, foi deferida pelo CMPDU, conforme parecer emitido em resposta ao protocolo nº 202502242718742529, que segue nos anexos deste Estudo**, condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Serão apresentados os pontos positivos e negativos revisados, decorrentes da nova configuração do empreendimento pretendido, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - 140 UNIDADES

Endereço: Rua Ernesto Juliatto, nº 1340 – Bairro Arujá

CEP: 83.020-830 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** – CNPJ: 21.454.109/0001-79

Representante Legal: Célia dos Santos

Endereço: Rua Cândido de Leão, nº 45 – sala 206 – Bairro Centro

CEP: 80.020-050 – Município: Curitiba/ PR

Contato: (41) 3232-3030

Identificação dos Proprietários:

Nome: **MARIO PRZEDZMIRSKI** – CPF: 016.633.059-00

e

Nome: **EVELIN HUTTL PRZEDZMIRSKI** – CPF: 168.847.449-87

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

Nome: **TAU-EMPREENHIMENTOS**

Responsável Técnico: **BRUNO DA SILVA TOLENTINO**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU: A 275.394-4

Endereço: Rua Passos de Oliveira, nº 1000 – sala 4 – Bairro Centro

CEP: 83.030-720 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 9 9771-9777 / bruno.tolentino@tauempreendimentos.com

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) 9 9289-5520 / urbanismo@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

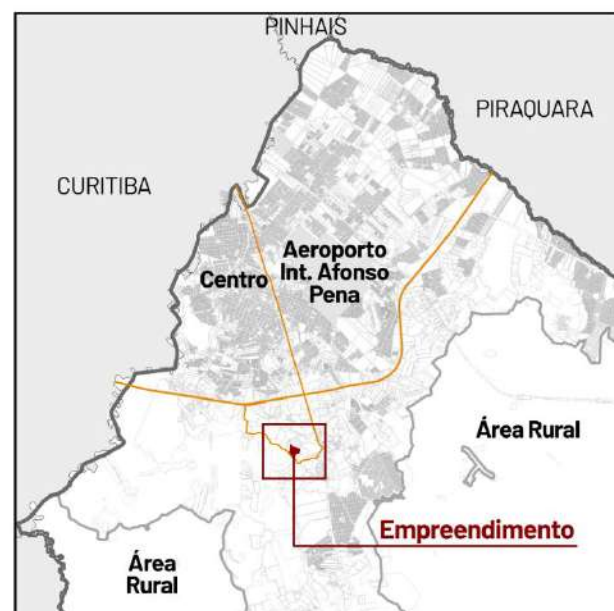
O terreno destinado à implantação do empreendimento corresponde ao lote urbano sem denominação, situado à Rua Ernesto Juliatto, Bairro Arujá do Município de São José dos Pinhais, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 16.321.0007.0000, e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI do Município sob nº 66.243.**

A área total do lote, conforme consta em matrícula, é de **78.047,00m² (setenta e oito mil e quarenta e sete metros quadrados).**

O Mapa 1a 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

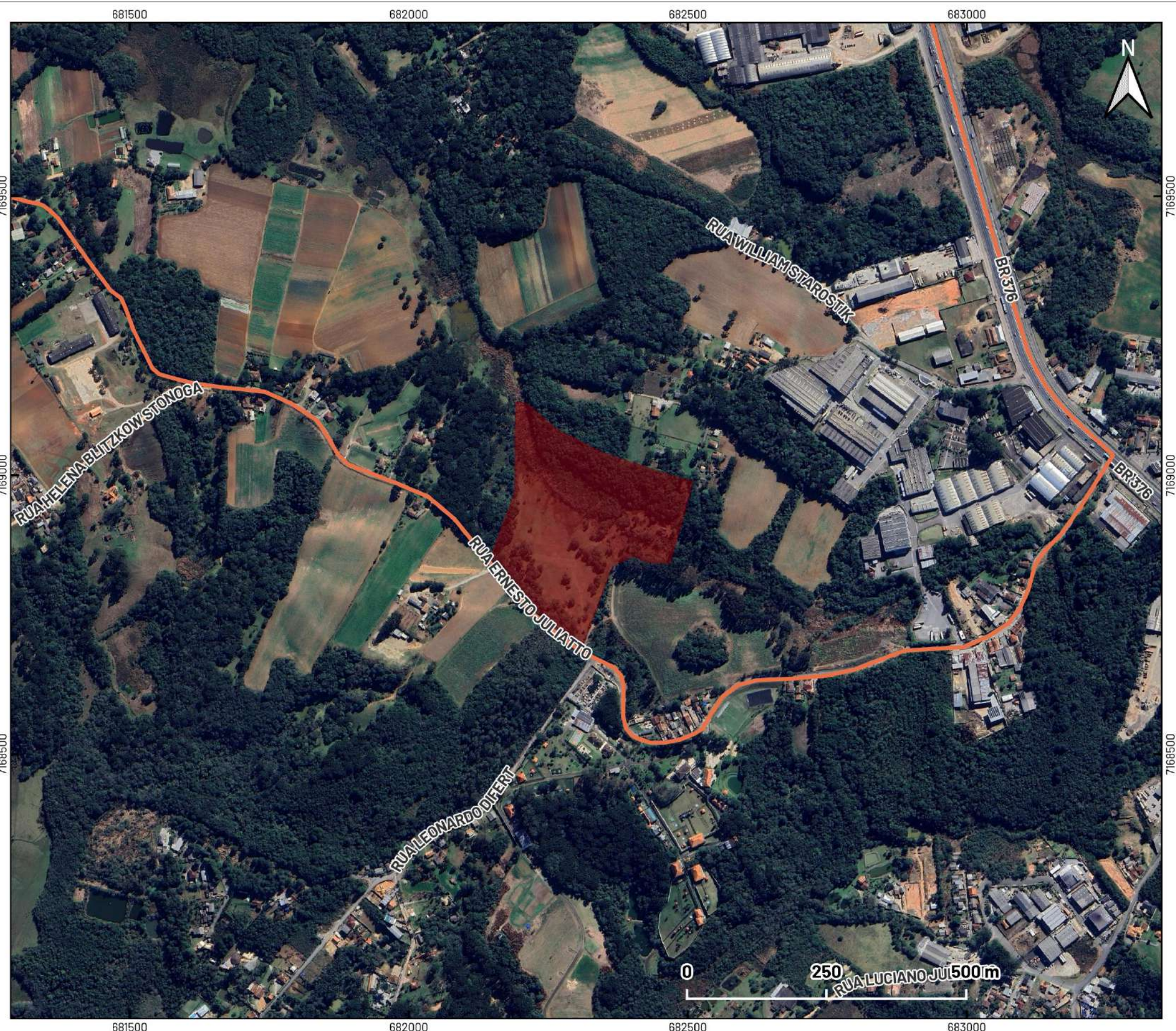


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - 140 UNIDADES

Rua Ernesto Juliatto, 1340 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:7.500

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)



2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do lote 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.

Pelo histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo *Google Earth*, pode-se constatar que o lote, originalmente de caráter rural, encontrava-se desocupado até aproximadamente o ano de 2009, quando foi executada uma construção de caráter residencial, e a qual encontra-se no local até os dias atuais. Para a implantação do empreendimento proposto, a construção será demolida com a devida aprovação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, através do Plano e posterior Relatório de Gerenciamento de Resíduos da Demolição, e emissão do respectivo Alvará e posterior Certificado de Demolição pela Secretaria Municipal de Urbanismo. No restante do terreno, pode-se perceber pouca ou nenhuma alteração nas características ambientais ao longo dos anos, a qual será melhor analisada no capítulo subsequente.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009



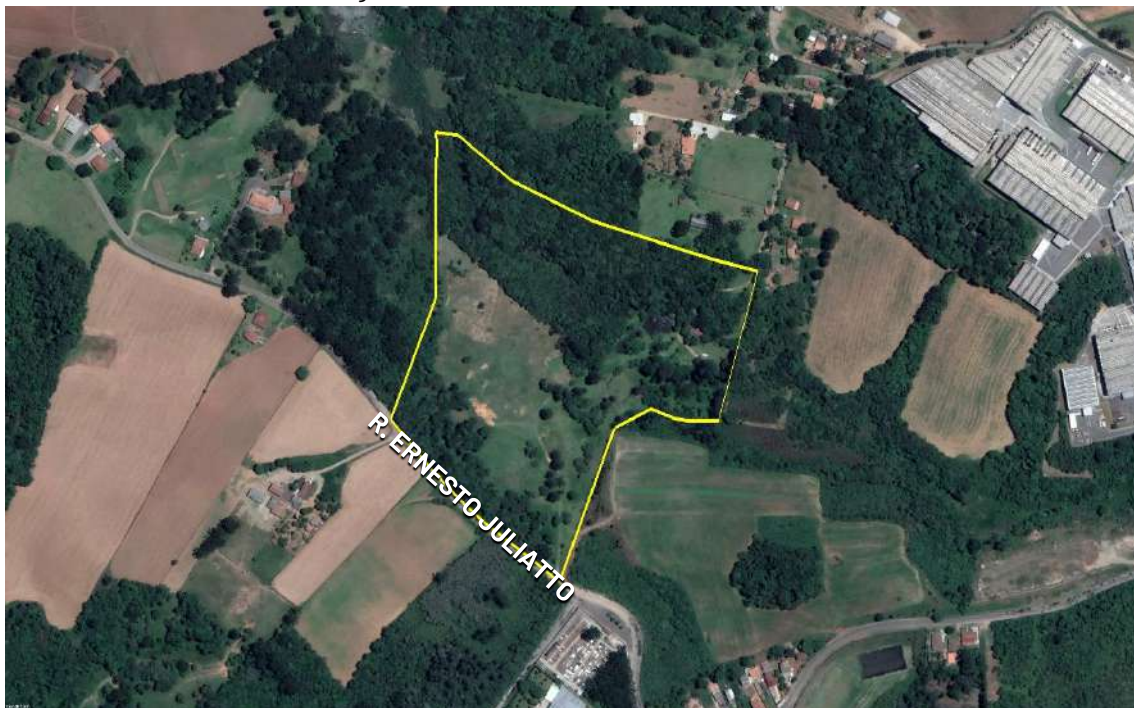
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012



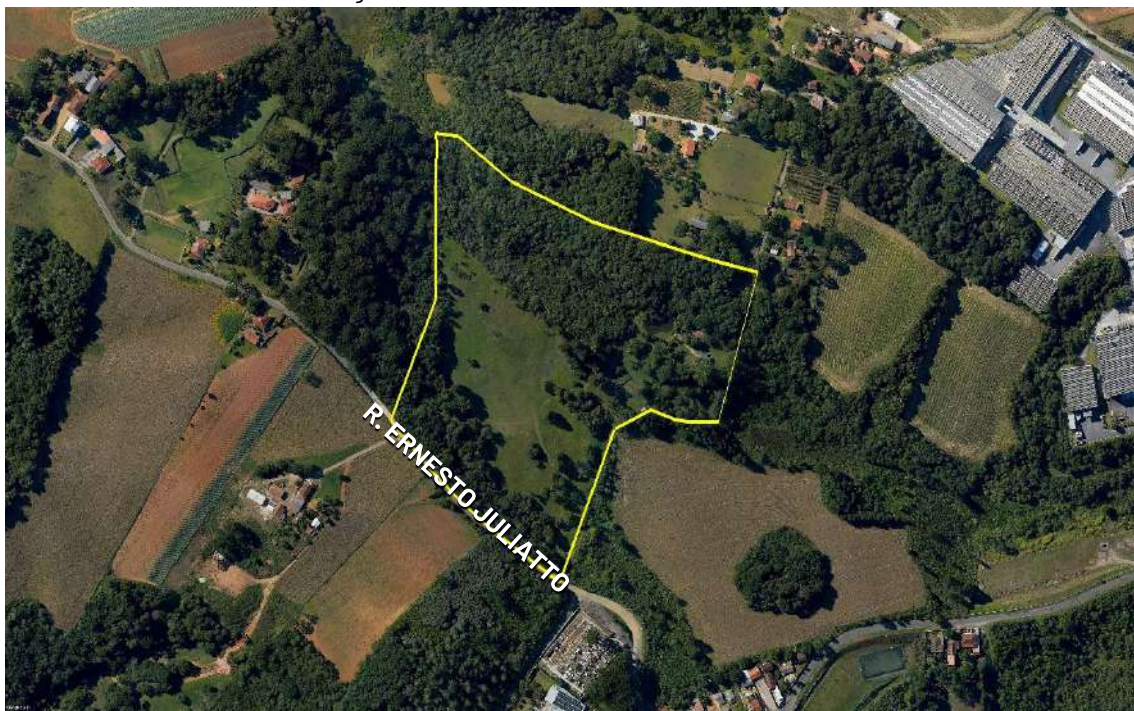
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2017



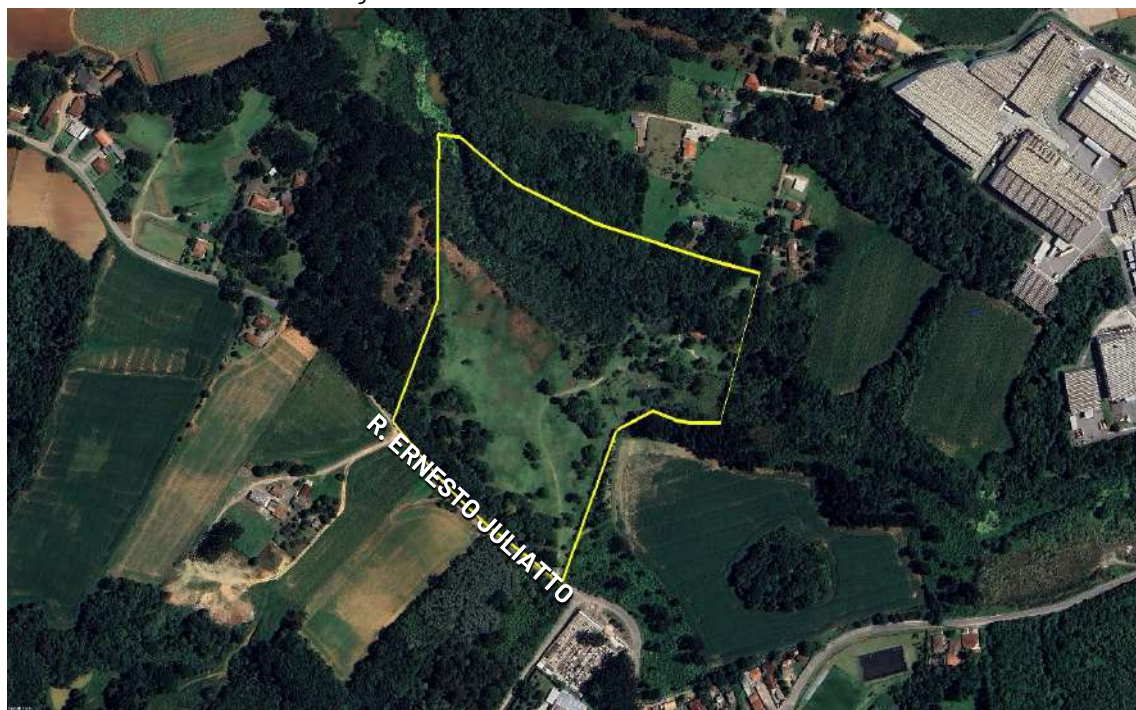
(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do imóvel com frente para a R. Ernesto Juliatto, ano de 2013



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do imóvel com frente para a R. Ernesto Juliatto, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma sintetizada 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 lote em que se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado elaborado pela empresa DW Topografia, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Lauro Camargo Valentin (CREA PR 108.548/D)**, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de terreno com um declive da testada do terreno para a Rua Ernesto Juliatto com direção aos fundos, na porção destinada ao condomínio, correspondente a um desnível de aproximadamente 15 metros do ponto mais alto para o mais baixo. A vegetação na porção central do terreno é predominantemente gramínea, com uma concentração de vegetação arbustiva ao longo da Rua Ernesto Juliatto. Nos fundos do terreno, o mesmo é atingido por uma Área de Proteção Ambiental, como será melhor descrita no capítulo a seguir, correspondente a uma área de 32.575,38m², além de uma **Área Verde de 9.736,34m²**, as quais serão devidamente preservadas e respeitadas, em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. E em compatibilidade com as características ambientais apresentadas, **consta averbada em Matrícula a Área de Reserva Legal de 1,5609 hectares**, correspondente a 20% da área total do imóvel.

