

HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 13.030.431/0001-42

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

***CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL
DE 115 RESIDÊNCIAS E COMÉRCIO
E SERVIÇO 1***

***RUA FRANCISCO PEREIRA DA CRUZ, S/N
I.F. 16.492.0008.0000 - CAMPO LARGO DA ROSEIRA
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ
MARÇO / 2025***

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	6
3. DADOS DO IMÓVEL.....	6
3.1 Localização do Terreno	6
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel.....	7
3.3 Características Físicas do Terreno	9
3.4 Características Ambientais do Imóvel.....	11
4.1 Macrozoneamento e Zoneamento	12
4.2 Diretrizes Viárias	15
5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	16
5.1 Área das Edificações	16
5.2 Altura das Edificações	19
5.3 Número de Funcionários	19
5.4 Horário de Funcionamento	19
5.5 Área de Estacionamento	19
5.6 Área para Carga e Descarga	20
5.7 Acessos ao Empreendimento	21
5.8 Permeabilidade do Solo	22
5.9 Drenagem	22
5.10 Características das Atividades	23
a) Poluição Sonora	23
5.11 Demandas por Infraestruturas.....	24
6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA	25
6.1 Caracterização das Áreas de Influência	25
7. IMPACTOS.....	43
7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio.....	43

7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio	45
7.2.2 Matriz de Impactos – Fase Operação: Condicionantes Ambientais .	46
7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana	47
7.2.4 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Infraestrutura Urbana	48
7.2.5 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Sistema Viário	49
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	50
8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção do Condomínio.....	50
8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação do Condomínio	51
10. REFERÊNCIAS	55
ANEXOS	

1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de ordenar os usos e as ocupações do solo e visando atender as funções sociais das cidades, priorizando a qualidade de vida de seus cidadãos, inicialmente foram instituídos os zoneamentos urbanos, definidos em Leis de Uso e Ocupação do Solo, as quais compõem parte dos Planos Diretores Municipais e que estabelecem critérios democráticos de apropriação dos espaços públicos e privados a serem observados, tanto pelos proprietários quanto pelo poder público em benefício da coletividade.

Porém, mesmo com o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos para a ordenação das cidades, muitas vezes não é o suficiente para amenizar ou até mesmo coibir alguns conflitos gerados na vizinhança, decorrentes da implantação do zoneamento sobre uma realidade de ocupação passada e presente, cuja adequação nem sempre se dá de forma compatível aos critérios estabelecidos. Sendo assim, tendo visto a dinâmica das cidades, faz-se necessário buscar soluções para mitigar as áreas consolidadas, realizando as implementações a médio e longo prazos, assim como definir medidas para adequar e prevenir a implantação dos novos usos em áreas passíveis de ocupação.

Portanto, para atender essas necessidades, determinou-se à elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, cujo estudo é um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal N.º10.257/2001), que tem por objetivo adequar os critérios para a apropriação dos espaços públicos e privados, visando uma adequada ordenação do uso e da ocupação do solo para atender as funções sociais das cidades, sendo observados tanto pelo poder público assim como pelo proprietário, em prol da qualidade de vida de seus cidadãos, da proteção ao meio ambiente, do desenvolvimento socioeconômico e a garantia de sustentabilidade nas áreas onde se pretendam instalar os empreendimentos.

Em suma, o Estudo de Impacto de Vizinhança visa à avaliação de impactos ambientais e urbanísticos, assim como a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias, de modo a minimizar riscos futuros, equacionando eventuais conflitos com a vizinhança da área a sofrer a interferência urbanística e colaborando com a viabilidade de implantação do novo empreendimento.

Sendo assim, apresenta-se este Estudo para análise desta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em atendimento a Lei Municipal Complementar N.º 107/2016 e Alterações, Artigo 22 - § 8º, representada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU), cujo objeto de estudo é a **CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO EDILICIO HORIZONTAL DE 115 UNIDADES RESIDENCIAIS E COMÉRCIO E SERVIÇO 1**, cujo projeto arquitetônico será protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo para análise e as devidas aprovações para o Licenciamento deste Empreendimento.

Este Empreendimento será implantado sobre a ÁREA N.º 5-B, matriculado sob N.º 85.398 do 2.º Ofício, sob Indicação Fiscal 16.492.0008.0000, com área total igual a 63.989,97m², sito na Estrada de Acesso situada na esquina da Rua Francisco Pereira da Cruz com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha, no Bairro Campo Largo da Roseira deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, como pode-se observar nas Figuras 1 e 2 a seguir:



Figura 1: Localização do Empreendimento a ser implantado. (Fonte: PMSJP/2025).



Figura 2: Vista da Estrada de Acesso e da testada frontal do terreno que será implantado o Condomínio, a partir da esquina com a Rua Francisco Pereira da Cruz e da Rua Irmã Lucrecia da Rocha.

De acordo com a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e demais alterações, esta Empresa já obteve o DEFERIMENTO deste CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) quanto ao Uso de Permissível para Permitido a implantação de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL com 115 UNIDADES HABITACIONAIS, conforme Protocolo N.º202409063119491417 em anexo.

Porém esta anuência ficou condicionada a aprovação deste Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV) para viabilizar o Licenciamento e a implantação deste CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL com 115 RESIDÊNCIAS e COMÉRCIO E SERVIÇO TIPO 1, com área total a construir igual a **12.439,35m²**.

2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

O imóvel denominado como ÁREA N°5-B, sob Indicação Fiscal N.º16.492.0008.0000, registrado sob Matrícula N.º 85.398 (2.ºOfício), atualmente é de propriedade de SONIA REGINA MEIER MACHADO e seu marido JOÃO CARLOS FERREIRA MACHADO. Porém a Empresa HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA está requerendo a análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como será responsável pelos demais licenciamentos necessários para a obtenção do Alvará de Licenciamento deste referido Empreendimento.

A seguir, apresentam-se as informações sobre a Empresa Empreendedora e os Responsáveis Técnicos pelo presente EIV e projeto arquitetônico:

Dados da Empresa Empreendedora:

HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 13.030.431/0001-42

Rua Francisco Alves Guimarães N.º322 – Apto 2002

Cristo Rei - Curitiba – Paraná

Dados de Autoria do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

Responsável Técnico: MARCELO SAMIR TAVARES

Arquiteto – CAU-PR A159731-0

Dados de Autoria do Projeto Arquitetônico:

Responsável Técnico: MARCELO SAMIR TAVARES

Arquiteto – CAU-PR A159731-0

Dados do Executor do Empreendimento:

Responsável Técnico: RICARDO MICHELIN

Engenheiro Civil – CREA 19791/D-PR

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 Localização do Terreno

O imóvel em questão está situado no quadro urbano, à sudoeste da Cidade de São José dos Pinhais, apresentando as Coordenadas Geográficas: -25,65292S e -49,17876W.

O Empreendimento será implantado sobre a ÁREA N°5-B registrado sob Matrícula N.º 85.398 (2.ºOfício) com área total igual 63.989,97m², sob Indicação Fiscal N°16.492.0008.0000, sito à Estrada de Acesso, caracterizada pelo prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz, próxima a esquina formada com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha, localizado no Bairro Campo Largo da Roseira deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

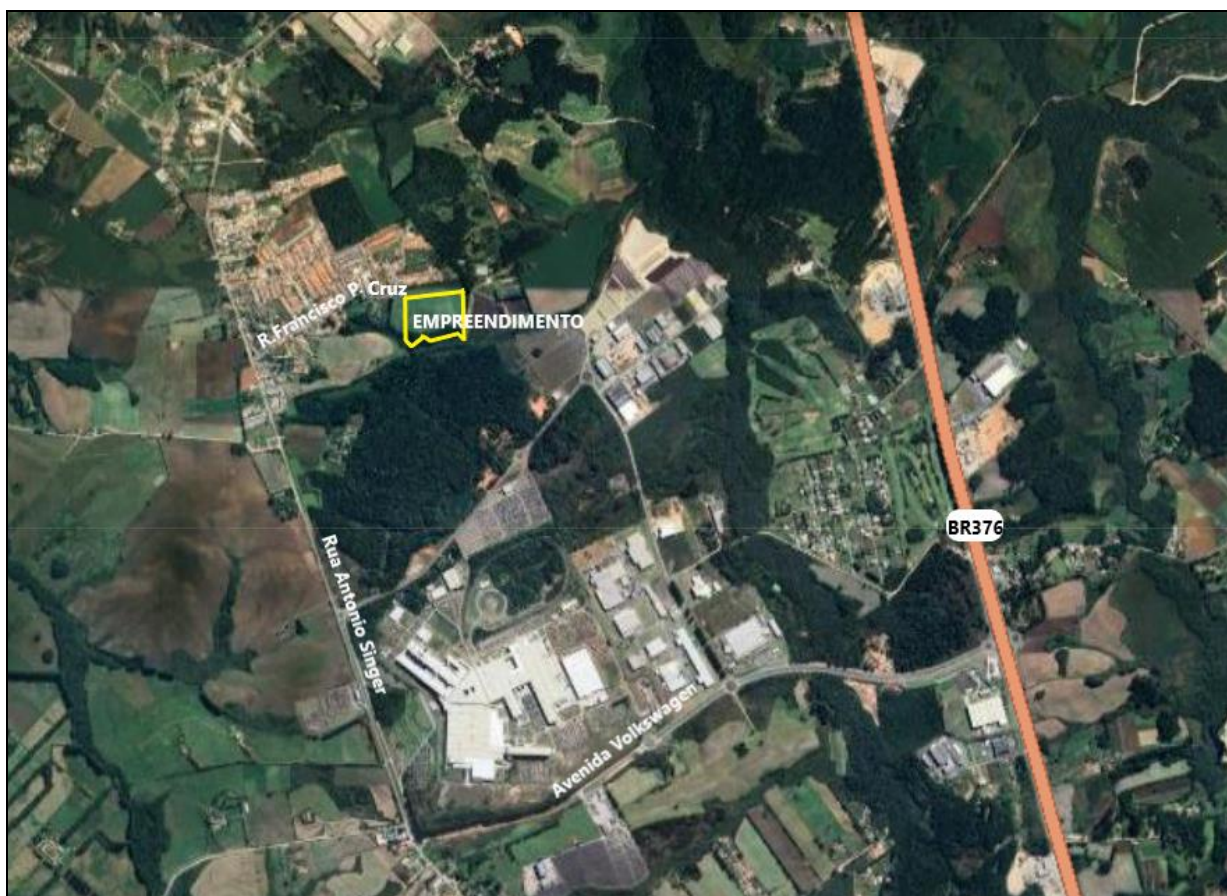


Figura 3: Localização do imóvel e principais vias de acesso. (Fonte: PMSJP/ 2025)

Este terreno em estudo está localizado próximo de importantes eixos viários como a Rua Antonio Singer, distante aproximadamente 770,00 metros do mencionado imóvel, a Avenida Volkswagen Audi distante 3.020,00 metros e, da Rodovia Federal BR376 estando a uma distância de aproximadamente 5.200,00m do referido Empreendimento, conforme mostra a Figura 3 acima. Este imóvel fica próximo de um importante referencial da região, que é a Fábrica Volkswagen Audi, situada na esquina formada pela Rua Antonio Singer com a Avenida Volkswagen Audi, com distância aproximada de 1.880,00m em relação ao Condomínio em estudo.

3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

Com base no histórico de imagens aéreas obtidas através do Sistema Webgeo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, pode-se analisar que a Área 5-B, objeto desse estudo apresentou pequena variação das características físicas, composta basicamente por vegetação natural o longo do córrego e área preparada para plantio ao longo dos últimos anos conforme pode-se observar nas fotos aéreas a seguir.

Com base na imagem do ano de 2000 (Figura 4), verifica-se que praticamente metade da área do terreno era utilizado para cultivo agrícola. O restante da área foi preservado a vegetação natural e de grande porte ao longo do córrego localizado nos fundos da referido terreno.

No ano de 2007 (Figura 5), houve a ampliação da área destinada ao plantio, ocupando 2/3 da área do terreno, reduzindo parte da área de vegetação.



Figura 4: Foto aérea do imóvel ano 2000 (Fonte: Suderhsa).



Figura 5: Foto aérea do imóvel ano de 2007(Fonte: IPPUC).

Porém estas características se mantiveram ao longo dos últimos anos conforme pode-se observar nas imagens dos anos 2012 e 2019 e se mantém até os dias atuais em 2025, como representado nas Figuras (6, 7 e 8) a seguir:



Figura 6: Foto aérea do imóvel ano de 2012 (Fonte:PMSJP).



Figura 7: Foto aérea do imóvel ano de 2019 (Fonte:PMSJP).

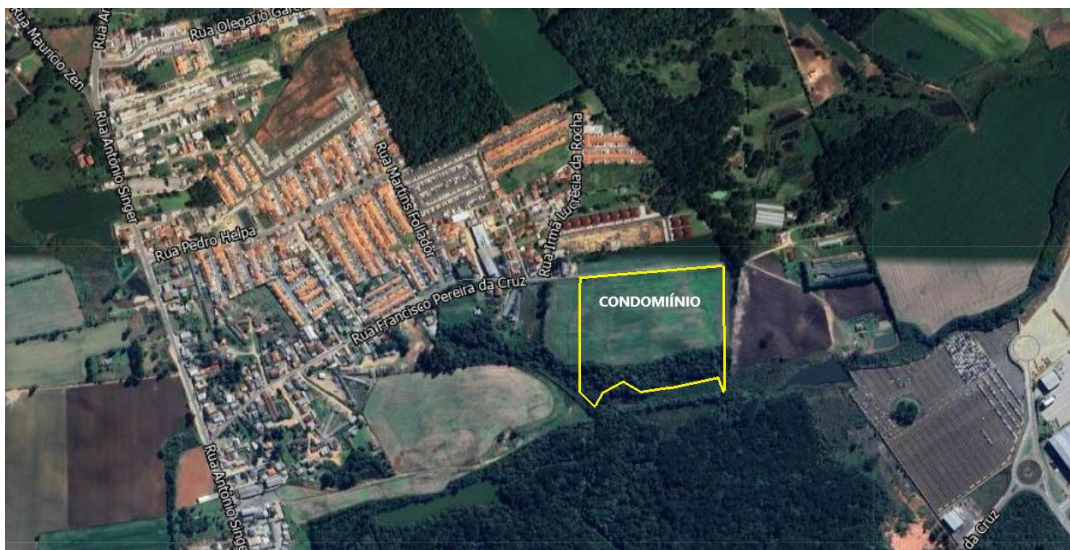


Figura 8: Foto aérea do imóvel ano de 2025. (Fonte:PMSJP)

Importante ressaltar que a Área 5-B nunca apresentou edificações construídas; o presente imóvel sempre foi utilizado apenas para fins de plantio e como áreas de preservação junto ao córrego existente ao longo destes últimos 25 anos.

