

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – 153 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: **23.337.789/0001-76**

Endereço: Rua São Salvador, s/n – Bairro Ouro Fino

Município: São José dos Pinhais/ PR

Unificação e subdivisão dos lotes sem denominação e G-768 (antigo D662)

Quadra: – Loteamento: Subdivisão

Insc. Imobiliárias: 11.126.0063.0000 e 11.126.0060.0000 (antigo D662)

Matrículas: 73.137 e 102.739 (anterior 65.491) – 1ª C.R.I.

FEVEREIRO / 2023

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	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	10
2.3. Condicionantes Ambientais	14
2.4. Infraestrutura Urbana	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	17
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	19
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	19
3.2. Horário de Funcionamento	19
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	19
3.4. Estacionamento e Acessos	21
3.5. Permeabilidade do Solo	22
3.6. Drenagem	22
3.7. Parâmetros Urbanísticos	22
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	25
4.1. Identificação das Áreas de Influência	25
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	26
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	28
4.4. Geração de Tráfego	32
4.5. Transporte Coletivo	32
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	35
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	38
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	39
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	40
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	40
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	40
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	41
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	41
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	42

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	43
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	43
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	44
7. PARECER CONCLUSIVO	46
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	47
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48
ANEXOS	51
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote de Inscrição Imobiliária 11.126.0060.0000	
Consulta Amarela do lote de Inscrição Imobiliária 11.126.0063.0000	
Matrícula do imóvel de nº 73.137 – 1ª C.R.I.	
Matrícula do imóvel de nº 102.739 – 1ª C.R.I.	
Autorização para Construção do Proprietário para o Empreendedor	
Deferimento do EIV anterior em resposta ao protocolo 202102031617828623	
Parecer Técnico nº 055/2021 – GAT	
Parecer Técnico nº 108/2021 – GAT	
Parecer Técnico nº 007/2022- GAT	
Levantamento Planialtimétrico	
Implantação do empreendimento proposto	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto CA 29/2021-GRCTL emitida pela Sanepar	
Viabilidade Técnica/Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20212084491027	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Situação esquemática da unificação e subdivisão para gerar o lote do empreendimento	8
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2000	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2004	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2009	12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2014	12
Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2020	13
Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022.....	13
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador, ano de 2012.....	14
Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador, ano de 2021.....	14
Figura 10. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador	15
Figura 11. Rua São Salvador, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento.....	15
Figura 12. Parte frontal do terreno: construções existentes.....	16
Figura 13. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento	17
Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	26
Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Ouro Fino	27
Figura 16. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento	27
Figura 17. Condomínio residencial na Área de Influência Direta (AID).....	28
Figura 18. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Alameda Arpo.....	28
Figura 19. Rua São Salvador, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento.....	29
Figura 20. Rua Floresta, em trecho atualmente consolidado	30
Figura 21. Alameda Arpo – via de distribuição	30
Figura 22. Rua João Zarpelon – via de distribuição	30
Figura 23. Alameda Bom Pastor – via de distribuição	31
Figura 24. Rodovia Federal BR-376 – via de distribuição	31
Figura 25. Rodovia Federal BR-116 – via de distribuição	31
Figura 26. Pontos de ônibus mais próximos do empreendimento, na Alameda Arpo	33

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	24
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	34
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	20
Tabela 2. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	20
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	20
Tabela 4. Quadro Estatístico	23

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a **revisão do condomínio residencial horizontal de acesso controlado anteriormente aprovado por este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em resposta ao Estudo de Impacto de Vizinhança protocolado sob nº 202102031617828623, e em conjunto com os Pareceres Técnicos nº 055/2021 e 108/2021 emitidos pelo Grupo de Assessoramento Técnico.** O empreendimento, sem denominação comercial até o momento, e cuja atividade, dada a sua característica e porte, é classificada 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), está localizado no bairro Ouro Fino, em terreno com frente para a Rua São Salvador, e previsão de acesso exclusivo pelo prolongamento viário da Rua Floresta. Anteriormente composto por 235 sub-lotes, a nova proposta de implantação contempla o total de **153 sub-lotes, sendo 1 destinado ao uso comercial, na esquina entre o prolongamento viário da Rua Floresta e a Rua São Salvador, e os 152 restantes destinados às unidades autônomas residenciais unifamiliares.** A fração média por sub-lote é de 228,94m², com a previsão de 2 tipologias de residência padrão, com 1 e 2 pavimentos e áreas de 48,00m² e 60,00m², e a construção de 1 pavimento e área de 150,00m² para o sub-lote comercial. O condomínio também será constituído de ruas internas pavimentadas, guarita/ portal, e áreas de lazer e recreação, sendo prevista uma área total a construir de 8.733,50m².

Conforme a lei, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser instalada, condicionada ainda à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, em conformidade com o Artigo 30, parágrafo 9º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Serão apresentados os pontos positivos e negativos atualizados, decorrentes da nova proposta de implantação do empreendimento, 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 mitigatórias e/ou compensadoras dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Empreendimento:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – 153 UNIDADES

Endereço: Rua São Salvador, s/n – Bairro Ouro Fino

CEP: 83.015-220 – Município: São José dos Pinhais/PR

Empreendedor:

PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 23.337.789/0001-76

Representante Legal: Filipe Biscaia Demeterco

Endereço: Avenida do Batel, nº 1.920 – conj. 206 – Bairro Batel

CEP: 80.420-090 – Município: Curitiba/PR

Contato: (41) 3316-3316 / joice.meira@piemonte.com.br

Proprietário – conforme Matrículas em anexo:

UNIT SOLUTIONS LTDA

CNPJ: 02.678.128/0001-34

Autor do Projeto Arquitetônico:

LOPES FIUZA ARQUITETURA

Responsável Técnico: **JOSÉ VICENTE LOPES**

Arquiteto e Urbanista – CAU A 15.407-5

Responsável Técnico pela Execução da Obra:

RAFAEL LUIZ DE MEDEIROS

Engenheiro Civil – CREA PR-83.501/D

Elaborador do Estudo de Impacto de Vizinhaça:

BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Arquiteta e Urbanista – CAU A 69.185-2

Endereço: Rua Zacarias Alves Pereira, nº 347 – sala 5 – Bairro Aristocrata

CEP: 83.030-480 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 9 9131-7575 / adriana@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

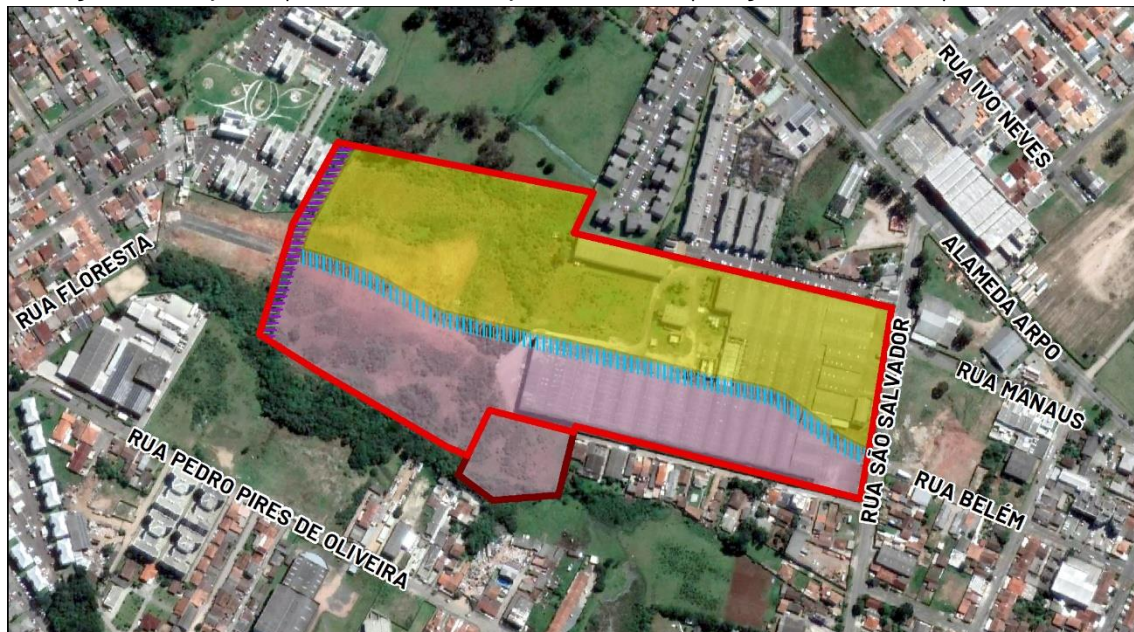
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao terreno a ser originado do processo de **unificação e subdivisão do lote sem denominação e o lote G-768** (anterior lote D662), **cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº 11.126.0063.0000 e 11.126.0060.0000, e matriculados na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 73.137 e 102.739** (este último originado da unificação dos lotes D662 e E-689 de matrículas nº 101.797 e 102.736, que inicialmente foram retificados das matrículas de nº 65.491 e 64.450), respectivamente. O processo de unificação e subdivisão será devidamente protocolado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Divisão de Loteamentos, para as devidas providências administrativas.

Após a unificação e subdivisão dos lotes, o futuro imóvel do empreendimento terá formato irregular, com frentes para a Rua São Salvador e para o prolongamento viário da Rua Floresta, como será melhor analisado no decorrer deste Estudo, com área total de **53.789,79m² (cinquenta e três mil, setecentos e oitenta e nove metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados)**.

A figura a seguir mostra a situação esquemática do processo de unificação e subdivisão, e o Mapa 1 mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

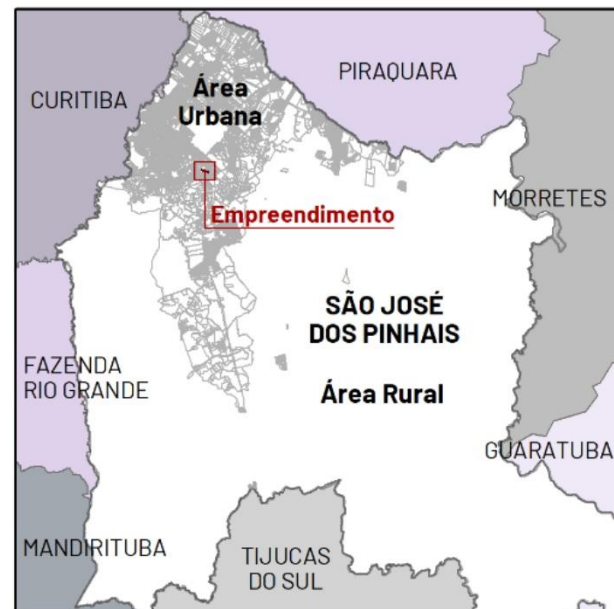
Figura 1. Situação esquemática da unificação e subdivisão para gerar o lote do empreendimento



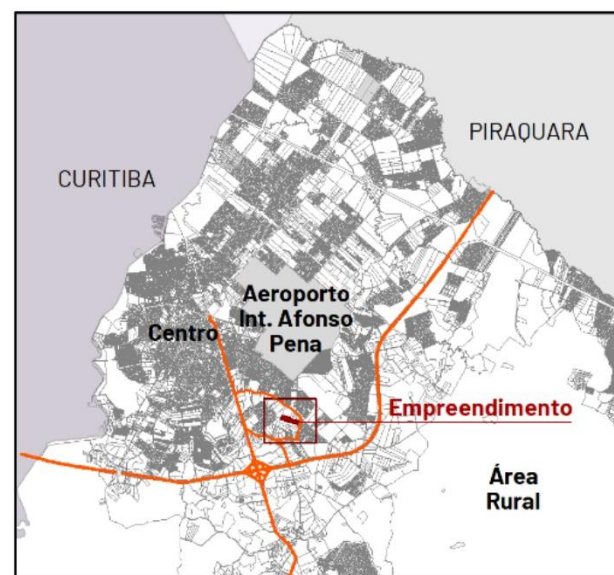
LEGENDA

-  Lote original G-768 (Mat. 102.739 - 1ª C.R.I.)
-  Lote original sem denominação (Mat. 73.137 - 1ª C.R.I.)
-  Futuro Lote do Empreendimento - A: 53.789,79m²
-  Área a ser desmembrada - A: 41.683,07m²
-  Faixa não Edificável por Diretriz Viária a ser doada à PMSJP (14,00m)
-  Faixa não Edificável por Diretriz Viária a ser doada à PMSJP (14,00m)

(Fonte: Google Earth, 2022 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)



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

 Futuro Lote do Empreendimento

 Principais Vias de Acesso

Diretrizes Viárias (LC 152/2022):

 VL: proposta de supressão

 AV: proposta de alteração e doação

 AV: proposta de alteração e doação



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 153 UNIDADES

Rua São Salvador, s/n - Bairro Ouro Fino - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:5.000

Fonte: PMSJP (2018/2022) / Google Earth (2022) / Bogoni & Obara Arquitetura (2023)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 247 - sala 5
Arquitetura - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

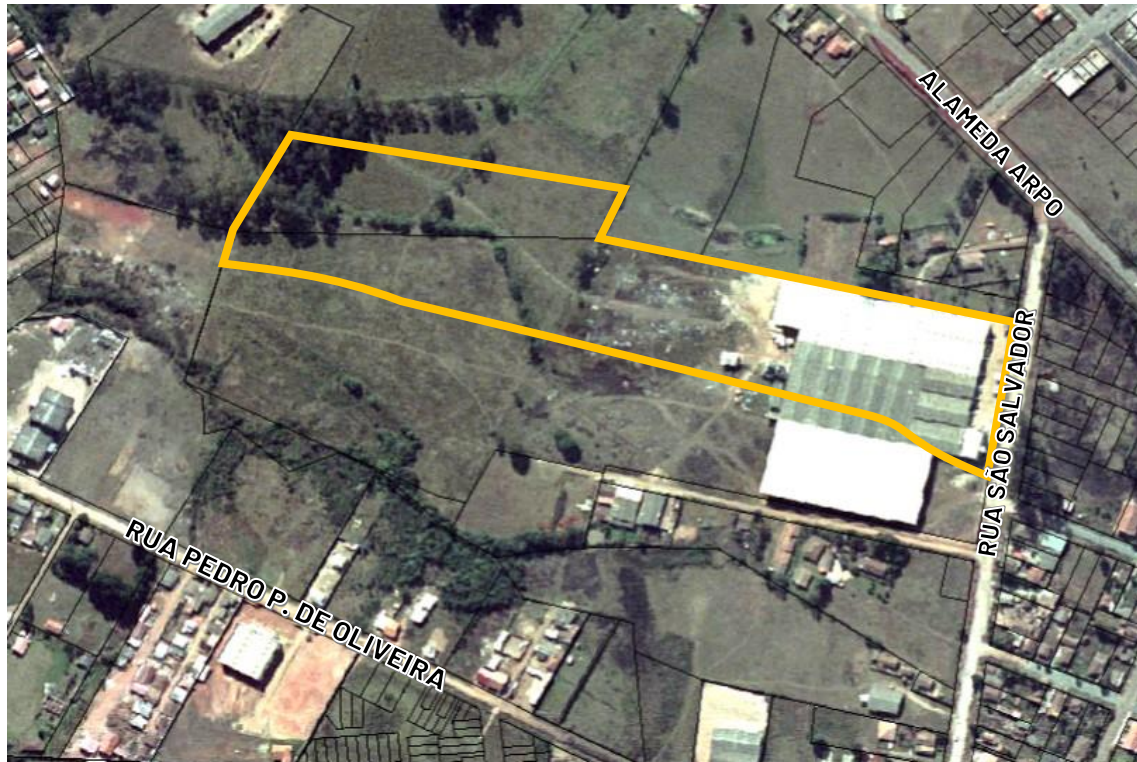
2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do histórico do local onde o empreendimento pretende ser instalado, aliado às informações constantes nas Matrículas supracitadas, pôde-se compreender de que forma a área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Conforme consta na Matrícula de nº 73.137 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, o lote sem denominação é oriundo do processo de desmembramento do lote A, e faz frente para uma Servidão de Passagem, a qual encontra-se consolidada, com pavimentação anti-pó, energia elétrica e iluminação pública, conforme identificado em visita ao local. As imagens de satélite citadas (Google Earth) mostram que, desde o ano de 2004, o imóvel permanece desocupado, sendo que a partir do ano de 2012, é possível identificar o crescimento de espécies arbustivas, as quais foram suprimidas entre o ano de 2015 e 2016. No início do ano de 2017, é possível identificar o início de um processo de terraplenagem, em conjunto com os fundos do lote original D-662, porém, ambas as áreas permanecem desocupadas até os dias atuais.