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), foi identificado que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Miringuava, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu. Na porção norte, o imóvel é atingido por um curso hídrico, e na porção nordeste por uma nascente, cujas Áreas de Preservação Permanente - APP serão devidamente mantidas e preservadas pelo empreendedor, em acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008, correspondente a uma faixa de 30,00 metros no entorno de cada margem do córrego, e um raio de 50 metros no entorno da nascente.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno que vem sendo utilizado para fins residenciais há aproximadamente 15 anos, considerando a construção executada por volta de 2009, e que teve boa parte de sua vegetação nativa modificada ao longo dos anos devido às intervenções antrópicas, considera-se que há uma baixa diversidade de espécies animais silvestres na região, sendo possivelmente caracterizada predominantemente por aves, além de alguns anfíbios e répteis concentrados mais próximos ao córrego e à nascente, e sua respectiva APP, a qual será devidamente respeitada, como informado anteriormente. E por se tratar também de atividade residencial, que não interfere diretamente na qualidade do ar, e não gera gases poluentes e/ou ruídos constantes que poderiam

causar perturbação da fauna silvestre local, é razoável concluir que a implantação do empreendimento não causará alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno, sendo o risco maior de atropelamentos, tanto na fase de implantação como na fase de operação do condomínio, e a qual poderá ser minimizada com a correta sinalização viária local, e redução da velocidade pelos veículos que irão acessar o empreendimento.

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, sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2025). A média de temperaturas dos meses mais quentes é inferior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o imóvel possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar e/ou sombreamento por outras edificações, devido principalmente ao baixo adensamento dos imóveis vizinhos.

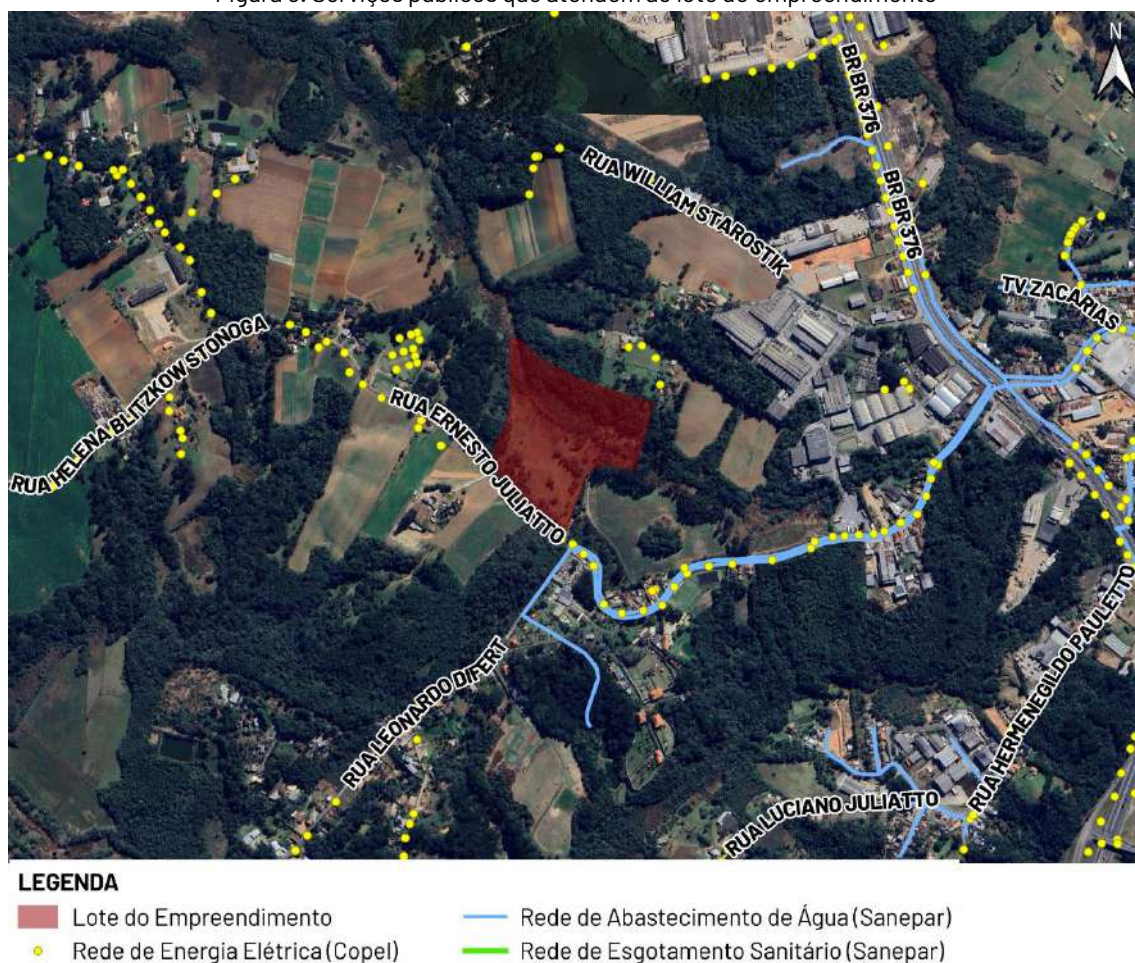
2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do condomínio proposto, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de ligação para atendimento ao empreendimento foi atestada para uma proposta anterior com 95 unidades, através do **Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel em resposta ao protocolo nº 01.20235292629130**, que segue nos anexos deste Estudo.

E segundo a **Carta Resposta ao protocolo nº 21.491.345-3 emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que segue nos anexos, considerando uma proposta anterior com previsão de 91 unidades, a princípio não havia possibilidade imediata de ligação da rede de distribuição de água ao empreendimento, porém, uma obra de nova elevatória para atendimento à região encontrava-se em andamento, inicialmente prevista para ser concluída no segundo semestre de 2024. Portanto, deverá ser consultado novamente junto à concessionária para verificação da finalização desta obra, e possibilidade de ligação ao condomínio pretendido. Ademais, segundo consta no documento citado, também não havia possibilidade de atendimento da rede coletora de esgoto ao empreendimento, e sem previsão de implantação da infraestrutura no período mínimo de 3 anos. Sendo assim, deverá ser verificado junto aos órgãos competentes a possibilidade de implantação de um sistema próprio de tratamento de efluentes, possivelmente através de uma Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, com preparo para futura ligação à rede pública.

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

Figura 9. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018-2025/ Google Earth, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

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 destinado à implantação do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Consolidação Urbana**, caracterizada pelas “áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 30:

Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana, as ações têm como objetivos:

- I - incrementar as atividades produtivas junto aos eixos rodoviários e usos habitacionais para áreas mais internas à macrozona, distantes das rodovias;*
- II - promover a estruturação viária da macrozona, visando interligação independente dos eixos rodoviários;*
- III - estruturar o sistema de marginais das rodovias que cortam e tangenciam a macrozona;*
- IV - adequar a infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos ao crescimento da demanda, observados, preferencialmente, nos bairros São Marcos, Del Rey e Jurema;*

V – consolidar o tecido urbano da macrozona, garantindo a preservação dos ambientes frágeis da Bacia do Miringuava e do Miringuava Mirim;
VI – conter a especulação imobiliária e a implantação de loteamentos clandestinos;
VII – garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento se enquadra na **Zona Residencial 1 – ZR1**, caracterizada pelas áreas destinadas “predominantemente à implantação de moradias unifamiliares e de baixíssima densidade”. Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser implantado, também por se tratar de uso habitacional com acima de 50 unidades. E como informado no capítulo inicial deste Estudo, ressalta-se que a proposta anterior de 90 unidades foi aprovada mediante à apresentação de EIV junto ao CMPDU, através do processo de nº 202412200818961473. Ademais, a **nova proposta com o aumento para 140 unidades também foi aprovada pelo CMPDU em resposta ao processo de nº 202502242718742529, que segue nos anexos**, estando, no entanto, condicionado à nova apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

A nova proposta do condomínio residencial, tanto em sua área total como em cada unidade residencial autônoma, seguirá respeitando todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 40,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 0,80, taxa de permeabilidade mínima de 50,00%, altura máxima de 2 pavimentos, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, afastamentos mínimos de divisas de 3,00 metros, e densidade residencial baixíssima, com o máximo de 18 unidades habitacionais por hectare.

Ainda, segundo informações constantes na Consulta Amarela fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que também segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o mesmo está inserido 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

A princípio, o empreendimento poderia ser classificado como Condomínio de Sublotes, previsto pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, porém, por não haver em legislação municipal a devida regulamentação para essa tipologia, o empreendimento passa a ser caracterizado como **“CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL”**, sendo necessário duas fases de aprovação.

Anteriormente previsto com o total de 90 unidades, a nova proposta do Projeto Arquitetônico correspondente à primeira fase de aprovação do empreendimento, e que se encontra em fase de desenvolvimento legal, de autoria e responsabilidade técnica de execução do Arquiteto e Urbanista **BRUNO DA SILVA TOLENTINO** (CAU A 275.394-4), contempla **140 sublotes destinados a residências autônomas unifamiliares**, com fração média por sub lote de 180,70m², e área mínima

de 160,00m². Ainda para esta primeira fase, está prevista a residência padrão de 1 pavimento e área de 64,00m² para cada unidade residencial, além de portaria, áreas de apoio e de lazer e recreação, ruas internas pavimentadas e infraestrutura condominial, resultando em uma **área a construir de aproximadamente 9.504,89m²**.

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B1 e B2. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B1 possui uma renda média familiar de R\$12.683,34, e a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$7.017,64, como mostra a Tabela 3. 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, abaixo da faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto. Porém, ressalta-se que a introdução de um novo empreendimento com padrão diferente ao existente no entorno da região pode conferir num aspecto positivo, ao promover a diversificação da economia local, reduzindo a dependência de setores específicos, e desta forma, servirá como um catalisador para a revitalização urbana, ao atrair investimentos e melhorias na infraestrutura, paisagismo e serviços públicos, tornando a região mais atraente, além de contribuir com a qualidade de vida dos residentes locais.

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 do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população total de 329.628 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Com base na nova proposta do empreendimento com o total de **140 unidades habitacionais**, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 392 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel, resulta em uma densidade de $392 / 78.047,00\text{m}^2 = 50 \text{ pessoas por hectare}$. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se $140 \text{ unidades} / 78.047,00\text{m}^2 = 18 \text{ unidades habitacionais por hectare}$, condizente com o limite permitido pelo 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 ZR1 é de 18 unidades habitacionais por hectare, considerada como baixíssima densidade.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício Horizontal, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **140 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 ser previsto no mínimo **7 vagas de estacionamento para visitantes**, sendo 2% destinadas a pessoas com deficiência – PCD (conforme o Artigo 146 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, atendendo aos mínimos exigidos pela NBR 9.050/2015, com 3,50m x 5,00m).

Em Projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, **estão previstas ao todo 157 vagas de veículos**, sendo 1 vaga para cada sublote residencial, 15 vagas destinadas a visitantes, sendo 2 vagas PCD, e 2 vagas para colaboradores e serviços de entregas – sendo estas com acesso externo, próximo à portaria. Ademais, também estão previstas **4 vagas de motos**, sendo 2 vagas de visitantes, e 2 vagas para serviços de motos – sendo estas também com acesso externo, próximo à portaria. Na segunda fase, após a consolidação do empreendimento pretendido, a quantidade de vagas por unidade poderá variar de acordo com a área a construir de cada sub-lote e necessidade futura de cada proprietário.

O condomínio está previsto com 1 acesso de pedestres, e 3 acessos de veículos – sendo 2 para entrada e 1 para saída, todos exclusivamente pela **Rua Ernesto Juliatto**, com área de acumulação mínima de 10,00 metros em atendimento ao Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações.

3.5. Permeabilidade do Solo

Segundo a legislação municipal vigente, o condomínio deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 50,00%, tanto de forma geral quanto individualmente por sublote. O novo projeto do condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além do respeito à taxa mínima de permeabilidade para cada sublote, e às Áreas Verdes e de Preservação Permanente (Reserva Legal), resultando para a primeira fase de aprovação em uma área de 62.971,43m², equivalente a um índice de **80,68%**.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, a nova proposta do Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de desenvolvimento legal, para aprovação e posterior encaminhamento dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das 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, junto ao processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O Projeto será dimensionado considerando a nova proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da

região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

Ainda, 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 horizontal, é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias para fins não potáveis, independentemente da área impermeabilizada. Ademais, o Artigo 172 da lei 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

A nova proposta do empreendimento seguirá atendendo 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, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 4. Quadro Estatístico

RESIDENCIAL ESSENZA VERDE (Condomínio Edilício Horizontal) – FASE 1	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	78.047,00 m ²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP	32.575,38 m ²
ÁREA VERDE URBANA	9.736,34 m ²
ÁREA DE ATINGIMENTO PELA DIRETRIZ VIÁRIA DE ALARGAMENTO DA RUA ERNESTO JULIATTO	2.184,48 m ²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE TRATAMENTO DE ESGOTO E CONTENÇÃO DE CHEIAS	570,73 m ²
ÁREA DOS SUBLOTES	25.297,57 m ²
ÁREA DE VIAS INTERNAS	4.267,36 m ²
ÁREA DE ACESSOS/ PASSEIOS	3.076,44 m ²
NÚMERO TOTAL DE SUBLOTES	140 sublots
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 18 u.hab./ha)	18 u.hab./ha
FRAÇÃO MÉDIA POR SUBLOTE	180,70 m ²
FRAÇÃO MÍNIMA DE SUBLOTE	160,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DOS SUBLOTES (64,00m ² /u.hab.)	8.960,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – GUARITA	76,88 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – RECREAÇÃO COBERTA	468,01 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	9.504,89 m²
ZONEAMENTO INCIDENTE	ZR1

TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 40,00%)	12,18 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 0,80)	0,12
ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)	1 pavimento
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (mínimo 39.023,50m ²)	62.971,43 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 50,00%)	80,68 %
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 440,00m ²)	1.771,33 m ²
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 147 vagas)	157 vagas de veículos, sendo 1 por sub lote, 15 de visitantes, e 2 de serviços e entregas 4 vagas de motos, sendo 2 de visitantes, e 2 de serviços e entregas
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA ERNESTO JULIATTO	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA ERNESTO JULIATTO	15,00 m

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



RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - 140 UNIDADES

Rua Ernesto Juliatto, 1340 - Bairro Ajurá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista BRUNO DA SILVA TOLENTINO - CAU: A 275.394-4 (2025)

Bogoni
ARQUITETURA
Obara

R. Zevarias Abreu Pereira, 357 - sala 3
Arboreza - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 882 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

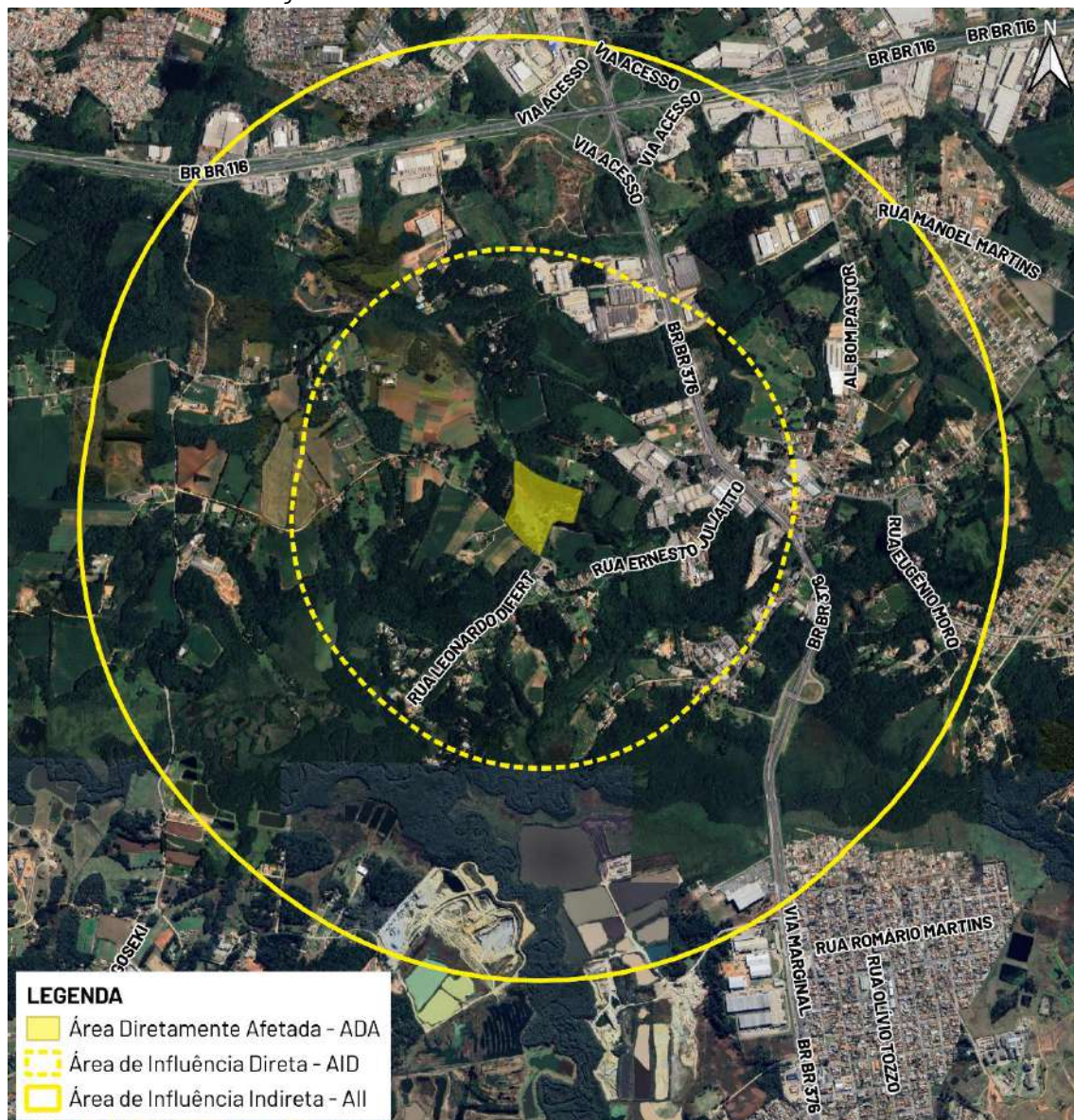
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta - AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a 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 um raio de 1.000 metros contados a partir do perímetro do lote do empreendimento.