3.3 Características Físicas do Terreno

A Área 5-B matriculada sob matrícula N.º85.398 do 2.º Ofício, com Indicação Fiscal 16.492.0008.0000, situado no lugar denominado Campininha do Guaraituba, no Município e Comarca de São José dos Pinhais, faz frente para a Estrada de Acesso, na esquina formada pela Rua Francisco Pereira da Cruz com a Rua Irmã Lucrécia da Rocha. O imóvel apresenta formato irregular e uma área total de 63.989,97m² com as seguintes medidas e confrontações conforme planta de Subdivisão a seguir (Figura 9):

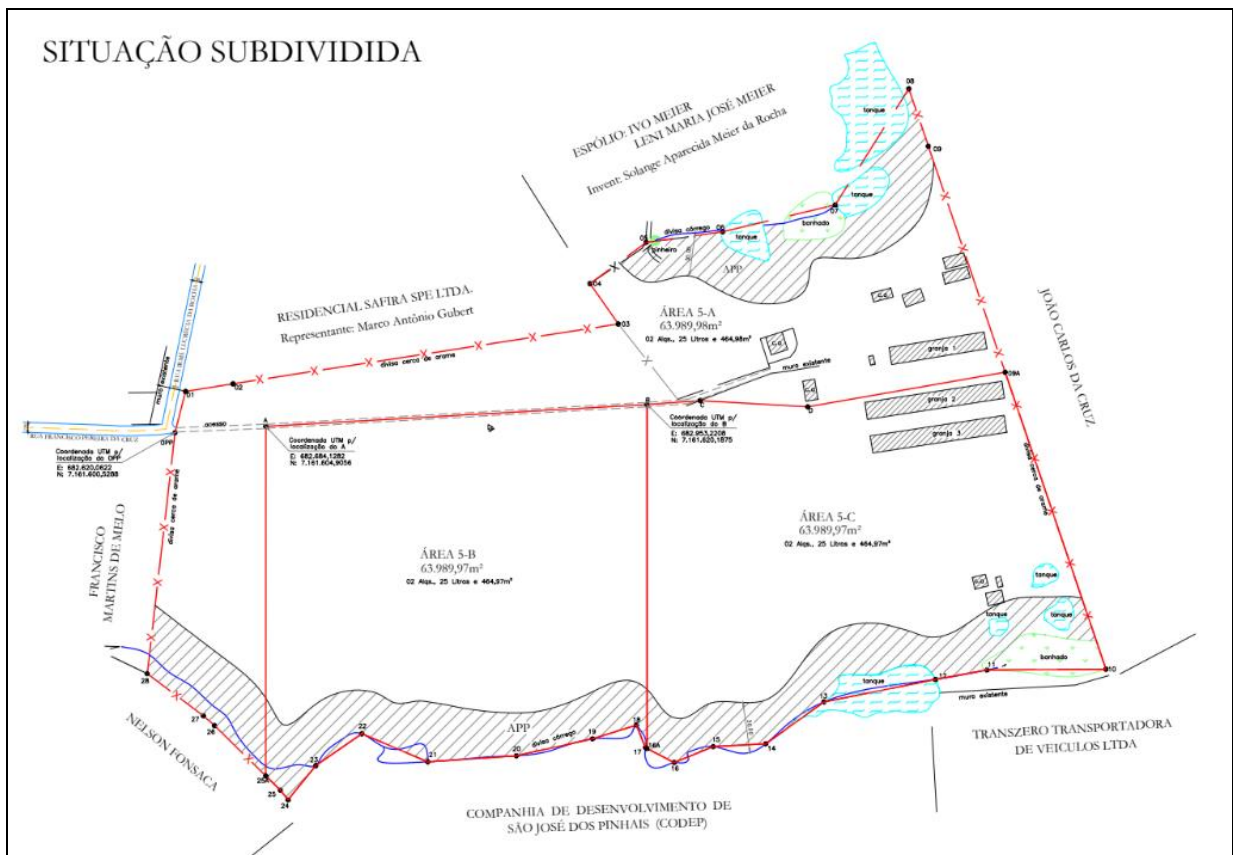


Figura 9: Planta de subdivisão da Área 5-B onde está implantado o Condomínio Residencial.

O Levantamento topográfico inicia na Estaca A cravada junto ao eixo da Estrada de Acesso e segue a divisa pelo eixo da Estrada de Acesso, confrontando com o Lote 05-A da mesma subdivisão, pertencente à Sandro Meier, com azimute de $86^{\circ}44'59''$ e extensão de 269,53m até à Estaca B. Lado esquerdo de quem da referida Estrada de Acesso olha imóvel, divide por linha seca com o Lote 5-C, da mesma subdivisão, pertencente a Sérgio Luiz Meier, da Estaca B com azimute de $180^{\circ}00'03''$ e extensão de 242,01m até à Estaca 16A; Fundos divide por um córrego com terras de Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais (CODEP) da Estaca 16A até à Estaca 24, com azimutes e distâncias seguintes: $297^{\circ}20'20''$ E1,27m; $337^{\circ}49'19''$ e 17,10m; $252^{\circ}45'25''$ e 32,34m; $257^{\circ}28'37''$ e 55,15m; $266^{\circ}07'35''$ e 62,69m; $293^{\circ}01'31''$ e 50,48m; $235^{\circ}23'47''$ e 39,46m; $219^{\circ}08'00''$, deixa o córrego e passa a dividir por linha seca e chega com uma extensão e 31,03m Estaca 24; azimute de $321^{\circ}08'25''$ passa a dividir por cerca de arame com terras de Nelson Fonsaca da Estaca 24 até à Estaca 25A com azimutes e distâncias seguintes: 8,77m; $314^{\circ}20'00''$ e 14,31m; lado direito de quem da referida Estrada de Acesso olha o imóvel, divide por linha seca com o Lote 5-A da mesma subdivisão, pertencente a Sandro Meier, da Estaca 25A com azimute de $0^{\circ}00'14''$ e extensão de 245,99m até à Estaca A inicial, fechando assim o perímetro total da Área 5-B.

3.4 Características Ambientais do Imóvel

De acordo com a Base Cartográfica da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais e de acordo com a vistoria “in loco”, verifica-se que o terreno apresenta um desnível de uns 16,00m considerados em seu comprimento total de aproximadamente 242,00m do alinhamento junto a Estrada de Acesso até o córrego nos fundos do terreno. A área apresenta curvas planimétricas com cotas de níveis variando de 912,00m junto a Estrada de Acesso, apresentando uma topografia em declive suave até o início da vegetação em preservação, com cota de 902,00m. A partir desta cota, ocorre um declive mais acentuado em direção à divisa de fundos com cota igual a 896,00m junto ao córrego.

O imóvel apresenta praticamente 2/3 de área terraplanada que era utilizada para fins de cultivo agrícola, porém será necessário terraplanar o solo para a implantação do Condomínio Residencial, sendo necessário a Autorização Ambiental junto ao Órgão Responsável para as movimentações de solo e adequação de greide do referido Empreendimento.

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

Em relação a ventilação, o imóvel apresenta uma adequada ventilação devido as generosas dimensões do terreno semelhante a uma gleba, cujas condições favorecem as correntes de ar provenientes dos ventos do sul, apresentando assim ventilação permanente sobre o imóvel.

Além da excelente ventilação natural, o imóvel possui ótima iluminação natural direta, pelo fato de ser uma área aberta e com vegetação somente junto a Área de Preservação Permanente junto ao córrego, o qual se encontra em cotas de níveis mais baixas que a área a ser edificada. Desta forma, não haverá interferência da vegetação existente, assim como das edificações vizinhas, as quais se tratam de residências térreas e estão afastadas do pleiteada Área 5-B.

3.5 Flora e Fauna

De acordo com as imagens do histórico do imóvel no Item 3.2, em relação a Flora existente sobre a Área 5-B em questão, este terreno possui Área de Preservação Permanente (APP) junto ao córrego existente na divisa de fundos do imóvel, conforme pode se observar na Figura 10 a seguir.

Nesta área verde de preservação existem muitas espécies nativas e exóticas de vegetações de grande e de médio porte como Araucárias, Paineiras, Palmeiras, entre outras, cujas espécies serão todas mantidas e preservadas, caracterizando um bosque para lazer do pleiteado Condomínio.



Figura 10: Vista aérea do imóvel com vegetação existente sobre o terreno.

Quanto à Fauna, durante a visita foi identificado pequenas espécies de animais silvestres como esquilos e saracuras habitando na Área de Preservação Permanente existente. Também, verificou-se algumas espécies de pássaros de pequeno e médio porte sobre esta área verde que será totalmente preservada sobre o terreno, preservando assim também as espécies da fauna existente.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento e Zoneamento

O Plano Diretor vigente no Município de São José dos Pinhais é definido pela Lei Complementar Municipal N.º100/2015, a qual determina diretrizes de ordenamento territorial definidas pelos Macrozoneamentos, orientando as políticas públicas que induzem ao processo de ocupação do território, considerando as diferentes realidades das regiões do Município.



Figura 11: Macrozoneamento do Lote 1-A-II onde está implantado o Empreendimento (Fonte: PMSJP/2024).

O presente imóvel está inserido na **Macrozona dos Distritos Industriais** (Figura 11), a qual corresponde as áreas destinadas principalmente à implantação de indústrias e serviços de apoio à indústria constituindo um complexo industrial, composto por:

- I - Distrito Industrial de São José dos Pinhais;
- II- Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira.

Além do Plano Diretor, destaca-se a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, a qual define os Zoneamentos, os Usos e os Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

A Área 5-B onde será implantado este Condomínio, está situada totalmente no zoneamento denominado **Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2)**. No entorno deste zoneamento, está a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e a Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1), conforme verifica-se na Figura 12 a seguir:



Figura 12: Zoneamento ZIS2 onde será implantado o pleiteado Condomínio. (Fonte: PMSJP/2025).

Os parâmetros urbanísticos vigentes em ZIS2, de acordo com a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, estão apresentados nas Tabelas 1 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE ZIS2	
Altura Máxima da Construção	30m para Galpões e 3 Pavimentos para demais usos
Taxa de Permeabilidade Mínima	30,00%
Afastamento Mínimo de Divisas	5,00m
Taxa de Ocupação Máxima	40%
Coeficiente de Aproveitamento	1,5
Densidade Residencial = Baixíssima	18 UN/Hectare
Recuo Frontal Legal	10,00m

Tabela 1: Parâmetros Construtivos para zoneamento ZIS2 de acordo com a Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações.

Tendo visto que este Condomínio abrange uso residencial, além de atividades de caráter comercial e serviços 1, logo a densidade residencial prevista nesse zoneamento ZIS2 deverá ser rigorosamente respeitada, de modo a atender uma correta ordenação e ocupação de solo neste zoneamento.

Portanto, ao considerar a área do terreno com 63.989,97m² e a densidade residencial baixíssima igual a 18 Um/Hectare, logo serão permitidas 115 unidades residenciais, além da possibilidade de usos comerciais e serviços sobre o terreno em questão.

Além da Densidade Habitacional, é fundamental o atendimento dos demais parâmetros urbanísticos como Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Coeficiente de Aproveitamento, Altura máxima, Recuo Frontal e Afastamentos Laterais por sublotes e para a implantação total do referido Condomínio, cujos parâmetros estão especificados na Tabela 2 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO CONDOMÍNIO	
Área Total a Construir (115 Residências/salão de festa/churrasqueiras/portaria Comércio/Serviço 1)	12.439,35m ²
Área Total do Terreno	63.989,97m ²
Área de Recreação	7.085,00m ²
Área de Preservação Ambiental (APP) / Diretriz Viária	17.635,02m ²
Coeficiente de Aproveitamento	0,19
Taxa de Permeabilidade Mínima	62,68%
Taxa de Ocupação Máxima	18,35%
Altura Máxima da Construção (2 Pavimentos p/ comércio e 1 Pav. / Residência)	9,00m
Recuo Frontal Efetivo para Alameda Arpo	10,00m
Densidade Residencial = Baixa	115 Unidades (18 Un/Hectare)

Tabela 2: Parâmetros Urbanísticos do Condomínio a ser implantado de acordo com a Lei Complementar Nº107/2016 e Alterações.

Portanto, considerando que este Empreendimento está inserido no Zoneamento ZIS2, apresentando usos e ocupação do solo de acordo com a legislação e parâmetros urbanísticos vigentes do zoneamento em questão, a Empresa HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vem respeitosamente requerer a este CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) a **aprovação deste Estudo de Impacto de Vizinhança**, para viabilizar o devido Licenciamento deste **Condomínio Edifício Horizontal de 115 Unidades Residenciais e Comércio/Serviço1** com área total a ser construída igual a 12.439,35m².

4.2 Diretrizes Viárias

A Lei Municipal de Diretrizes Viárias sob Nº152/2022 vigente nesta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, define traçado de algumas Diretrizes Viárias no entorno do imóvel em questão, sendo Vias de Ligação como é o caso da Rua Antônio Singer com caixa de rua prevista com 40,00m de largura e a Rua Arcídio Claudino Barbosa, com largura de caixa prevista em 30,00m. Outras diretrizes viárias são as Vias Expressas definida pela BR 376, com caixa de rua prevista com 60,00m de largura e, por um traçado de via sobre áreas a serem desapropriadas futuramente para permitir a conexão entre a BR 376 e o Município de Fazenda Rio Grande, com previsão de caixa com 100,00m de largura. Vale salientar que nenhuma destas vias atingem o terreno onde se pretende implantar este Condomínio, como pode-se observar na Figura 13 a seguir:



Figura 13: Traçado das Diretrizes Viárias previstas próximo ao Condomínio. (FONTE: PMSJP/2025)

Porém, visto que a Estrada de Acesso que este imóvel faz testada frontal apresenta atualmente apenas 8,00m de largura, e provavelmente em breve ocorrerá o prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz, será previsto e respeitado no projeto arquitetônico uma Diretriz de Alargamento para esta Estrada de Acesso com caixa de arruamento de 12,00m de largura, atingindo desta forma 6,00m para dentro do referido terreno ao longo da sua testada frontal. No entanto, para fins de licenciamento deste Empreendimento, será consultado previamente o Departamento de Planejamento Territorial Urbano para análise e parecer técnico quanto a este possível prolongamento de via, assim como a largura necessária para esta via.

5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Área das Edificações

Conforme o projeto arquitetônico deste presente Condomínio em anexo, verificam-se as edificações a serem construídas sobre este imóvel totalizando **12.439,35m²** de área a ser implantada de acordo com a estatística apresentada no respectivo projeto, o qual será devidamente licenciado através do Alvará para Construção junto a Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito.

As edificações deste Empreendimento serão compostas por: 115 Residências, Salão de Festas, 2 Quiosques com Churrasqueiras, Portaria, Lojas e Salas Comerciais, conforme pode ser observado na implantação do Condomínio na Figura 14 a seguir.