A Matrícula nº 102.739 da 1ª C.R.I., por sua vez, informa que o lote G-768 é oriundo da unificação dos lotes D-662 e E-689, de Matrículas nº 101.797 e 102.736, sendo que o lote D-662 foi retificado, cuja matrícula original correspondia à de nº 65.491, e o lote E-689 é oriundo da subdivisão do lote D-661, de matrícula original nº 64.450. O lote G-768 contém ainda, as seguintes construções averbadas: edificação pré-moldada destinada à atividade de depósito, com 1 pavimento e área de 5.751,84m²; ampliação comercial em alvenaria com 1 pavimento e área de 91,80m²; depósito pré-moldado, com 1 pavimento e área construída de 5.535,11m²; construção em alvenaria destinada à indústria, com 2 pavimentos e área de 4.143,71m²; três construções em alvenaria destinadas à atividade comercial, com área de 569,97m² cada; construção pré-moldada destinada à indústria, com 3 pavimentos e área de 8.045,28m², ampliação pré-moldada destinada à indústria, com 1 pavimentos e área de 322,25m²; e construção industrial pré-moldada com 1 pavimento e área de 1.618,22m². Ademais, de acordo com Averbação nº 2, foi executada outra construção pré-moldada destinada à indústria de grande poste, com 3 pavimentos e área de 5.426,66m², aprovada pelo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO nº 873/2010. Através das imagens de satélite disponibilizadas pelo Google Earth a seguir, é possível verificar que o lote permanece com a mesma configuração desde então, anteriormente ocupado pela empresa Comporta Ltda, e transferido à empresa Unit Solutions Ltda no ano de 2017. Para a implantação do empreendimento proposto, as construções serão devidamente demolidas sob a autorização e fiscalização dos órgãos competentes, através do Plano e posterior Relatório de Gerenciamento de Resíduos da Demolição para aprovação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e emissão do Alvará e posterior Certificado de Demolição pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2000



(Fonte: Webgeo - PMSJP)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2014



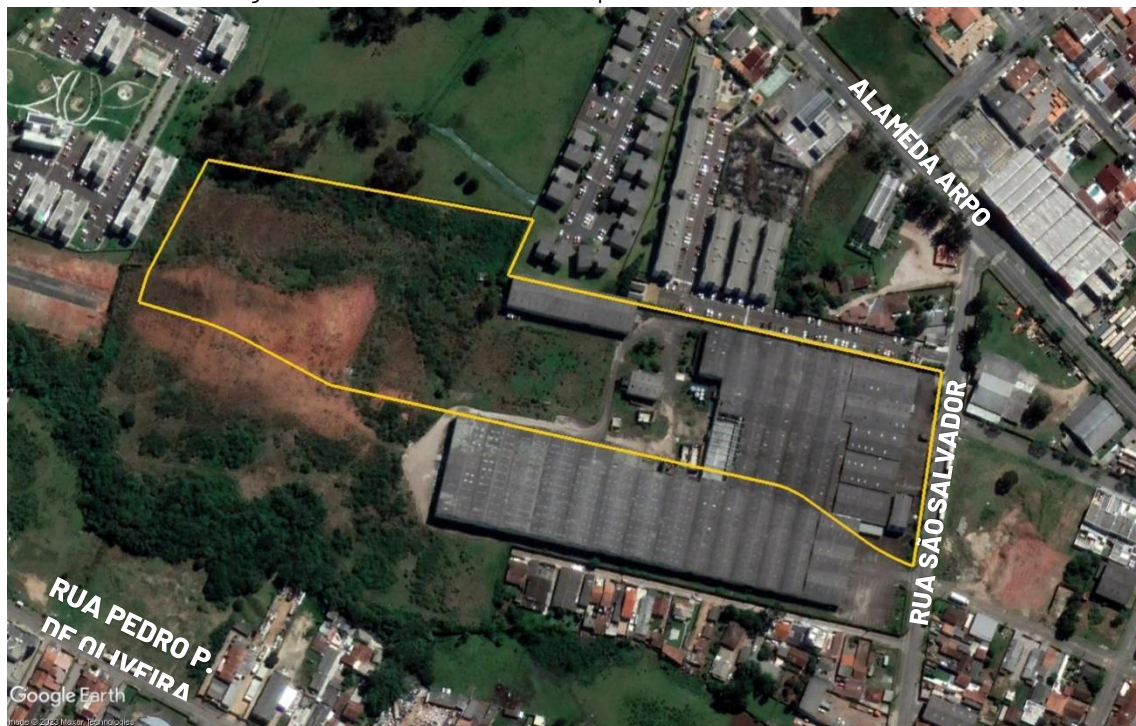
(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador, ano de 2021



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Condicionantes Ambientais

Através de visita ao local, análise do histórico dos imóveis onde se pretende implantar o empreendimento proposto, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado para o antigo lote D-662, e parte do antigo lote D-661, elaborado pelo Técnico em Agrimensura Luis Carlos Leodoro (CFT 170.491.489-2)**, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se que na parte frontal e central, de quem da Rua São Salvador observa os imóveis, o terreno possui topografia relativamente plana, com alteração significativa da vegetação natural, devido ao estágio avançado de antropização pelas construções dos barracões existentes, conforme mencionado no item anterior, e respectivo estacionamento. Da parte central para as laterais e fundos do terreno, é possível identificar um declive de aproximadamente 8 metros, com vegetação predominantemente rasteira gramínea e solo exposto. Nos fundos e lateral esquerda, de quem da Rua São Salvador observa o imóvel, a área apresenta uma vegetação mais densa, caracterizada pela Área de Preservação Permanente (APP) de um córrego existente e sua respectiva nascente, cuja área será desmembrada do futuro lote do empreendimento.

Quanto aos recursos hídricos, em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Prefeitura de São José dos Pinhais (2018/ 2022), verificou-

se que os imóveis estão inseridos em parte na sub-bacia hidrográfica do Rio Pequeno, a nordeste, e parte na sub-bacia hidrográfica do Rio Ressaca, a noroeste, ambas pertencentes à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu.

Ainda, de acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. 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 terreno possui ventilação e iluminação natural constantes em sua maior parte, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do mesmo, e ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos, com construções de 1 a 2 pavimentos.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 02 de fevereiro de 2021.

Figura 10. Testada do terreno com frente para a Rua São Salvador



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2021)

Figura 11. Rua São Salvador, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2021)

Figura 12. Parte frontal do terreno: construções existentes



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2021)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região é atendida pela rede de telefonia fixa, iluminação pública, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de extensão foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20209771246858**, que segue em anexo, referente à proposta anterior do condomínio com 215 unidades, 82 unidades a mais que a proposta atualmente pretendida.

Ainda de acordo com a base cartográfica citada (PMSJP, 2018/2022), foi constatado que a região também é atendida pelas redes de abastecimento de água e de coleta de esgotamento sanitário, com possibilidade de ligação de ambas as redes, sem necessidade de ampliação, atestada pela **Carta Resposta nº CA 29/2021-GRCTL emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar em resposta ao protocolo PHS 433/20**, também em anexo a este relatório e referente à proposta original do empreendimento, com 215 unidades.

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

Figura 13. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Futuro Lote do Empreendimento | ~ Rede de Abastecimento de Água (Sanepar) |
| ● Rede de Energia Elétrica (Copel) | ~ Rede de Esgotamento Sanitário (Sanepar) |

(Fonte: PMSJP, 2018 e 2022 / Google Earth, 2022 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

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), os lotes que serão unificados e subdivididos para gerar o futuro lote do empreendimento encontram-se, em uma pequena porção a sudoeste, na **Macrozona de Preservação Ambiental**, caracterizada pela Área de Preservação Permanente - APP do córrego existente e sua respectiva nascente, cuja e cuja área será desmembrada da porção destinada à implantação do condomínio proposto. Segundo a lei, a zona corresponde às "áreas impróprias à ocupação urbana", com o objetivo de preservar os cursos d'água, as áreas de matas e paisagens significativas existentes na região, e que será respeitada pelo empreendedor. No restante do terreno, o imóvel se enquadra na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, que "abrange os bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades", e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei citada:

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

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II – combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III – definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;

IV – promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;

V – promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;

VI – recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído. [grifo nosso]

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que os lotes do empreendimento estão inseridos em uma pequena parte, na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação, correspondente à porção sudoeste atingida pela APP do córrego existente e da sua respectiva nascente, e no restante do terreno, em quase sua totalidade, e onde se pretende implantar o condomínio proposto, encontra-se inserido na **Zona Residencial 3 – ZR3**, caracterizada como a zona “destinada predominantemente ao uso habitacional de média densidade”.

A princípio pela lei, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado **adequado** para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na ZR3, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como **PERMISSÍVEL** e está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (Parágrafo 9º, Artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações). O projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,80, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 4 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros e densidade residencial média, com o máximo de 135 unidades habitacionais por hectare.

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

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico da nova proposta do Condomínio Edilício Horizontal pretendido encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **JOSÉ VICENTE LOPES** (CAU A 15.407-5) e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **RAFAEL LUIZ DE MEDEIROS** (CREA PR-83.501/D), e será composto de **153 sub-lotes no total**, sendo **1 sub-lote com área de 702,80m² destinado ao uso comercial, e 152 sub-lotes destinados a unidades autônomas residenciais unifamiliares, com fração média de 228,94m².**

A princípio, por não haver na legislação municipal a devida regulamentação para a tipologia de “condomínio de sub-lotes”, prevista na Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o empreendimento enquadra-se como “condomínio edilício horizontal”, sendo necessária duas fases de aprovação. A primeira fase corresponde à implantação do empreendimento, com a previsão de uma construção de 1 pavimento e área de 150,00m² para a unidade comercial, e 2 tipologias padrão para as unidades residenciais, sendo uma com 1 pavimento e área de 48,00m², e a outra com 2 pavimentos e área de 60,00m². O condomínio contará ainda com portaria, ruas internas pavimentadas, e áreas de lazer e recreação, resultando em uma área a construir de aproximadamente 8.733,50m².

3.2. Horário de Funcionamento

Com exceção do sub-lote comercial, que se estima o funcionamento em horário comercial nos dias úteis da semana (possivelmente de segunda-feira a sexta-feira, das 09h00 às 18h00, e sábado das 09h00 às 12h00), considera-se que o condomínio funcionará 24 horas por dia, todos os dias da semana, visto o caráter residencial, com entrada e saída constantes de moradores e visitantes. Após a implantação e consolidação do empreendimento, o próprio condomínio poderá elaborar um regulamento interno para estipular os horários de obras e recebimento de fornecedores e cargas, em horário exclusivamente comercial.

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2022)

Tabela 2. Variável indicadora 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, 2022)

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\$ 21.826,74
B1	38 - 44	R\$ 10.361,48
B2	29 - 37	R\$ 5.755,23
C1	23 - 28	R\$ 3.276,76
C2	17 - 22	R\$ 1.965,87
D-E	0 - 16	R\$ 900,60

(Fonte: ABEP, 2022)

Dadas as características das unidades habitacionais, com sub-lotes com fração média de 228,94m², 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 (2022), que divide a

população em seis estratos socioeconômicos, a classe B1 possui uma renda média familiar de R\$10.361,48, e a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.755,23, como mostra a Tabela 3. 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 2020 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.302,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$4.036,20, abaixo da faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado prioritariamente à habitação, a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme o último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE, no ano de 2010, foi identificada a média total de 3,26 moradores por domicílio particular. Considerando o empreendimento com o total de 152 unidades destinadas a residências unifamiliares, calcula-se uma previsão da população residente de 496 pessoas, que distribuídas territorialmente no futuro imóvel do condomínio, resulta uma densidade de $496 / 53.789,79\text{m}^2 = 0,0092$ pessoas por metro quadrado do terreno e, ao adotar a densidade por hectare (10.000m^2), tem-se uma população de 92 pessoas por hectare. Para a unidade comercial, ainda não é possível estimar de forma precisa a quantidade de funcionários e clientes frequentadores, porém, deve-se levar em consideração de esses ocupantes são caracterizados como flutuantes, estando no local apenas no horário de funcionamento da empresa que irá se estabelecer no sub-lote.

Ainda, considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 152 unidades / $53.789,79\text{m}^2 = 0,0028$, ou seja, **28 unidades habitacionais por hectare, bem abaixo da a densidade máxima prevista para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR3 é de 135 unidades habitacionais por hectare, considerada como **média densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

Conforme o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edilício Horizontal, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto: 152 unidades x 1 vaga = **152 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **8 vagas** de estacionamento para visitantes. E para o caso da atividade comercial, com área construída de até $150,00\text{m}^2$ (Comércio 1), a lei estabelece que as vagas de estacionamento são facultadas, a depender da futura ocupação.

Em projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, está prevista 1 vaga dentro do limite de cada sub-lote, e 66 vagas destinadas a visitantes nas áreas comuns. Na segunda fase, após a consolidação do empreendimento pretendido, a quantidade de vagas por unidade poderá variar de acordo com a área do sub-lote e necessidade futura de cada proprietário.

O condomínio terá um acesso de pedestres, um acesso para entrada e um acesso para saída de veículos, sendo estes últimos com área de acumulação mínima de 10,00 metros conforme o Inciso II, Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais). Todos os acessos se darão

exclusivamente pela diretriz viária de prolongamento da **Rua Floresta**, a pelo menos 200 metros da Rua São Salvador, em atendimento a uma das condicionantes para a aprovação do empreendimento, estabelecida pelo Grupo de Assessoramento Técnico – GAT da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, através do Parecer Técnico nº 108/2021, que segue nos anexos deste relatório.

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, tanto de forma geral quanto individualmente por sub-lote. O 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 o sub-lote comercial e cada sub-lote habitacional. Como o projeto encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, tal índice ainda não foi definido, o qual deverá obedecer ao mínimo exigido pela legislação vigente, tanto para a primeira quanto para a segunda fase.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de viabilidade técnica e estudos, para aprovação e posterior encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), juntamente com o Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor executará o projeto, bem como a terraplenagem, exatamente de acordo com as determinações do projeto aprovado, para que o sistema de drenagem seja eficaz.