A **Área de Influência Indireta - AII** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a AII 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, abrangendo um raio de 2.000 metros contados a partir do perímetro do lote do empreendimento.

Figura 10. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



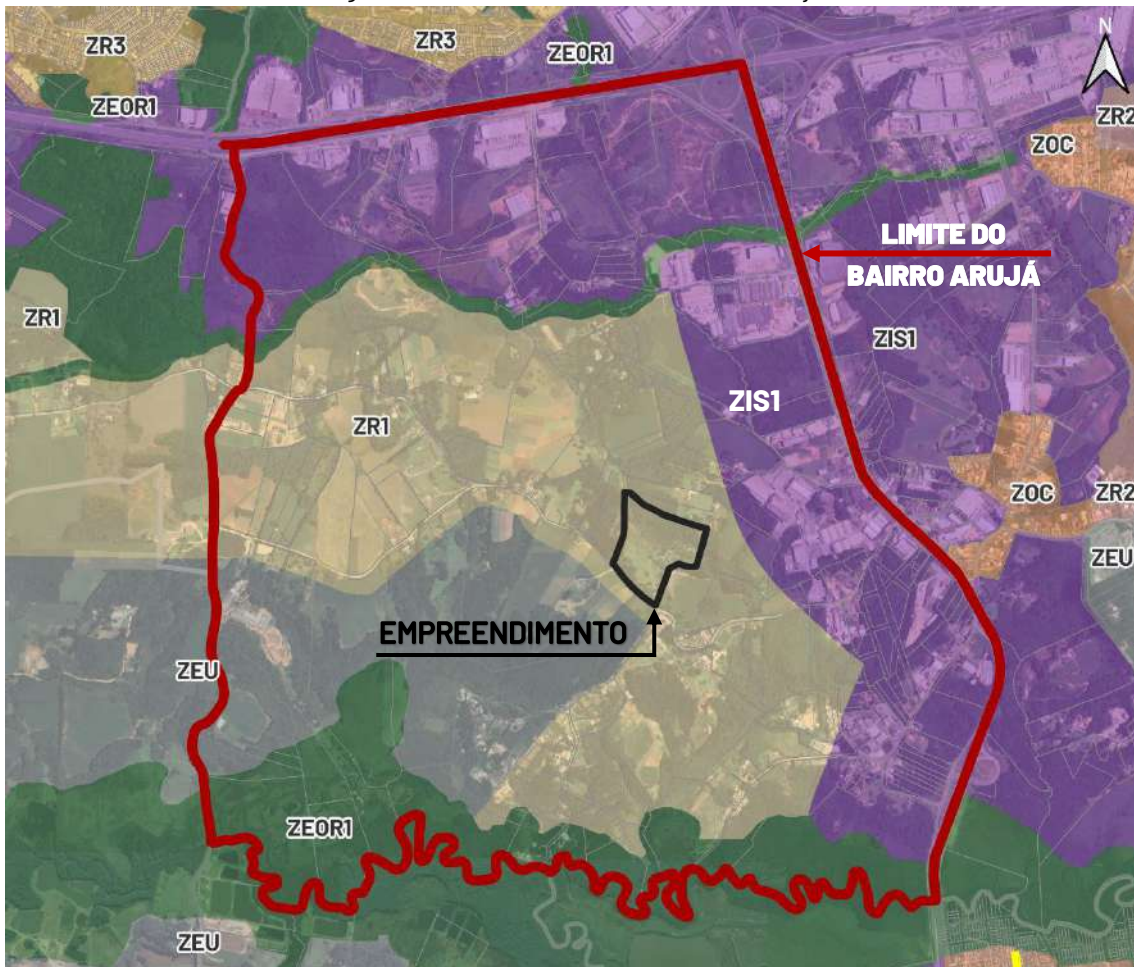
(Fonte: Google Earth, 2024/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção central do bairro Arujá, que faz divisa com o Barro Preto, Del Rey, Miringuava, Campina do Taquaral, Cachoeira, Zacarias e Itália, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por residências unifamiliares e chácaras, mas também apresenta uma grande concentração das atividades industriais e de prestação de serviços, localizadas na porção norte e leste, próximas às Rodovias Federais BR-116 e BR-376. Na porção sul, o bairro é cortado pelo Rio Miringuava, apresentando Áreas de Preservação Permanente e de restrição à ocupação.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Arujá abrange 4 zoneamentos, segundo a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Zona Industrial e de Serviços 1 - ZIS1, Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Expansão Urbana - ZEU, e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1.

Figura 11. Zoneamento incidente no bairro Arujá



(Fonte: PMSJP, 2023)

Figura 12. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: *Google Street View*, 2024)

Figura 13. Atividade industrial e de prestação de serviço ao longo da Rodovia Federal BR-116



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a **Rua Ernesto Juliatto** será a única via de acesso ao empreendimento, classificada como Anel Viário pela Lei Complementar nº 152/2022 e alterações (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), também coincidente com a Via de Conexão integrante do Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023), com largura prevista de 30,00 metros. A via possui duplo sentido, atualmente com caixa de 18,00 metros segundo o Levantamento Topográfico Planialtimétrico supracitado, pavimentação anti-pó, e sem sinalização viária, calçadas e meio-fio implantados.

Ainda, pela lei citada, a princípio não há diretrizes viárias municipais incidindo sobre o lote do empreendimento.

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da Rua Ernesto Juliatto, se dão principalmente pela Rodovia Federal BR-376 (Contorno Leste), com distribuição pela Rodovia Federal BR-116, e pela Rua Teófilo Negosek. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 14. R. Ernesto Juliatto, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 15. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 16. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 17. R. Rua Teófilo Negosek, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

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. Estima-se também, que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 8h00 às 18h00 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. **Ressalta-se que, para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e infraestrutura condominial**, e a execução das habitações unifamiliares, por sub-lote, será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 140 famílias e a população estimada de 392 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 140 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar a possibilidade de deslocamento por outros meios, como o transporte público coletivo, a pé, por bicicletas e motocicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. 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 a construção das residências, além de mudanças, instalação de mobiliários 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 das unidades residenciais.

4.5. Transporte Coletivo

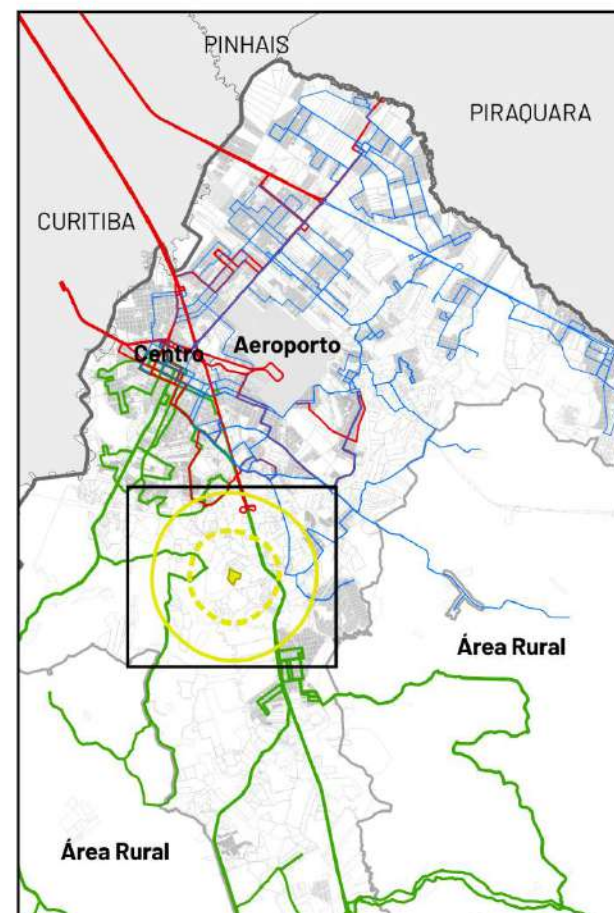
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo 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 - AI o empreendimento é atendido por **15 linhas de ônibus**, sendo 2 linhas urbanas (Interbairros 1 e 2), 1 linha metropolitana (Braga/ Guadalupe) e 12 linhas rurais (Eldorado, Jardim Itália, Malhada nos dois sentidos, Jardim Carmen, São Marcos - Rápido, Cotia Via Campo Largo, Campina Vila Nova, São Marcos - Contenda Direto, São Marcos - Parador, Campo Largo - Direto, e Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Há um abrigo de ônibus localizado na própria via de acesso, a Rua Ernesto Juliatto, a uma distância aproximada de 55 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 18. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na R. Ernesto Juliatto



(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 - AI
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus**
- Urbana
- Metropolitana
- Rural



RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - 140 UNIDADES

Rua Ernesto Juliatto, 1340 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:20.000

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)

4.6. Demanda por Serviços Comunitários e Equipamentos 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 392 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 25 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 56 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados dos Indicadores Educacionais apresentado pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2024, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 15 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental. Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15 alunos = 3,00m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 25 x 3,00m² = 75,00m² no Ensino Infantil, e de 56 x 1,80m² = 100,80m² no Ensino Fundamental.

Segundo a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 4 equipamentos públicos educacionais, todos na Área de Influência Indireta - All do empreendimento: Escola Estadual Barro Preto; Escola Municipal Professora Júlia Wanderley; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI O Reino das Delícias; e CMEI João-de-Barro Preto.

Ressalta-se que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, com base no cálculo proporcional estimado de crianças que estarão na faixa de 0 a 14 anos. Porém, não é possível, nesta etapa, atestar de forma precisa a quantidade de pessoas que de fato necessitarão de equipamentos públicos de educação, considerando, pelo perfil socioeconômico estimado para os futuros residentes, que parte poderá matricular seus filhos em escolas particulares.

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica 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 São Marcos (pública)**, localizada fora das Áreas de Influência, a uma distância aproximada de 4,5 quilômetros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS São Marcos atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em um total de 392 pessoas, seria necessário 2,8% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

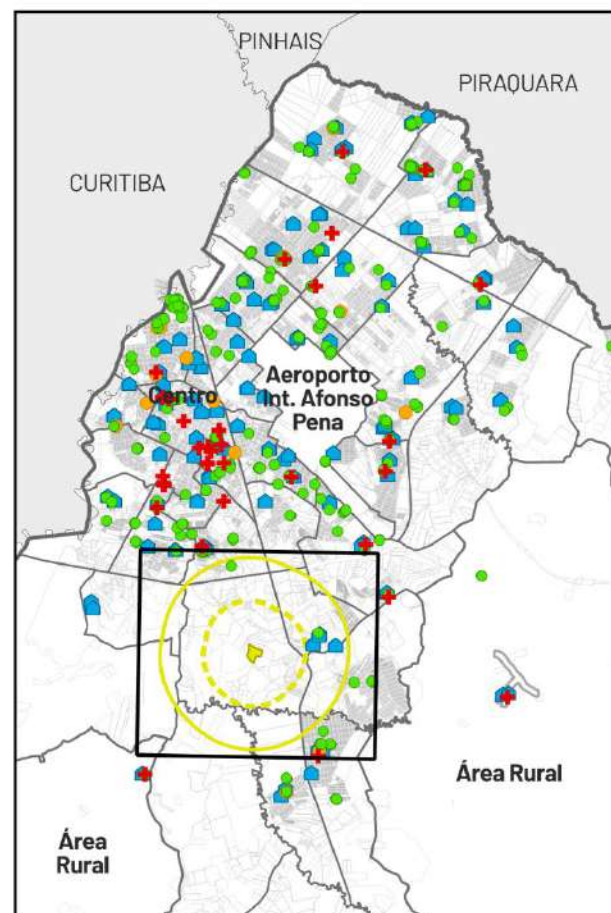
Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS São Marcos, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m² por pessoa

atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 392 pessoas x $0,04\text{m}^2 = 15,68\text{m}^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, além disso, considerando o perfil socioeconômico dos futuros moradores anteriormente analisado, estima-se que os chefes de família possuirão Planos de Saúde particulares e/ou convênio médico, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.

Ainda, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2023), foram identificados mais 2 equipamentos públicos comunitários, ambos na All do empreendimento e de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade do Jardim Nossa Senhora Aparecida; e Academia da Terceira Idade do Recanto San José).