Além das edificações, o imóvel possui área para estacionamento para visitantes e para a área comercial, Praça de Vivência e Lazer com Playground, Pet Place, Pista de Skate, Pomar,

Quadra Poliesportiva, Campo de Futebol Suíço, além da grande fração de vegetação destinada a Área de Preservação Permanente, a qual será devidamente preservada e proporcionará uma linda paisagem de área verde ao Empreendimento.

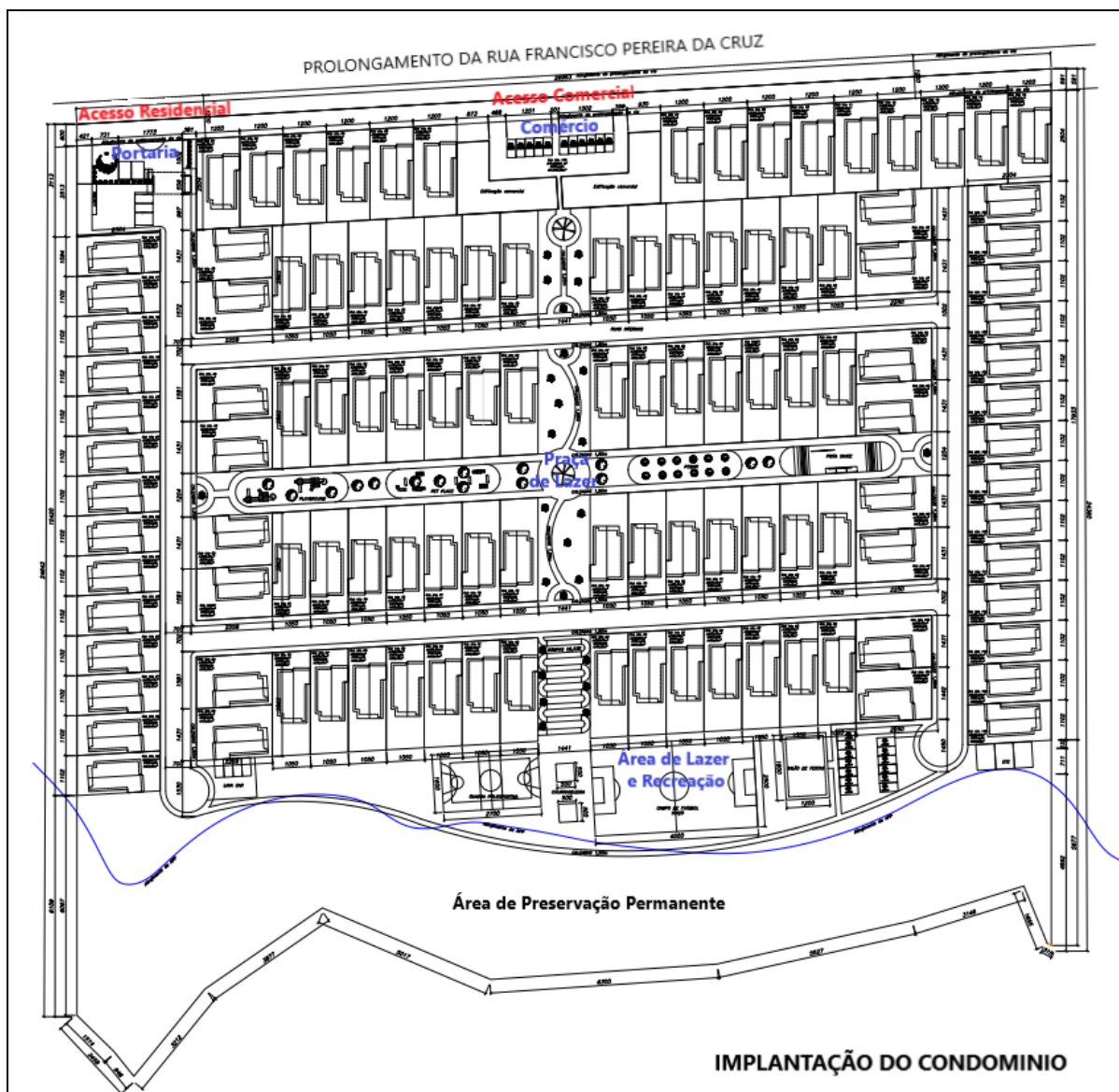


Figura 14: Croqui de implantação do Condomínio e as edificações a serem construídas.

Na Tabela 3 abaixo, pode-se verificar a descrição de todas as edificações as suas respectivas áreas que compõem o Empreendimento:

QUADRO DE ÁREAS DO CONDOMÍNIO	
Residências (115 x 93,49m ²)	10.751,35m ²
Portaria	40,00 m ²
Salão de Festa	198,00m ²
Quiosques com Churrasqueira (2 x 25,00m ²)	50,00m ²
Lojas /Salas Comerciais (2 pavimentos)	1.400,00m ²
ÁREA TOTAL	12.439,35m²

Tabela 3: Quadro de áreas do Condomínio a ser construído.

5.2 Altura das Edificações

De acordo com o zoneamento ZIS2, a altura máxima permitida para as construções é igual a 30,00m para galpões, barracões e edifícios similares para uso não residencial e 3 pavimentos para os demais usos. Sendo assim, neste referido Condomínio a maioria das edificações possuirão apenas 1 pavimento com pé-direito de 3,00m, como é o caso das residências, salão de festa, quiosques e portaria. Apenas as lojas e salas comerciais que terão 2 pavimentos com pé-direito de 3,50m e altura total máxima de 9,00m, sendo uma altura permitida pela legislação vigente.

Empreendimento permanece livre de restrições do Gabarito do Cone de Aproximação da Pista de Pousos e Decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena, devido a sua localização e ao considerável distanciamento deste imóvel ao Cone de aproximação da Pista do Aeroporto, não havendo assim nenhum óbice por parte do DECEA em relação à altura das edificações a serem implantadas neste Condomínio.

Desta forma, verifica-se que todas as edificações deste Empreendimento atenderão a altura máxima permitida de acordo com a legislação do Zoneamento ZIS2 vigente.

5.3 Número de Funcionários

Neste Condomínio em questão será considerado o número de 6 (seis) Colaboradores que irão trabalhar nas atividades administrativas e de manutenção, incluindo serviços administrativos, portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns. Portanto este Empreendimento apresentará uma demanda fixa de 6 Funcionários que desenvolverão suas atividades diariamente neste imóvel.

5.4 Horário de Funcionamento

Por se tratar de um Condomínio com uso misto de atividade residencial e comercial, haverá serviço de portaria com controle de 24h para acessar o Condomínio Residencial.

Já em relação as atividades das lojas e salas comerciais, para evitar transtornos aos moradores do próprio Condomínio e da vizinhança local, será estipulado o horário comercial de funcionamento estabelecido das 8:00h às 18:00h, de segunda a sexta, e nos sábados das 9:00h às 17:00h.

5.5 Área de Estacionamento

De acordo com Código de Obras (Lei Municipal Complementar N.º105/2016 e Alterações), a proporção de vagas necessárias para veículos de pequeno porte para o uso habitacional é na ordem de 1 (uma) vaga de 2,40m x 4,50m para cada Unidade Residencial.

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

E ainda, no caso de Condomínios com mais de 20 unidades residenciais, como é o caso deste Empreendimento, é necessário atender vagas para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga de 2,40m x 5,00m para cada 20 unidades habitacionais, sendo que desse total de vagas deverá ser atendido 2% destas nas dimensões de 3,50m x 5,00m para Pessoas Com Deficiências (PCD) e ainda, a proporção de 5% de vagas de 2,50m x 5,00m destinadas aos idosos.

Para as atividades de Comércio e Serviço 1, o Código de Obras define 1 vaga de 2,50m x 5,00m a cada 100,00m² até 300,00m² e acima de 300,00m², deve atender 1 vaga a cada 50,00m², sendo ainda necessário atender 2% das vagas para Pessoas Com Deficiências (PCD) e 5% das vagas destinadas aos idosos, conforme especificado anteriormente para o uso habitacional.

Sendo assim, para esse novo Condomínio Residencial e Comercial será necessário atender no mínimo 115 vagas privativas de veículos de 2,40m x 4,50m para atender as 115 Unidades Residenciais, das quais pelo menos 3 habitações deverão ser adaptáveis para PCD e atender 1 vaga especial nas dimensões de 3,50m x 5,00m para cada unidade adaptável.

Também, será necessário atender no mínimo 6 vagas de 2,50m x 5,00m para os visitantes deste Empreendimento, sendo recomendado no mínimo 1 vaga especial (3,50m x 5,00m) e as demais vagas com dimensões de 2,50m x 5,00m para idosos.

Em relação a área comercial deste Condomínio, será necessário atender no mínimo 25 vagas, das quais no mínimo 1 vaga nas dimensões de 3,50m x 5,00m para PCD e 2 vagas para Idosos nas dimensões de 2,50m x 5,00m. As 22 vagas comerciais restantes devem ser nas dimensões de 2,50m x 5,00m.

Portanto, este **Condomínio está prevendo a demanda de 146 veículos** transitando nesta região para atender as 115 Residências, as Lojas / Salas Comerciais (25 vagas) e para funcionários (6 vagas) deste novo Empreendimento.

5.6 Área para Carga e Descarga

Em relação às vagas para veículos de grande porte como caminhões, o Código de Obras vigente não especifica nenhuma proporção de vaga para carga e descarga para uso habitacional e nem para usos de Comércio e Serviço 1.

Porém, para atender o abastecimento das lojas e atendimento dos serviços necessários aos comércios, poderá ser utilizada parte da área de circulação das vagas comerciais para serviços de carga e descarga, de forma a não atrapalhar a manobra dos veículos da área comercial.

Além disso, com objetivo de garantir segurança aos futuros moradores nos casos de eventuais emergências, além de oferecer mais comodidade e acesso de veículos de porte (caminhões) que possivelmente serão utilizados por prestadores de serviços de transporte de mobiliários, de rede de energia elétrica (COPEL) e do Corpo de Bombeiros, para eventuais infortúnios que possam ocorrer, este Empreendimento propõe acesso desses serviços junto

aos portões da Portarias. Dessa forma, os portões de acesso deverão possuir altura mínima livre de 4,50m, de modo que veículos de grande porte possam adentrar o Condomínio Residencial para a realização e manutenção de serviços afins.

5.7 Acessos ao Empreendimento

Os acessos do referido Condomínio serão exclusivamente pela Estrada de Acesso (Figura 16), a qual se caracteriza como prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz, na esquina com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha, tanto para a atividade residencial quanto para a comercial, porém com acessos devidamente separados de acordo com os usos, conforme pode-se observar pela Figura 17.

Dessa forma, o Condomínio propõe a localização da Portaria e do acesso residencial bem próximo da esquina das mencionadas ruas, cujo acesso atenderá a entrada e saída de veículos e pedestres, com pista de acumulação de 5,00m de largura e portaria recuada 10,00m do alinhamento predial.

Já em relação a área comercial, haverá dois acessos ao estacionamento comercial, sendo uma entrada e outra saída de veículos, de forma a oferecer maior comodidade e segurança aos usuários, além do acesso em separado exclusivamente para pedestre.



Figura 16: Vista da Estrada de Acesso onde serão situados os acessos de veículos e pedestres para o Condomínio.

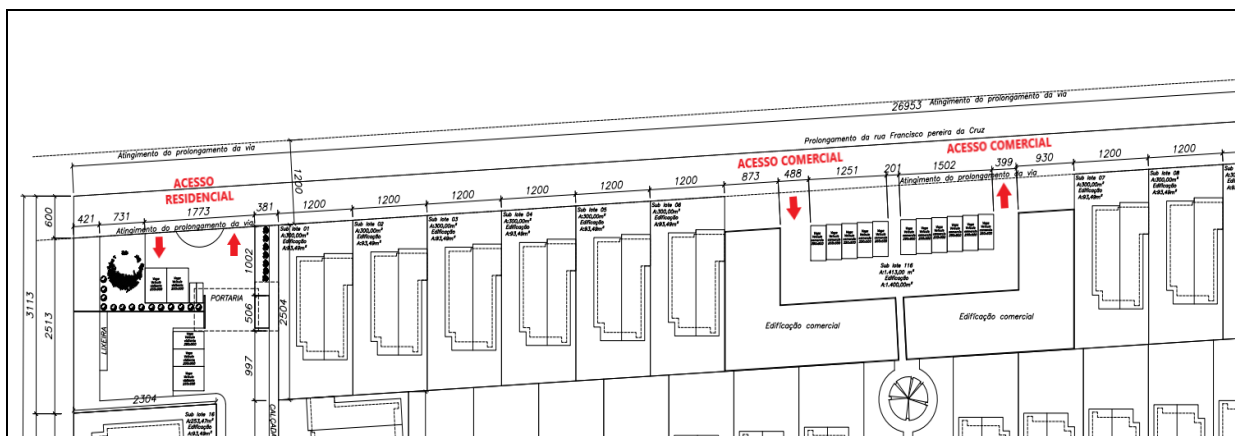


Figura 17: Detalhe da Implantação do Condomínio com o acesso residencial separado do acesso comercial.

Importante salientar, que para o devido licenciamento deste Condomínio Residencial e Comercial, os acessos do Empreendimento serão devidamente submetidos a análise e aprovação pelo DEMUTRAN (Departamento Municipal de Trânsito) desta Prefeitura.

5.8 Permeabilidade do Solo

Em atendimento à Permeabilidade do Solo, conforme condicionado no Zoneamento ZIS2 com valor de permeabilidade mínima de 30%, este Empreendimento atenderá uma Taxa de Permeabilidade equivalente a 62,68% conforme especificação no projeto arquitetônico.

Para assegurar este percentual de permeabilidade, o Empreendimento propõe áreas permeáveis de 46% a 51% dentro das frações privativas, assim como nas áreas comuns do Condomínio, através do uso de pisos drenantes (com 80% de Permeabilidade), das áreas permeáveis em 100% nos jardins das áreas de Recreação e Lazer, além da generosa fração de verde que caracteriza a Área de Preservação Ambiental (APP) de 30,00m de largura paralelo ao córrego.

Portanto, o presente Condomínio atenderá com tranquilidade a Permeabilidade do Solo necessária, conforme parâmetro urbanístico definido pela legislação vigente.

5.9 Drenagem

Considerando o porte deste Empreendimento e por se tratar de Condomínio, será necessário para o processo de Licenciamento de Obra, a análise da Secretaria Municipal Meio Ambiente (SEMMA), cuja Secretaria atualmente é a responsável pela aprovação dos projetos de Drenagem, Contenção e Reuso de Águas Pluviais, assim como pela vistoria final para Conclusão de Obras em relação ao sistema de drenagem do Condomínio.

Sendo assim, os projetos de Drenagem, Contenção e Reuso de Águas Pluviais deste Empreendimento serão devidamente submetidos à aprovação da SEMMA em atendimento aos condicionantes para a emissão do Alvará de construção.