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

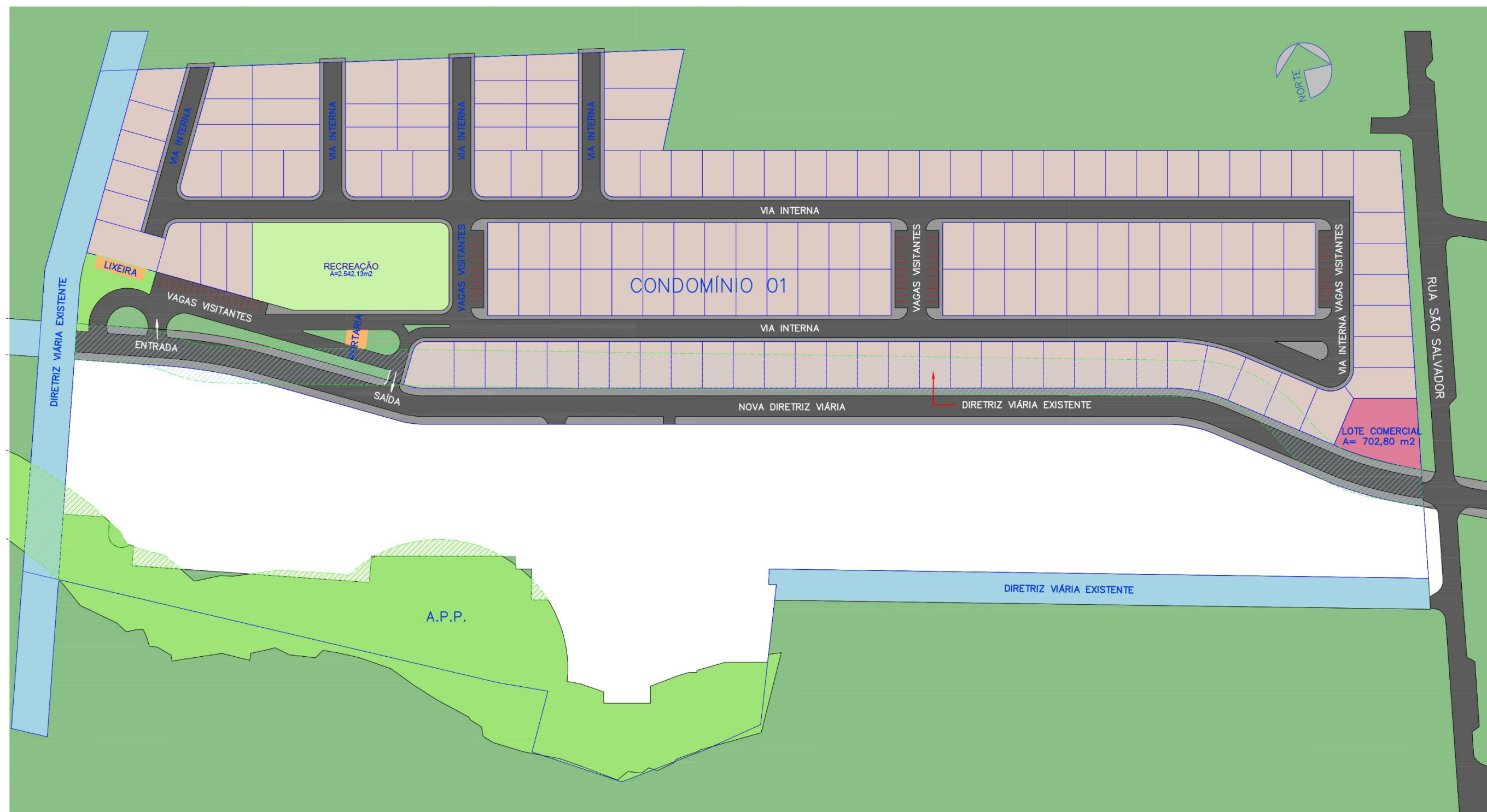
3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – FASE 1	
ÁREA DO FUTURO LOTE DO EMPREENDIMENTO	53.789,79 m ²
SUB-LOTES DESTINADO AO USO COMERCIAL	1 sub-lote
SUB-LOTES DESTINADOS AO USO HABITACIONAL	152 sub-lotes
NÚMERO TOTAL DE SUB-LOTES	153 sub-lotes
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DO SUB-LOTE COMERCIAL	150,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DOS SUB-LOTES RESIDENCIAIS (tipologia 1: 48,00m ² /u)	3.648,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – PAV. TÉRREO DOS SUB-LOTES RESIDENCIAIS (tipologia 2: 30,00m ² /u)	2.280,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR – 2º PAV. DOS SUB-LOTES RESIDENCIAIS (tipologia 2: 30,00m ² /u)	2.280,00 m ²
GUARITA / PORTAL	200,00 m ²
ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA	175,50 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	8.733,50 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 60,00%)	12,00 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,0)	0,16
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	2 pavimentos
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	A DEFINIR
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO (mínimo 453,00m ²)	351,00 m ² + quadra poliesportiva
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 161 vagas)	219 vagas, sendo 66 p/ visitantes
RECUO FRONTAL LEGAL – PROLONGAMENTO VIÁRIO DA RUA FLORESTA	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – PROLONGAMENTO VIÁRIO DA RUA FLORESTA	5,00 m
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo 135 uh/ha)	28 uh/ha

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 153 UNIDADES

Rua São Salvador, s/n - Bairro Ouro Fino - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista JOSÉ VICENTE LOPES - CAU A 15.407-5 (2023)

Boqoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Arimacratá - São José dos Pinhais
41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

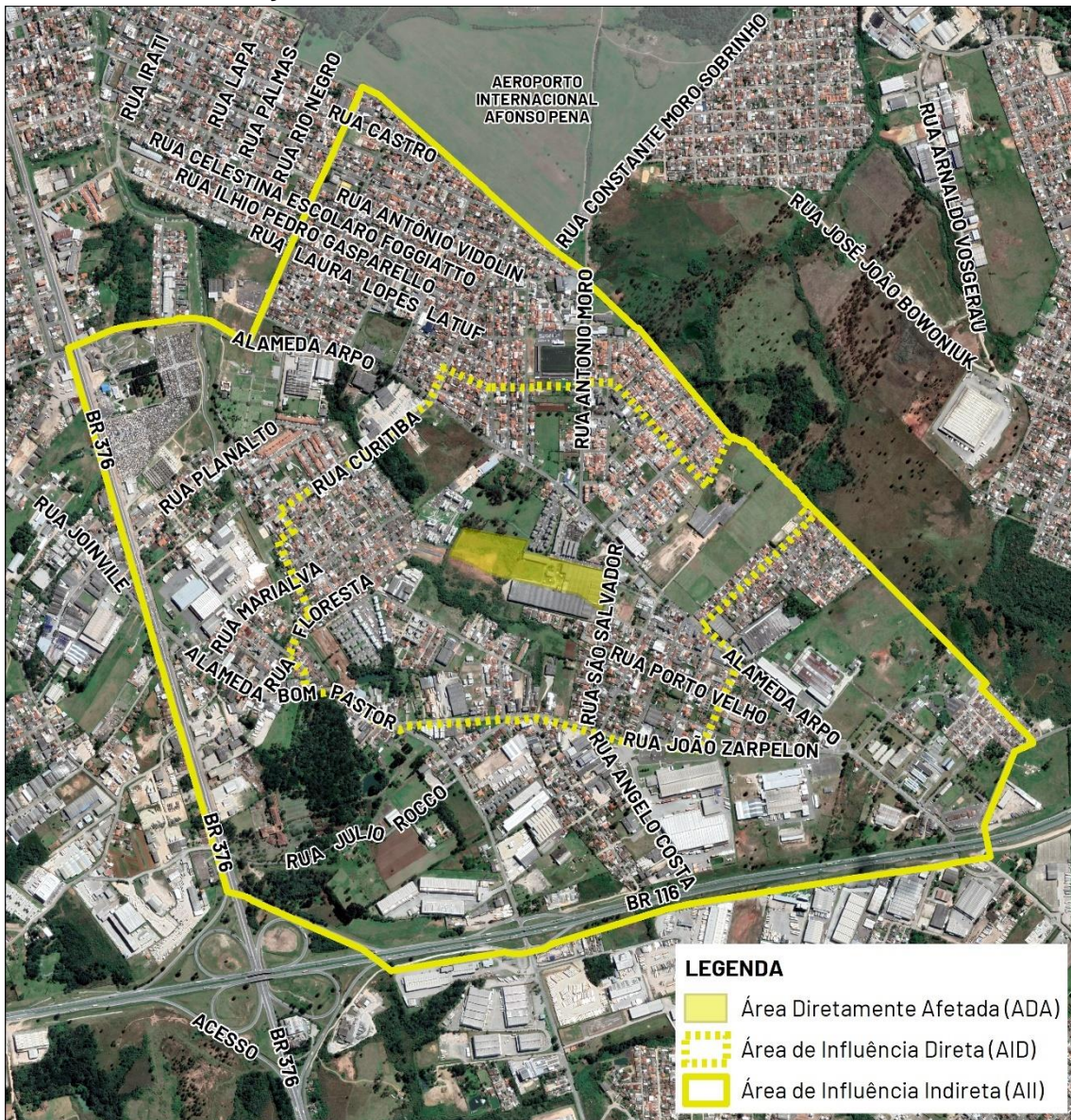
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de 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 atualmente extinto 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 proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Curitiba, com continuação pela Rua Jorge Guimarães de Camargo, Rua Cândido Alves Rocha, Avenida Heitor Berleze, Rua Reinaldo Miguel Valenga, Alameda Arpo, Rua Natal, Rua João Zarpelon, Rua Manoel Pires Pereira, Alameda Bom Pastor, Rua Pitanga, Rua Floresta, Rua Júlia Pallú Zen, Rua Vitória e a Rua Brasília.

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 Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Ouro Fino, e boa parte dos bairros Cruzeiro e Costeira, delimitada pela Rodovia Federal BR-376, Alameda Arpo, Rua Ponta Grossa, Rua Roque Negoseke, Rua Carlito Dissenha, Rua David Nascimento, Rua Silvio Pinto Ribeiro, e a Rodovia Federal BR-116.

Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



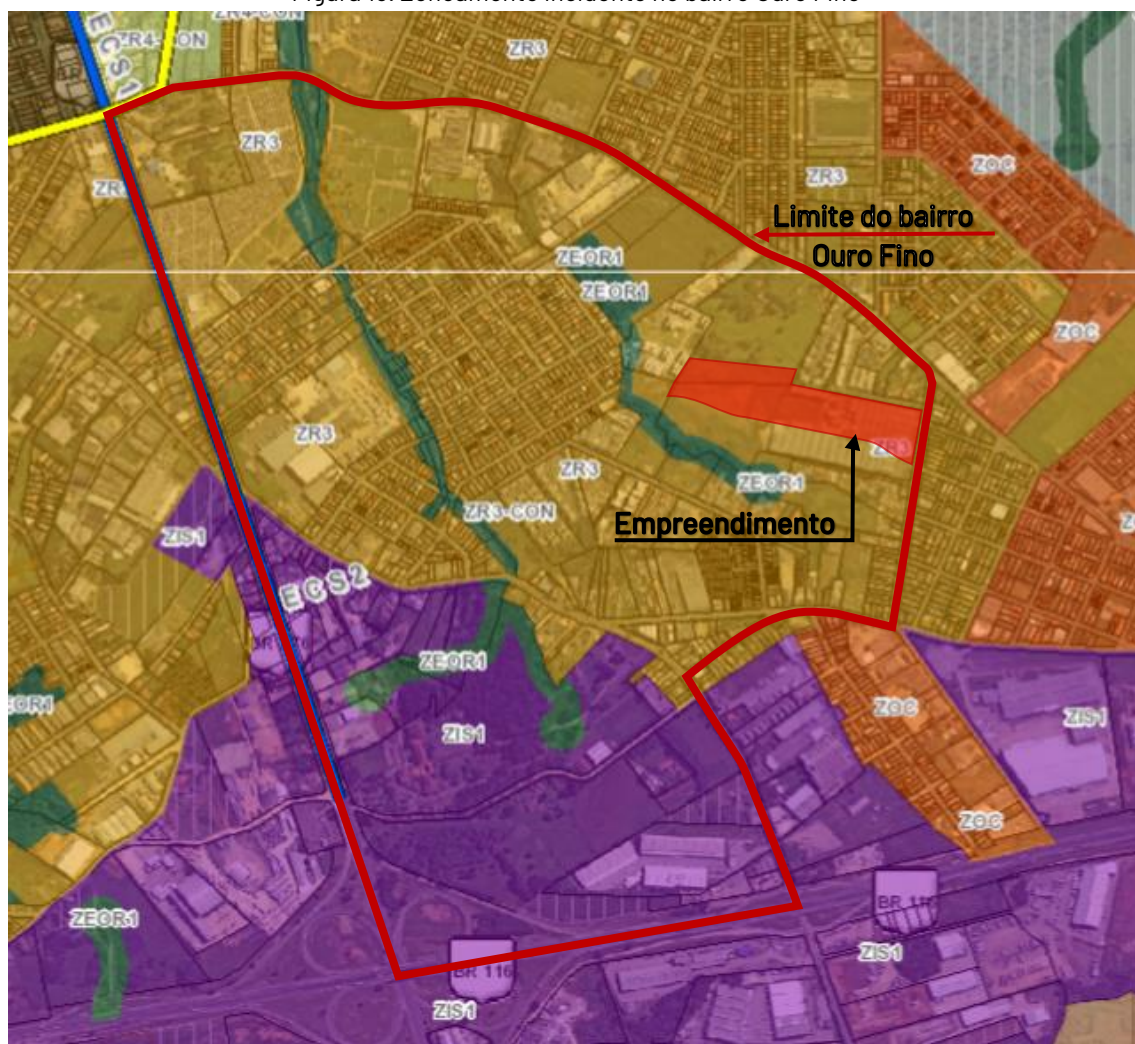
(Fonte: Google Earth, 2022/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

4.2.Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção leste do bairro Ouro Fino, próximo à divisa com o bairro Costeira. O bairro também faz divisa com o Cruzeiro, São Pedro, Itália e Barro Preto, e é majoritariamente residencial na porção norte e leste, correspondente ao entorno imediato do empreendimento, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares e coletivas, como o empreendimento pretendido. Na porção sul, a atividade predominante é a industrial, comercial e de prestação de serviços, com estabelecimentos concentrados principalmente em vias de importante conexão do Município, como a Alameda Arpo, Alameda Bom Pastor, e as Rodovias Federais BR-376 e BR-116.

Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Ouro Fino é abrangido por 4 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2), Zona Residencial 3 (ZR3), Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Ouro Fino



(Fonte: Webgeo - PMSJP, 2023)

Figura 16. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2019)

Figura 17. Condomínio residencial na Área de Influência Direta (AID)



(Fonte: Google Street View, 2019)

Figura 18. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Alameda Arpo



(Fonte: Google Street View, 2019)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O futuro lote do empreendimento atualmente possui testada única para a **Rua São Salvador**, classificada como Via Local (VL) pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022) atualmente vigente. A via possui duplo sentido, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio implantados, e atualmente com largura de caixa de aproximadamente 17,78 metros no trecho defronte o empreendimento, conforme indicado no Levantamento Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado citado.

Porém, como mencionado no capítulo 3.4, o empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **diretriz viária de prolongamento da Rua Floresta**, com ligação à Rua São Salvador, a qual será doada ao Município, em atendimento a uma das condicionantes para a aprovação do empreendimento, estabelecida pelo Grupo de Assessoramento Técnico – GAT da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, através do Parecer Técnico nº 108/2021, que segue nos anexos deste relatório. Com o intuito de aproveitar o potencial máximo do terreno e viabilizar o empreendimento proposto, sem comprometer o sistema viário no entorno da região, o empreendedor propõe ainda, a **alteração do traçado da diretriz viária citada**, classificada como Anel Viário (AV) e caixa prevista de 14,00 metros, **apenas no trecho que compreende o imóvel do condomínio pretendido**, sendo que os pontos inicial e final da diretriz permanecerão os mesmos.

Os lotes que irão originar o futuro imóvel do empreendimento são atingidos ainda: pela **diretriz viária de prolongamento da Avenida Clemente Précoma**, com ligação à Travessa Quero-Quero, classificada como Anel Viário (AV) e caixa prevista de 14,00 metros, **a qual também está prevista para ser doada ao Município**, em concordância com os Incisos II e II, Artigo 8º da Lei Complementar nº 152/2022; e pela **diretriz viária de prolongamento da Rua Melchiades de Bastos**, para ligação à Alameda Arpo, classificada como Via Local (VL) e caixa prevista de 16,00 metros, **a qual o empreendedor solicita a sua supressão, considerando que esta diretriz possui a mesma função de distribuição de fluxos que a diretriz de prolongamento da Avenida Clemente Précoma, e que as deficiências atualmente existentes, bem como os impactos causados pelo empreendimento proposto, serão mitigados com a doação e implantação das diretrizes viárias anteriormente citadas, conferindo na ampliação do sistema viário municipal e garantindo a mobilidade urbana.**

As principais rotas para acessar o empreendimento se darão, através do prolongamento viário da Rua Floresta, se darão principalmente pela Rua São Salvador, Alameda Arpo e pela Rua João Zarpelon, com continuação pela Alameda Bom Pastor e distribuição pelas Rodovias Federais BR-376, no sentido norte-sul, e BR-116, no sentido leste-oeste. Tanto a Alameda Arpo, como a Rua João Zarpelon e a Alameda Bom Pastor possuem duplo sentido, com calçadas e meios-fios implantados, iluminação pública, rede de energia elétrica, e sinalização horizontal e vertical. As Rodovias Federais BR-376 e BR-116 seguem com o mesmo padrão de pavimentação asfáltica, em bom estado de conservação.