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

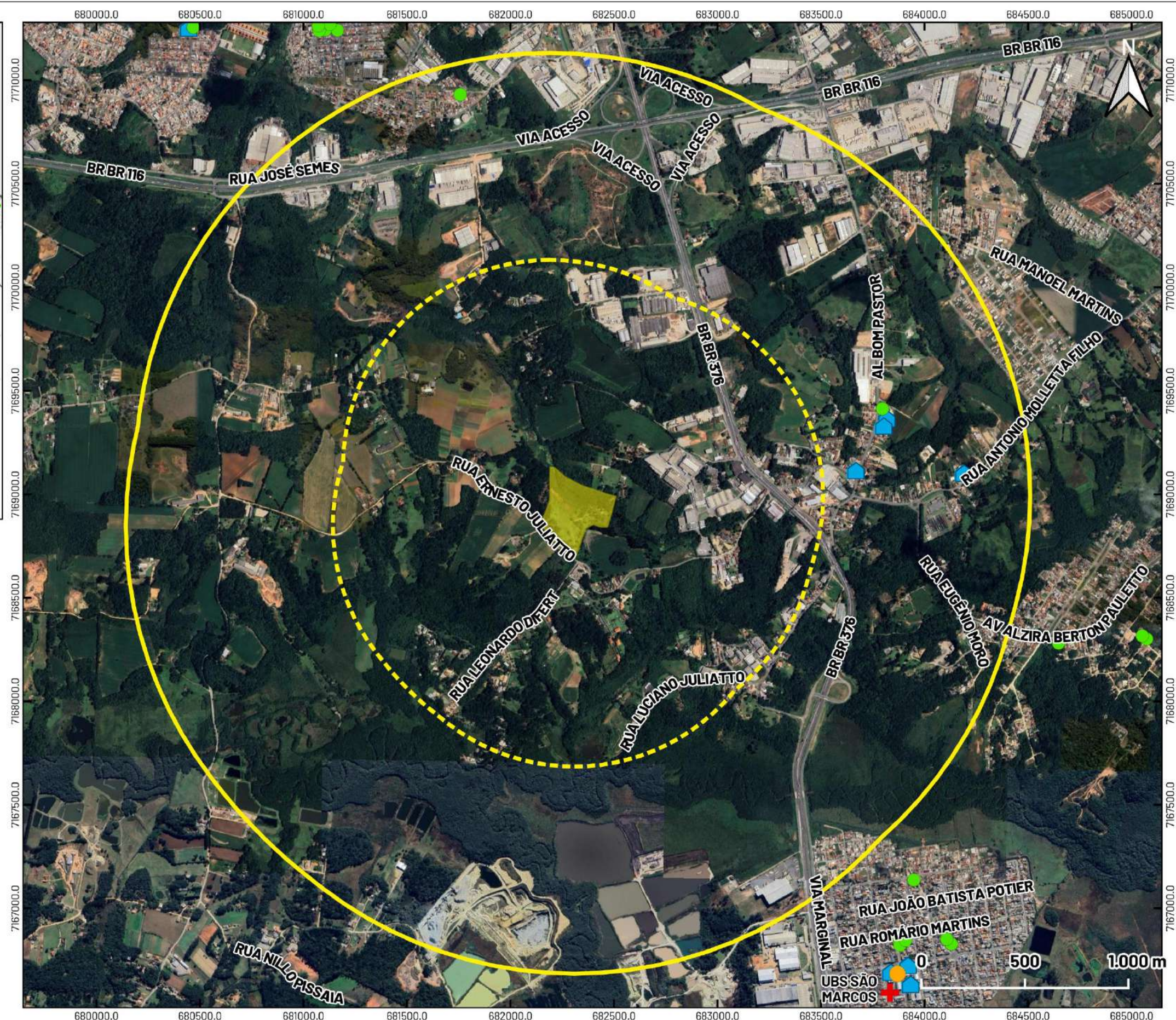


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - 140 UNIDADES

Rua Ernesto Juliatto, 1340 - Bairro Arujá - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:20.000

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)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

A partir da explanação das características ambientais do terreno, características da atividade do empreendimento 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		Respeito às áreas de preservação e de restrição existentes (Área de Reserva Legal e APP).	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Demolição da construção existente	Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil			X	X			X	Realização da correta destinação para os resíduos sólidos, conforme normas vigentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização dos pátios internos 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 na entrada do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplanagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação das áreas.	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			EMPREENDEDOR	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		EMP.	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 fase 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 da obra em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 8h00 às 18h00 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Para a primeira fase de implantação do empreendimento, serão executadas somente as edificações referentes às áreas comuns, portanto, não haverá quantidade significativa de cimento e concreto.	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Execução de tratamento independente de efluentes (possivelmente por Estação de Tratamento de Esgoto), mediante Projeto Técnico a ser aprovado junto ao órgão ambiental competente.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Verificação junto à Sanepar da possibilidade de ligação de rede ao condomínio após a conclusão da obra da nova elevatória.			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 locais adequados, 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, a ser confirmado posteriormente junto à 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 no Município para absorver a demanda a ser gerada.			X		
	Equipamentos de Lazer		X		X		X		Há 2 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		Pavimentação e calçamento da via de acesso ao empreendimento, e correta instalação de sinalização viária.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamentos internos com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados, 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 15 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 na testada do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de vazio urbano.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

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

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção; Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 140 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente com o índice máximo permitido pelo zoneamento (baixíssima densidade).			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Previsão de projeto de paisagismo e valorização de áreas verdes próximas às áreas comuns do condomínio.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos, e construções de baixa altura (até no máximo 2 pavimentos).			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes			X	X		X		Respeito às áreas de preservação e de restrição ambiental (Reserva Legal) existentes no terreno.			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Horizontal pretendido, denominado até o momento de *Residencial Essenza Verde*, pretende ser implantado em terreno de 78.047,00m² localizado na porção central do bairro Arujá, em uma área de Zoneamento Residencial de baixíssima densidade (ZR1, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), e previsão de acessos exclusivos pela Rua Ernesto Juliatto. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados 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 ao 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, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto positivo se refere à geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local pode se dar através do Sistema Nacional de Empregos - SINE local, além da contratação de 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, fora dos horários de pico da região, reduzindo a interferência no trânsito local 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 deverá ser implantado um sistema de "limpa rodas" para veículos pesados, especialmente na fase de terraplenagem, com o objetivo de retirar, principalmente, o barro e terra que podem ficar impregnados nos pneus, de modo a evitar, desta forma, a sujeira nas vias públicas. O sistema de limpa rodas poderá se dar através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

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

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, verificou-se que a atividade segue em compatibilidade com o adensamento urbano planejado, alinhada também 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 140 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. Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Como uma medida mitigadora ao aumento do volume de resíduos gerado pelo empreendimento, o próprio condomínio, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa “3 Rs da Sustentabilidade”: Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para a 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).

E por se tratar de empreendimento residencial horizontal, com baixíssimo adensamento e altura máxima de 2 pavimentos, verifica-se que não haverá impactos significativos relacionados à insolação e sombreamento na região, estando o empreendimento, dessa forma, adequado às características de implantação no local pretendido. Ademais, considera-se que a atividade também não acarretará impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, principalmente por uma via de acesso que atualmente encontra-se sem ou com pouca infraestrutura de pavimentação, calçamento e sinalização, cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Salienta-se que projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos de moradores, com áreas de acumulação em concordância com a lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública.

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 condomínio 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 nova proposta de implantação do empreendimento seguirá gerando 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 condomínio residencial estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a nova proposta de implantação deste empreendimento no município **permanece atendendo a 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. E cabe observar que, com base comparativa a empreendimentos correlatos na região do entorno e demais Municípios próximos, o **condomínio residencial pretendido terá sua ocupação de forma gradativa, sendo possivelmente ocupado em sua integralidade, com as 140 unidades residenciais, no prazo de 15 a 20 anos.** Dessa forma, considera-se que todos os impactos relacionados à fase de operação, e analisados ao longo deste relatório, não serão observados de forma imediata, e nem de forma completa, sendo possivelmente absorvidos pela região do entorno ao longo dos anos.

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2025.10.22 13:32:07 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

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

LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 21.454.109/0001-79
Rep. Legal: CELIA DOS SANTOS
Empreendedor

8. RESPONSÁVEIS 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: SI16184499I00CT001

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: SI16184619I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

Técnica em Edificações graduada pelo Centro Estadual de Educação Profissional de Curitiba - CEEP em 2020.

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf>. Acesso em: outubro de 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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>. Acesso em: outubro de 2025.

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

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Média de Alunos por Turma - 2024**. Brasília, 2025. Disponível em: <<https://www.gov.br/inep/pt-br/aceso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais/media-de-alunos-por-turma>>. Acesso em: outubro de 2025.

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

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde - SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde - Projeto Padronizado UBS IV**. Disponível em: <<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/projetos-padronizados-ubs/projeto-padronizado-ubs-iv>>. Acesso em: outubro 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.

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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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/loais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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: outubro 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/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explora>>. Acesso em: outubro 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: SI16184499I00CT001
Data de Cadastro: 21/10/2025
Data de Registro: 21/10/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23230794 Pago em: 21/10/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16184499	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16184619	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-79
Data de Início: 01/09/2025
Data de Previsão de Término: 29/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ERNESTO JULIATTO
Bairro: ARUJA

CEP: 83020830
Nº: 1340
Complemento: IF 16.321.0007.0000
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

Revisão de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** do empreendimento Residencial Essenza Verde, cuja atividade é classificada como CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL, originalmente previsto com 90 unidades, alterado para nova proposta de implantação com 140 unidades.

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
SI16184499I00CT001	LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	INICIAL	21/10/2025

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: 2025-10-21 16:34:47, 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: SI16184619I00CT001
Data de Cadastro: 21/10/2025
Data de Registro: 21/10/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23230849 Pago em: 21/10/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16184499	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16184619	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$3.200,00

CPF/CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-79
Data de Início: 01/09/2025
Data de Previsão de Término: 29/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 83020830
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 1340
Logradouro: ERNESTO JULIATTO	Complemento: IF 16.321.0007.0000
Bairro: ARUJA	Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Revisão de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** do empreendimento Residencial Essenza Verde, cuja atividade é classificada como CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL, originalmente previsto com 90 unidades, alterado para nova proposta de implantação com 140 unidades.



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
SI16184619I00CT001	LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	INICIAL	21/10/2025

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: 2025-10-21 16:39:44, 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**).





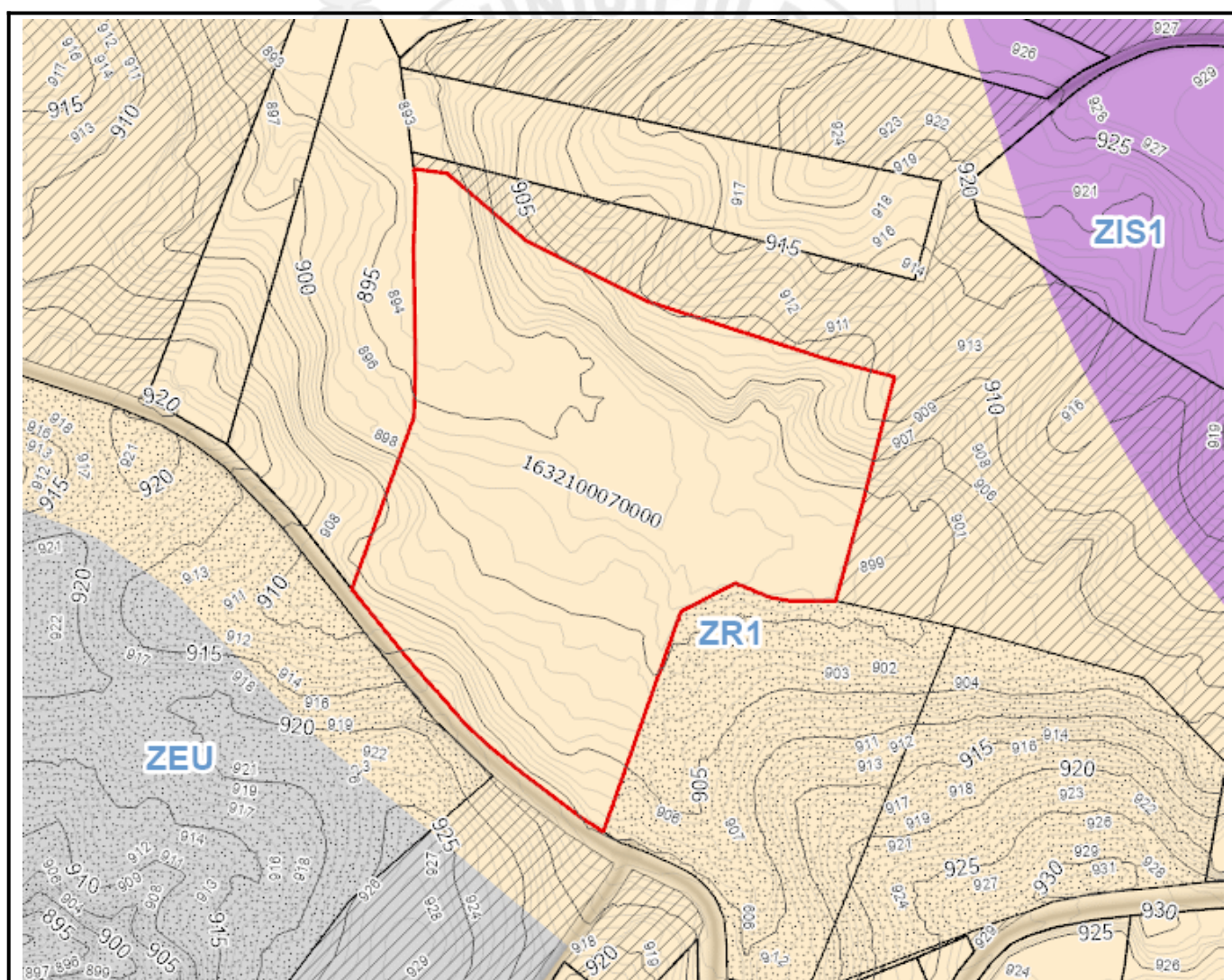
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

Data: 16/10/2025

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, Transportes e Trânsito, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA ERNESTO JULIATTO

Número predial oficial: 1340

Bairro: ARUJA

Lote: Sem informação

Matrícula: 66243

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

Data: 16/10/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR1 - Zona Residencial 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 50

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 3

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,8

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m²) - 600

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR1

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

Data: 16/10/2025

Urbano – CMPDU.

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

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

Data: 16/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

Data: 16/10/2025

parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.

5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

REGISTRO DE IMÓVEIS2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR
CPF Nº 592909359-87

RUBRICA

Matrícula Nº 66.243

I M Ó V E L: Área de terras medindo 78.047,00 metros quadrados ou seja, 03 alqueires, 09 litros e 2,00 m², (resultante da unificação dos imóveis das Matrículas nºs 15.210 e 57.870), situada no lugar denominado "BARRO PRETO", neste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, localizado a 3.200,00 metros da BR 376 (Curitiba à Joinville), do lado direito, e que a área medida está defronte à Rua Ernesto Juliato, do lado direito a que liga Barro Preto à Colônia Zacarias, com as seguintes características e confrontações: O presente levantamento topográfico teve início no ponto 0:PP, cravado no marco na cerca, defronte com a Estrada Municipal-Rua Ernesto Juliato e na confluência com terras de Gregório Negosek; do ponto 0:PP, seguiu-se por linha seca, com rumo de 23°27'NE com 33,15 m; e daí com 19°33'NE com 31,09 metros; e daí com 00°15'NO com 54,59 metros; e daí com 03°40'NO com 104,30 metros, cruzando-se córrego com rumo de 67°28'NE com 11,90 metros até o ponto 05 no marco na cerca, sendo divisa cerca de arame no banhado, confrontando com terras de Gregório Negosek; do ponto 05 no marco, seguiu-se por linha seca, com rumo de 77°00'SE com 19,51 metros; daí com 42°22'SE com 68,68 metros; e daí com 54°37'SE com 38,15 metros; e daí com 60°15'SE com 54,41 metros; e daí com 79°30'SE com 122,84 metros; e daí com 77°54'SE com 48,44 metros até o ponto 11 no marco na cerca, sendo divisa por cerca de arame, confrontando com terras de herdeiros de Vicente Possebom (representa um dos herd. Renilda Maia Possebom). do ponto 11 no marco, seguiu-se por linha seca, com rumo de 14°35'SO com 83,97 metros; e daí com 15°41'SO com 71,41 metros até o ponto 13 no marco, cerca, sendo divisa cerca de arame, confrontando com terras de Darlei Ribeiro; do ponto 13 no marco, seguiu-se por linha seca, com rumo de 85°57'NO com 42,47 metros; e daí com 6°54'NO com 25,89 metros e daí com 61°08'SO com 43,65 metros; e daí com 23°04'SO com 43,95 metros; e daí com 19°45'SO com 111,78 metros até o ponto 18 no marco, sendo divisa cerca de arame, confrontando com terras de Paulo Toshio Ito; do ponto 18 no marco, seguiu-se por linha seca com rumo de 52°40'NO com 93,52 metros e daí com 40°44'NO com 71,10 metros; e daí com 37°06'NO com 64,43 metros, até o ponto 22=0:PP no marco, na cerca, sendo divisa cerca de arame, defronte com a Estrada Municipal-Rua Ernesto Juliato. Chegando assim ao ponto de partida do presente memorial descritivo, perfazendo um total de 1.300,72 metros lineares e com área acima mencionada. Observação: do eixo da estrada 6,25 m até na cerca. Do eixo da estrada até 9,00 m ao futuro alinhamento predial da Estrada Municipal-Rua Ernesto Juliato. Não fora descontados as metragens na área da estrada do imóvel (cerca de arame até o futuro alinh. predial). Coordenadas UTM: Projeção Universal Transversa de Mercator Aproximadas para fins de situação, no ponto 0:PP=22. 22J E=682197,803 N=7168891,411 (M.C. 51°) Datum SAD 69.- O referido imóvel está localizado a 6.950,00 metros do Rio Iguaçu.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 20104227020 e 20104151902, quitadas.- - - - -