5.10 Características das Atividades

a) Poluição Sonora

A Lei Nº 1319/2008 determina que é proibido perturbar o sossego e o bem-estar público com sons e ruídos que causem incômodo de qualquer natureza ou que ultrapassem os limites fixados nesta Lei.

Sendo assim, a emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços, religiosas, sociais, recreativas e/ou de carga e descarga, devem atender os níveis de pressão sonora, contidos no Anexo 1 desta lei.

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

Sendo assim, este Condomínio deverá respeitar o nível de pressão sonora ou ruído máximo estabelecido de 70db, conforme horários estabelecidos nesta Lei, ficando o funcionamento das atividades passíveis de fiscalização por esta Prefeitura.

b) Poluição Atmosférica

Em relação a poluição atmosférica na Cidade de São José dos Pinhais, foram utilizados dados da estação de monitoramento mais próxima que está localizada em Curitiba, no bairro Boqueirão, para a verificação da qualidade do ar.

Os boletins indicaram que a qualidade do ar é consideravelmente boa para a região, de acordo com os resultados apresentados em 2023.

Importante lembrar que devido o presente Condomínio se tratar de uso Residencial com 115 habitações e ainda área comercial, haverá um aumento de 146 veículos na atual demanda que circula na vizinhança do Empreendimento. Consequentemente, poderá ocorrer um aumento nas fontes móveis de poluição atmosférica, por isso recomenda-se que todos os veículos respeitem os respectivos índices de poluição veicular, de modo a controlar e colaborar na qualidade atmosférica local.

c) Poluição Hídrica

Conforme mencionado anteriormente, o presente Empreendimento possui um córrego situado na divisa de fundos do terreno, o qual condiciona a Área de Preservação Ambiental (APP) sobre o imóvel ao longo do córrego existente. Portanto, deve-se tomar os devidos cuidados com resíduos líquidos e sólidos gerados pelo desenvolvimento das atividades do Condomínio de modo a manter a qualidade hídrica do subsolo local, evitando desta forma a poluição hídrica local.

d) Poluição Odorífera e Eletromagnética

Considerando os usos das edificações do Condomínio para fins residenciais e comércios de pequeno porte, os itens relativos à poluição odorífera e eletromagnética não se aplicam as

atividades que serão desenvolvidas neste Empreendimento, pois não será gerado nenhum tipo de poluição com odores desagradáveis como fumaça tóxica ou poluição decorrente de exposição à radiação.

e) Vibração

Ao considerar que o Empreendimento inclui usos para fins residenciais de 115 unidades e ainda atividades comerciais, conseqüentemente haverá um aumento na atual demanda de veículos de pequeno porte transitando nas vias do entorno deste Condomínio, logo poderá gerar vibrações no sistema viário em função da circulação da nova demanda de veículos, tanto na fase de implantação, quanto na de operação do Empreendimento.

f) Periculosidade

Em relação ao quesito Periculosidade, compreende-se que este Condomínio comporta apenas atividades para fins residenciais e comerciais, logo não vai oferecer danos ou perigos ao bem-estar dos usuários.

5.11 Demandas por Infraestruturas

Conforme consulta junto a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ) os serviços de abastecimento de energia elétrica já atendem esta região e as atuais demandas do entorno. Contudo, será solicitada a Carta de Viabilidade junto a COPEL para a certificação de que haverá possibilidade de abastecimento de energia elétrica para este Condomínio.

Em relação a SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), existe implantada a rede de abastecimento de água que atende os imóveis próximo ao novo Condomínio em questão. Porém será solicitada a Carta de Viabilidade junto a SANEPAR para verificar se a rede existente atenderá com tranquilidade a nova demanda do Empreendimento.

Quanto a rede de coleta de esgoto, foi verificado que não há possibilidade de atendimento, devido à ausência de rede implantada no entorno do imóvel em questão. Portanto, tendo esta ciência, a Empresa Hercasa Empreendimentos Imobiliários Ltda está providenciando a elaboração de Projeto de Implantação de uma Estação Biológica Compacta para o esgotamento sanitário deste novo Condomínio, cuja estação deverá ser devidamente aprovada junto a SANEPAR.

Quanto aos resíduos sólidos ou lixos domésticos gerados diariamente pelas atividades operacionais do Condomínio neste Imóvel, informa-se que os resíduos serão devidamente armazenados em local próprio dentro do perímetro do terreno, de modo que as lixeiras tenham acesso facilitado para a coleta e descarte final pelo Serviço Municipal de Coleta Pública, cujo serviço já atende os loteamentos vizinhos ao imóvel em questão.

Em relação aos resíduos de materiais recicláveis como plásticos e papelão de embalagens, os mesmos serão corretamente armazenados e destinados a empresas certificadas com o devido licenciamento do IAT (Instituto Água e Terra) para fins de reciclagem.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Caracterização das Áreas de Influência

Em decorrência da aprovação, implantação e operação do Novo Condomínio, é necessário definir as Áreas de Influência que são afetadas direta ou indiretamente pelos impactos positivos ou negativos, em consequência da implantação deste Empreendimento.

Sendo assim, as Áreas de Influência são delimitadas em função das atividades a serem desenvolvidas no imóvel, do porte do empreendimento, dos condicionantes ambientais do terreno, das condições do atual sistema viário e do adensamento populacional, entre outros fatores.

A seguir, verifica-se na Figura 18 a representação das ÁREAS DE INFLUÊNCIA decorrentes deste Condomínio em estudo.

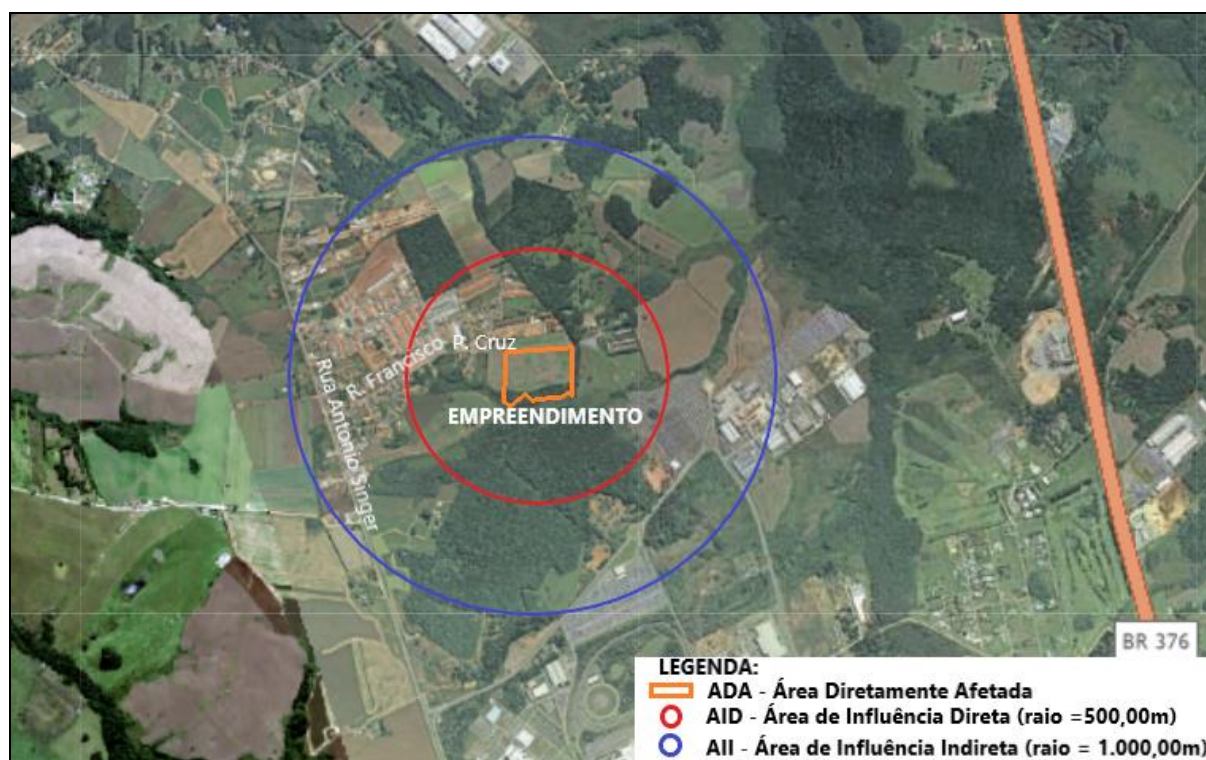


Imagem 18: Imagem com a definição das Áreas de influências (ADA / AID e AII) do Condomínio em relação ao entorno.

A classificação das Áreas de Influência é determinada como: Área Diretamente Afetada (ADA), ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) e ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII), de acordo com as definições a seguir;

- **ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA):** compreende a área do terreno onde será implantado o Condomínio, com interferência direta da edificação, assim como o desenvolvimento de suas atividades sobre o imóvel;
- **ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID):** é a área caracterizada pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 500,00 metros a partir da Área Diretamente Afetada

Industrial 3/4, Extrativista, Habitação Transitória 1, Condomínio de Sublotes e Condomínio Edifício Horizontal, como é o caso deste Empreendimento em questão, contendo em sua proposta 115 Unidades Residenciais de acordo com a Densidade Habitacional de 18 Um/Hectare, além do Comércio e Serviço¹, totalizando área a construir igual a 12.439,35m². Importante salientar que este Condomínio já possui o Uso deferido pelo CMPDU sob protocolo N°202409063119491417.

Com base na imagem aérea desta Prefeitura, além da existência de algumas empresas de porte (Figuras 20,21) como Proadec Brasil, Transzero Transportadora de Veículos, Brazul e etc, verifica-se ainda em ZIS2 a existência de outro Condomínio de grande porte, como é o caso do Residencial Safira, que está situado aproximadamente a 35,00m deste Empreendimento e se encontra parcialmente implantado, estando em fase de construção da etapa final (Figura 22).

Confrontando com o ZIS2, de acordo com a Figura 19 anterior, encontra-se a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e verifica-se grande quantidade de condomínios habitacionais de grande porte implantados no entorno deste pleiteado Empreendimento (Figuras 23/24/25/26/27/28/29), como por exemplo o Residencial Don Felipe, Residencial Brígida, Residencial Parque Ideal, Residencial Beija-flor, Residencial Quebec, Residencial Creta, Parque Ville, Jardim Montreal, Condomínio Villa di Trevizo, entre outros menores. Logo, conclui-se que esta solicitação é totalmente viável de deferimento por este CMPDU, visto que o entorno apresenta grande vocação para uso de condomínios residenciais.



Figura 20: Vista da Transzero Transportadora de Veículos existente no entorno do novo Empreendimento.



Figura 21: Empresa Proadec Brasil, situada em ZIS2 distante 772,00m do referido Condomínio.



Figura 22: Vista do Residencial Safira que se encontra a 35,00m do novo Empreendimento, estando implantado parcialmente e o restante em fase de construção.



Figura 23: Vista do Residencial Parque Ideal situado na Rua Francisco Pereira da Cruz, próximo ao Empreendimento.



Figura 24: Entrada do Residencial Don Felipe, também situado na Rua Francisco Pereira da Cruz.



Figura 25: Vista da entrada do Residencial Quebec existente na Rua Antonio Singer, próximo ao Empreendimento.



Figura 26: Acesso do Condomínio Beija-flor localizado também na Rua Antonio Singer.



Figura 27: Fachada de Comércio e Serviços como Mercado Helen, Farmácia Pix e Academia existentes na Rua Antonio Singer e distantes 650,00m aproximadamente do novo Empreendimento.



Figura 28: Vista de outros estabelecimentos comerciais de pequeno porte situados na Rua Antonio Singer.

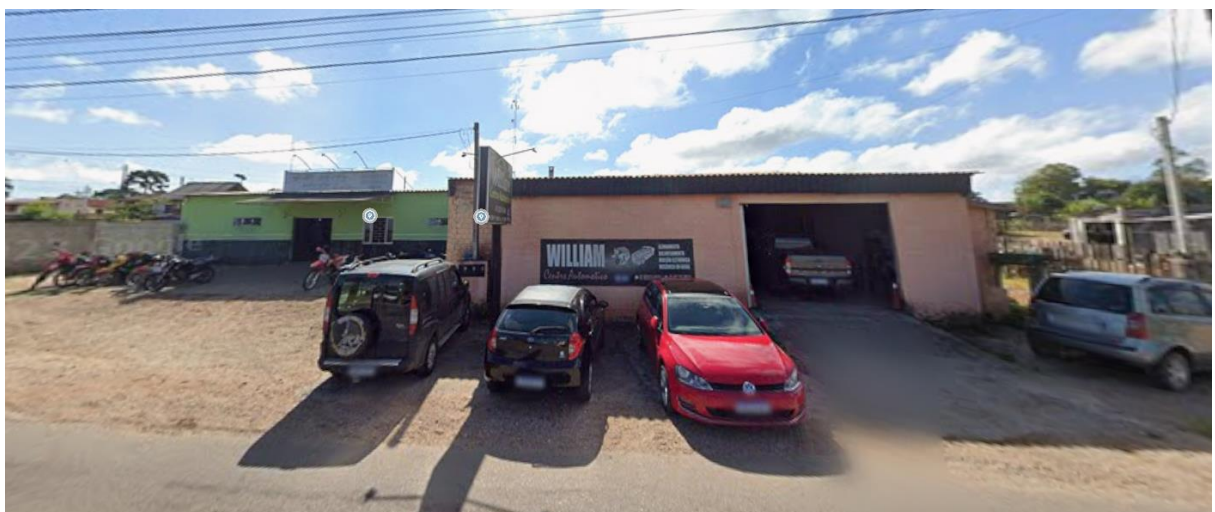


Figura 29: Edificações comerciais e de serviços consolidados junto a Rua Antonio Singer.

Além desses zoneamentos, na região verificam-se ainda muitas áreas verdes que constituem as Zonas Especiais de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1), cujas áreas apresentam restrições ambientais expressivas, destinadas à preservação ambiental, à proteção de matas ciliares, a facilitar a drenagem urbana, à implantação de parques lineares e a preservação de áreas junto a córregos e áreas críticas ou frágeis.

Considerando que o Empreendimento em questão é para uso Residencial de 115 Habitações e para Comércio e Serviço¹, cuja densidade populacional Baixíssima de 18Un/Hectare será devidamente respeitada, conclui-se que o referido Condomínio atende a vocação local desta região.

Em relação as Áreas de Influência no entorno do referido Condomínio, verifica-se que na Área de Influência Direta (AID) que possui raio de 500,00m de abrangência, este Empreendimento poderá impactar diretamente na via local, cuja Estrada de Acesso em frente ao novo Condomínio encontra-se em precário estado de implantação, além de necessitar de alargamento para atender a nova demanda de veículos. A partir da Rua Francisco Pereira da Cruz, verifica-se a influência também dos demais condomínios existentes, que se estendem até a Rua Antonio Singer, estando inseridos também na Área de Influência Indireta (AI), com raio de 1.000,00m, os quais interferem também no fluxo viário local.