Figura 19. Rua São Salvador, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 20. Rua Floresta, em trecho atualmente consolidado



(Fonte: Google Street View, 2021)

Figura 21. Alameda Arpo – via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2020)

Figura 22. Rua João Zarpelon – via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2022)

Figura 23. Alameda Bom Pastor – via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2022)

Figura 24. Rodovia Federal BR-376 – via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2022)

Figura 25. Rodovia Federal BR-116 – via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2022)

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**, e o estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não será muito significativa e não irá interferir no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários irá se deslocar via transporte público coletivo e/ou serviço de fretamento. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 152 famílias e a população estimada de 496 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 152 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Quanto ao sub-lote comercial, é previsto o aumento do fluxo de pedestres, principalmente os já residentes na região, que poderão ser atendidos pela nova empresa que irá se instalar, e a quantidade de veículos irá variar conforme a atividade a ser oferecida. Estima-se que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 07h00 e 09h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. 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

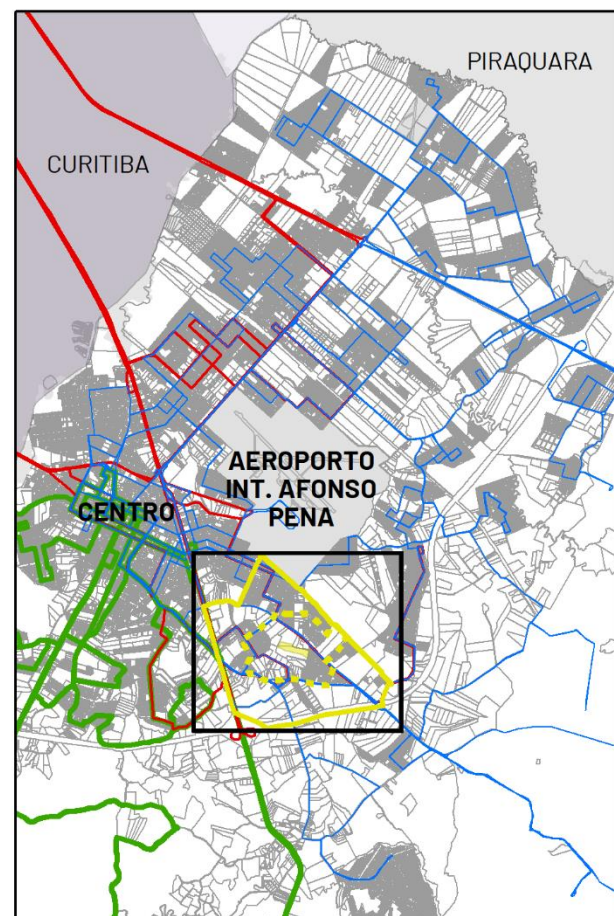
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Sanjotur (2023), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por **25 linhas de ônibus**, sendo 13 linhas urbanas (Terminal Afonso Pena/ PUC nos dois sentidos; Terminal Central/ Quississana via Pedro Moro e via Ouro Fino; Terminal Central/ São Francisco; Terminal Central/ Barro Preto/ Del Rey; Terminal Central/ Jurema; Terminal Central/ Rio Pequeno; Terminal Central/ Murici; Bairro a Bairro 2 e 3; Terminal Central/ Perfimec; São Francisco/ Colônia Murici), 3 linhas metropolitanas (Curitiba/ Braga via Ouro Fino nos dois sentidos; Curitiba/ Quississana), e 9 linhas rurais (Malhada nos dois sentidos; Jardim Carmen; São Marcos Rápido e Parador; Cotia via Campo Largo; Contenda Direto; Campo Largo Direto; Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Os pontos de ônibus mais próximos estão localizados na Alameda Arpo, a uma distância aproximada de 260 metros do empreendimento.

Figura 26. Pontos de ônibus mais próximos do empreendimento, na Alameda Arpo



(Fonte: Google Street View, 2022)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

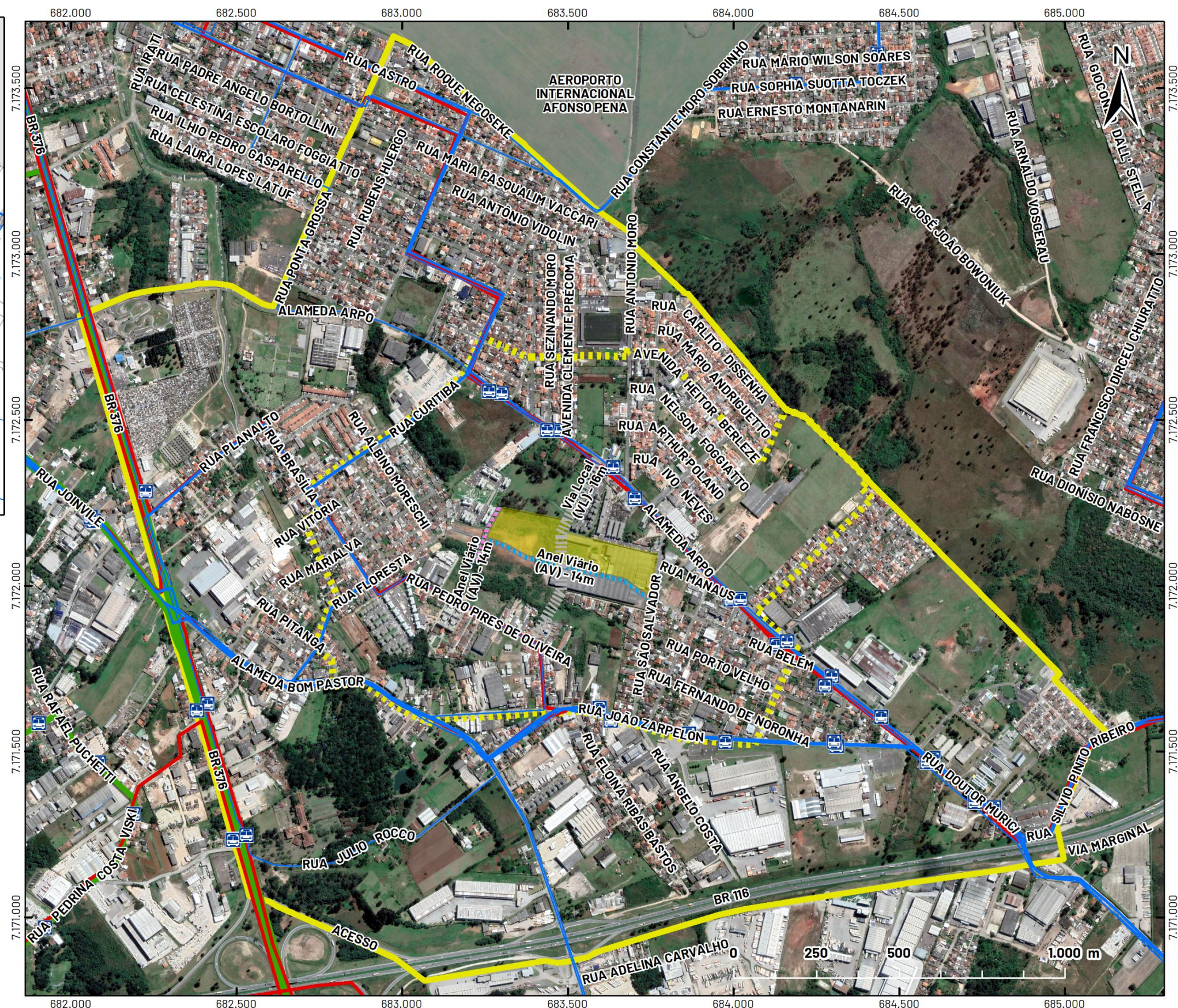
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000

Sistema de Referência: UTM

Fuso: 22S

LEGENDA

- Futuro Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Diretrizes Viárias (LC 152/2022):
 - VL: proposta de supressão
 - AV: proposta de alteração e doação
 - AV: proposta de alteração e doação
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus
 - Urbana
 - Metropolitana
 - Rural



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 153 UNIDADES

Rua São Salvador, s/n - Bairro Ouro Fino - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018/2022) / Sanjotur (2023) / Auto Viação SJP (2023) / Google Earth (2022) / Bogoni & Obara Arquitetura (2023)

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

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Para os cálculos apresentados a seguir, foi desconsiderado o sub-lote destinado ao uso comercial, tendo em vista que a população frequentadora é caracterizada como flutuante, permanecendo no local somente no horário de funcionamento, e que a mesma já gera demanda específica na região em que reside.

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2010), foi identificada a média de 7,9% da população total (264.210 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (20.902), e de 17,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (45.604). Considerando a população total residente de 496 pessoas que habitará o empreendimento, estima-se que aproximadamente 39 pessoas estarão na faixa de 0 a 4 anos, e 86 estarão na faixa de 5 a 14 anos.

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) para o ano de 2021, foram constatadas, na área urbana do município, a média de 14,6 alunos por turma para o ensino infantil, e de 24,7 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 / 14,6 alunos = 3,08m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 24,7 alunos = 1,82m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 39 x 3,08m² = 120,12m² no Ensino Infantil, e de 86 x 1,82m² = 156,52m² no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2018/2022), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foi constatado 1 equipamento público educacional na Área de Influência Direta – AID do empreendimento (Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Ipê Amarelo), e 7 equipamentos na Área de Influência Indireta – AII (Colégio Estadual Professora Angelina Annamaria Consolo do Prado; Escola Municipal Rosi Machado Marchesini; Escola Municipal Ana Maria Moro Dissenha; Escola Municipal Celestina Scolaro Foggiatto; Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Recanto de Gente Miúda; CMEI Sossego da Mamãe; e CMEI Quero-Quero Aprender).

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

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários (PMSJP, 2018/2022) citados anteriormente, foi constatado que os equipamentos mais próximos correspondem à **Unidade Básica de Saúde – UBS CAIC (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 1,2 km do empreendimento, e à **Unidade Básica de Saúde – UBS Xingu (pública)**, localizada a aproximadamente 1,4 km do empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 – 2025 (PMSJP, com última atualização em 03/08/2022), em conjunto com o Relatório Detalhado Quadrimestral Anterior – 2º Quadrimestre 2022, a UBS CAIC atualmente conta com 2 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte II), enquanto a UBS Xingu conta com 3 ESF (Porte III). Considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma capacidade de cobertura total de atendimento de 7.000 usuários para a UBS CAIC, e de 10.500 usuários para UBS Xingu. Portanto,

para o atendimento da população moradora no empreendimento, de 496 pessoas, seria necessário 2,8% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a UBS com capacidade de abrigar 2 Equipes de Atenção Básica, como a UBS CAIC, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS II) com aproximadamente 415,00m², enquanto para a UBS com 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Xingu, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com aproximadamente 505,00m². Desta forma, ao considerar a capacidade de atendimento total, tem-se a média proporcional de atendimento na região de $415,00\text{m}^2 + 505,00\text{m}^2$ (Portes II e III) / 17.500 pessoas (demanda total de atendimento pelas ESF's) = 0,05m² por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 496 pessoas x 0,05m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 24,80m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, e considerando inclusive o cenário improvável de todos os residentes necessitarem de atendimento dos equipamentos de saúde ao mesmo tempo. Além disso, pelo perfil analisado dos futuros moradores, estima-se que uma parte deles possuirá Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.

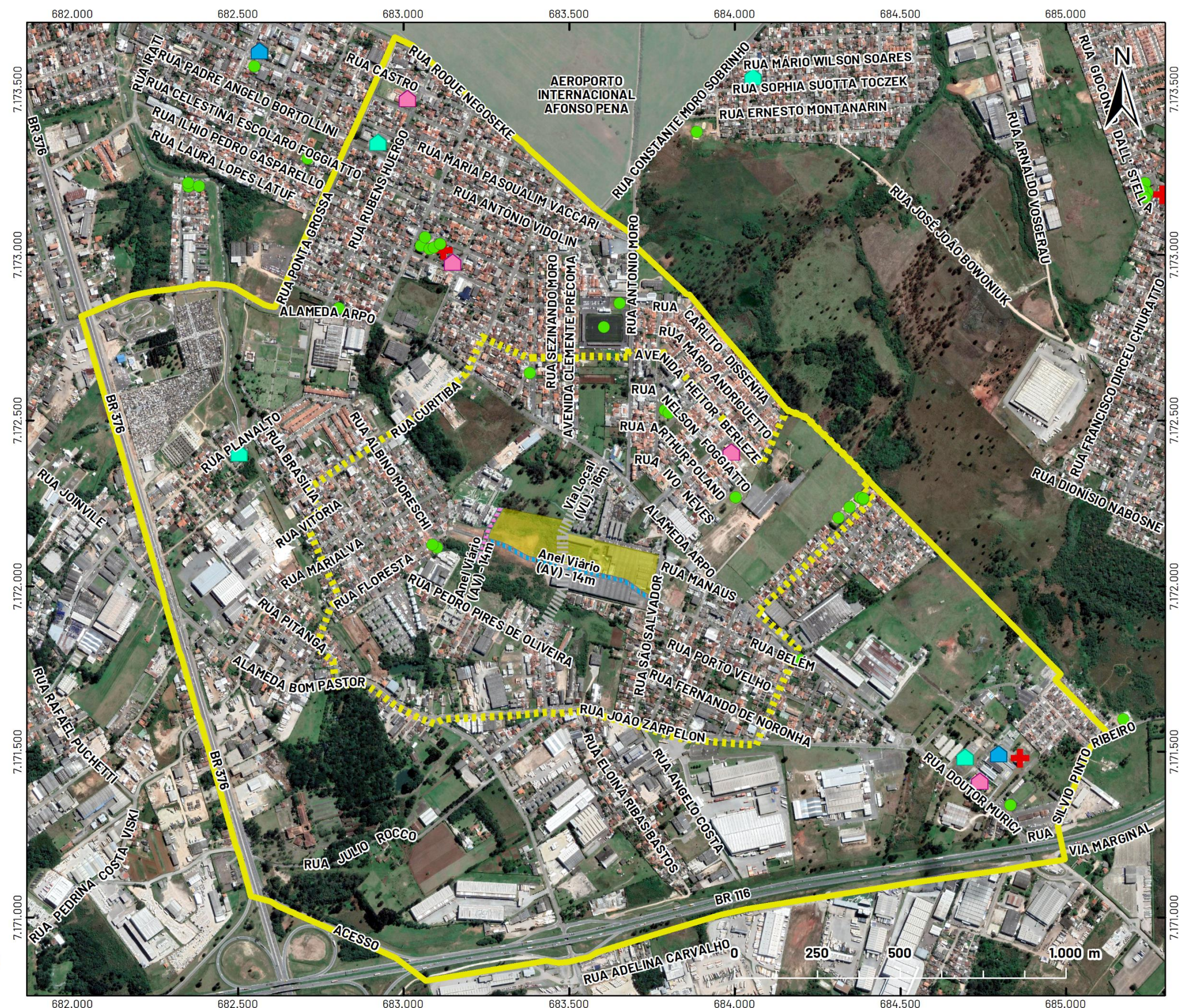
Com relação aos demais equipamentos comunitários, foram identificados 11 equipamentos de esporte e lazer na AID (Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade da Planta Dona Emília; Quadra Poliesportiva, Cancha de Futebol de Areia, Parque Infantil, Academia da Terceira Idade e Academia de Portadores de Necessidades Especiais do Jardim Vale Verde; Cancha de Futebol de Areia, Parque Infantil e Academia da Terceira Idade do Loteamento Parque São José; e Parque Infantil do Moradias Xingu), e 10 equipamentos de esporte e lazer na AII (Estádio Municipal do Pinhão; Cancha de Futebol de Areia do Loteamento Heitor Moro; Núcleo de Esporte e Lazer Santos Dumont, com Quadra Poliesportiva, Pista de Caminhada e Academia da Terceira Idade; e Academias da Terceira Idade do Jardim Santos Dumont, Jardim Ana Lúcia e do Loteamento Costeirinha), todos públicos.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.

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

LEGENDA

- Futuro Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Diretrizes Viárias (LC 152/2022):
 - VL: proposta de supressão
 - AV: proposta de alteração e doação
 - AV: proposta de alteração e doação
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino - CMEI
- Unidades de Ensino - CEMAE
- Unidades de Ensino - Escola Municipal
- Unidades de Ensino - Escola Estadual



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL - 153 UNIDADES

Rua São Salvador, s/n - Bairro Ouro Fino - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018/2022) / Google Earth (2022) / Bogoni & Obara Arquitetura (2023)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

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

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

A partir da explanação das características ambientais do terreno, características da atividade do empreendimento proposto e as características da área abrangida 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		
Supressão da vegetação existente	Redução da diversidade florística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Demolição das construções existentes	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 do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X			X	Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/ exportação de material			X	X			X	Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00).	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 diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Ligação da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento (confirmado pela Carta Resposta CA 29/2021-GRCTL emitida pela Sanepar para a proposta original, com 215 unidades).			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Aumento na demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ligação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento (confirmado pela Carta Resposta CA 29/2021-GRCTL emitida pela Sanepar para a proposta original, com 215 unidades).			X	EMP.+ P.PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado; Separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			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 empreendimento (conforme Parecer de Viabilidade da Copel em resposta ao protocolo nº 01.20209771246858 para a proposta original, com 215 unidades).			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 no 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 públicos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X		Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde.			X		
	Equipamentos Sociais			X	X		X		Verificar junto ao poder público a necessidade de melhorias em equipamentos da região para absorver a demanda a ser gerada.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 21 equipamentos comunitários de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de área no interior do condomínio destinada às atividades de lazer e recreação, conforme legislação.			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 acesso			X	X	X	X		Doação de área ao Município para a implantação das diretrizes viárias de prolongamento da Rua Floresta e da Avenida Clemente Précoma que incidem no terreno.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas suficientes conforme legislação, sendo 66 vagas destinadas a visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Acessos exclusivos pelo prolongamento viário da Rua Floresta; Previsão dos acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi verificado que nas Áreas de Influência o empreendimento é contemplado por 25 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP.+ P.PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança.			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 no máximo 2 pavimentos, e para o cenário proposto após a ocupação máxima prevista nos sub-lotes, terá provavelmente entre 2 a 3 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição das unidades residenciais e comercial obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X		--
Uso e Ocupação do Solo	Ênfase do caráter residencial	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X		--

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 a empresa que irá se instalar no sub-lote externo destinado ao uso comercial, bem como para apoio ao condômino (nos cargos de portaria, zeladoria, segurança, limpeza e manutenção); Estimulus ao comércio e serviço existentes na região.			X	EMPREENDEDOR	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais (para o sub-lote destinado ao uso comercial); Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 152 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	COND.	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento com uso prioritariamente residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está bem abaixo do índice máximo permitido pelo zoneamento (média densidade).			X		--
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		--

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	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Calçadas e entorno do empreendimento	Mobilidade e acessibilidade no entorno do empreendimento	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade prioritária de moradia não interferirão na qualidade do ar.			X		--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X		--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração na diversidade florística nativa existente			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edilício Horizontal pretendido, sem denominação comercial até o momento, será construído em uma área de Zoneamento Residencial (ZR3, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), em terreno localizado na porção leste do bairro Ouro Fino, com testada para a Rua São Salvador, porém, previsão de acessos exclusivos pelo prolongamento da Rua Floresta. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos.