I N C R A: Código nº 701.149.015.954-9, com área de 7,8047 ha e NIRF 2.588.633-9.- - - - -

PROPRIETÁRIOS: MARIO PRZEDZMIRSKI e sua mulher EVELIN HUTTL PRZEDZMIRSKI, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão de bens aos 15/01/1977, ele contador, portador da C.I.RG nº 783.291-SSP/PR e do CPF/MF nº 016.633.059-00; ela contadora,

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA
OficialPedro José Dalla Riva
Diana Ferraz Dalla Riva

66.243

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

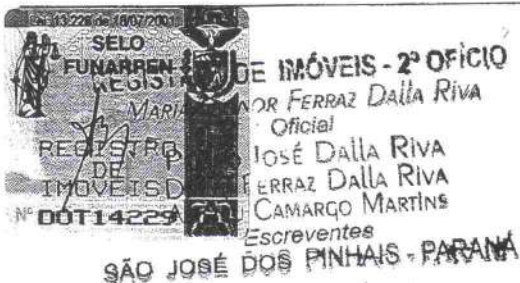
portadora da C.I.RG nº 939.174-PR e do CPF/MF nº 168.847.449-87, residentes e domiciliados na Rua Rebouças nº 468, Vila Santa Rita, nesta Cidade. - - - - -

REG.ANTERIOR: R-1 das Matrículas nºs 15.210 e 57.870 deste Ofício.-

O referido é verdade e dou fé. São José dos Pinhais, 30 de novembro de 2010 Muller (O F I C I A L).-

AV-1-Matricula nº 66.243.- (Protocolo nº 100.010 - Em, 30/11/2010)

RESERVA LEGAL: Consoante Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, SISLEG nº 1.117.590-3, firmado aos 08/11/2010; procedo esta averbação para constar que os proprietários gravaram restrição de reserva legal, sobre uma área de **1,5609 hectare**, correspondendo a **20,00%** da área total do imóvel.- Os proprietários comprometeram-se no mesmo termo, a restaurar **1,5609 hectare** de reserva legal, conforme cronograma constante do termo.- A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nºs 387/99 e 3.320/04 e demais normas pertinentes.- Os proprietários firmaram o termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso.- Apresentaram-me a quitação do ITR e CCIR.- Custas: (630,00 VRC).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 30 de novembro de 2010 Muller (O F I C I A L).-

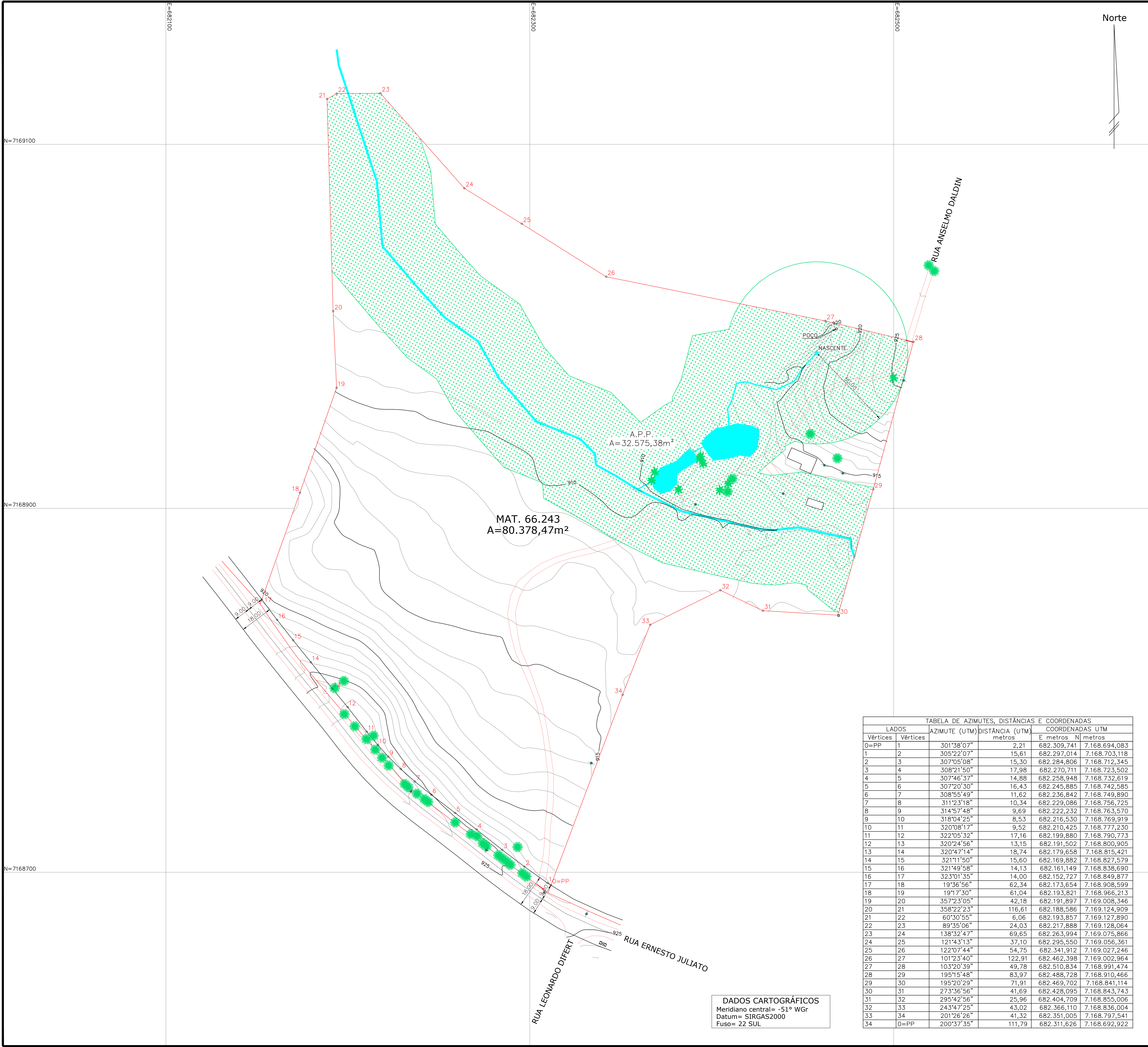


REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
A presente fotocópia é reprodução fiel
do documento original arquivado neste
Cartório.

Em, 17/12/2010

[Signature]
Oficial

SEGUE



PLANTA DE SITUAÇÃO

ESC.: 1/5.000

APROVAÇÃO:

ESTATÍSTICA

SITUAÇÃO ATUAL (conforme matrícula 66.243)

ÁREA A= 78.047,00m²

SITUAÇÃO CONFORME LEVANTAMENTO

ÁREA A= 80.378,47m²

PROPRIETÁRIO

LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

LAURO CAMARGO VALENTIN
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR - 108.548/D

TÍTULO:

"LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO DE ÁREA LOCALIZADA DO BAIRRO BARRO PRETO, MUNICÍPIO DE COLOMBO PR".

ÁREA(m²): 80.378,47m²

LOCAL: BARRO PRETO

MUNICÍPIO/COMARCA: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

ESTADO: PARANÁ

MATRÍCULA: 66.243

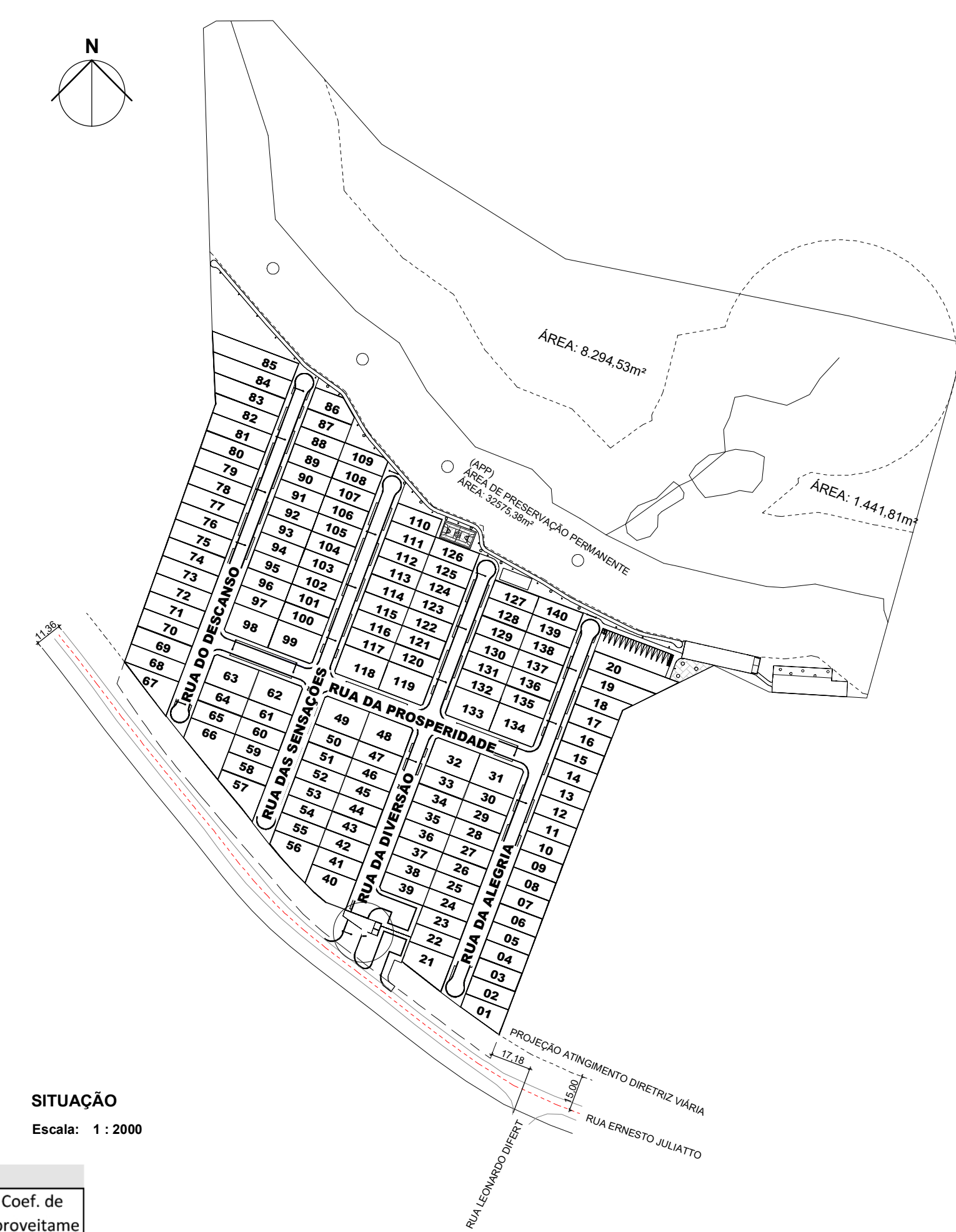
DATA: JUNHO/2024

ESCALA: 1/1.000

ARQUIVO: ---

FOLHA:

ÚNICA



QUADRA 4					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
57	210,69	64,00	30,38%	69,62%	0,30
58	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
59	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
60	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
61	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
62	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
63	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
64	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
65	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
66	298,64	64,00	21,43%	78,57%	0,21

QUADRA 5					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
67	185,64	64,00	34,48%	65,52%	0,34
68	197,54	64,00	32,40%	67,60%	0,32
69	198,71	64,00	32,21%	67,79%	0,32
70	199,84	64,00	32,03%	67,97%	0,32
71	200,97	64,00	31,85%	68,15%	0,32
72	202,1	64,00	31,67%	68,33%	0,32
73	203,23	64,00	31,49%	68,51%	0,31
74	204,36	64,00	31,32%	68,68%	0,31
75	205,70	64,00	31,11%	68,89%	0,31
76	207,20	64,00	30,89%	69,11%	0,31
77	208,68	64,00	30,67%	69,33%	0,31
78	210,17	64,00	30,45%	69,55%	0,30
79	211,66	64,00	30,24%	69,76%	0,30
80	213,15	64,00	30,03%	69,97%	0,30
81	214,64	64,00	29,82%	70,18%	0,30
82	216,77	64,00	29,25%	70,75%	0,29
83	242,33	64,00	26,41%	73,59%	0,26
84	269,82	64,00	23,72%	76,28%	0,24
85	297,30	64,00	21,53%	78,47%	0,22

QUADRA 6					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
86	168,99	64,00	37,87%	62,13%	0,38
87	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
88	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
89	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
90	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
91	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
92	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
93	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
94	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
95	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
96	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
97	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
98	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
99	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
100	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
101	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
102	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
103	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
104	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
105	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
106	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
107	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
108	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
109	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40

QUADRA 7					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
110	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
111	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
112	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
113	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
114	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
115	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
116	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
117	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
118	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
119	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
120	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
121	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
122	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
123	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
124	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
125	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
126	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40

QUADRA 8					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
127	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
128	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
129	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
130	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
131	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
132	160	64,00	40,00%	60,00%	0,40
133	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
134	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
135	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
136	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
137	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
138	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
139	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
140	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40

QUADRA 1					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
1	170,22	64,00	37,60%	62,40%	0,38
2	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
3	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
4	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
5	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
6	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
7	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
8	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
9	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
10	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
11	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
12	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
13	160,02	64,00	40,00%	60,00%	0,40
14	160,94	64,00	39,77%	60,23%	0,40
15	161,80	64,00	39,56%	60,44%	0,40
16	162,76	64,00	39,32%	60,68%	0,39
17	163,71	64,00	39,09%	60,91%	0,39
18	166,34	64,00	38,48%	61,52%	0,38
19	217,06	64,00	29,48%	70,52%	0,29
20	277,09	64,00	23,10%	76,90%	0,23

QUADRA 2					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
21	248,62	64,00	25,74%	74,26%	0,26
22	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
23	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
24	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
25	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
26	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
27	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
28	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
29	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
30	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
31	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
32	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
33	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
34	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
35	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
36	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
37	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
38	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
39	161,34	64,00	39,67%	60,33%	0,40

QUADRA 3					
Lote	Área do Lote (m²)	Área construída (m²)	Taxa de ocupação	Permeabil. ade	Coef. de aproveitame nto
40	239,97	64,00	26,67%	73,33%	0,27
41	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
42	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
43	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
44	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
45	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
46	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
47	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
48	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
49	260,00	64,00	24,62%	75,38%	0,25
50	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
51	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
52	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
53	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
54	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
55	160,00	64,00	40,00%	60,00%	0,40
56	237,57	64,00	26,94%	73,06%	0,27