Além disso, ocorrerá interferência direta sobre o uso de equipamentos de saúde e de educação, devido a nova demanda de moradores deste novo Condomínio, que será detalhado no Item 6.6.

Portanto, após analisar o entorno deste Condomínio em estudo e considerando os demais condomínios residenciais semelhantes ao pleiteado no entorno do Empreendimento, além das atividades de comércios, serviços e indústrias existentes na vizinhança, constata-se que todas as atividades apresentam usos e parâmetros urbanísticos compatíveis ao Zoneamento ZIS2, de modo a atender a vocação da região em relação as atividades, apresentando assim uma moderada interferência na vizinhança que se encontra consolidada na região.

6.3 Sistema Viário e Rotas de Acesso

De acordo com a planta de implantação do novo Condomínio, tanto o acesso para a área residencial quanto para o comércio e serviço, ocorrerão somente pela Estrada de Acesso (Figuras 30 e 31), que é a projeção do prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz, esquina com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha, cujas vias são caracterizadas como vias locais.

A Estrada de Acesso permite acesso ao referido imóvel e para mais duas glebas de terreno, que também fazem testada frontal para esta via.



Figura 30: Vista da “Estrada de Acesso” pela qual será o acesso principal para o Empreendimento, que estará localizado no terreno à direita da imagem.



Figura 31: Visão da “Estrada de Acesso” para quem observa o terreno situado a esquerda desta via.

Esta Estrada de Acesso apresenta atualmente caixa de rua com largura igual a 8,00m, sendo uma via de dupla direção com uma única pista pavimentada com anti-pó, em precário estado de conservação e sem passeio definido para pedestres.

Como já mencionado, esta Estrada de Acesso se conecta com a Rua Francisco Pereira da Cruz que faz conexão com a via Rua Antonio Singer, a qual é Via de Ligação neste trecho até a confluência com a Rua Vereador Benevuto Moleta, assim como a Avenida Volkswagen Audi que também é caracterizada como Via de Ligação.

A partir deste ponto da via até a Rodovia Federal BR376, esta Rua Antonio Singer é caracterizada como Via de Conexão.

Conforme Figura 32 a seguir, verifica-se que para quem vem pela BR376 sentido centro de São José ou sentido de Santa Catarina, o acesso deve ocorrer junto a trincheira existente sob esta rodovia que permite acesso a via marginal da BR376, até acessar a Rua Antonio Singer, pela qual segue até a esquina com a Rua Francisco Pereira da Cruz, totalizando uma distância equivalente à 6.620,00m.

Também é possível acessar o Empreendimento através da BR 376, entrando na Rotatória que dá acesso à Avenida Volkswagen Audi. Segue até a rotatória com a Rua Antonio Singer e virando à direita por esta via, segue até a esquina com a Rua Francisco Pereira da Cruz, num percurso total de 5.860,00m aproximadamente.

Desta forma, visto as possíveis rotas de acesso ao novo Condomínio, através da Rua Francisco Pereira da Cruz e da Avenida Volkswagen Audi, cujas vias por serem de Conexão e de Ligação, permitem maior rapidez e fluidez no sistema viário até chegar na Rua Francisco Pereira da Cruz que termina no terreno do referido Empreendimento, não havendo a necessidade de acessar por outras vias locais mais estreitas por dentro dos bairros.

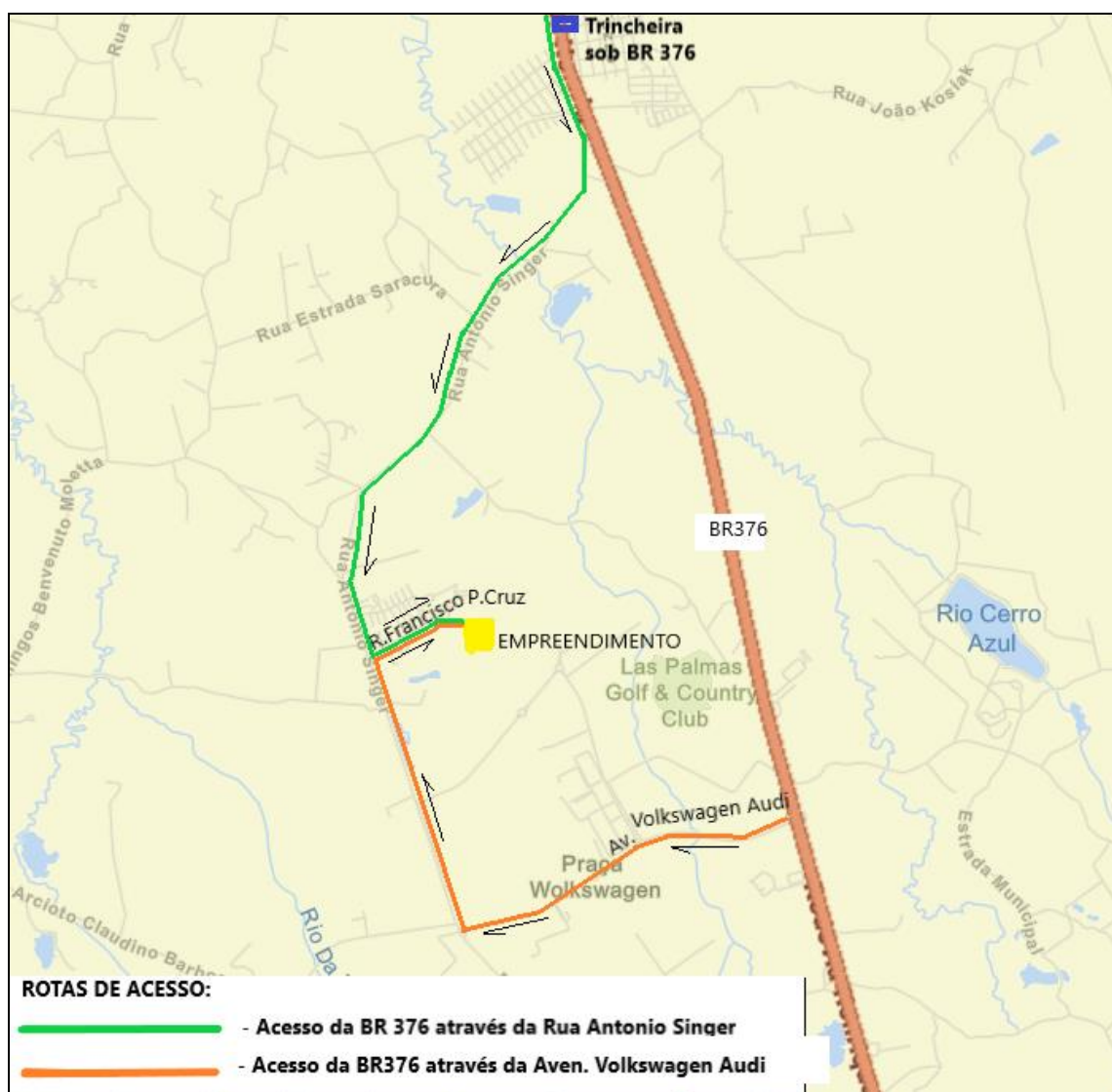


Figura 32: Croquis das Rotas de acesso ao Empreendimento.

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

6.4 Geração de Tráfego

Devido ao porte do Condomínio em questão, é possível avaliar um aumento de tráfego de veículos circulando nas vias de acesso ao Empreendimento, tanto na fase de construção das obras, quanto no funcionamento do Condomínio, após o Certificado de Conclusão de Obras, porém com diferença no porte e na quantidade de veículos conforme a fase da obra.

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

Estima-se uma demanda de aproximadamente 6 caminhões e uns 8 veículos de pequeno porte dos funcionários responsáveis pela obra na etapa inicial. Ao longo da construção, haverá redução do número de caminhões para 3 e aumento no número de veículos de pequeno porte para 18, devido a diversidade de profissionais que aumenta com o decorrer e finalização das obras.

Porém, em relação a fase de Operação das atividades do Condomínio, estima-se um aumento na demanda diária de veículos de pequeno porte circulando na região. A geração de tráfego vai ocorrer devido ao aumento de **146 carros**, transitando diariamente na região e em decorrência dos novos moradores, uso por funcionários e clientes do Empreendimento.

Sendo assim, ao considerar que a Rua Francisco Pereira da Cruz é uma via local que já atende a demanda dos condomínios existentes, com um considerável fluxo de veículos transitando diariamente e ainda, considerando o fato de que alguns funcionários poderão utilizar outros meios de transporte coletivo como ônibus, ou serviço de fretamento tipo taxi, pode-se concluir que a nova demanda gerada pelos 146 veículos de pequeno porte, será possivelmente absorvida pelo atual sistema viário, visto que a circulação de veículos podem ocorrer em horários específicos, como também em períodos alternados. Importante salientar ainda que não há atualmente ocorrências de acidentes de trânsito ou transtornos na Rua Francisco Pereira da Cruz diante da atual demanda, o que viabiliza a absorção desta nova demanda de carros gerado pelo Empreendimento no atual fluxo viário.

6.5 Transporte Coletivo

Considerando a localização do imóvel na esquina da Rua Francisco Pereira da Cruz com a Rua Irmã Lucrécia da Rocha, verifica-se a existência de serviço de Linha de Transporte Coletivo, sendo a Auto Viação Sanjotur a empresa responsável pela linha e itinerários existentes que

atende a região e que poderá atender também a nova demanda do Condomínio em estudo, sendo a seguinte linha:

- 1052 - LINHA CAMPO LARGO - Terminal Central São José → Santa Cecília (Via Jardim Montreal);

Existem outras linhas que atendem à região, mas que circulam pela Rua Antonio Singer, ficando mais distante do Condomínio, cujas linhas estão mencionadas a seguir:

- 1009 - LINHA FAXINA / QUEBRADA FUNDA - Quebrada Funda → Terminal Central São José;
- 1020 - LINHA CAMPESTRE DA FAXINA - Terminal Central São José → Campestre da Faxina;
- 1028 - LINHA CONTENDA / CAMPO LARGO - Terminal Central São José → Contenda;
- 1047 - LINHA CONTENDA (ALTO DA BOA VISTA) - Terminal Central São José → Alto Da Boa Vista (Cemitério Polacos) / Córrego Fundo;
- 406 - LINHA COTIA (VIA CAMPO LARGO) - Terminal Central São José ↔ Cotia (Circular),

Durante visita em campo, foi constatado a existência de 1 parada de ônibus (Figura 33) situada no início da Rua Irmã Lucrecia da Rocha, bem próxima da esquina formada com a Rua Francisco Pereira da Cruz e distante aproximadamente 90,00m deste referido Condomínio.



Figura 33: Ponto de ônibus implantado no início da Rua Irmã Lucrecia da Rocha, próxima a esquina com a Rua Francisco Pereira da Cruz.

O ponto de ônibus existente nas proximidades do Empreendimento é do modelo “Chapéu Chinês” composto por estrutura metálica sem assento e cobertura em polipropileno, e apresentam-se em bom estado de conservação, conforme pode ser verificado nas Figura 33 acima.

Desta forma, considerando a linha de transporte coletivo que circula na Rua Irmã Lucrecia da Rocha e Rua Francisco Pereira da Cruz, além de outras linhas na Rua Antonio Singer, e

considerando a existência de 1 Ponto de Ônibus localizado nas proximidades do Condomínio em estudo, conclui-se que as atuais linhas de ônibus possuem capacidade de absorver a nova demanda de passageiros que poderá ser gerada com a implantação deste Empreendimento.

6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NA ÁREA EDUCACIONAL

Em relação aos equipamentos que atendem a área educacional na região, constatou-se que não existe até o presente momento serviços e equipamentos que estejam inseridos na Área de Influência Direta (AID com raio de abrangência igual a 500,00) e na Área de Influência Indireta (All com raio de 1.000,00m) deste Condomínio.

De acordo com a imagem na Figura 34 a seguir, constatou-se que o Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) mais próximo do novo Empreendimento, é o CMEI Professora Maria da Piedade Souza Cortes que está situado na Rua Francisco Honório Claudino Nº 51, distante 2.960,00m do Condomínio. E ao lado deste CEMEI está implantada a Escola Municipal Clodoaldo Naumann, que fica na Rua Antonio Singer, Nº1.500, esquina com a Rua Francisco Honório Claudino, estando distante 2.858,00m deste Empreendimento. Não foram localizadas Escolas Estaduais dentro de um raio de 4.000,00m no entorno do Condomínio.

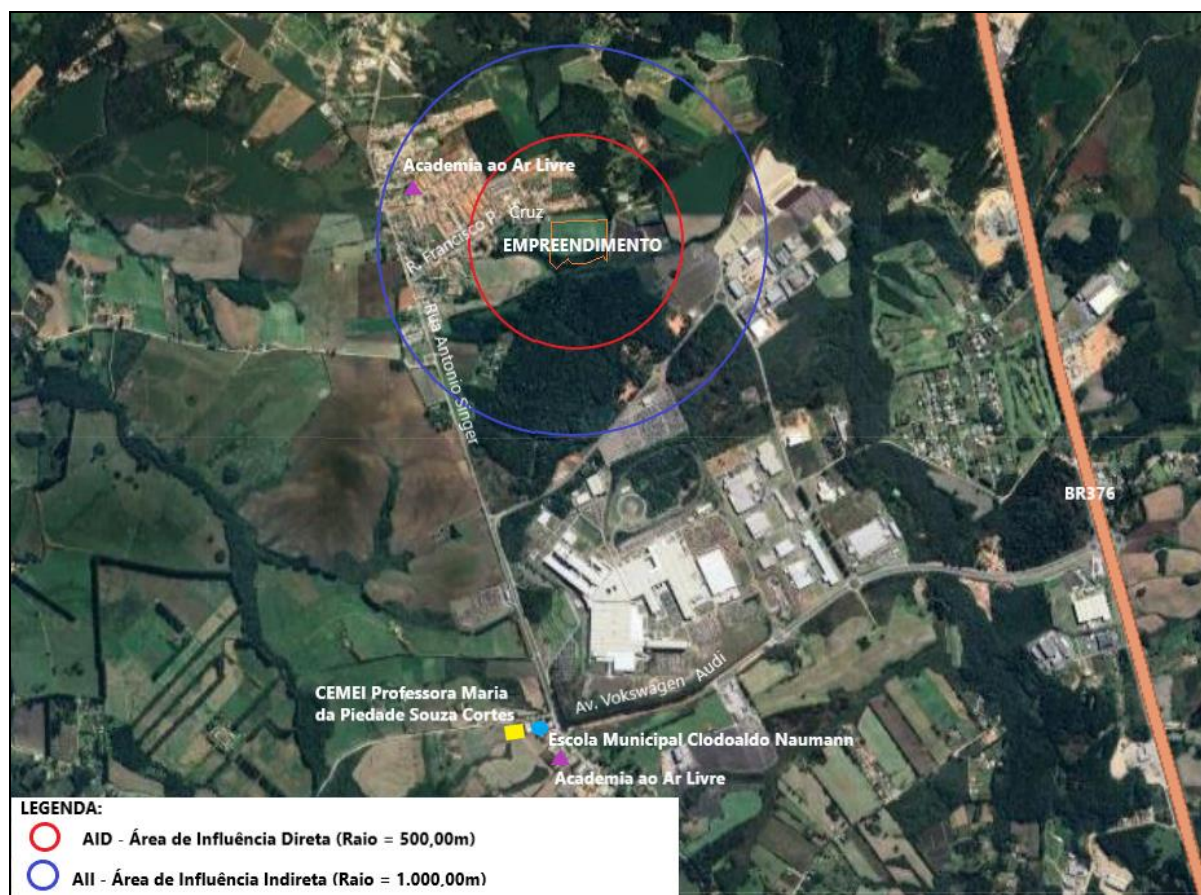


Figura 34: Áreas de Influência Direta e Indireta do Condomínio sobre Equipamentos Públicos Educacionais.