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 negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. 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 os transportes de materiais poderão ser realizados em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de demolição das construções existentes, limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de resíduos e poeira, e possível transporte de terra, sendo estes últimos a serem realizados por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através da aprovação e implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Demolição, e devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

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, e a infraestrutura condominial. As construções das habitações unifamiliares por sub-lote e do estabelecimento comercial serão de inteira responsabilidade e execução pelos futuros proprietários, previsto para a segunda fase.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda também resulta na ampliação da infraestrutura na Área de Influência Direta do empreendimento, conferindo, neste ponto, um impacto positivo. 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 de resíduos, 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 correta separação do lixo. O Programa “3 Rs”, conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios; reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem; execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento da demanda pelo transporte público coletivo. Porém, como apontado no capítulo 4.5, salienta-se que nas áreas de influência o empreendimento é atualmente contemplado por 25 linhas de ônibus, entre metropolitanas, urbanas e rurais. Ademais, conforme apontado no decorrer deste relatório, **está prevista a doação das áreas atingidas pelas diretrizes viárias de prolongamento da Rua Floresta e da Avenida Clemente Précoma incidentes nos lotes que irão originar o futuro imóvel do empreendimento, em concordância com o Artigo 8º da Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), o que poderá contribuir de forma significativa para a mobilidade viária na região do entorno.** O projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos de moradores, com área de acumulação de no mínimo 10,00 metros (em concordância com a lei municipal), **previstos exclusivamente pelo prolongamento viário da Rua Floresta**, a uma distância de pelo menos 200 metros da Rua São Salvador, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região. Além disso, em atendimento ao Parecer Técnico nº 108/2021 supracitado, emitido pelo Grupo de Assessoramento Técnico da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, o empreendimento deve prever a cada 100,00 metros de fechamento de muro, uma área de gradil ou outro material com permeabilidade visual com extensão de no mínimo 50,00 metros, de modo a garantir mais segurança, iluminação, qualidade ambiental e visual, e salubridade para os pedestres que circularão pelas vias públicas para as quais o condomínio possui testada.

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

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

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através do vínculo empresarial para o lote de uso comercial, e da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para o sub-lote comercial, bem como para apoio ao condomínio, através dos cargos de portaria, zeladoria, segurança, limpeza e manutenção, bem como 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. Desta forma, a implantação do empreendimento também irá promover a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Considerando o perfil da futura população residente, conforme analisado no decorrer deste estudo, o condomínio residencial pretendido condiz com o perfil da população já residente no entorno e o previsto para a região, conforme o Plano Diretor Municipal.

7. PARECER CONCLUSIVO

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de demolição das construções existentes, limpeza do terreno, terraplenagem, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil, porém, devido à dimensão do empreendimento, a proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá se dar através do SINE local, e de empresas prestadoras de serviços locais do setor de construção civil.

Com relação à fase de operação do empreendimento, **considerando sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois está bem abaixo do índice máximo previsto pelo zoneamento da região (ZR3 - média densidade), e cumpre com a função social do lote, que hoje configura um grande vazio urbano. Ainda, como descrito no capítulo 3.3, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ademais, como exposto anteriormente, está prevista **como contrapartida às medidas compensatórias do empreendimento, a doação ao Município das áreas dos lotes originais atingidas pelas diretrizes viárias de prolongamentos da Rua Floresta e da Avenida Clemente Précoma, como a solicitação ainda, da alteração do traçado da diretriz de prolongamento da Rua Floresta, com conexão à Rua São Salvador, e da supressão da diretriz viária de prolongamento da Rua Mechiades de Bastos**, como forma de aproveitar o potencial máximo do terreno e viabilizar o condomínio pretendido, sem prejudicar o planejamento viário idealizado para a região, previsto na Lei Complementar nº 152/2022, tendo em vista as análises e justificativas apresentadas ao longo deste relatório.

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

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.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

ADRIANA MIYUKI OBARA

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

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

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI12767778I00CT001

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil 2021**. São Paulo: ABEP, 2022. Disponível em: <<https://www.abep.org/criterio-brasil>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/horarios-e-itinerarios>>. Acesso em: janeiro de 2023.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-urbanas/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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

DEPARTAMENTO DE ATENÇÃO BÁSICA - DAB. Ministério da Saúde. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS)**. Disponível em: <http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape_requalifica_ubs.php>. Acesso em: janeiro de 2023.

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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: janeiro de 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2016**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/2074-np-sintese-de-indicadores-sociais/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>>. Acesso em: outubro de 2022.

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: janeiro de 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Educação Básica - Média de Alunos por Turma**. 2019. Disponível em: <<http://portal.inep.gov.br/indicadores-educacionais>>. Acesso em: novembro de 2022.

METROCARD. Linhas, tarifas e horários dos ônibus. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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

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

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde.** Disponível em: <<https://aps.saude.gov.br/ape/requalificaUbs>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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, 6 de julho de 2022, com última alteração em 3 de agosto de 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-03.08.2022-1.pdf>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Relatório Detalhado Quadrimestral Anterior – RDQA. 2º Quadrimestre 2022.** São José dos Pinhais, 28 de setembro de 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/10/2o-RDQA-2022-SEMS-SJP-28.09.2022.pdf>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: janeiro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada 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. **Webgeo SJP**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://sigwebgeo.sjp.pr.gov.br/mgis>>. Acesso em: janeiro de 2023.

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

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12767778



Verificar Autenticidade

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

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15

Nº Registro: PJ36476-2

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12767778I00CT001

Data de Cadastro: 31/01/2023

Data de Registro: 31/01/2023

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$115,18

Pago em: 31/01/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 23.XXX.XXX/0001-76

Data de Início: 19/01/2023

Data de Previsão de Término:
18/08/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 83015220

Logradouro: SÃO SALVADOR

Bairro: COSTEIRA

UF: PR

Nº: S N

Complemento:

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** para a revisão do empreendimento residencial classificado como Condomínio Edifício Horizontal, com previsão de acesso pelo prolongamento viário da Rua Floresta, composto por 153 sub-lotes, sendo 1 comercial e os 152 restantes destinados às unidades autônomas residenciais unifamiliares, cujo EIV anterior foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais através do processo de nº 202102031617828623.

3.1.3 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.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12767778**Verificar Autenticidade**

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

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

Quantidade: 1
Unidade: unidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12767778I00CT001	PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	INICIAL	31/01/2023

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: 31/01/2023 09:47:29, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

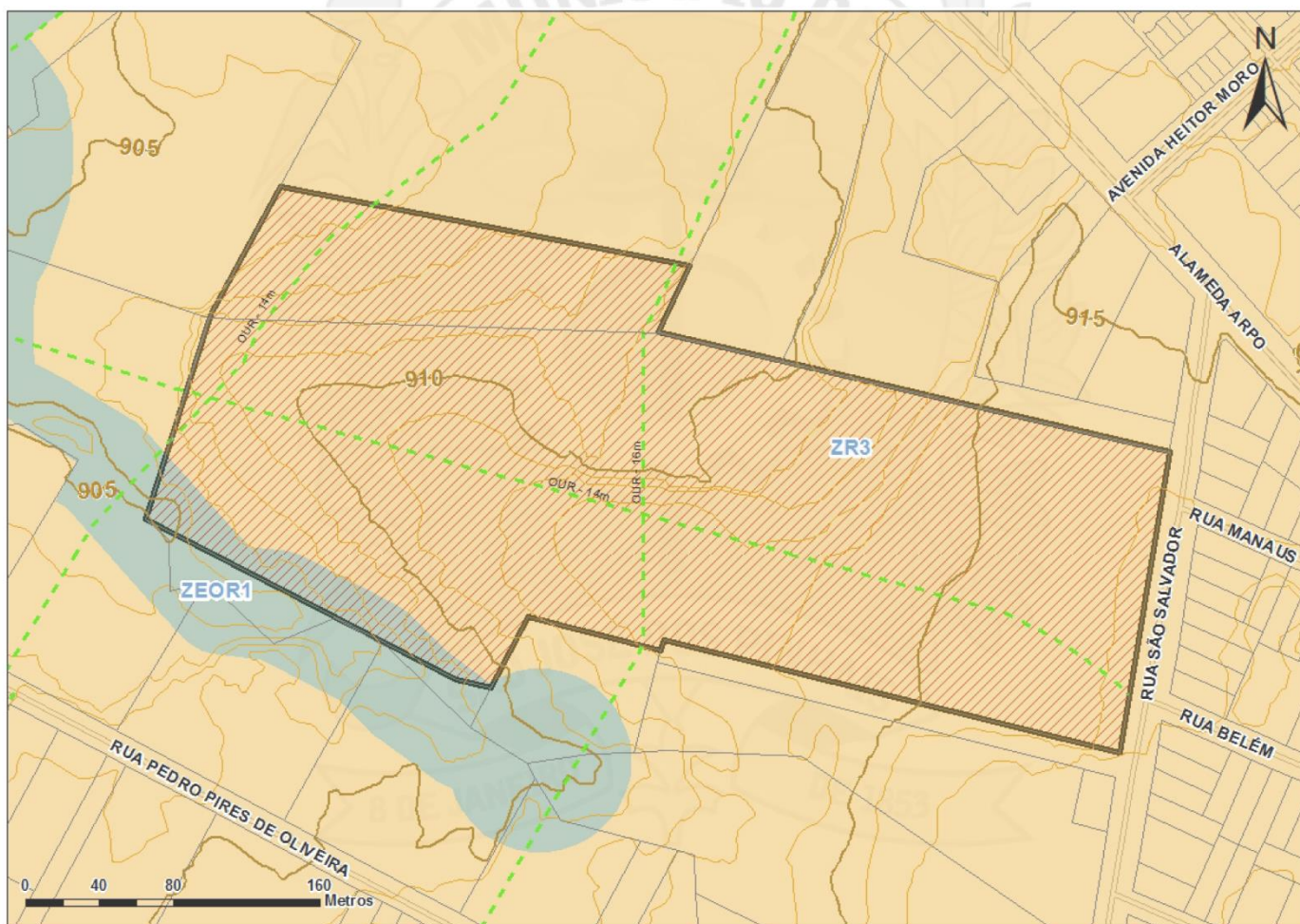
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA SAO SALVADOR
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 140
BAIRRO: OURO FINO
LOTE: D662
MATRICULA: 65491

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NUMERO: 1079

DATA: 02/12/2009

CVCO: 873

ANO: 2010

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 10

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,1

Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)

Lote mínimo (m²) - -

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

ZR3 - Zona Residencial 3

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 4



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

Taxa de permeabilizado solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,8

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR3

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000

Data: 25/01/2023

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 Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

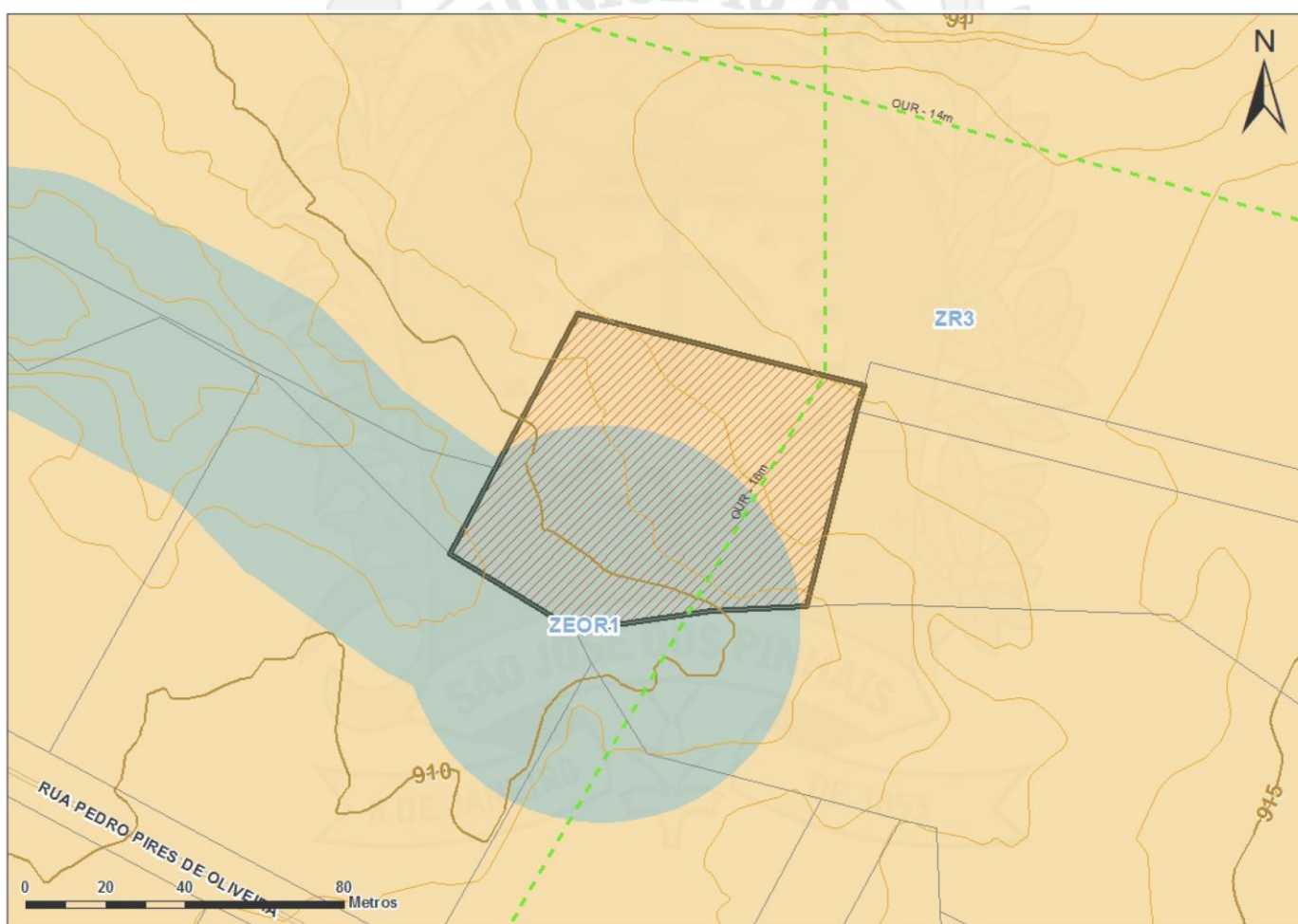
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA SAO SALVADOR
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: Sem informação
BAIRRO: OURO FINO
LOTE: Sem informação
MATRICULA: 73137

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

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

Coefficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

ZR3 - Zona Residencial 3

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 4



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

Taxa de permeabilizado solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1,8

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR3

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000

Data: 25/01/2023

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 Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

REGISTRO DE IMÓVEIS1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266**OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU**

CPF: 041 963 409-62

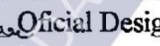
REGISTRO GERAL**MATRÍCULA N.º 73.137**

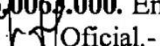
FICHA

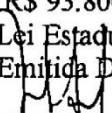
01

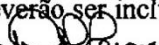
RUBRICA

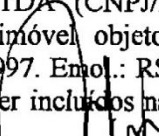


IMÓVEL:- Uma área de terras situada no lugar denominado **Costeira**, deste Município, com a área líquida de **5.695,41 m²**, localizada nos fundos da área remanescente do Lote A, distante 252,70 m. da rua São Salvador, com acesso por uma Servidão de Passagem, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para quem da rua São Salvador olha o imóvel, dividindo por muro com a Área Remanescente do Lote "A", da estaca OPP medindo 54,51 m. até a estaca 01 cravada junto ao córrego.- Lado esquerdo, de quem da mencionada rua olha o imóvel, divide pelo córrego a jusante com terras de Osvaldo Pires, da estaca 01 até a estaca 04 com as seguintes distancias: 23,42 m; 34,60 m. e 36,70 m. até a estaca 04. Fundos, divide por linha seca com terras da Comporta Ltda., da estaca 04 medindo 68,00 m. até a estaca 05.- Lado direito, divide por linha seca ainda com terras da Comporta Ltda. da estaca 05 medindo 77,30 m. até a estaca 06=OPP inicial.- Obs:- área essa desmembrada do terreno designado de Lote "A", com a área líquida de 21.168,00 m². - conforme Averbação n.22 da matrícula n.46051 desta Serventia.- **PROPRIETARIA:-COMPORTA LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua São Salvador, 140, Bairro Costeira, nesta Cidade, CNPJ/MF 77.048.015/0001-54.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado nesta Serventia sob ns.12 e 13 da matrícula n.46.051 do livro 2 datados de 28 de julho de 2005.- São José dos Pinhais, 21 de outubro de 2011.-  Oficial Designada.-----

AV.1-73.137 - Protocolo nº 186.774 de 04/08/2017 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do art. 213, I, da Lei 6.015/73, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula, junto a Prefeitura Municipal é **11.126.0063.000**. Emol.: VRC 60 = R\$ 10,92. Dou fé. São José dos Pinhais, 31 de agosto de 2017.  Oficial.- (pl.)