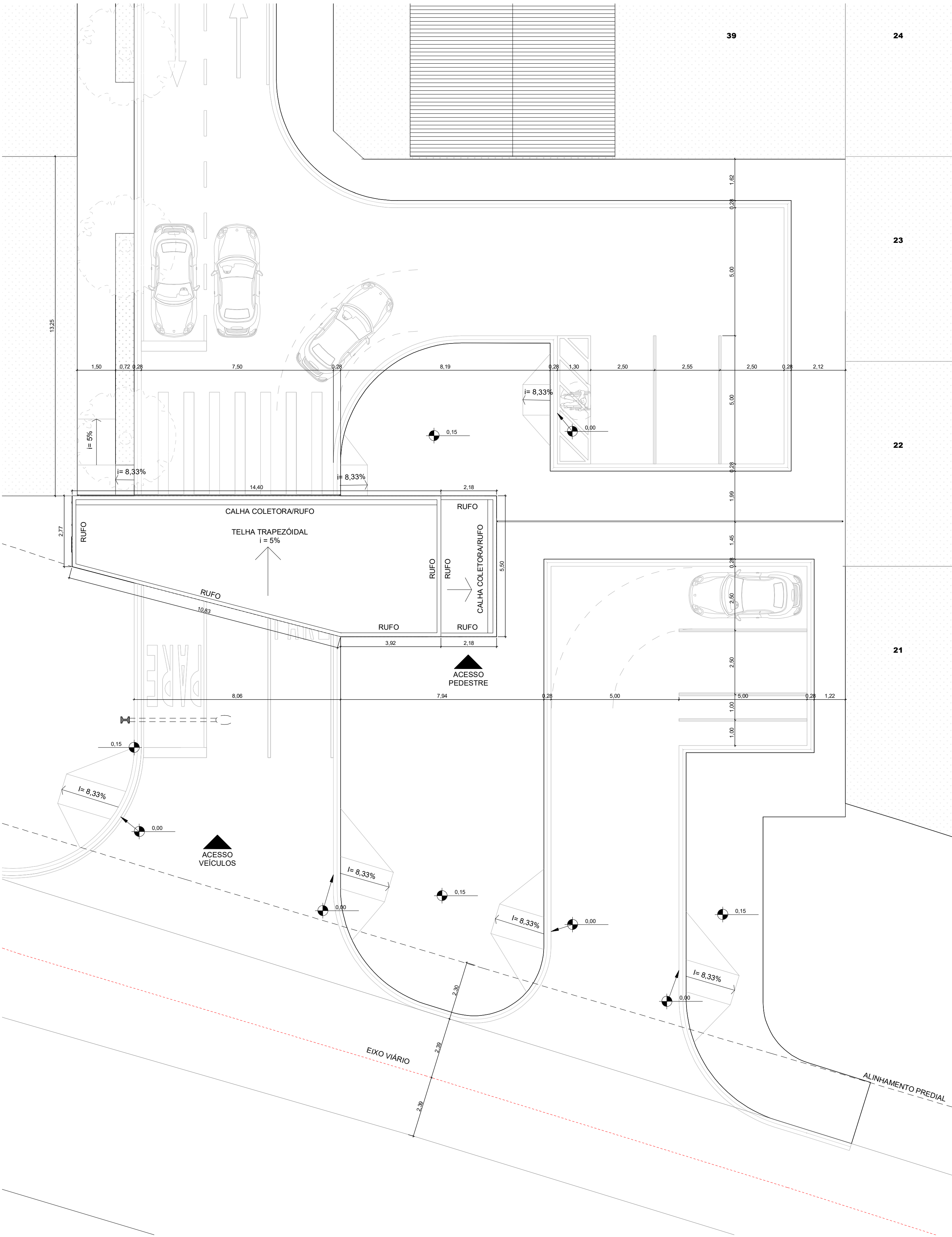
ESTATÍSTICA	
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR NOS SUB-LOTES (RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES)	8.960,00 m²
ÁREA POR UNIDADES: 64,00m² x 140 un.	468,01 m²
ÁREA A CONSTRUIR - RECREAÇÃO COBERTA	76,68 m²
ÁREA A CONSTRUIR - QUARTAS	9.046,69 m²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	9.046,69 m²
ÁREA DO LOTE	78.047,00 m²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	32.575,38 m²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE TRATAMENTO DE ESGOTO E CONTENÇÕES DE CHEIAS	570,73 m²
ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL DO LOTE	45.471,62 m²
ÁREA DE ATINGIMENTO DIRETO Z VIÁRIA	2.184,48 m²
ÁREA DOS SUB-LOTES (140 un.)	25.297,57 m²
ÁREA DE VIAS INTERNAS	4.267,36 m²
ÁREA DE ACESSOS / PASSIOS	3.076,44 m²
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO	1.771,33 m²
ÁREA DE PROJEÇÃO EDIFICAÇÃO	-
TAXA DE OCUPAÇÃO	12,18 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,12
ÁREA PERMEÁVEL	62.971,43 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE	80,68 %
ALTURA MÁXIMA	1 pavimento
RECULO FRONTAL LEGAL	5,00 m
RECULO FRONTAL - DIRETRIZ VIÁRIA	15,00 m
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	
RESIDENCIAIS (2,50m x 5,00m)	140 un.
VISITANTES (2,50m x 5,00m)	13 un.
VISITANTES PCID (2,50m x 5,00m)	2 un.
VISITANTES MOTOS (1,00m x 2,00m)	2 un.
ENTREGAS MOTOS (1,00m x 2,00m)	2 un.
ENTREGAS VEÍCULOS (2,50m x 5,00m)	-
TOTAL	161 un.

Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou de posse de terrenos.

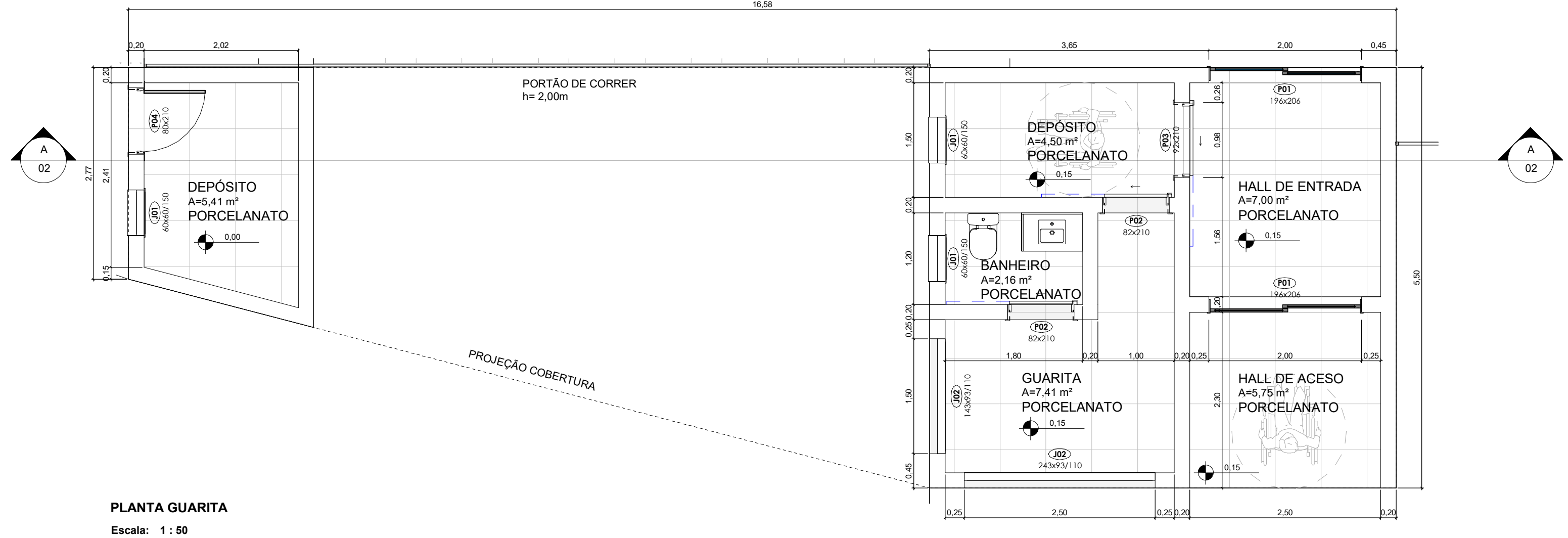
INFRAESTRUTURA URBANA	
RUA DE ACESSO - PAVIMENTAÇÃO: SABBO	
REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: SANEPAR	
REDE DE ESGOTO	
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA: COPEL	
REDE DE TELEFONIA	
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS: PREFEITURA	

COMPLEMENTAÇÃO PROJETO		18/09/2025
R01	EMISSÃO INICIAL	25/09/2025
REVISÃO		DATA
REVISÃO	DESCRIÇÃO	
INDICAÇÃO FISCAL	RUA ERNESTO JULIATO, N°13 - ALVENARIA - SAO JOSE DOS PINHAIS - PARANA	LOTAMENTO
16.321.007.0000	ZNI	66243
16.321.007.0000	ZNI	66243
RESIDENCIAL ESSENZA VERDE - CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL, COM 140 UNIDADES EM ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO		
PROJETO URBANÍSTICO		
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:	PROPRIETÁRIO:	
BRUNO DA SILVA TOLENTINO	MARIO PRZEDZIMIRSKI EVELYN HUTTL-PRZEDZIMIRSKI	
PROJETISTA ORÇAMENTAL: CAZALTOBELL	CPF: 16.041.884-04	
ASS:	ASS:	

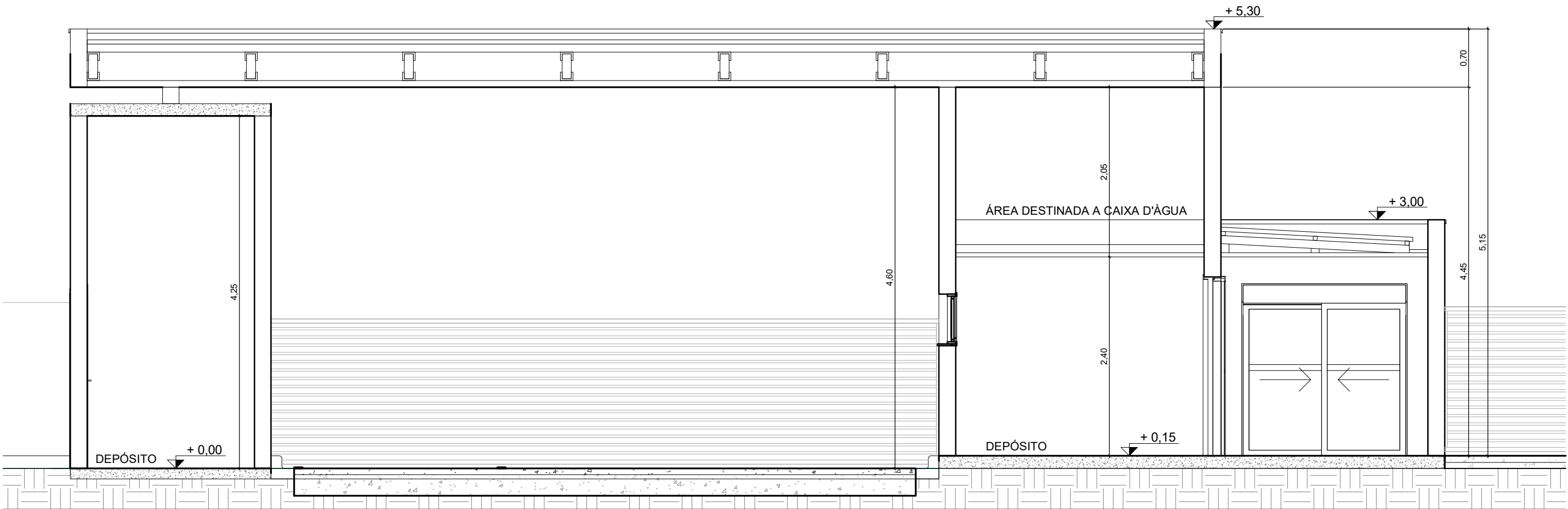
PRINCIPAL:	ESCALA:	UNIDADE:	PRINCIPAL:
PLANTA SITUACAO	1:2000	METRO	01 05
PLANTACAO	1:500		
ESTATISTICA			
TAU-EMPRESSEMENTOS		DIREITOS AUTORES RESPONSAVEIS:	
Rua Pinheiro de Oliveira, 1000 e 101 - Centro		PROJETO: REPRODUCAO, DIFUSAO OU ALTERACAO	
Sao Jose dos Pinhais - Parana		PROJETO: REPRODUCAO, DIFUSAO OU ALTERACAO	
CNPJ: 08.000.000-00		PROJETO: REPRODUCAO, DIFUSAO OU ALTERACAO	
Fone: (41) 9073-9170		PROJETO: REPRODUCAO, DIFUSAO OU ALTERACAO	
e-mail: urano.tauro@tauempresmentos.com.br		PROJETO: REPRODUCAO, DIFUSAO OU ALTERACAO	
		TITULO: RVT23-UB_A-4h	
		DATA/HORA: VERSAO 16/08/2023 11:02:33 R01	



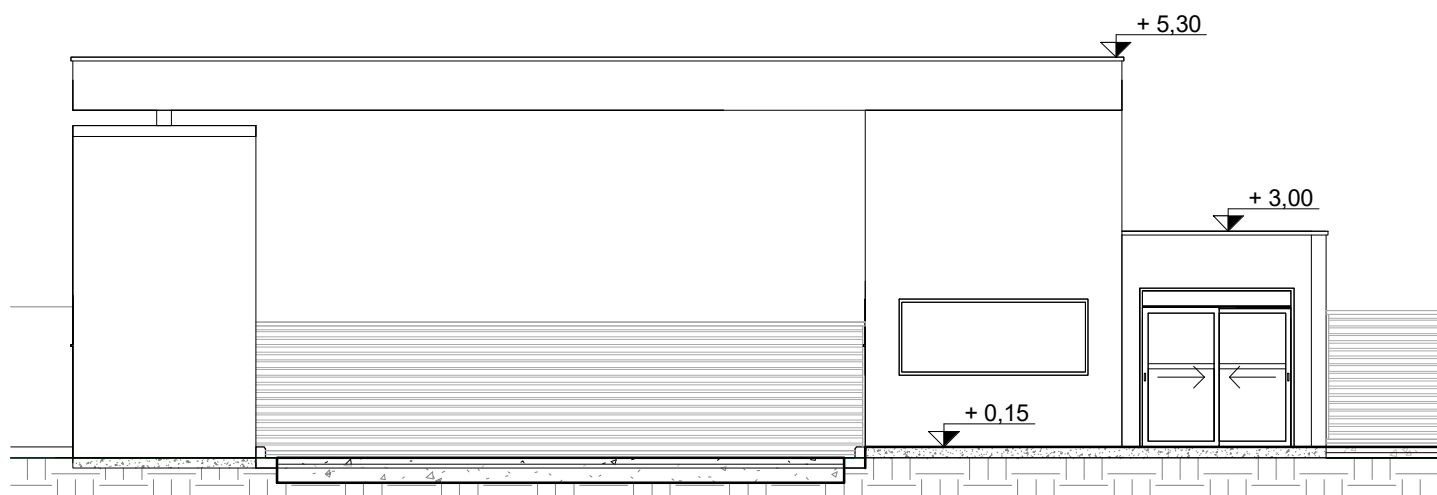
PLANTA DE COBERTURA GUARITA
Escala: 1 : 100