Além dos equipamentos de educação, verificou-se duas Academias ao Ar Livre destinada ao público em geral, sendo uma Academia localizada na praça do Jardim Montreal, sito a Rua Pedro Helpa, inserido na Área de Influência Indireta (AII) e distante 750,00m do Condomínio em questão. A segunda Academia ao Ar Livre mais próxima está fora da AII, distante em torno de 3.470,00m, próximo ao CMEI e a Escola já citados.

Visto que o Empreendimento, além do caráter comercial que apresentará uma demanda populacional apenas transitória e que não residirá no local, trata-se principalmente de Condomínio Residencial com 115 unidades. Consequentemente haverá um adensamento populacional permanente e um aumento na demanda nas áreas educacionais.

Sendo assim, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em sua pesquisa nacional por amostras de domicílios realizada pelo Censo de 2022 para o Município de São José dos Pinhais, a Síntese de Indicadores Sociais, a tabela que contempla número de pessoas em domicílios particulares de grandes regiões e as metropolitanas, foi verificado a média de 2,80 pessoas por domicílio em áreas urbanas. Sendo assim, considerando as 115 unidades residenciais deste Empreendimento, calcula-se uma **previsão de adensamento populacional de 322 pessoas**, as quais estarão distribuídas territorialmente neste Condomínios em estudo, ou seja, 0,0322 pessoas por metro quadrado de terreno, ou ainda, considerando que um hectare equivale a 10.000,00m², resultará em 322 pessoas por hectare. Conforme já mencionado neste EIV, este Empreendimento propõe um adensamento de 115 unidades residenciais, de acordo com a BAIXÍSSIMA DENSIDADE equivalente a 18 Unidades Residenciais/Hectare sobre o imóvel em questão. Desta forma, este Condomínio atenderá o adensamento na região, atenuando assim possíveis impactos ambientais e de vizinhança decorrentes da ocupação e garantindo uma melhor qualidade habitacional para os novos moradores deste Empreendimento.

Portanto, com este novo adensamento de 322 moradores previsto para este Condomínio, consequentemente haverá o aumento nas demandas de alunos na área educacional e consequentemente, na área de saúde.

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

Sendo assim, considerando as pessoas que ocuparão este novo Condomínio, **estima-se que haverá o equivalente a 21 crianças dentro da Faixa de 0 a 4 anos e 46 crianças na Faixa de 5 a 14 anos.**

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

Portanto, com base nestes dados acima, e estimando que cada sala de aula tenha em média 45,00m², verifica-se que em 45,00m²/17 alunos resulta em 2,65m²/aluno na rede pública de Ensino Infantil Municipal e 45,00m²/25 alunos resulta a proporção de 1,80m²/aluno para o Ensino Fundamental da rede pública.

Portanto, este Condomínio vai gerar uma demanda de área a ser construída para os Equipamentos e Serviços Públicos Municipais na Área de Educação, na proporção de 55,65m² para Ensino Infantil Municipal (CMEI), sendo 21 alunos x 2,65m² e mais 82,80m² de área a ser construída, sendo 46 alunos x 1,80m² para o Ensino Fundamental da Rede Municipal.

É válido considerar que este referido condomínio possa ser ocupado na sua maioria por moradores que apresentem condições socioeconômicas pertencentes à Classe B, e muitos desses condôminos poderão optar pelo ensino particular a seus filhos, atenuando assim o acréscimo previsto sobre a atual demanda na área educacional desta região.

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NA ÁREA DE SAÚDE

De acordo com a localização do Condomínio em estudo e suas Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (All), verifica-se a inexistência de serviços e equipamentos públicos destinados a saúde dentro dessas Áreas de Influência do Empreendimento.

Constatou-se apenas à existência da **Unidade Básica de Saúde (UBS) Campo Largo da Roseira** (Figura 35), localizada na Rua Antonio Singer e distante aproximadamente 3.470,00m do Empreendimento, estando ao lado da Academia ao Ar livre mencionada anteriormente.



Imagem 35: Imagem de localização dos Serviços e Equipamento na área de Saúde no entorno do Condomínio.

Quanto a demanda sobre os equipamentos e serviços de saúde que este novo Condomínio poderá gerar, de acordo com a Portaria N° 1.631/2015 do Ministério de Saúde, estabelece

parâmetros de planejamento e ações para os serviços de Sistema Único de Saúde, com atualização em 2023, é necessário considerar uma equipe de Estratégia de Saúde da Família (ESF) para atender uma média de 3.500 pessoas.

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

Sendo assim, ao considerar que em média as Unidades Básicas de Saúde apresentam capacidade máxima de atendimento de 14.000 pessoas em uma UBS com área padronizada de construção com aproximadamente 580,00m², verifica-se então uma proporção de 0,04m² por pessoa atendida pelo serviço de saúde pública.

Logo, pode-se estimar que a nova demanda que o Empreendimento poderá gerar de 115 Unidades Residenciais ou 322 habitantes no Condomínio, será necessária uma área igual a 12,88m² a ser construída para ampliação da Unidade Básica de Saúde existente na região.

Lembrando que alguns dos funcionários da área comercial poderão ser ou não moradores deste Condomínio. No caso de não serem habitantes, podem ser considerados como uma população flutuante, não caracterizando uma demanda diária fixa e conseqüentemente, não interferirá em aumento na demanda sobre equipamentos de saúde.

Portanto, considerando que será baixo o aumento sobre a atual demanda com a implantação deste Empreendimento, sendo prevista uma demanda de 12,88m² de área de UBS, conclui-se na possibilidade da atual UBS Campo Largo da Roseira absorver essa nova demanda dos 322 habitantes do Condomínio, sem causar prejuízo a população residente no entorno.

Lembrando ainda que possivelmente uma parte de moradores e de funcionários do Empreendimento terão cobertura de assistência médica e poderá haver a distribuição nos atendimentos desta área de saúde entre a rede pública e privada, reduzindo assim a demanda de atendimento nesta Unidade Básica de Saúde Pública do entorno deste Condomínio.

6.7 Paisagem e Morfologia Urbana

A morfologia urbana estuda as estruturas, as formas e as transformações da cidade. Quando se discute sobre Urbanismo, sempre é lembrado da definição clássica que considera a cidade como um ser vivo, que se transforma a cada segundo, possuindo funções diversas, criadas por indivíduos e com velocidade imperceptível. Logo, para a composição de uma imagem física urbana são necessários considerar cinco elementos como: vias, limites, bairros, cruzamentos e monumentos, não esquecendo ainda das pessoas, que são elementos móveis e suas atividades.

Desta forma, ao analisar uma fração de imagens aéreas desde o ano de 2.000 até 2025, é possível verificar a transformação do ambiente ao longo do tempo, sob a ação das atividades humanas.

Ao analisar a imagem do ano de 2.000 (Figura 36) a seguir, constata-se muitos vazios urbanos e grandes áreas verdes, que permaneciam ainda desocupadas devido as restrições ambientais ou para uso de cultivo de lavoura. As poucas áreas ocupadas apresentavam residências

unifamiliares. Destaque para a Fábrica da Volkswagen Audi, que com sua implantação iniciou-se o crescimento da região.

Na imagem de 2010 (Figura 37), além das grandes plantações de lavoura que se mantinham, observar-se um sutil crescimento urbano no entorno da Fábrica da Volkswagen Audi, com as primeiras empresas de apoio à fabricação de automóveis e afins. Em 2019 (Figura 38) verifica-se a ocupação de alguns vazios próximos a área do Empreendimento, com construções residenciais e comerciais de pequeno porte. Também é possível verificar a instalação de novas empresas na vizinhança mais próximas do acesso à BR376. E atualmente em 2025 (Figura 39), observa-se uma intensificação nas ocupações urbanas de caráter residencial que foram implantadas em condomínios no entorno da área deste Empreendimento em questão. Algumas áreas de vegetações foram suprimidas para lavoura ou para a implantação de grandes empresas próximas a Fábrica da Volkswagen Audi. E de acordo com o atual mapa de zoneamento desta Prefeitura, esta região apresenta características de expansão urbana, tendo visto os usos e zoneamentos propícios ao crescimento urbano nesta direção ao sul do Município de São José dos Pinhais.



Figura 36: Imagem aérea da Base Cartográfica ano 2000 (Fonte: Suderhsa)



Figura 37: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2010 (Fonte: PMSJP).



Figura 38: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2019 (Fonte: PMSJP).



Figura 39: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2025 (Fonte: PMSJP)

6.8 Patrimônio Histórico, Cultural e Natural

O órgão responsável pelo Patrimônio ou entidade especializada no assunto estabelece como elemento “tombado” como patrimônio, o elemento cultural que possui valor histórico para as culturas dos povos e por isso deve ser preservado por representar a riqueza cultural para a humanidade.

De acordo com a Lei Nº2.256/2013, o Patrimônio Natural e Cultural de São José dos Pinhais é formado por bens móveis e imóveis existentes em seu território, cuja preservação é de interesse histórico. Foi constatado alguns Patrimônios Tombados pela Município de São José dos Pinhais como Igrejas, mausoléus e residências históricas, estando essas edificações localizadas na área central de São José dos Pinhais e eventualmente em área rural.

Porém, foi verificado que a área em estudo não faz parte dos imóveis com interesse histórico, assim como não se encontra próximo a nenhuma edificação tombada pelo Patrimônio Histórico-Cultural da Cidade de São José dos Pinhais, cujo órgão não apresenta óbice quanto a implantação deste Condomínio nesta região.

Em relação ao que tange o Patrimônio Natural, o qual trata da importância da preservação de áreas verdes como bens de uso e interesse comum e ecológico, verifica-se que as áreas verdes existentes no Município são constituídas por Áreas de Preservação Permanente (APP), Zonas Especial de Ocupação Restrita (ZEOR1) e áreas de parques e praças.

Sendo assim, conforme já esclarecido anteriormente, este Imóvel em estudo possui Áreas de Preservação Ambiental que serão preservadas ao longo do córrego existente como Patrimônio Natural. Pois além da preocupação de caráter Ambiental em relação a preservação de Áreas Verdes, contendo muitas espécies nativas como por exemplo as Araucárias, existe a possibilidade preservar paisagens verdes para o novo Condomínio, com possibilidade de manutenção e lazer destas áreas de bosques.

7. IMPACTOS

Ao analisar as características ambientais do terreno, os usos e as atividades a serem desenvolvidas no Empreendimento e da abrangência das áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (All), é possível classificar os impactos Positivos ou Negativos decorrentes das atividades que serão desenvolvidas no Condomínio em estudo sobre o entorno.

Estes impactos podem potencializar as condições e demandas atuais em relação a alguns condicionantes ambientais, paisagísticos, econômicos, sociais, sistema viário entre outros.

Por isso, durante a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança deve-se analisar medidas de prevenção, de recuperação, de mitigação e de compensação desses possíveis impactos, de modo a minimizar as ações negativas na região decorrentes da implantação do novo Condomínio.

Para facilitar a análise deste EIV, seguem matrizes que sintetizam a relação das fases de Construção e de Operação do novo Empreendimento em questão, suas influências e medidas compensatórias ou mitigadoras, definidas de acordo com a classificação de impactos a seguir:

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

ABRANGÊNCIA: Análise sobre os impactos que ocorrem dentro da área do empreendimento e da áreas de influências:
DIRETO: área de incidência mais próxima do imóvel (AID);
INDIRETO: área de incidência mais abrangente no entorno (All).

TEMPORALIDADE: Avalia a durabilidade de tempo do impacto:
PERMANENTE: de caráter definitivo;
TEMPORÁRIO: durante um período específico de tempo;

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

7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio

Para o período de construção e implantação deste Condomínio em questão, foi elaborada a Matriz de Impactos a seguir, considerando os aspectos mais relevantes como Condicionantes Ambientais, Sistema Viário, Terraplanagem, Estacionamento, Infraestrutura Urbana e aspecto sócio-econômico, durante a fase de construção desse Empreendimento de grande porte.

7.1 Matriz de Impactos – Fase de Construção do Condomínio

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Terraplanagem	Serviços de movimentação de solo com Aterro	N	D	P	M	Para a execução da terraplanagem, será necessário Licença Ambiental junto a SEMMA ou IAT para nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos responsáveis; Durante o transporte do solo (se houver) será realizado serviço de “limpa-rodas” para não transportar resíduos de solo sobre as vias de acesso à obra.
Sistema Viário	Aumento na demanda de veículos de grande porte circulando nas vias de acesso a obra	N	D	T	M	Será necessário o transporte de materiais, máquinas e equipamentos para a construção. Consequentemente haverá aumento na demanda de 6 caminhões e 8 carros circulando nas vias de acesso a obra durante a fase de construção do Condomínio. Isto pode ser considerado um impacto negativo moderado, visto que esta demanda ocorrerá somente alguns dias de acordo com as fases de implantação da obra, não sendo uma demanda diária para amenizar o transtorno no sistema viário.
Condicionantes Ambientais (APP)	Áreas de Preservação Permanente (APP)	P	D	P	A	Devido a presença de Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre o terreno, será devidamente respeitada e preservada a APP dentro deste Condomínio, não havendo necessidade de supressão de vegetação para a implantação da obra. Será removido somente a vegetação rasteira tipo gramínea para o nivelamento de greide do terreno.
Estacionamento	Atender estacionamento e área de manobras interno ao terreno da obra	P	D	P	A	O Empreendimento atenderá tanto área de estacionamento como também pátio para manobras, para carga e descarga para os caminhões e para os carros dos funcionários dentro do perímetro do terreno, sem causar transtorno no sistema viário local.
Infraestrutura Urbana	Redes de abastecimento de água e de energia elétrica	P	D	P	B	Para iniciar a obra será necessário solicitar as autorizações junto a SANEPAR e a COPEL para o abastecimento de água e de energia elétrica, de acordo com o padrão de cada empresa responsável. Estas ações atenuam o impacto sobre o solo evitando o uso de água de poço. Em relação ao tratamento de esgoto doméstico gerado pelos funcionários, haverá o uso de banheiros químicos com a devida limpeza e manutenção.
Aspecto Sócio-econômico	Geração de Vagas de Empregos	P	D	T	A	Durante o período de construção, haverá vagas para a contratação de mão-de-obra para as diversas fases da obra, sendo para pedreiros e auxiliares, marceneiro, armador, eletricista, encanador, pintor, etc.