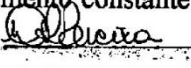
R.2-73.137 - Protocolo 186.774 de 04/08/2017 - **TRANSFERÊNCIA** - Nos termos do requerimento datado de 14/07/2017, e demais documentos que ficam arquivados, face a cisão parcial da sociedade com versão da parcela cindida, COMPORTA LTDA, já qualificada, o **imóvel objeto desta matrícula** foi transferido à **UNIT SOLUTIONS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 02.678.128/0001-34, com sede na Rua São Salvador, nº 160, bairro Costeira, São José dos Pinhais-PR. Condição: Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH:2096.8c68.7fc9.31af.b92b.52e9.f1d2.f2d4.d21e.b4d5. Fica arquivada a Certidão de Tributos Federais, sob nº 3F06.9418.CA40.093E emitida em 18/07/2017 válida 14/01/2018. Declaração de Imunidade do ITBI nº 50034/2017 datada de 11/07/2017, valor da base de cálculo de R\$ 93.800,00. Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme faculta o art. 3º, item VII (b-17) da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art. 1º da Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1999. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 784,78. Dou fé. São José dos Pinhais, 31 de agosto de 2017.  Oficial.- (pl)

AV.3-73.137 - Protocolo 213.600 de 26/02/2020 - **ARROLAMENTO** - Nos termos do Ofício datado de 14/02/2020, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil DRF - Curitiba-PR, requisição nº 20.00.00.21.25, contribuinte: COMPORTA LTDA (CPNJ nº 77.048.015/0001-54), aqui arquivado (mandados), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula foi arrolado para os efeitos do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,22. Fadep: R\$ 3,04 (Emolumentos deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de março de 2020.  Oficial.- (LC/DP)

AV.4-73.137 - Protocolo 215.829 de 08/06/2020 (CVD/19) - **ARROLAMENTO** - Nos termos do Ofício datado de 29/05/2020, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil DRF, Curitiba-PR, requisição nº 20.00.00.88.89, contribuinte: UNIT SOLUTIONS LTDA (CNPJ/MF nº 02.678.128/0001-34), aqui arquivado (mandados), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula foi arrolado para os efeitos do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fundep: R\$ 3,0400. (Emolumentos deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de junho de 2020.  Oficial.- (FAS/DP)

Nº 73.137

CONTINUAÇÃO

AV.5-73.137 - Protocolo 219.509 de 29/09/2020 (CVD/19) - **CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO** - Nos termos do Ofício datado de 04/09/2020, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil DRF - Curitiba-PR, requisição nº 20.00.01.60.49, contribuinte: UNIT SOLUTIONS LTDA (CNPJ/MF nº 02.678.128/0001-34), aqui arquivado (mandados), faço constar o cancelamento do arrolamento constante da **AV.4-73.137**. Emol.: nihil. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de novembro de 2020.  Oficial.- (DP)

AV.6-73.137 - Protocolo 223.523 de 26/01/2021 (CVD-19) - **CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO** - Nos termos do artigo 64, § 11º da Lei 9.532/1997, do Requerimento datado de 12/02/2021, da cópia do protocolo da comprovação à Receita Federal sob nº 77045230380035, datado de 21/01/2021, e demais documentos aqui arquivados, faço constar o cancelamento do arrolamento constante da **AV.3-73.137**. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de fevereiro de 2021.  Oficial. - (HC) 1811235AVAA0000000405021H

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO
OFICIAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 102.739

FICHA

01

RUBRICA

IMÓVEL - LOTE G-768, situado no lugar denominado **COSTEIRA**, São José dos Pinhais-PR, com a área total de 99.995,99 m² e perímetro 1.501,60 metros, com as seguintes medidas e confrontações: encontra-se no lado par da Rua São Salvador distante de 85,76 metros da esquina formada com a Alameda Arpo. Faz frente para a Rua São Salvador da estaca OPP de coordenadas (E:683769,146; N: 7172094,323), com azimute 189°26'30" e 165,97 metros até estaca 01 (um). Lado esquerdo, confronta primeiro com o Lote A de matrícula nº 46.051, da estaca 01 (um) com azimute 284°01'30" e 255,07 metros até estaca 02 (dois), azimute 195°01'16" e 6,00 metros até a estaca 03 (três), passa a confrontar com o imóvel da matrícula nº 73.137, da estaca 03 (três) com azimute 284°01'30" e 74,34 metros até estaca 04 (quatro), azimute 207°53'24" e 43,73 metros até a estaca 05 (cinco), passa a confrontar primeiro com o Lote 08 (oito) de matrícula nº 27.301, daí com o Lote 06 (seis) de matrícula nº 60.570 e depois com o Lote A-185 de matrícula nº 50.451, com azimute 292°51'45" e 19,35 metros até a estaca 06 (seis), azimute 296°24'58" e 189,06 metros até estaca 07 (sete). Fundos, confronta também com o Lote A-185 de matrícula nº 50.451, da estaca 07 (sete) com azimute 17°22'28" e 117,00 metros até estaca 08, azimute 28°50'20", passa a confrontar com propriedade de Arthur Poland e Cia Ltda, e mede 79,80 metros até estaca 8A. Lado direito, confrontando com o Lote E-690, da estaca 8A com azimute 101°04'16" e 226,05 metros até estaca 8B, azimute 205°06'05" passa a confrontar com o Lote C-720 de matrícula nº 58.077, medindo 40,00 metros até estaca 09 (nove), azimute 103°13'12" segue dividindo com o Lote C-720 de matrícula nº 58.077 e depois passa a confrontar com o Lote F-041 de matrícula nº 74.350, medindo 285,23 metros até estaca OPP inicial. **PROPRIETÁRIO**: UNIT SOLUTIONS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 02.678.128/0001-34, com sede e foro na Rua São Salvador, 160, Costeira, São José dos Pinhais-PR. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrículas nºs 101.797 e 102.736 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: R\$ 7,38 VRC 30,00. ISS: R\$ 0,1476. Funrejus 25%: R\$ 1,84. Fundep: R\$ 0,3690. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123J.8KqP2.rSyn-mw2TV.ejrXw

AV.1-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **BENEFITÓRIAS/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da AV.1-101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula existem as seguintes benfeitorias: a) Prédio pré-moldado, destinado à depósito, com 1 pavimento, com a área de 5.751,84 m²; b) Prédio comercial em alvenaria, com 1 pavimento com a área de 91,80 m² (ampliação); c) Depósito pré-moldado, com 1 pavimento, com a área concluída de 5.535,11 m², sob nº 140 da Rua São Salvador, d) Prédio destinado a indústria em alvenaria com 2 pavimentos, com a área global de 4.143,71 m², um prédio em alvenaria destinado a comércio, com a área global de 569,97 m² e um prédio em alvenaria destinado a comércio com a área global de 569,97 m²; e) Um prédio em alvenaria destinado a comércio com a área global de 569,97 m²; f) Prédio destinado a indústria, tipo pré-moldado, de 3 pavimentos com a área total de 8.045,28 m²; g) Prédio destinado a indústria pré-moldado com 1 pavimento com a área de 322,25 m² (ampliação); h) construção industrial pré-moldada com 1 pavimento com a área concluída de 1.618,22 m², sob nº 140 da Rua São Salvador. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123V.uvqPN.ThWsl-bP5LW.OmrX

AV.2-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **BENEFITÓRIAS/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da AV.2-101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma construção industrial Grande Porte pré moldado, com a área total de 5.426,66 m² (ampliação) de 03 pavimentos, sob numeração predial 140 da Rua São Salvador. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123V.uvqPN.ThlSl-bP5Zx.Omr3

AV.3-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **PRESERVAÇÃO PERMANENTE/TRANSPOSIÇÃO**: Nos termos da AV.4-101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Continua no verso

MATRÍCULA - 102.739

CONTINUAÇÃO

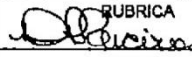
Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com **FAIXA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** de 30,00 metros ao longo da margem do córrego. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. *[Assinatura]* Oficial.- (NK) 1123V.uvqPN.ThGsI-bPpy2.OmrY

AV.4-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **PRESERVAÇÃO PERMANENTE** - Nos termos do mapa, memorial e demais documentos aqui arquivados (arquivo de plantas nº 5070), faço constar a localização da área de preservação constante da AV.4-101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, a seguir descrito: Existe sobre este imóvel uma área de 6.635,30m² destinada a Área de Preservação Permanente - (APP) com a seguinte descrição: Inicia na estaca 05 (cinco) daí segue pelo limite do Lote G-768 confrontando com o Lote 08 (oito), com azimute 292°51'45" e 19,35 metros até estaca 06 (seis), azimute 296°24'58" segue dividindo com o Lote 08 (oito), daí com o Lote 06 (seis) e depois com o Lote A-185, medindo 189,06 metros até estaca 07 (sete), azimute 17°22'28" segue dividindo com o Lote A-185 e mede 42,08 metros, deflexão à direita segue pelo limite da faixa não edificável, confrontando com o Lote G-768, com uma extensão total de 243,10 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-768, confrontando com o imóvel de matrícula nº 73.137, com azimute 207° 53'24" e 22,93 metros até a estaca 05 (cinco) inicial, fechando assim o perímetro. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. *[Assinatura]* Oficial.- (NK) 1123V.uvqPN.ThssI-bPqUG.Omrh

AV.5-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL/TRANSPosição** - Nos termos da AV.1 e AV.2-102.736 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é atingido por faixa não edificável de 1.395,70 m² e perímetro 327,75 metros. Inicia a descrição no vértice V3, localizado no limite do Lote E-689, daí segue confrontando com o Lote E-689, com o azimute 211°07'05" e 64,95 metros até o vértice V4; Segue pelo limite do Lote E-689, confrontando com o Lote E-662, do vértice V4 com azimute 272°10'53" e 98,37 metros até o vértice B, passa a dividir com ARTHUR POLAND E CIA LTDA do vértice B com azimute 28°43'53" e 1,96 metros até o vértice V5; Segue agora confrontando com o Lote E-689, do vértice V5 com azimute 91° 04'01" e 78,76 metros até o vértice V6, azimute 31°07'05" e 64,54 metros até o vértice V7; Segue confrontando com o Lote E-690, do vértice V7 com azimute 100°57'49" e 19,17 metros até o vértice V3 onde teve início esta descrição. Referente a Projeção da Diretriz Viária - Prolongamento da Rua Floresta. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. *[Assinatura]* Oficial.- (NK) 1123V.uvqPN.ThYsI-bPhv2.OmrW

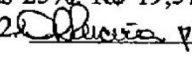
AV.6-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **DIRETRIZ VIÁRIA/TRANSPosição** - Nos termos da AV.3-101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com diretriz viária, para o prolongamento da via sem denominação. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022. *[Assinatura]* Oficial.- (NK) 1123V.uvqPN.Th7sI-bPxqR.Omr9

AV.7-102.739 - Protocolo 239.040 de 16/03/2022 - **RETIFICAÇÃO/DIRETRIZ VIÁRIA**: Nos termos da solicitação datada de 08/02/2022, planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica - ART/CREA-PR nº 1720211250086, aqui arquivados (plantas nº 5070), faço constar que em virtude da unificação dos lotes nºs 102.736 e 101.797 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, a diretriz viária e faixa não edificável constantes da AV.5 e AV.6-102.739 foram retificadas, passando à seguinte característica: uma faixa não edificável com largura de 18,00 metros com uma área de 2.879,98m² destinada a projeção da Diretriz Viária com a seguinte descrição: Inicia na estaca 08 (oito) daí segue pelo limite do Lote G-768, confrontando com ARTHUR POLAND E CIA LTDA, com azimute 28°50'20" e 1,96 metros, deflexão à direita passa a confrontar com o Lote G-768 com azimute 91°04'01" e 78,76 metros, deflexão à esquerda segue com azimute 31°07'05" e 64,54 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-768 confrontando com o Lote E-690 com azimute 101°04'16" e 19,17 metros, deflexão à direita passa a confrontar com o Lote G-768 com azimute 211°07'05" e 81,53 metros, deflexão à direita segue com azimute 271°04'01" e 94,81 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-768, confrontando com o Lote A-185, com azimute 17°22'28" e 16,94 metros até a estaca 08 (oito) inicial. Continua na folha 2

RUBRICA


FICHA
102.739 / 2

CONTINUAÇÃO

Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2022.  Oficial- (NK) 1123V.uvqPN. ThesI-bPeOm.Omry

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. Proprietária: UNIT SOLUTIONS LTDA
Endereço: RUA SÃO SALVADOR, 140
CNPJ/ CPF: 02.678.128/0001-34
Responsável Legal: JEAN FELIPE SCHULTZ
CPF: - Profissão: 019.603.209-12 – ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

Proprietária do Terreno Constituído pelos Lotes:

D-661, Matrícula 64.450, Indicação Fiscal de nº 11.026.0035.0000, terreno com 13.050,00m².

D-662, Matrícula 65.491, Indicação Fiscal de nº 11.026.0060.0000, terreno com 87.671,87m².

Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de São José dos Pinhais.

2. Autorizamos a: PIEMONTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A
Endereço: AVENIDA DO BATEL, 1920 – CONJUNTO 206
CNPJ: 23.337.789/0001-76
Responsável Legal: FILIPE BISCAIA DEMETERCO
CPF: - Profissão: ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

A Construir no mencionado terreno.

3. Autorizamos também, PIEMONTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A a requerer em seu nome, mediante apresentação do Alvará de Construção, a averbação de sua expedição no Cartório de Registro de Imóveis acima mencionado.

São José dos Pinhais, 22 de FEVEREIRO de 2021.

Assinaturas (com firma reconhecida):

1. 
JEAN FELIPE
SCHULTZ:01960320912
Assinado de forma digital por JEAN
FELIPE SCHULTZ:01960320912
Dados: 2021.02.23 16:41:03 -03'00'

UNIT SOLUTIONS LTDA
JEAN FELIPE SCHULTZ

2. 
FILIPE BISCAIA
DEMETERCO:252789
58839
Assinado de forma digital por
FILIPE BISCAIA
DEMETERCO:25278958839
Dados: 2021.02.24 08:06:53 -03'00'

PIEMONTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A
FILIPE BISCAIA DEMETERCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

TRÂMITE DOS PROTOCOLOS 202102031617828623

Ao CMPDU

Seguem em anexo o Parecer

055/2021 GAT – PIEMONTE
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SA

Em 22/06/2021


Thiago Henrique Zen
Engenheiro Civil - CREA-PR 75.152/D
DPTU/SEMU - Matrícula 21.609

AO REQUERENTE:

**Em resposta ao protocolo
202102031617828623**

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202102031617828623 da inscrição imobiliária nº 11.026.0035.0000 em reunião do dia 23 de junho de 2021, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido condomínio edifício horizontal 235 unidades – sendo 06 comerciais e 229 habitacionais, conforme parecer técnico 055/2021-GAT em 16/06/2021.