PLANTA GUARITA
Escala: 1 : 50

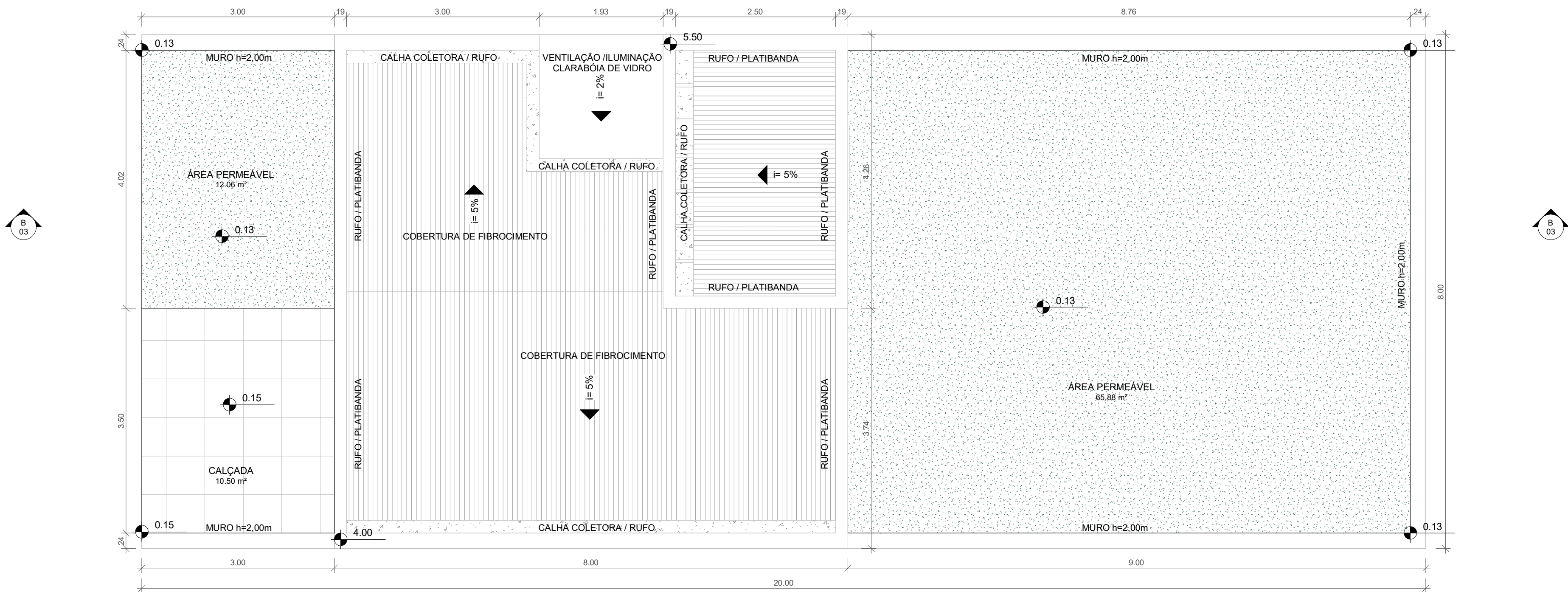


CORTE A
Escala: 1 : 50

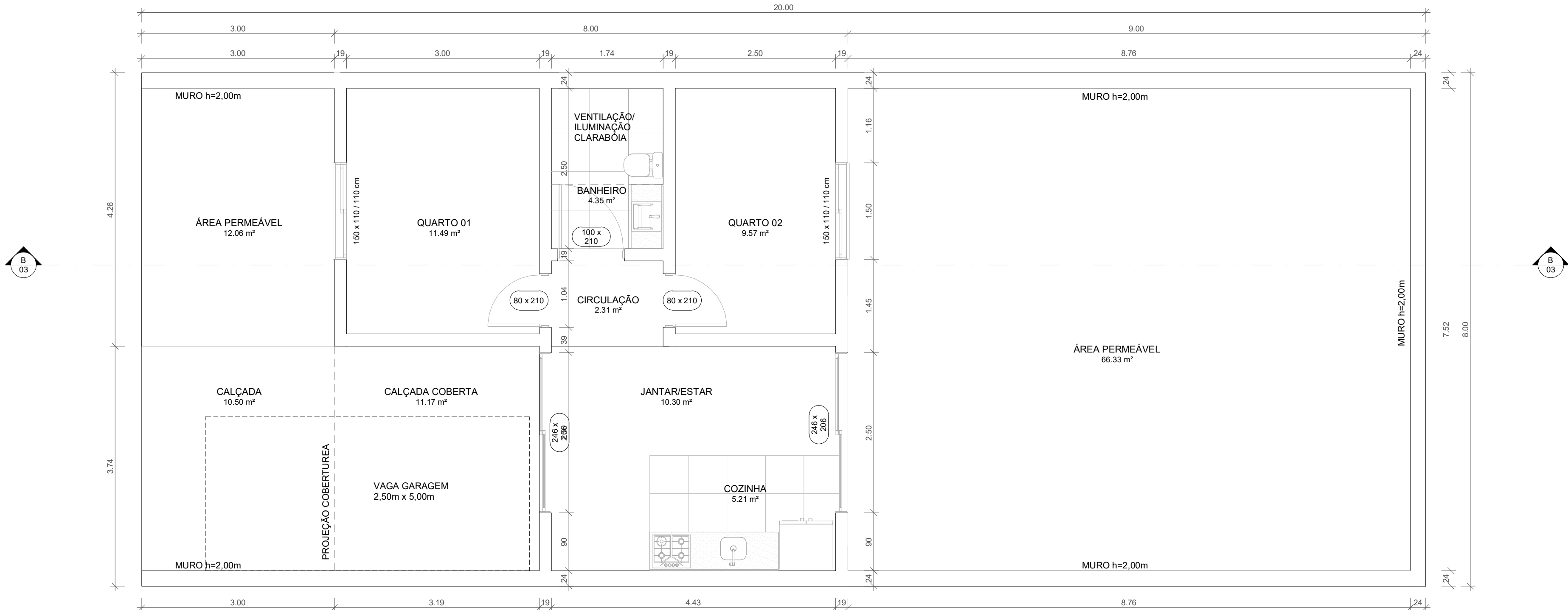


ELEVAÇÃO FRONTAL
Escala: 1 : 100

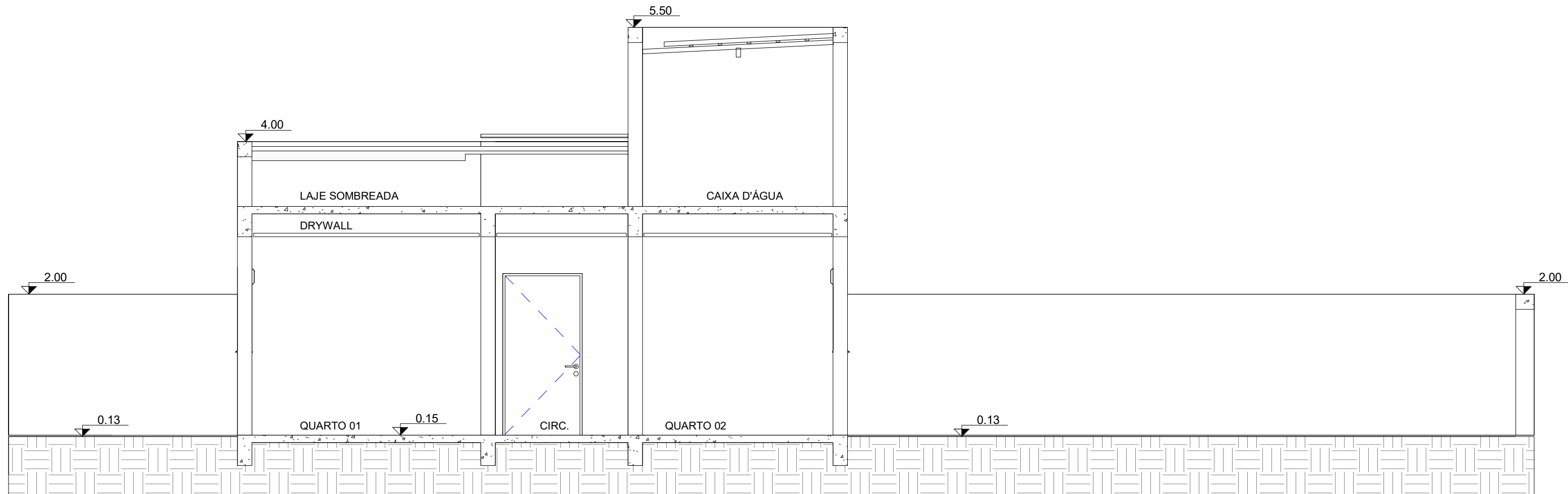
R01	COMPLEMENTAÇÃO PROJETO	18/08/2025
R00	EMIÇÃO INICIAL	25/06/2025
REVISÃO	DESCRIÇÃO	DATA
	RUA ERNESTO JULIATTO, Nº13 - ARUJÁ - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ	
INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	MATRICULA:
16.321.0007.0000	ZR1	66243
	LOTE:	QUADRA:
	-	-
	SUBDIVISÃO	
REDISENCIAL ESSENZA VERDE - CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, COM 140 UNIDADES EM ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO		
PROJETO ARQUITETÔNICO		
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:	PROPRIETÁRIO:	
BRUNO DA SILVA TOLENTINO	MARIO PRZEDZMIRKI EVELYN HUTTLPRZEDZMIRSKI	
ARQUITETO E URBANISTA - CAU: A 275394-4	CPR: 016.633.059-00	CPF: 168.847.449-87
ASS:	ASS:	
PRANCHA:	ESCALA:	UNIDADE:
PLANTA COBERTURA GUARITA	1:100	METRO
PLANTA TERRELA GUARITA	1:50	
CORTE A	1:50	
ELEVAÇÃO FRONTAL	1:100	
TAU-EMPREENHIMENTOS		DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS:
Rua Passos de Oliveira, 1000 sl 04 - Centro		PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR.
São José Dos Pinhais - Paraná		
CEP: 83030-720		
Fone: (41) 99771-9777		TÍTULO:
e-mail: bruno.tolentino@taupreempresmentos.com		RV725-Úb_Arujá
		DATA / HORA / VERSÃO
		16/08/2025 13:10:28 R01
P.M.S.J.P.		



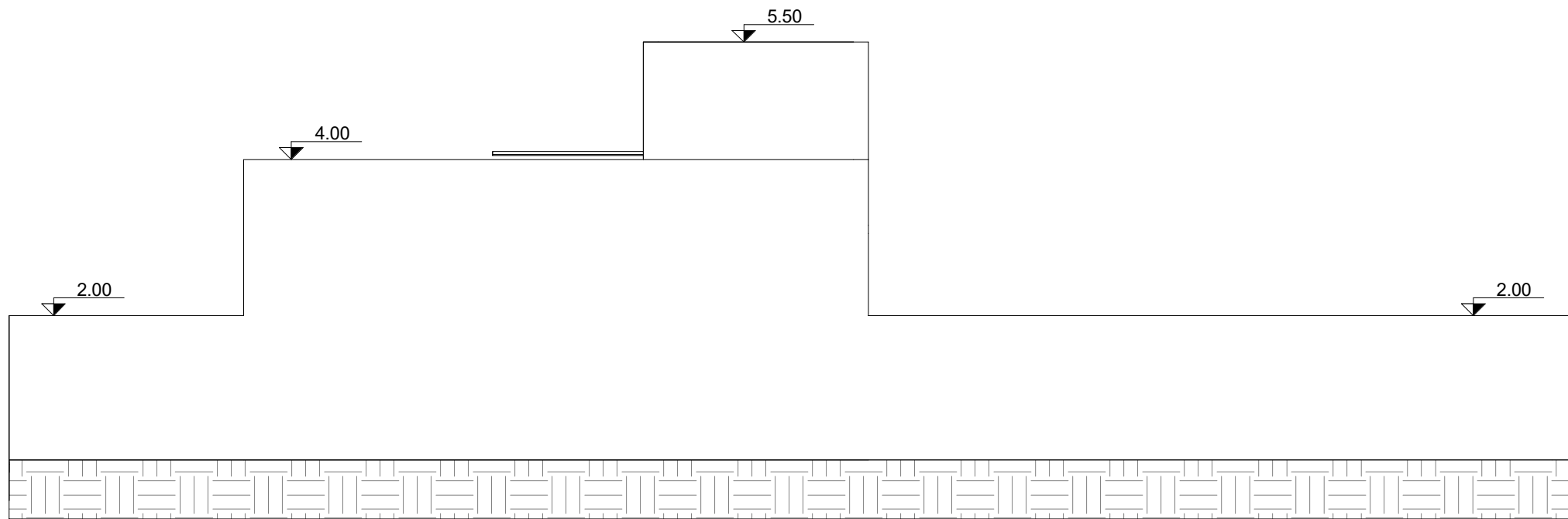
PLANTA COBERTURA
1 : 50



PLANTA TÉRREO
1 : 50



CORTE B
1 : 50



ELEVAÇÃO LATERAL
1 : 75

R01	COMPLEMENTAÇÃO PROJETO			18/08/2025	
R00	EMISSÃO INICIAL			25/06/2025	
REVISÃO	DESCRIÇÃO			DATA	
RUA ERNESTO JULIATTO, Nº13 - ARUJÁ - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ					
INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	MATRICULA	LOTE:	QUADRA:	LOTEAMENTO:
16.321.0007.0000	ZR1	66243	-	-	SUBDIVISÃO
REDISENCIAL ESSENZA VERDE - CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, COM 140 UNIDADES EM ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO					
PROJETO ARQUITETÔNICO					
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO: BRUNO DA SILVA TOLENTINO ARQUITETO E URBANISTA - CAU: A 275394-4		PROPRIETÁRIO: MARIO PRZEDZMIRKI EVELYN HUTTLPRZEDZMIRSKI CPF: 016.633.059-00 CPF: 168.847.449-87			
ASS:		ASS:			
PRANCHA:	ESCALA:		UNIDADE:	PRANCHA:	
PLANTA COBERTURA	1:50		METRO	03 05	
PLANTA TERREO	1:50				
CORTE	1:50				
ELEVAÇÃO LATERAL	1:100				
TAU-EMPREENDEIMENTOS Rua Passos de Oliveira, 1000 sl 04 - Centro São José dos Pinhais - Paraná CEP: 83030-720 Fone: (41) 99771-9777 e-mail: bruno.tolentino@tauprendimentos.com			DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR. TÍTULO: RVT-Lib_Aruja DATA / HORA / VERSÃO 16/08/2025 12:38:47 R01		
P.M.S.J.P.					



The image contains two architectural drawings of a building facade, labeled 'CORTE C' and 'ELEVÇÃO FRONTAL'.

CORTE C (Section C): This drawing shows a cross-section of the building. The ground level is indicated by a line with a 0.15 slope. The building has a flat roof labeled 'LAJE SOMBREADA' (shaded slab) with a height of 5.00. To the right, there is a 'CAIXA D'ÁGUA' (water tank) with a height of 6.00. The interior space is divided into a 'SALÃO DE FESTAS' (party hall) and a 'CIRCULAÇÃO' (circulation) area. The 'CIRCULAÇÃO' area contains a staircase labeled 'BWC PCD' (accessible toilet). The total height of the building is 5.91, with a ground level offset of 3.70. The drawing is scaled at 1:100.

ELEVÇÃO FRONTAL (Front Elevation): This drawing shows the front facade of the building. It features a series of windows and a door. The building has a flat roof with a height of 6.00. The ground level is indicated by a line with a 5.00 slope. The drawing is scaled at 1:100.

R01	COMPLEMENTAÇÃO PROJETO			18/08/2025
R00	R00			25/06/2025
REVISÃO	DESCRIÇÃO			DATA
RUA ERNESTO JULIATTO, N°13 - ARUJÁ - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ				
INDICAÇÃO FISCAL:	ZONAMENTO:	MATRÍCULA:	LOTE:	QUADRA:
16.321.0007.0000	ZR1	86243	-	SUBDIVISÃO

REDISENCIAL ESSENZA VERDE - CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, COM 140 UNIDADES EM ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO

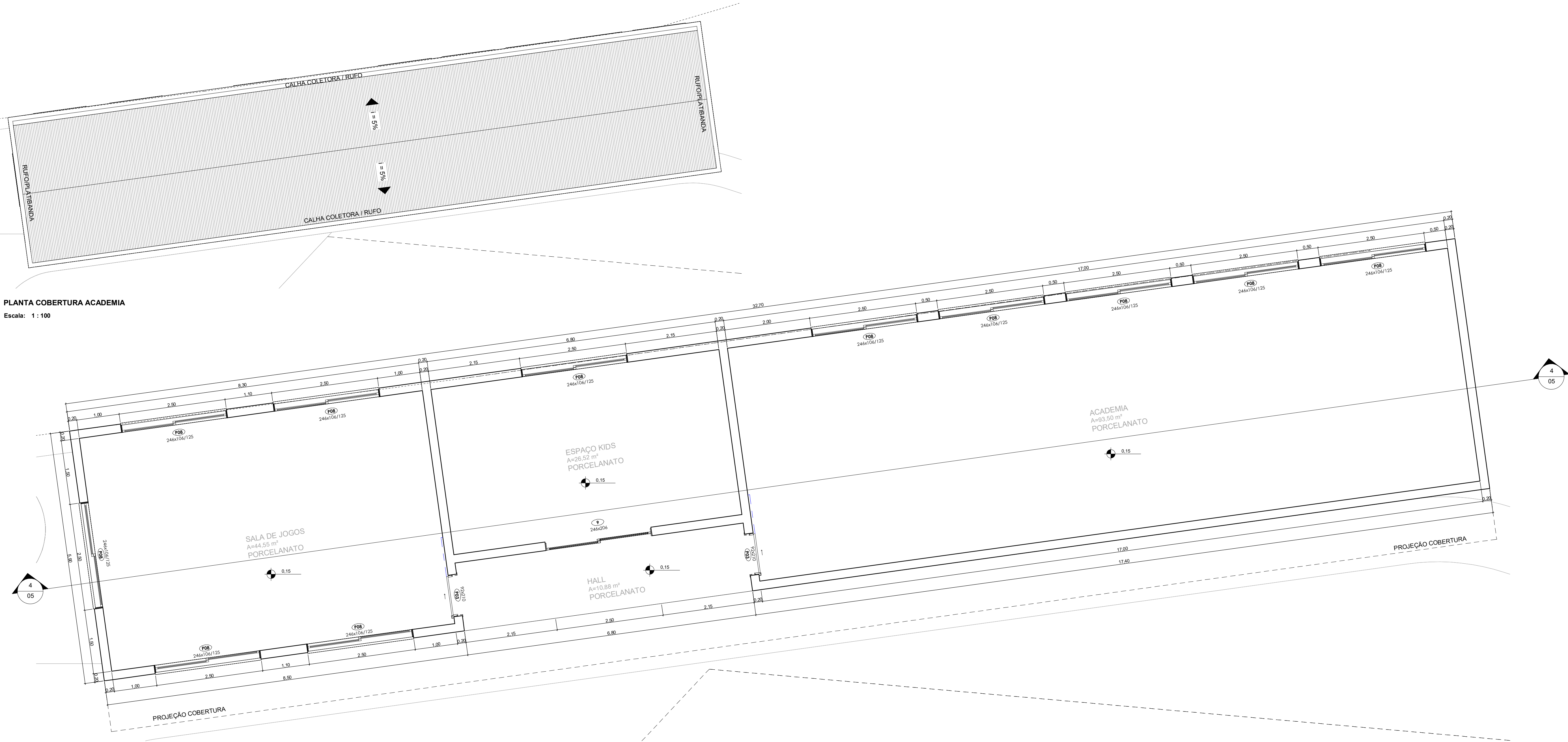
PROJETO ARQUITETÔNICO

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO: Projetista ARQUITETO E URBANISTA - CAU: A 275394-4 ASS:	PROPRIETÁRIO: MARIO PRZEDZMIRKI EVELYN HUTTLPRZEDZMIRSKI CPR: 016.633.059-00 CPF: 168.847.445-87
---	--