7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio

Também é necessário a apresentação das Matrizes de Impactos para a Fase de Operação deste Empreendimento, as quais serão analisadas de acordo com os seguintes aspectos: Aspecto Sócio-econômico, Condicionantes Ambientais, Morfologia Urbana, Sistema Viário e Infraestrutura Urbana.

7.2.1 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Aspectos Sócio-econômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Economia	Incentivo a Economia local e Aumento da Receita Tributária	P	D	P	A	Com a nova demanda de moradores, o Empreendimento poderá implementar a economia local e majorar a arrecadação de Tributos para o Município.
Emprego	Aumento na oferta de vagas de trabalho na região	P	D	P	M	O Condomínio poderá contratar funcionários da região para trabalhar nas atividades diárias de serviço de portaria, limpeza e manutenção, segurança, paisagismo e vendas (lojas), aumentando a demanda de vagas de empregos na cidade.
Valorização Imobiliária	Elevação no custo do solo e benfeitorias, com valorização paisagística	P	I	P	A	Este Empreendimento vai aumentar a valorização imobiliária local, elevando o preço do metro quadrado do solo, além de valorizar os imóveis do entorno.

7.2.2 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Condicionantes Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Vegetação/ Flora (APP)	Espécies Florísticas na Área de Preservação Permanente (APP)	P	D	P	A	Devido a presença de Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre o terreno, será devidamente respeitada e preservada a APP dentro deste Condomínio, não havendo necessidade de supressão de vegetação para a implantação da obra. Esta APP servirá também como área verde que implementará a paisagem com uma abordagem ecológica.
Fauna	Preservação das Espécies de Animais	P	D	P	A	Não ocorreu interferência na fauna local, visto que serão preservadas as áreas verdes de APP, mantendo - se desta forma a preservação das espécies de fauna local, os quais continuaram a habitar na vegetação que está sendo preservada no terreno.
Permeabilização do Solo	Redução na Permeabilidade do solo	N	D	P	M	O Empreendimento utilizará paver drenante, pedrisco e material com alto percentual de permeabilidade para pavimentar os acessos, estacionamento e pátio de carga e descarga, áreas de lazer e recreação, permitindo a permeabilidade natural do solo. O condomínio ainda contará com uma considerável área de APP e de gramados, garantindo uma Taxa de Permeabilidade total igual a 62,68%, atendendo desta forma a permeabilidade acima do mínimo necessário previsto por lei.

7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Uso e Ocupação do Solo	Atividades Desenvolvidas Atendem a Vocação do Zoneamento	P	D	P	B	Visto o Condomínio atender tanto uso residencial como comercial, o Empreendimento propõe a otimização da vocação do Zoneamento ZIS2, para os usos de acordo com a Legislação vigente.
Densidade Habitacional	Aumento na Densidade Populacional	N	D	P	B	Trata-se de um Condomínio para fins comerciais e Residenciais, que atenderá a Baixíssima Densidade Habitacional de 18un/hectare conforme a legislação vigente.
Iluminação e Ventilação	Influência na iluminação e Ventilação Naturais do Entorno do Empreendimento	P	D	P	B	A implantação deste Empreendimento atenderá aos parâmetros urbanísticos no que tange a: recuos frontal e laterais, número de pavimentos, altura máxima da obra, entre outros estabelecidos por Lei vigente, tendo visto a área de terreno disponível para as atividades do Empreendimento, assegurando desta forma, tanto a iluminação natural quanto a ventilação permanente, devido a área de terreno disponível para as atividades do Empreendimento.
Patrimônio Histórico e Paisagem Urbana	Interferências Visuais, Volumétricas e/ou Culturais	P	D	P	A	Com a implantação deste Condomínio haverá interferência positiva na paisagem urbana, com a valorização paisagística e imobiliária no entorno, sem comprometer nenhum Patrimônio Histórico, devido a sua distância até a área central da Cidade, onde estão os edifícios tombados.

7.2.4 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Infraestrutura Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Efluentes de Esgoto	Aumento no Volume de Esgoto	N	D	P	A	Devido a inexistência de rede coletora de esgoto, o Condomínio vai implantar uma Estação Biológica Compacta para o tratamento sanitário, aprovada pela SANEPAR, garantindo assim a manutenção da qualidade do solo e o correto esgotamento dos efluentes de esgoto.
Abastecimento de Água	Aumento no Consumo de Água	N	D	P	A	Devido o Empreendimento ser composto por 115 unidades residenciais e área comercial, haverá um alto consumo de água pelos moradores que terão abastecimento de Água Potável através da rede da SANEPAR, otimizando a ligação na rede existente que atende os condomínios vizinhos.
Abastecimento de Energia Elétrica	Aumento no Consumo de Energia Elétrica	N	D	P	A	O Condomínio será atendido pelo abastecimento de energia elétrica através da rede da COPEL.
Coleta de Resíduos Sólidos	Aumento no Volume de Lixo Reciclável e Orgânico a ser Coletado	N	D	P	M	O Empreendimento será atendido pelo serviço público de coleta de lixo, através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.
Serviços e Equipamentos Públicos	Aumento da demanda de atendimentos nas áreas de Saúde, de Educação, de Lazer e Serviços Sociais	N	D	T/P	M	Por se tratar de Condomínio residencial e comercial, a população utilizará eventualmente serviços e equipamentos de Lazer e de saúde, porém por período temporário, portanto não comprometendo a demanda atual dos serviços existentes. Apenas a demanda na área educacional que terá uma demanda por período prolongado ao considerar a demanda de crianças de 0 a 14 anos.

7.2.5 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Sistema Viário	Aumento na demanda de veículos de pequeno porte e pedestres circulando pelas vias de acesso	N	D	P	M	A nova demanda prevista de 115 carros das unidades residenciais, 6 veículos para visitantes e 22 veículos previstos para área comercial, aumentarão o fluxo sobre a Rua Francisco Pereira da Cruz e seu prolongamento (Estrada de Acesso), porém poderá ser considerado de impacto negativo moderado, visto que os veículos possivelmente não vão circular no mesmo período, devido as atividades e os usos serem diferentes entre si.
Acessos do Empreendimento	Acessos do Condomínio	N	D	P	M	O Empreendimento terá o acesso principal para as residências separado do acesso comercial, porém ambos serão pela Estrada de Acesso (prolongamento da Rua Francisco P. Cruz). O Condomínio residencial terá guarita recuada o que permite que os veículos parem na área de espera, não causando acidentes ou congestionamento no fluxo de veículos sobre a via, viabilizando mais segurança durante os acessos ao Empreendimento.
Estacionamento	Atendimento de estacionamento interno ao terreno do Condomínio	P	D	P	A	Além das vagas de veículos residenciais, o Empreendimento atenderá também estacionamento para visitantes e para a área comercial, devidamente situadas dentro do perímetro do terreno.
Transporte Público	Aumento no número de passageiros que usam o transporte coletivo público	N	I	P	B	A nova demanda de 6 funcionários do Empreendimento poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo, visto a existência de uma linha de ônibus que transita na esquina do Condomínio. Também deve-se considerar que alguns funcionários poderão usar veículos próprios ou outros meios de transporte de fretamento, reduzindo a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo local.

8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Conforme já mencionado anteriormente, este Condomínio será implantado sobre a Área 5-B com 63.989,97m² de terreno, localizado na Estrada de Acesso, a qual é caracterizada pelo prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz e próxima a esquina com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha. Este Empreendimento propõe a implantação de um Condomínio Edifício Horizontal com 115 Residências com Comércio e Serviço 1 com área total a ser construída igual a 12.439,35m², cujo uso já foi deferido por este CMPDU neste zoneamento ZIS2. Mesmo assim, considerando o porte deste Empreendimento, poderá ocorrer impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e do funcionamento deste Condomínio, sendo necessário uma análise e avaliação desses impactos, em especial dos negativos, para verificar medidas compensatórias ou mitigadoras para minimizar esses possíveis impactos no entorno deste Empreendimento.

8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção do Condomínio

Ao analisar os possíveis impactos que este Empreendimento poderá apresentar na fase de implantação e construção, verifica-se que as principais interferências serão sobre os seguintes tópicos: Condicionantes Ambientais, Sistema Viário, Terraplanagem, Infraestrutura, Estacionamento e Aspectos Sócio-econômicos.

Desta forma, devido o referido terreno confrontar com um córrego na divisa de fundos e conseqüentemente, condicionar uma extensa Área de Preservação Permanente (APP) ao longo deste, verifica-se pelo projeto de implantação que será devidamente respeitada e **preservada esta APP** dentro deste Condomínio. Outro aspecto positivo é o fato de ser necessário suprimir vegetação de porte para a implantação da obra, pelo fato que a área onde será edificada é a mesma fração que já era utilizada na lavoura e por isso, será removida somente a vegetação rasteira tipo gramínea que atualmente cobre o solo para o nivelamento de greide do terreno. Desta forma a **terraplanagem** que será necessária para nivelamento de greide, apresentará pequeno volume de solo a remover, após a obtenção das devidas autorizações ambientais junto a SEMMA ou IAT. No caso de haver transporte de solo, será realizado o serviço de “limpa-rodas” de modo a evitar resíduos de solo sobre as vias de acesso a obra.

Um dos serviços que mais poderá impactar nesta fase de construção será o aumento de demanda sobre o **sistema viário**, devido a necessidade de transporte de materiais, máquinas e equipamentos para a construção e etc. Conseqüentemente, aumentará em média uma demanda de 6 caminhões e 8 carros de operários circulando nas vias de acesso a obra. Porém, importante salientar que este aumento ocorrerá somente alguns dias de acordo com as fases de implantação da obra, não sendo uma demanda diária e atenuando desta forma o transtorno sobre as vias locais, podendo ser considerado um impacto negativo moderado.

Por outro lado, será atendido **estacionamento** para esses caminhões e veículos de pequeno porte, além de área para manobras, carga e descarga dentro do perímetro do terreno, de modo a minimizar os possíveis transtornos no sistema viário.

Quanto as **infraestruturas** como rede de abastecimento de água e de energia elétrica, será devidamente solicitado é as anuências e autorizações para as ligações junto a concessionárias responsáveis SANEPAR e COPEL. Quanto ao esgoto doméstico, serão utilizados banheiros químicos durante toda a obra com a devida limpeza e manutenção. E ainda, um dos aspectos mais positivos a ser considerado, é o aumento na oferta de vagas para a **contratação de mão-de-obra** local para as diversas fases do Empreendimento, sendo direcionadas para pedreiros e auxiliares, marceneiro, armador, eletricista, encanador, pintor, etc, favorecendo a questão sócio-econômica da região.

Portanto, na fase de construção do Condomínio, verifica-se alguns pontos de impacto negativo que serão compensados por outros positivos, durante um período temporário de implantação do Empreendimento.

8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação do Condomínio

Ao avaliar este referido Empreendimento em fase operacional de suas atividades residenciais e comerciais, verifica-se que as maiores interferências que as atividades que serão implantadas neste imóvel poderão impactar será sobre os seguintes fatores: Aspectos Sócio-econômicos, Condicionantes Ambientais, Morfologia Urbana, Infraestrutura e Sistema Viário.

Ao analisar os **Aspectos Sócio-econômicos**, verifica-se que o Condomínio em sua fase operacional vai impactar positivamente nos itens relativos à Economia, Emprego e Valorização Imobiliária, pois com o comércio em funcionamento e Com a nova demanda de moradores, essas atividades poderão implementar a receita da região, majorar a arrecadação tributária ao Município, além da aumentar a oferta de vagas de emprego para os moradores do entorno para trabalhar nos serviços de portaria, limpeza , manutenção, segurança, paisagismo e vendas (lojas). Além disso, este Condomínio vai aumentar a valorização imobiliária local, elevando o valor do metro quadrado de solo e valorizando ainda os imóveis do entorno, ou seja, haverá uma influência muito positiva relativa a esses itens.

No tangente a **Condicionantes Ambientais**, importante salientar que devido ao córrego que faz divisa de fundos com o terreno do Empreendimento, será mantida e preservada a extensa Área de Preservação Permanente (APP) ao longo do córrego, servindo como uma grande área verde que implementará a paisagem do Condomínio com uma abordagem ecológica. Com isso, a fauna local também será preservada com seus habitats naturais dentro da Área de Preservação Ambiental. E em relação a permeabilidade do solo, será utilizado material drenante (paver) nas áreas comuns pavimentadas como calçadas, e uso de pedrisco ou material com alto percentual de permeabilidade nas áreas de lazer e recreação, além das áreas de jardins que asseguraram um percentual em torno de 68,62% do imóvel para a permeabilização do solo.

No item **Morfologia Urbana**, verifica-se que o tópico que mais impacta é a Densidade Habitacional, tendo visto que aumentará a demanda populacional na região, porém atendendo devidamente os parâmetros para a Baixíssima Densidade de 18 unidades/hectare. Já em relação ao Uso e Ocupação do Solo, este Condomínio propõe a otimização dos parâmetros e da vocação do zoneamento e do entorno, favorecendo uma adequada ocupação do terreno. Devido o imóvel ter muita área disponível para ocupação e estar afastado de outras edificações vizinhas, além de atender a todos os parâmetros urbanísticos como recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos, esta proposta tem a preocupação em garantir uma adequada e constante iluminação e ventilação em todo Condomínio. Essa proposta também favorece a paisagem urbana com a implantação deste Condomínio, pois haverá interferência positiva devido à valorização paisagística e imobiliária do entorno, sem comprometer volumetricamente e visualmente nenhum Patrimônio Histórico, devido a sua distância até a área central da Cidade, onde estão os edifícios tombados.

Em relação as **Infraestruturas**, visto que o Condomínio irá comportar 115 residências e mais área comercial, certamente aumentará a demandas de consumo de água e energia elétrica da região. Porém, como a vizinhança já disponibiliza essas infraestruturas, este Empreendimento será abastecido pela rede de água potável através SANEPAR e pela rede de energia elétrica via COPEL, otimizando as redes existentes que atendem os condomínios vizinhos da região. Em relação ao aumento na demanda de efluentes de esgoto, este Condomínio vai implantar uma Estação Biológica Compacta para o tratamento sanitário, aprovada pela SANEPAR, para assegurar a qualidade do solo e o correto esgotamento dos efluentes de esgoto, visto a inexistência de rede coletora de esgoto na região.