Em 23/06/2021

LUCAS GRUBBA PIGATTO

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes
e Trânsito e Presidente do CMPDU



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

São José dos Pinhais, 16 de junho de 2021

Tendo em vista o protocolo **202102031617828623**, apresentado por **Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A**, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 230 unidades habitacionais e cinco unidades comerciais, nos lotes de inscrições imobiliárias nºs 11.126.0060.0000, 11.126.0035.0000, o Grupo de Assessoramento Técnico reuniu-se para avaliar 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 que:

- i) O empreendimento está localizado no bairro Ouro Fino em uma região com carência de mobilidade urbana e conexões viárias;
- ii) A Rua São Salvador, único acesso ao empreendimento, é uma das principais conexões viária da região, ligando a Rua João Zarpelon à Alameda Arpo, cujo entroncamento possui um intenso fluxo de veículos;
- iii) Na via Alameda Arpo, entre as Ruas Curitiba e São Salvador, são aproximadamente 760 metros lineares sem conexão viária de acesso ao bairro Ouro Fino, número muito superior ao limite estipulado na lei municipal de parcelamento (Lei nº 20/1964), que é de 200 metros;
- iv) Na Rua São Salvador, entre as Ruas João Zarpelon à Alameda Arpo são aproximadamente 600 metros lineares sem conexão viária no sentido leste, conectando os loteamentos Planta Santa Inez/Jardim Ana Lúcia com os loteamentos Planta Dona Emília/Jardim Ouro Fino;
- v) Conforme a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, há uma diretriz viária de prolongamento da Rua Floresta, importante e estruturada via da região, conectando-a à Alameda Arpo.
- vi) Há previsão de implantação de uma rotatória no entroncamento das ruas Manoel Pires Pereira e Melchiades de Bastos, estrutura viária que facilitará o fluxo de veículos entre as Ruas Pedro Pires de Oliveira e João Zarpelon;
- vii) De acordo com o Artigo 14 Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, *“para aprovação de projetos de loteamento, parcelamento e condomínios, quando couber, será exigida a inclusão de vias coletoras em número e forma compatíveis às necessidades de articulação da área loteada com as vias hierarquicamente superiores do sistema viário municipal; a critério do Departamento responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo”*;
- viii) Conforme o § 7º do Artigo 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, *“todos os imóveis com 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00m (duzentos metros) deverão ser analisados*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sip.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município”;

- ix) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 391,80m² de equipamento público educacional (169,92m² de ensino infantil e 221,88m² de ensino fundamental);
- x) Conforme apresentado no EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 37,35m² de uma unidade básica de saúde da região.

o GAT estabelece como **condição 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.
- b) **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.
- c) **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP, com elaboração de um estudo sobre a destinação das águas pluviais incidentes no terreno.

Ainda, o GAT define como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Doação de área para o sistema viário:** o empreendedor deverá doar área, que incide em seu imóvel, para ampliação do sistema viário municipal, de forma a garantir a mobilidade urbana, conforme apresentado esquematicamente na figura abaixo; a geometria exata da área destinada à via pública será analisada e aprovada pela Divisão de Infraestrutura Viária da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito. A largura das caixas de via variam conforme indicado na referida figura. As áreas deverão ser demarcadas mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

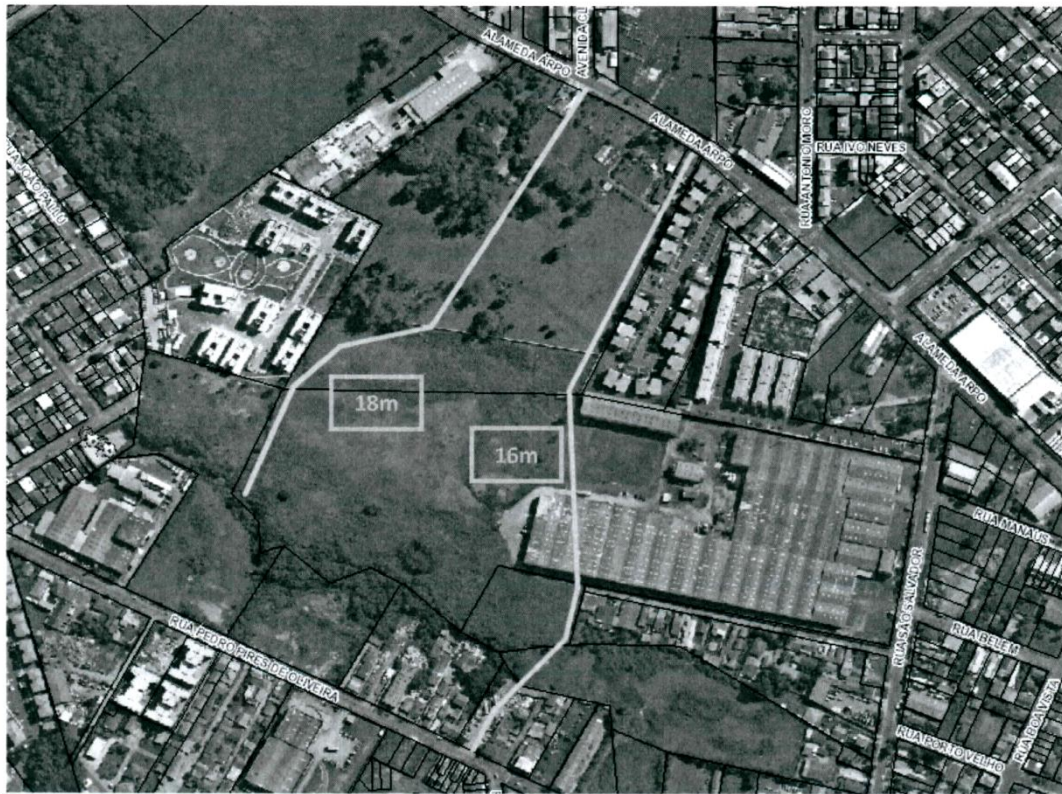
3/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000



2. **Equipamento público educacional - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma escola com 10 salas de aula e áreas de apoio, como, por exemplo, secretaria, direção, sala dos professores, sala dos professores e cozinha, conforme especificação da Secretaria Municipal da Educação (SEMED). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SEMED.
3. **Unidade de Saúde - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma unidade de saúde porte III, conforme especificação da Secretaria Municipal de Saúde (SMS). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SMS.

O prazo final para execução das contrapartidas estará vinculado ao CVCO do empreendimento.

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

A apresentação do Termo de Compromisso devidamente assinado pelas partes é condicionante para a emissão da licença de obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

4/4

PARECER TÉCNICO 055/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: Piemonte Empreendimentos Imobiliários S/A

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000



JOSÉ MAURÍCIO PRECOMA MIRANDA
ENG. CARTÓGRAFO - CREA 44302-D
DIRETOR DO DPTU

AO REQUERENTE:

Anexo ao protocolo 202102031617828623

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202102031617828623 das inscrições imobiliárias nº 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000 em reunião do dia 17 de dezembro de 2021, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere à reconsideração das contrapartidas (nº 73/2021-GAT) referente à implantação de condomínio edifício horizontal – 235 unidades, conforme parecer técnico 108/2021-GAT em 07/12/2021.

Em 17/12/2021

LUCAS GRUBBA PIGATTO

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/4

PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2021.

Após análise do requerimento protocolado sob nº **202108162017180758**, apresentado por **PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** solicitando a reconsideração do Parecer Técnico nº 73/2021-GAT, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 235 unidades habitacionais, nos lotes de inscrições imobiliárias nºs **11.126.0060.0000 E 11.026.0035.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento, tendo em vista as informações adicionais apresentadas pelo empreendedor, e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando o que já foi apontado nos Pareceres Técnicos nº 55 e 73/2021-GAT e, ainda,

- i) que a abertura e implantação da via solicitada no Parecer 73/2021-GAT é imprescindível para mitigar os impactos do empreendimento;
- ii) que a diretriz viária de prolongamento da Rua Floresta será compartilhada tanto pelo empreendimento aqui em análise quanto pelo empreendimento da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, localizado na mesma área e que foi objeto dos Pareceres Técnicos nºs 32 e 64/2021-GAT;
- iii) que seria mais adequado a divisão da contrapartida de pavimentação da diretriz de Prolongamento da Rua Floresta proporcionalmente ao porte dos empreendimentos, sendo esta divisão de 26% para o empreendimento da Piemonte e 74% para o empreendimento da MRV;
- iv) que, ainda que não tenhamos o projeto básico da via para obtermos um orçamento preciso, pode-se perceber, com base em projetos recentes licitados pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas, que a estimativa de custo apresentada pela empresa (R\$ 5.156,16 por metro linear) está muito acima do esperado. Alguns itens (limpeza do terreno, rede de água e de esgoto) são inerentes ao empreendimento e não podem ser considerados contrapartidas. Ainda, foi estimada a pavimentação de 14 metros de largura (7.448m²/532m) quando esse valor deveria ser de 8 metros, pois haverá 3 metros de passeio para cada lado que também foi orçado; só nesse último ajuste citado o valor já diminuiria mais de R\$ 580 mil;
- v) que o orçamento de mobiliário para os equipamentos de saúde e educação orçados pela empresa, com base na listagem apresentada pelas Secretarias de Educação e Saúde, é menor do que o valor obtido pelo produto da demanda de equipamento público em m² gerado pelo empreendimento (conforme apresentado no EIV) pelo valor do Custo Unitário Básico de Construção (CSL-8)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/4

PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

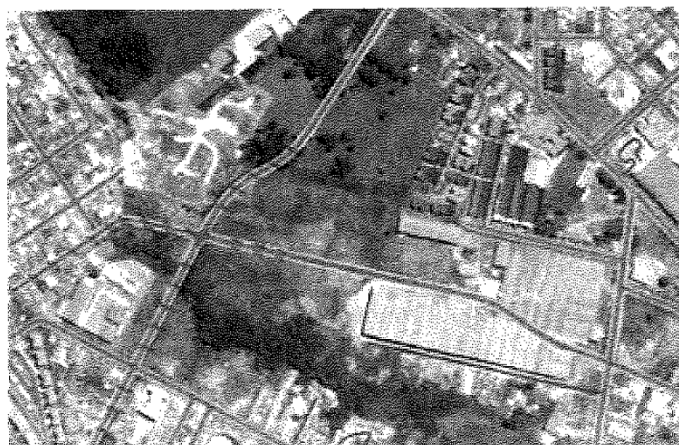
divulgado pelo SINDUSCON-PR. Ou seja, a contrapartida está adequada ao impacto do empreendimento.

Destarte, o GAT manifesta-se pelo **indeferimento** das solicitações e estabelece como **condição 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.
- b. **Acesso ao empreendimento:** o acesso ao empreendimento deverá ocorrer exclusivamente pela diretriz de prolongamento da Rua Floresta até a Rua São Salvador, a ser implantada como contrapartida. Ainda, a entrada do empreendimento deverá estar localizada a pelo menos 200 metros da Rua São Salvador;
- c. **Fechamento das divisas do lote do condomínio:** o empreendimento deverá prever a cada 100,00m de fechamento de muro uma área de gradil, ou outro material com permeabilidade visual, de no mínimo 50,00m de extensão.
- d. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP, com elaboração de um estudo sobre a destinação das águas pluviais incidentes no terreno.

Ainda, o GAT define como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos**:

1. **Doação de área para o sistema viário:** o empreendedor deverá doar área para ampliação do sistema viário municipal, de forma a garantir a mobilidade urbana, conforme especificado na figura apresentada abaixo. A largura da caixa de via a ser doada é de 14 metros. As áreas deverão ser demarcadas mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/4

PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

2. **Pavimentação em CBUQ:** Ainda, na área a ser doada correspondente ao prolongamento da Rua Floresta deverá ser executada pavimentação definitiva em CBUQ contemplando drenagem, sinalização viária horizontal e vertical e urbanização/paisagismo e calçadas, conforme projeto aprovado pelas Secretarias de Obra e Urbanismo, Transportes e Trânsito. Neste caso, a pavimentação abrangerá 26% do total da via, isto é, 138,32 m. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas, Urbanismo, Transportes e Trânsito.

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco*, aprová-lo junto ao Departamento de Planejamento Territorial e Urbano/SEMU, e depois apresentá-lo ao Departamento de Obras/SMVOP para a aprovação do projeto de pavimentação e autorização para execução de serviços em via pública.

O projeto urbanístico/de paisagismo deve contemplar a implantação de calçadas novas, atendendo as disposições do Código de Obras Municipal (LC 105/2016 e alterações), da NBR 9050/2015 e da NBR 16.537/2016, inclusive a instalação de piso tátil de alerta e direcional conectando as esquinas e os pontos de ônibus existentes.

Ainda, deverá ser desenvolvido projeto de galeria de águas pluviais e projeto do bueiro no talvegue existente e deverá ser aprovado junto a SMVOP.

Os projetos de pavimentação devem conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos de tráfego e geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (Murilo Lopes de Souza), de acordo com normas e especificações correntes.

Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:

- Ensaio de Granulometria do Agregado;
- Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
- Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
- Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
- Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

4/4

PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

- Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;

Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

3. **Equipamento público educacional - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma escola com 10 salas de aula e áreas de apoio, como, por exemplo, secretaria, direção, sala dos professores e cozinha, conforme especificação da Secretaria Municipal da Educação (SEMED). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SEMED.
4. **Unidade de Saúde - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma unidade de saúde porte III, conforme especificação da Secretaria Municipal de Saúde (SMS). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SMS.

O prazo final para execução da contrapartida 1 estará vinculado ao CVCO do empreendimento. Para as contrapartidas 2 e 3 o prazo será de 18 meses a partir da assinatura do Termo de Compromisso.

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 indicar as 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 a toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

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

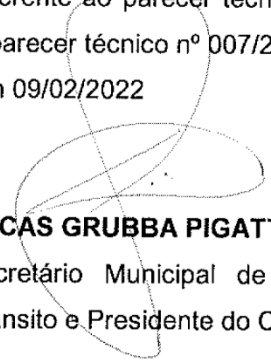

José Maurício Pires da Miranda
Eng. Cartógrafo CREA 44302-D
Diretor Geral da SEMUTT

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo
202201274011891906

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202201274011891906 das inscrições imobiliárias nº 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000 em reunião do dia 09 de fevereiro de 2022, no uso de suas atribuições tomaram ciência quanto ao pedido de esclarecimentos referente ao parecer técnico nº 108/2021 e **ANUIRAM** o parecer técnico nº 007/2022-GAT em 01/02/2022.

Em 09/02/2022



LUCAS GRUBBA PIGATTO

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/2

PARECER TÉCNICO 007/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202201274011891906

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 E 11.026.0035.0000

São José dos Pinhais, 01 de fevereiro de 2022.