PRANCHA: PLANTA COBERTURA SALÃO FESTAS PLANTA TÉRREA SALÃO DE FESTAS CORTE C ELEVÇÃO FRONTAL	ESCALA: 1:100 1:50 1:100 1:100	UNIDADE: METRO
--	---	-----------------------

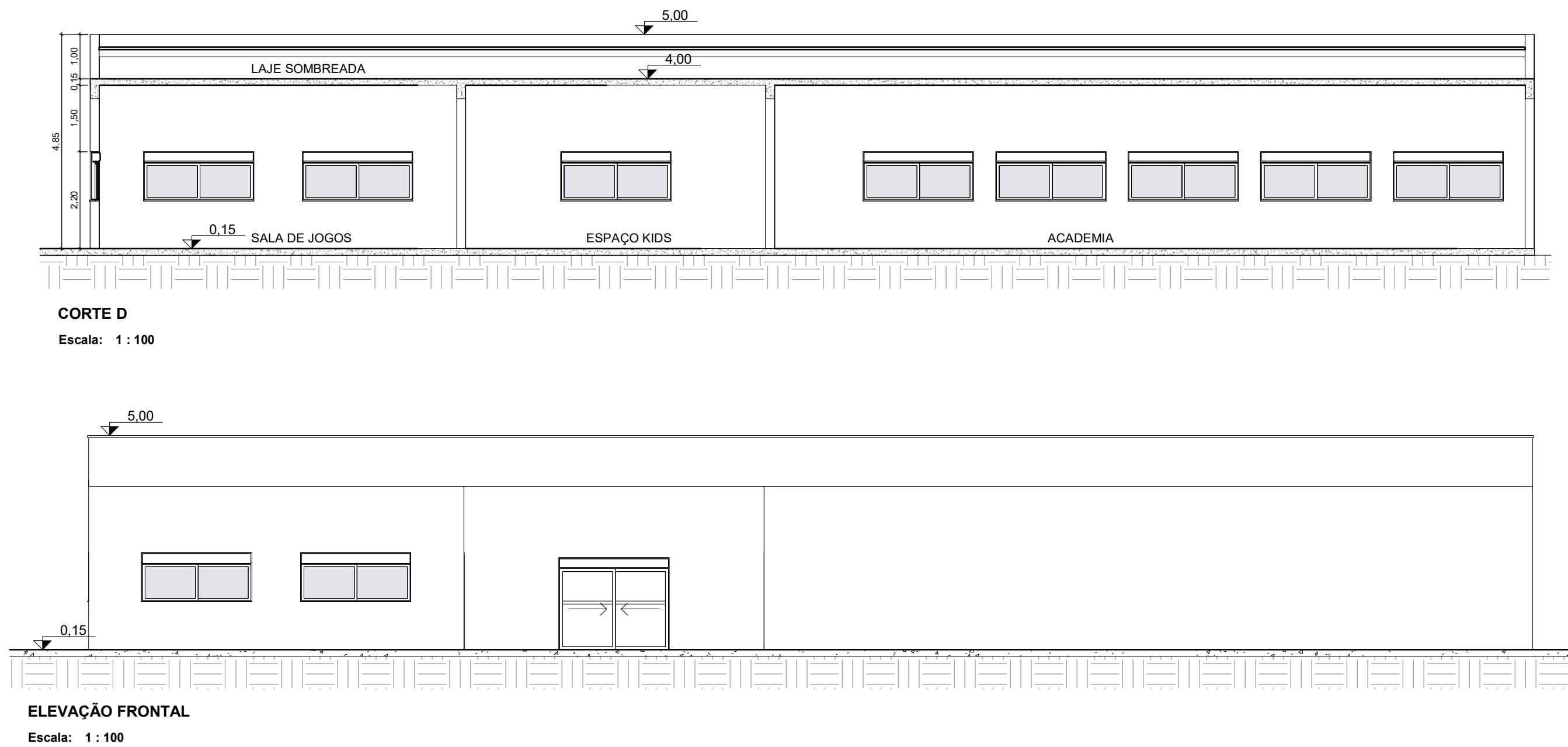
04 | 05

TAU-EMPREENDEIMENTOS Rua Passos de Oliveira, 1000 s/O 4 - Centro São José dos Pinhais - Paraná CEP: 83020-720 Fone: (41) 98771-9777 e-mail: bruno.talenti@tauempreendimentos.com	DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS. PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIFUSÃO OU ALTERAÇÃO SEM EXPRESSA PERMISSÃO DO AUTOR. TÍTULO: RV725-UB_Arujá DATA HORA VERSÃO 18/08/2025 13:18:44 R01
--	--



PLANTA COBERTURA ACADEMIA
Escala: 1 : 100

PLANTA ACADEMIA/SALA DE JOGOS/ESPAÇO KIDS
Escala: 1 : 50



CORTE D
Escala: 1 : 100

ELEVÇÃO FRONTAL
Escala: 1 : 100

R01	COMPLEMENTAÇÃO PROJETO				18/08/2025
R00	EMIÇÃO INICIAL				25/06/2025
REVISÃO	DESCRIÇÃO				DATA
RUA ERNESTO JULIATTO, N°13 - ARUJÁ - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ					
INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	MATRICULA:	LOTE:	QUADRA:	LOTEAMENTO:
16.321.0007/0000	ZR1	66243	-	-	SUBDIVISÃO
REDISENCIAL ESSENZA VERDE - CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL, COM 140 UNIDADES EM ALVENARIA DE 1 PAVIMENTO					
PROJETO ARQUITETÔNICO					
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:			PROPRIETÁRIO:		
Projetista			MARIO PRZEDZMIRKI EVELYN HUTTLPRZEDZMIRSKI		
ARQUITETO E URBANISTA - CAU: A 275394-4			CPR: 016.633.059-00 CPF: 168.847.449-87		
ASS:			ASS:		
PRANCHA:			ESCALA:		UNIDADE:
PLANTA COBERTURA ACADEMIA/SALA JOGOS/ESP. KIDS			1:100		METRO
PLANTA TERRELA ACADEMIA/SALA JOGOS/ESP. KIDS			1:50		05 05
CORTE D			1:100		
ELEVÇÃO FRONTAL			1:100		
TAU-EMPREENDEIMENTOS					
Rua Passos de Oliveira, 1000 sl 04 - Centro São José dos Pinhais - Paraná CEP: 83030-720					
Fone: (41) 99771-9777					
e-mail: bruno.tolentino@tauprendimentos.com					
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS. PROIBIDO REPRODUÇÃO, DIVULGAÇÃO OU ALTERAÇÃO SEM ORDEM EXPRESSA DO AUTOR.			TÍTULO:		
RV725-Urb_Arujá			DATA / HORA / VERSÃO		
16/08/2025 13:22:23			R01		



AO REQUERENTE:

LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Em resposta ao protocolo 202502242718742529

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202502242718742529 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.321.0007.0000, em reunião do dia 26 de fevereiro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido de Condomínio Edifício Horizontal com 140 unidades. **Obs:** Fica condicionado à análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 26 de fevereiro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU





CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 65/2025

DECLARAMOS ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202502242718742529**, 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:

DADOS DO IMÓVEL	
Endereço:	Rua Ernesto Juliatto, nº 1340, Arujá. CEP: 83020-830. Tel. (41) 3081-3300.
Inscrição Imobiliária / Indicação Fiscal:	16.321.0007.0000
Matrícula do Registro de Imóveis:	Nºs 66.243, 2º Circunscrição de São José dos Pinhais
Zoneamento ^a :	Zona Residencial 1 - ZR1

DADOS DO EMPREENDEDOR ^b	
Nome/Razão Social:	LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ:	21.454.109/0001-79

DADOS DO EMPREENDIMENTO ^b	
Nome do empreendimento (se houver):	
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	Condomínio Edifício Horizontal.
Atividade(s) Pretendida(s):	Condomínio Edifício Horizontal
Classificação(ões) de Uso ^a :	adequado^{c d}
Número de unidades habitacionais (se for o caso):	140 unidades.

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202502242718742529, referente à Inscrição Imobiliária nº 16.321.0007.0000, em reunião do dia 26 de fevereiro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido de Condomínio Edifício Horizontal com 140 unidades. Ficando assim o uso da atividade **ADEQUADO** para o local.





Notas:

- ^a Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.
- ^b Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico.
- ^c A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.
- ^d Enquadramento exclusivo para o uso do solo, ficando a atividade condicionada à análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV).

São José dos Pinhais, 06 de março de 2025.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

Atenciosamente,

LUCAS GRUBBA PIGATTO
Secretário Municipal de Urbanismo,
Transportes e Trânsito



AO REQUERENTE:

LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Em resposta ao protocolo 202412200818961473

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202412200818961473 da Inscrição Imobiliária 16.321.0007.0000, em reunião do dia 29 de janeiro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente à análise e aprovação do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para condomínio edilício horizontal – 90 unidades, conforme parecer técnico 001/2025-GAT em 23/01/2025.
Em, 30 de janeiro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/3

PARECER TÉCNICO 001/2025 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

PROCESSO: 202412200818961473

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

São José dos Pinhais, 23 de janeiro de 2025.

Trata-se de protocolo sob nº **202412200818961473**, apresentado por **LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 90 unidades, com área a ser construída de 3.357,53m² em imóvel de área total de 78.047,00m², zoneamento ZR1 e Inscrição Imobiliária nº **16.321.0007.0000**. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para reavaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando,

- i. que o imóvel já foi objeto de análise por este GAT em 2021, (protocolo nº **202107132313991957**), com emissão do Parecer nº 97/2021 anuído pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU);
- ii. que a nova proposta prevê um acréscimo de 25% no número de unidades habitacionais em relação ao estudo anterior (de 67 unidades em 2021 para 90 unidades em 2024) proporcionando consequentemente aumento no fluxo de veículos na região;
- iii. os estudos para ampliação da rede de transporte público na região do empreendimento;
- iv. que o lote é atingido por diretriz viária de alargamento do Sistema Viário Metropolitano, publicado pela AMEP, classificada como Via de Conexão com 30 metros de caixa;
- v. o parecer Divinfra/Det nº 014/2025 que propõe o alargamento da Rua Ernesto Juliato com caixa de via de 25,00m, sendo 12,50 para cada lado do seu eixo atual.

O GAT reforça a necessidade das seguintes **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção**:

- a) **Licenças Ambientais**: deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998 e Resolução SEDEST nº 68/2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/3

PARECER TÉCNICO 001/2025 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

PROCESSO: 202412200818961473

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

- b) **Estudo de Impacto sobre a Fauna:** deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), para análise e aprovação, um estudo de impacto sobre a fauna e seus respectivos relatórios; confirmar SEMMA
- c) **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN-SEMUTT);
- d) **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- e) **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas da testada do lote, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- f) **Diretriz Metropolitana:** considerando o atingimento por diretriz viária de alargamento do Sistema Viário Metropolitano, publicado pela AMEP, com 30,00 metros de caixa de via, o mesmo deverá ser demarcado como faixa não edificável destinado ao sistema viário metropolitano na aprovação do projeto.

O GAT recomenda **como contrapartidas** para mitigação/compensação dos impactos do empreendimento:

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento viário da diretriz de alargamento da Rua Ernesto Juliato, definida a partir de estudo técnico municipal, considerando a largura final da via com 25,00m de largura, sendo 12,50m para cada lado do eixo da via. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico executado pelo requerente, a ser analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU/SEMUTT).
2. **Sinalização:** doação de 25 conjuntos de placas de sinalização de trânsito para sinalização vertical, incluindo postes metálicos e parafusos para implantação no local. A instalação das placas será de responsabilidade do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN).
3. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de dois abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, dentro do raio de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/3

PARECER TÉCNICO 001/2025 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

PROCESSO: 202412200818961473

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.321.0007.0000

influência direta e/ou indireta do empreendimento. Caso necessário, os abrigos antigos deverão ser removidos pelo empreendedor e entregues para o Departamento Municipal de Transportes.

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação, que deverá atender à toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, cujo parecer é meramente opinativo, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Alexis Breckenfeld Reck	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
Ana Flávia Leite S. Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton C. Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Participaram da reunião:		
Renata Cristina Colaço	Secretaria Municipal de Saúde (SMS)	

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

Curitiba, 28 de fevereiro de 2024.

Prezado (a) Senhor (a)

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

Protocolo: **21.491.345-3** Município: **São José dos Pinhais**
Empreendimento: **Condomínio Residencial Barro Preto**
Endereço: **Rua Ernesto Juliatto Nº 1630** Bairro: **Arujá**
Categoria do empreendimento: **Residencial**
Nº de economias: **91** Nº de lotes: **91** Nº de pavimentos: **02**

Condições para abastecimento de água:

Não há possibilidade de atendimento com rede de distribuição de água no momento, porém, existe obra em andamento para anexar a região em nova elevatória, com prazo previsto para o segundo semestre de 2024. Fazer nova consulta após o término da obra.

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:

Não há possibilidade de atendimento com coleta de esgoto e não há previsão de implantação de infraestrutura na região em até 03 anos. Consultar órgão ambiental quanto à solução do esgotamento sanitário.

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

Informações complementares:

***Apresentar a liberação do órgão para instalação de sistema independente de esgotamento sanitário.**

***Consultar a Sanepar 06 meses antes de executar o sistema independente de esgoto.**

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

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

Atenciosamente,

Luciana Minikoski
Analista do Projeto Hidrossanitário

Wellington Gustavo Freire
Coordenador de Operação-GRCTL

Documento: **V_21.491.3453_CondominioResidencialBarroPreto.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 29/02/2024 15:32 Local: SANEPAR/09111.

Assinatura Simples realizada por: **Wellington Gustavo Freire (XXX.511.429-XX)** em 29/02/2024 17:01 Local: SANEPAR/09106.

Inserido ao protocolo **21.491.345-3** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 29/02/2024 15:31.



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:
dd93c3bec706987fade25b030e7cd075.



Protocolo: 01.20235292629130
São José dos Pinhais, 24 de Outubro de 2023.

LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CANDIDO DE LEÃO, 45 - SALA 206
CEP: 80020-050, CURITIBA

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	LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Ofício:
Local	R ERNESTO JULIATTO	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 95

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

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

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
ONEIL SCHLEMMER
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 21.454.109/0001-79 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 22/08/2014
NOME EMPRESARIAL LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) LIVE EMPREENDIMENTOS		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R CANDIDO DE LEAO	NÚMERO 45	COMPLEMENTO SALA 206
CEP 80.020-050	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CURITIBA
UF PR		
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (41) 3232-3030	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 22/08/2014	
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 21/10/2025 às 16:02:33 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

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

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

Emitido no dia **21/10/2025** às **16:16:13** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1