Considerando o requerimento protocolado sob nº **202201274011891906**, apresentado por **PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, solicitando esclarecimentos quanto ao Parecer Técnico nº 108/2021, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 235 unidades habitacionais, nos lotes de inscrições imobiliárias nºs **11.126.0060.0000 E 11.026.0035.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) presta as seguintes informações:

1. Quanto a implantação do prolongamento da Rua Floresta o GAT considera que esta é uma contrapartida que deve ser realizada em conjunto pelas duas empresas responsáveis pelos empreendimentos propostos para o lote (MRV e Piemonte). Assim, este GAT recomenda que as duas empresas apresentem um plano de obra único para implantação do referido prolongamento viário;
2. Com relação ao item V das considerações do Parecer Técnico 108/2021-GAT, é importante destacar que o GAT considera continuar a utilização das listas de mobiliário já apresentadas pelas Secretarias de Educação e Saúde;
3. O GAT entende ser viável acatar a solicitação do requerente e recomenda o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da assinatura do Termo de Compromisso para execução das contrapartidas 2, 3 e 4 apresentadas no Parecer Técnico 108/2021-GAT;
4. As listas de mobiliários para as Secretarias de Saúde e Educação permanecem as mesmas já indicadas anteriormente ao empreendedor, as quais anexamos novamente neste Parecer. Os últimos certames licitatórios desta Prefeitura para aquisições dos referidos mobiliários podem ser acessados através do Portal da Transparência Municipal (transparencia.sjp.pr.gov.br), link "Licitações". Os últimos pregões realizados são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/2

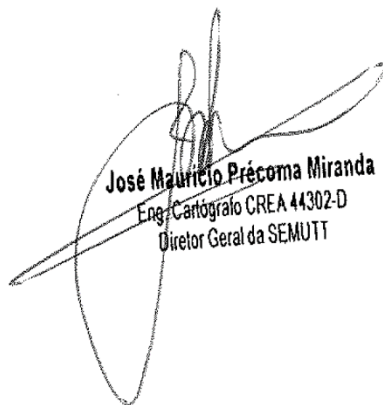
PARECER TÉCNICO 007/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202201274011891906

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 E 11.026.0035.0000

- Pregão 248/2021 – Secretaria Municipal de Saúde (Situação: Andamento);
- Pregão 179/2021 – Secretaria Municipal de Educação (Situação: Andamento);
- Pregão 306/2020 – Secretaria Municipal de Educação (Situação: Homologada);


José Mauricio Prêcoma Miranda
Eng. Cartógrafo CREA 44302-D
Diretor Geral da SEMUTT



ESTATÍSTICA DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS		
	LOTE	ÁREA DE MATRÍCULA
MATRÍCULA 50-491	50-492	ÁREA = 57.016,4 m²
MATRÍCULA 50-493	50-494	ÁREA = 13.000,00 m²
MATRÍCULA 50-495	50-496	ÁREA = 5595,93 m²
ÁREA TOTAL DAS MATRÍCULAS		106.517,28 m²
ÁREA TOTAL REAL		106.315,30 m²

TABELA DE VERTICES, MEDIDAS, AZIMUTHS E COORDENADAS DO PERIMETRO REAL		
ORDEN	VERTICE	COORDENADAS (Easting, Northing)
1	1	710000.00, 710000.00
2	2	710000.00, 710000.00
3	3	710000.00, 710000.00
4	4	710000.00, 710000.00
5	5	710000.00, 710000.00
6	6	710000.00, 710000.00
7	7	710000.00, 710000.00
8	8	710000.00, 710000.00
9	9	710000.00, 710000.00
10	10	710000.00, 710000.00
11	11	710000.00, 710000.00
12	12	710000.00, 710000.00
13	13	710000.00, 710000.00
14	14	710000.00, 710000.00
15	15	710000.00, 710000.00
16	16	710000.00, 710000.00
17	17	710000.00, 710000.00
18	18	710000.00, 710000.00
19	19	710000.00, 710000.00
20	20	710000.00, 710000.00
21	21	710000.00, 710000.00
22	22	710000.00, 710000.00
23	23	710000.00, 710000.00
24	24	710000.00, 710000.00
25	25	710000.00, 710000.00
26	26	710000.00, 710000.00
27	27	710000.00, 710000.00
28	28	710000.00, 710000.00
29	29	710000.00, 710000.00
30	30	710000.00, 710000.00
31	31	710000.00, 710000.00
32	32	710000.00, 710000.00
33	33	710000.00, 710000.00
34	34	710000.00, 710000.00
35	35	710000.00, 710000.00
36	36	710000.00, 710000.00
37	37	710000.00, 710000.00
38	38	710000.00, 710000.00
39	39	710000.00, 710000.00
40	40	710000.00, 710000.00
41	41	710000.00, 710000.00
42	42	710000.00, 710000.00
43	43	710000.00, 710000.00
44	44	710000.00, 710000.00
45	45	710000.00, 710000.00
46	46	710000.00, 710000.00
47	47	710000.00, 710000.00
48	48	710000.00, 710000.00
49	49	710000.00, 710000.00
50	50	710000.00, 710000.00
51	51	710000.00, 710000.00
52	52	710000.00, 710000.00
53	53	710000.00, 710000.00
54	54	710000.00, 710000.00
55	55	710000.00, 710000.00
56	56	710000.00, 710000.00
57	57	710000.00, 710000.00
58	58	710000.00, 710000.00
59	59	710000.00, 710000.00
60	60	710000.00, 710000.00
61	61	710000.00, 710000.00
62	62	710000.00, 710000.00
63	63	710000.00, 710000.00
64	64	710000.00, 710000.00
65	65	710000.00, 710000.00
66	66	710000.00, 710000.00
67	67	710000.00, 710000.00
68	68	710000.00, 710000.00
69	69	710000.00, 710000.00
70	70	710000.00, 710000.00
71	71	710000.00, 710000.00
72	72	710000.00, 710000.00
73	73	710000.00, 710000.00
74	74	710000.00, 710000.00
75	75	710000.00, 710000.00
76	76	710000.00, 710000.00
77	77	710000.00, 710000.00
78	78	710000.00, 710000.00
79	79	710000.00, 710000.00
80	80	710000.00, 710000.00
81	81	710000.00, 710000.00
82	82	710000.00, 710000.00
83	83	710000.00, 710000.00
84	84	710000.00, 710000.00
85	85	710000.00, 710000.00
86	86	710000.00, 710000.00
87	87	710000.00, 710000.00
88	88	710000.00, 710000.00
89	89	710000.00, 710000.00
90	90	710000.00, 710000.00
91	91	710000.00, 710000.00
92	92	710000.00, 710000.00
93	93	710000.00, 710000.00
94	94	710000.00, 710000.00
95	95	710000.00, 710000.00
96	96	710000.00, 710000.00
97	97	710000.00, 710000.00
98	98	710000.00, 710000.00
99	99	710000.00, 710000.00
100	100	710000.00, 710000.00

SISTEMA DE COORDENADA UTM - SIRGAS 2000 MC = 51° W Fuso 22

MARCO DE REFERENCIA UTM IBGE

CURITIBA-UPPR N 7.184.223.310

MC = 51° W Fuso 22 E 677.878.515

MARCO DE REFERENCIA ALTIMETRICA - 903411HUR

ALTITUDE ORTOMETRICA = 897.3099

CONVENÇÕES

BASE DE CONCRETO	INDICAÇÃO DE ALINHAMENTO
COMPRIMENTO	CALDEIA
CURVA DE NÍVEL	CIA INDETERMINADA
CANAL	TRAVESSIA
CANAL DE DRENAÇÃO	VAL DO RIO
REFERÊNCIA DE NÍVEL	BAIXA DE COORDENADA
CANAL	ALINHAMENTO
DESADE CUBO	CALDEIA
P.V. ESTACADO	MURO DE ALINHAMENTO
CANAL TUBO ELÉTRICO	BORDO DE RUA
VALDO ALINHAMENTO	CONCRETO

ANEXO 1

ANEXO 2

ANEXO 3

ANEXO 4

ANEXO 5

ANEXO 6

ANEXO 7

ANEXO 8

ANEXO 9

ANEXO 10

ANEXO 11

ANEXO 12

ANEXO 13

ANEXO 14

ANEXO 15

ANEXO 16

ANEXO 17

ANEXO 18

ANEXO 19

ANEXO 20

ANEXO 21

ANEXO 22

ANEXO 23

ANEXO 24

ANEXO 25

ANEXO 26

ANEXO 27

ANEXO 28

ANEXO 29

ANEXO 30

ANEXO 31

ANEXO 32

ANEXO 33

ANEXO 34

ANEXO 35

ANEXO 36

ANEXO 37

ANEXO 38

ANEXO 39

ANEXO 40

ANEXO 41

ANEXO 42

ANEXO 43

ANEXO 44

ANEXO 45

ANEXO 46

ANEXO 47

ANEXO 48

ANEXO 49

ANEXO 50

ANEXO 51

ANEXO 52

ANEXO 53

ANEXO 54

ANEXO 55

ANEXO 56

ANEXO 57

ANEXO 58

ANEXO 59

ANEXO 60

ANEXO 61

ANEXO 62

ANEXO 63

ANEXO 64

ANEXO 65

ANEXO 66

ANEXO 67

ANEXO 68

ANEXO 69

ANEXO 70

ANEXO 71

ANEXO 72

ANEXO 73

ANEXO 74

ANEXO 75

ANEXO 76

ANEXO 77

ANEXO 78

ANEXO 79

ANEXO 80

ANEXO 81

ANEXO 82

ANEXO 83

ANEXO 84

ANEXO 85

ANEXO 86

ANEXO 87

ANEXO 88

ANEXO 89

ANEXO 90

ANEXO 91

ANEXO 92

ANEXO 93

ANEXO 94

ANEXO 95

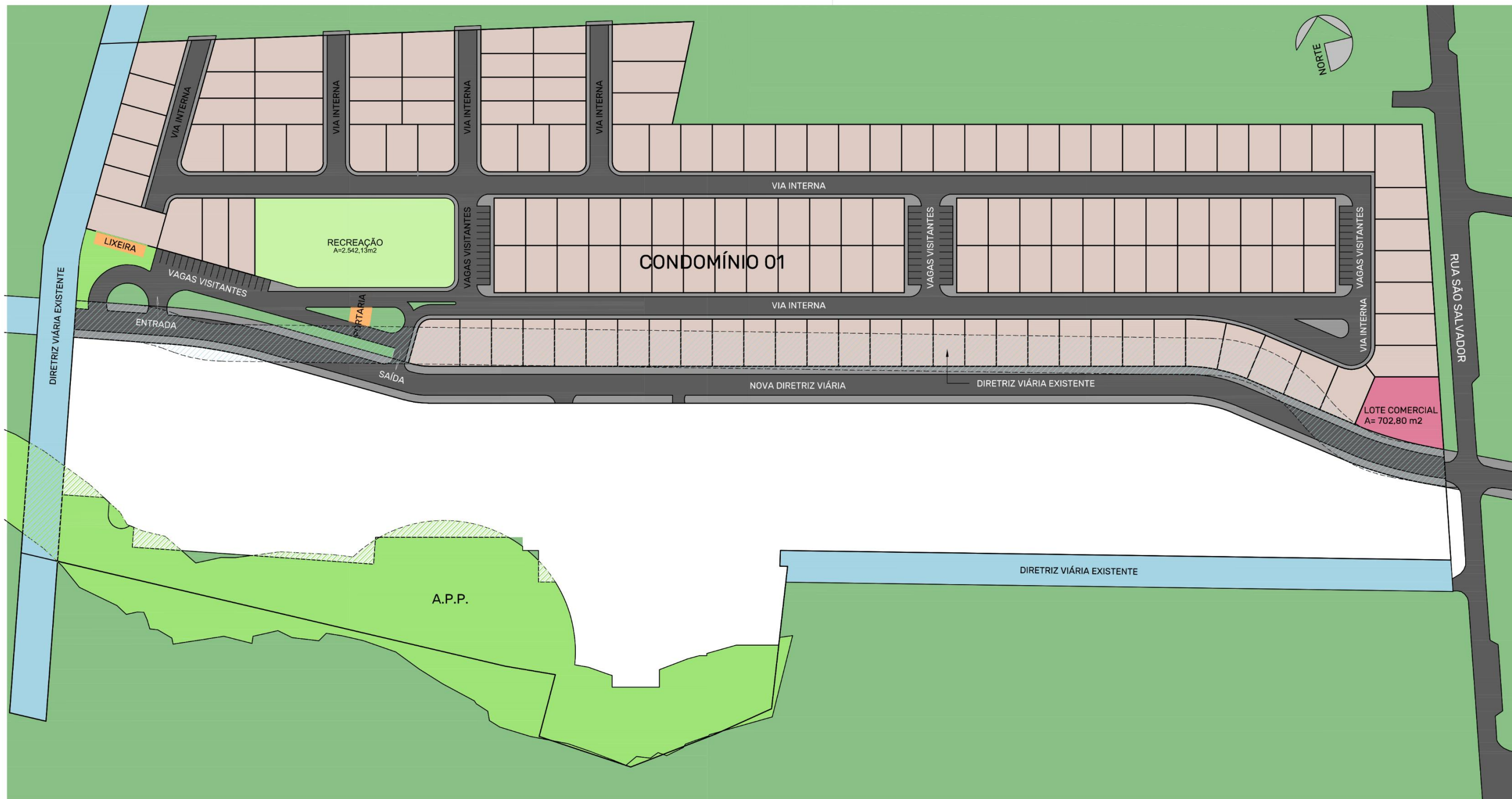
ANEXO 96

ANEXO 97

ANEXO 98

ANEXO 99

ANEXO 100



01 CONDOMÍNIO 01 IMPLANTAÇÃO

ESC. 1/1500

ÁREA BRUTA DA GLEBA = 105.691,40m²

CONDOMÍNIO 01:

ÁREA LÍQUIDA TOTAL = 53.789,79m²

ÁREA LÍQUIDA PRIVATIVA = 34.798,92m²

EFICIÊNCIA = 64,7%

152 LOTES COM ÁREA MÉDIA DE 228,94m²

1 LOTE COMERCIAL COM 702,80m²

* ÁREAS A SEREM CONFIRMADAS COM O LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

ESTATÍSTICA/ ÁREAS:

CONDOMÍNIO 01:

GUARITA/ PORTAL = 200,00 M2

76 CASAS X 48,00 M2 = 3.648,00 M2

76 SOBRADOS X 60,00 M2 = 4.560,00 M2

ÁREA DE RECREAÇÃO MINIMA EXIGIDA = 351,00 M2

175,50 M2 COBERTO
175,50 M2 DESCOBERTO
+ 1 QUADRA POLIESPORTIVA

ÁREA COMERCIAL = 150,00 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 8.733,50 M2

LOPES • FIUZA

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Rua São Salvador, São José dos Pinhais/PR

Piemonte

Implantação - Condomínio 01 | M9

1374_M9_PIEMONTE_RUA SÃO SALVADOR_SJP_PR | 19/01/2023 | RAIMUNDO

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

CA 29/2021-GRCTL

Curitiba, 12 de janeiro de 2021.

Prezado Senhor: **UNIT SOLUTIONS LTDA**

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

Protocolo: **PHS 433/20**

Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

Empreendimento: **COMPORTA SJP**

Endereço: **RUA SÃO SALVADOR Nº140 - BAIRRO COSTEIRA**

Categoria do empreendimento: **RESIDENCIAL**

Nº de economias: **215** Nº de lotes: **215**

Condições para abastecimento de água:

Há possibilidade de atendimento, **sem de necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água. Existe rede de água **DN75mm(PVC)** enfrente ao empreendimento

Observação: É vedada a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da Sanepar.

Condições para atendimento com coleta de esgoto:

Há possibilidade de atendimento, **sem necessidade de ampliação** de rede coletora de esgoto. Existe rede coletora **DN150mm (PVC)** em frente ao empreendimento. Será necessário recalque interno até a rede coletora existente. Caso haja interesse de doação de redes e da Elevatória ver padrões Sanepar para projetar o sistema interno. As obras internas serão as custas do empreendedor.

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

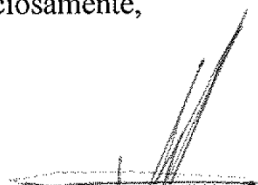
Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto

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 de viabilidade técnica.

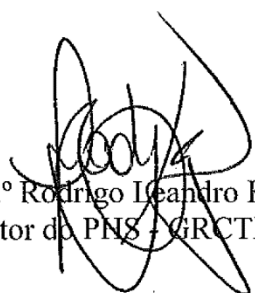
Este documento não possui rasuras e somente as opções assinaladas acima devem ser consideradas válidas.

Atenciosamente,



Adriana do Rocio Niesborski
Téc. em Edificações - IF 13876
GRCTL
Coord. de Operações

Analista do Projeto Hidrossanitário
Companhia de Saneamento do Paraná



Eng.º Rodrigo Leandro Kuzma
Gestor do PNS - GRCTL



Protocolo: 01.20209771246858
Curitiba, 08 de Dezembro de 2020.

UNIT SOLUTIONS LTDA
AV. DO BATEL, 1920, -
CEP: , CURITIBA - PR

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

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

Empreendimento	UNIT SOLUTIONS LTDA	Ofício:
Local	RUA SÃO SALVADOR, 140 - BAIRRO: COSTEIRA	
Município	SÃO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 215

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 quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Cadastro de fornecedores / Consulta / Informações / Construção de redes por particular # Empreiteiras. As normas técnicas aplicáveis estão disponíveis no mesmo endereço, através do caminho: O que você quer fazer? / Fornecedores e parceiros / Normas Técnicas / Projeto de redes de distribuição e Montagens de redes de distribuição.

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
EDUARDO NOUJAIN DEL PENTOR
VPOCTA - DV PROJETOS E OBRAS CURITIBA

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.337.789/0001-76 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/08/2015
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	------------------------

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada

LOGRADOURO AV DO BATEL	NÚMERO 1920	COMPLEMENTO CONJ 206
----------------------------------	-----------------------	--------------------------------

CEP 80.420-090	BAIRRO/DISTRITO BATEL	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
--------------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (41) 3094-2200
---------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 07/08/2015
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **31/01/2023** às **18:18:13** (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 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **31/01/2023** às **18:19:52** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1