Ainda importante salientar o aumento nas demandas por serviços e equipamentos públicos, tanto na área educacional quanto na área de saúde, devido ao número previsto de 322 novos moradores deste Condomínio. Estima-se que a nova demanda populacional utilizará eventualmente serviços e equipamentos de Lazer, devido o porte e infraestrutura do próprio Empreendimento. Já em relação aos equipamentos na área de saúde, poderá ocorrer aumento na demanda de atendimentos, porém por período temporário que não comprometerá a demanda atual da UBS existente. Apenas a demanda na área educacional que terá um acréscimo na demanda por período prolongado ao considerar a demanda de crianças de 0 a 14 anos. Como forma de mitigar esses impactos foi prevista a necessidade de 55,65m² de área para CMEI para atender a previsão de 21 alunos do Condomínio e ainda 82,80m² de área necessária para 46 alunos do Ensino Fundamental. Na área de saúde foi estimado uma área de 12,88 m² necessária para atendimento da nova demanda. Ainda sobre a Coleta de Resíduos sólidos, o Condomínio otimizará o serviço de coleta pública existente no entorno, através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Em sumo, provavelmente o maior impacto que este Empreendimento poderá interferir será sobre o **sistema viário**, em especial sobre o fluxo de veículos na Rua Francisco Pereira da Cruz até a Estrada de Acesso junto ao Condomínio. Pois a citada rua já atende o fluxo de outros condomínios existentes e terá um aumento de 146 carros na atual demanda. Porém poderá ser considerado de impacto negativo moderado, visto que os veículos possivelmente não vão circular no mesmo período, devido as atividades e os usos serem diferentes entre si.

9. CONCLUSÃO

Diante da análise de todas as informações que foram diagnosticadas em relação a implantação deste Condomínio e suas interferências sobre o seu entorno, considerando os possíveis aspectos positivos e os negativos decorrentes das fases de Construção e de Operação deste Empreendimento, conclui-se que o aumento na demanda de veículos transitando sobre a atual via de acesso ao Condomínio será a interferência de maior impacto causada pela implantação deste Empreendimento.

Portanto, como forma de compensação desse possível impacto, a Empresa requerente propõe a **doação de terreno para fins de Diretriz de alargamento da Estrada de Acesso**, com largura de 6,00m paralelos ao atual alinhamento predial conforme croqui (Figura 40) mencionado no Item 8.2 acima. Este alargamento permitirá uma via de acesso com largura mínima de 12,00m, que além de **viabilizar o prolongamento da Rua Francisco Pereira da Cruz**, proporcionará uma adequada circulação da atual e da nova demanda de veículos, além de viabilizar os acessos do Condomínio com maior segurança e sem comprometer a fluidez do fluxo de tráfego local.

Dessa forma, com positiva expectativa esta Empresa HERCASA E EMPREENDIMENTOS LTDA solicita a este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a APROVAÇÃO deste EIV para a implantação do presente CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL COM 115 RESIDÊNCIAS E COMÉRCIO E SERVIÇO 1.

Confiantes no deferimento favorável, esta Empresa permanece à disposição para análise sobre outras possíveis medidas mitigadoras de impactos na vizinhança, decorrentes da implantação deste Condomínio.

10. REFERÊNCIAS

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

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

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

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

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 110, de 16 de agosto de 2016, e Lei Complementar n. 124 de 19 de julho de 2018. Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

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

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

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

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

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

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

Este Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado para a implantação do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL COM 115 RESIDÊNCIAS E COMÉRCIO E SERVIÇO 1**, sobre a Área 5-B matriculado sob N.º85.398 da 2.ª Circunscrição, com Inscrição Imobiliária sob Nº 16.492.0008.0000, sito à Estrada de Acesso na esquina da Rua Francisco Pereira da Cruz com a Rua Irmã Lucrecia da Rocha, Campo Largo da Roseira, Município de São José dos Pinhais – PR, tendo como Responsável Técnico o **Arquiteto MARCELO SAMIR TAVARES** - CAU-PR A159731-0.

São José dos Pinhais, 14 de março de 2025

MARCELO SAMIR TAVARES
Arquiteto - CAU-PRA159731-0

ANEXOS



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 85.398

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6EM6-8VZPX-GUKL-TXT6YL>

IMÓVEL: ÁREA Nº 5-B (resultante da subdivisão da área nº 5), situada no lugar denominado "CAMPININHA DO GUARAITUBA", deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com a área total de 63.989,97 metros quadrados, com perímetro de 1.070,13 metros, dentro das seguintes características e confrontações: localizado em uma Estrada de Acesso, na esquina formada da Rua Francisco Pereira da Cruz com a Rua Irmã Lucrécia da Rocha. Coordenada UTM para localização do imóvel no ponto A 22J E: 682.684,1282 N: 7.161.604,9056 (M.C 51º) Datum: Sirgas 2000. Começa o levantamento topográfico na estaca A cravada junto ao eixo da Estrada de Acesso, segue a divisa pelo eixo da Estrada de Acesso, confrontando com o lote 05-A, da mesma subdivisão, pertencente à Sandro Meier, com azimute de 86º44'59" e extensão de 269,53m até à estaca B. Lado esquerdo de quem da referida Estrada de Acesso olha o imóvel, divide por linha seca com o lote 5-C, da mesma subdivisão, pertencente à Sergio Luiz Meier, da estaca B com azimute de 180º00'03" e extensão de 242,01m até à estaca 16A; Fundos divide por um córrego com terras de Companhia de Desenvolvimento de São José dos Pinhais (CODEP) da estaca 16A até à estaca 24, com azimutes e distâncias seguintes: 297º20'20" e 1,27m; 337º49'19" e 17,10m; 252º45'25" e 32,34m; 257º28'37" e 55,15m; 266º07'35" e 62,69m; 293º01'31" e 50,48m; 235º23'47" e 39,46m; 219º08'00", deixa o córrego e passa a dividir por linha seca e chega com uma extensão de 31,03m estaca 24; azimute de 321º08'25" passa a dividir por cerca de arame com terras de Nelson Fonsaca da estaca 24 até à estaca 25A com azimutes e distâncias seguintes: 8,77m; 314º20'00" e 14,31m; Lado direito de quem da referida Estrada de Acesso olha o imóvel, divide por linha seca, com o lote 5-A, da mesma subdivisão, pertencente à Sandro Meier, da estaca 25A com azimute de 0º00'14" e extensão de 245,99m até à estaca A inicial.- Anotação de Resp. Técnica (ART) nº 1720234886661, quitada.- - - - -

IN CRA: Código nº 950.092.675.555-8 com área de 18,3000 ha. - - -

ITR: NIRF 1.716.996-8 com área de 18,3 ha. - - - - -

CAR: Registro do Imóvel Rural no CAR sob nº PR-4125506-0329E318710E40F4A50339CC07085223, com área de 18,5169 ha. - - - - -

PROPRIETÁRIOS: SERGIO LUIZ MEIER, brasileiro, casado com VALDIRA APARECIDA MEIER, pelo regime de comunhão parcial de bens aos 07/01/1989, ele aposentado, portador da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED]; ela brasileira, babá, portadora da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Francisco Raitani nº [REDACTED], em Curitiba-PR; SANDRO MEIER, brasileiro, casado com DIUCELIA CARVALHO MEIER, pelo regime de comunhão parcial de bens aos 17/12/1999, ele agricultor, portador da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED]; ela brasileira, agricultora, portadora da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Francisco Pereira da Cruz nº [REDACTED], nesta Cidade; e SONIA REGINA MEIER MACHADO e seu marido JOÃO CARLOS FERREIRA MACHADO, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão universal de bens aos 06/01/1996, conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício, sob nº 5.154; ela auxiliar administrativo, portadora da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED]

SEGUIR NO VERSO

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
Município de São José dos Pinhais - PR
Matrícula nº 85.398



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6EM6-8YZPX-GUKLT-XT6YL>

CONTINUAÇÃO

ele operador de equipamentos, portador da C.I.RG n° [redacted] /SESP-PR e do CPF/MF n° [redacted], residentes e domiciliados na Rua Padre Francisco Proft n° [redacted], Campo Largo da Roseira, nesta Cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Paíol de Baixo, às fls. 232/240, do Livro n° 46, aos 13/05/2021, de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de DORIVAL MEIER, registrada sob n° 4 da Matrícula n° 50.749 deste Ofício.-

TIT.ANTERIOR: Matrícula n° 85.049 deste Ofício.-

O referido verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2024. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-1-Matrícula n° 85.398.- (Protocolo n° 149.790 - Em, 21/07/2023)

U S U F R U T O: Nos termos do Art. 230 da Lei n° 6.015/1973; procedo esta averbação para constar que recai o usufruto vitalício sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula em favor de **LEONI TEREZINHA JAREK MEIER**, brasileira, viúva, do lar, portadora da C.I.RG n° [redacted] /SSP-PR e do CPF/MF n° [redacted], residente e domiciliada na Rua Francisco Pereira da Cruz n° [redacted], nesta Cidade, conforme R-6 da Matrícula n° 50.749, e posterior AV-1 da Matrícula n° 85.049, ambas deste Ofício.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: (R\$.3,10); Fundep 5%: (R\$.7,75); Funrejus 25% (R\$.38,74); Selo: (R\$.8,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2024. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-2-Matrícula n° 85.398.- (Protocolo n° 152.170 - Em, 20/12/2023)

ALTERAÇÃO DO NÚMERO DO CAR: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta comarca, às fls. 001/007, do Livro n° 289-N, aos 26/10/2023; procedo esta averbação para constar a alteração do número do CAR (Cadastro Ambiental Rural) do imóvel objeto desta matrícula para o seguinte: Registro n° **PR-4125506-BD42EAA7FB884E6CB10E3CA201EEB16D**, com área de 6,3964 ha.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: (R\$.3,10); Fundep 5%: (R\$.7,75); Funrejus 25% (R\$.38,74); Selo: (R\$.8,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2024. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-3-Matrícula n° 85.398.- (Protocolo n° 152.170 - Em, 20/12/2023)

DIVISÃO AMIGÁVEL: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta comarca, às fls. 001/007, do Livro n° 289-N, aos 26/10/2023; procedo este registro para constar que os proprietários resolveram de comum acordo extinguir o estado de comunhão existente ficando o imóvel objeto desta matrícula, pertencendo exclusivamente aos proprietários: **SONIA REGINA MEIER MACHADO** e seu marido **JOÃO CARLOS FERREIRA MACHADO**, já qualificados.- VALOR: R\$.210.000,00 (duzentos e dez mil reais).-

CONDIÇÕES: as da escritura.- Apresentou-me ainda os comprovantes de quitação do CCIR referente ao Código n° 950.092.675.555-8, com área de 18,3000 ha; do ITR, referente ao NIRF 1.716.996-8, com a área de 18,3 ha; CAR referente ao Registro PR-4125506-

SEGUE

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Extrajudicial Compartilhado



REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

Valide aqui este documento

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

02

RUBRICA

Matrícula Nº 85.398

Am

BD42EAA7FBB84E6CB10E3CA201EEB16D, com área de 6,3964 ha.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.-Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.060,75); ISS 2%: (R\$.21,21); Fundep 5%: (R\$.53,03); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2024 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

AV-4-Matrícula nº 85.398.- (Protocolo nº 153.635 - Em, 12/04/2024)

ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DO INCRA: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do código do **INCRA** do imóvel objeto desta matrícula para o seguinte: **950.211.267.724-9**, área de 6,3989 ha.- Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS 2%: (R\$.3,49); Fundep 5%: (R\$.8,73); Funrejus 25% (R\$.43,63); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de maio de 2024 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

AV-5-Matrícula nº 85.398.- (Protocolo nº 153.635 - Em, 12/04/2024)

ALTERAÇÃO DO CÓDIGO NIREF: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do código do **NIREF** do imóvel objeto desta matrícula para o seguinte: **9.924.801-8**, com área de 6,3 ha.- Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS 2%: (R\$.3,49); Fundep 5%: (R\$.8,73); Funrejus 25% (R\$.43,63); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de maio de 2024 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 85.398 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 148.088.

São Jose dos Pinhais - PR, 05 de julho de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL NºSFRI2.Q5kLv.FCjXa-b6Ued.1125q. Controle: SFRI2.Q5kLv.FCjXa-b6Ued.1125q
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H6EM6-8ZPX-GUKLT-XT6YL>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

866.58
apec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SEGUIR NO VERSO.



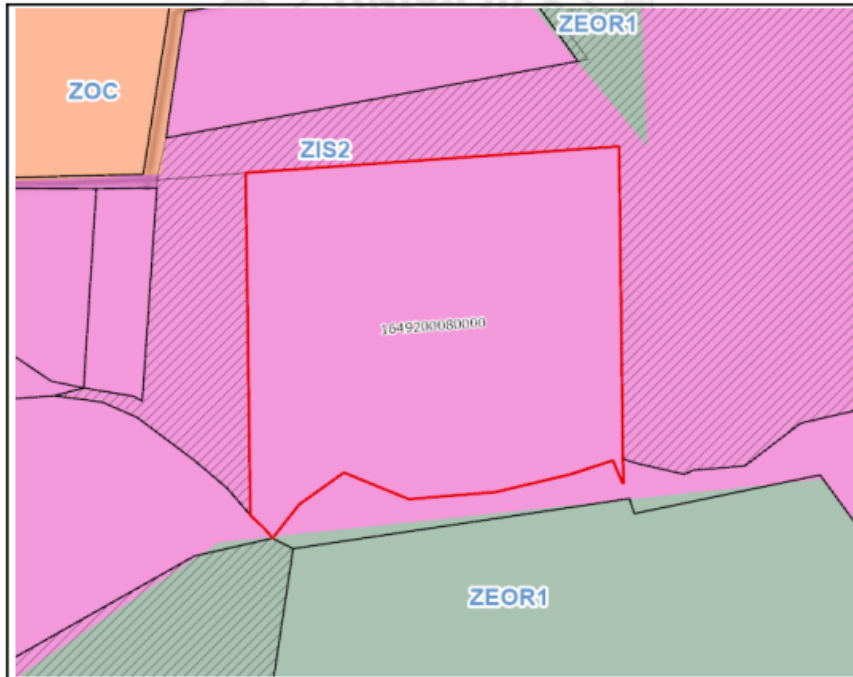
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.492.0008.0000

Data: 14/03/2025

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA FRANCISCO PEREIRA DA CRUZ

Número predial oficial: S/N

Bairro: CAMPO LARGO ROSEIRA

Lote: 5 B

Matrícula: 85398

Loteamento: Sem informação

Quadra: Sem informação

Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.492.0008.0000

Data: 14/03/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixíssima - 18
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 40
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 30
- Lote mínimo (m²) - 5000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZIS2

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Comunitário 1: (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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.492.0008.0000

Data: 14/03/2025

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

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

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

Comércio 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.492.0008.0000

Data: 14/03/2025

- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permitíveis 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.492.0008.0000

Data: 14/03/2025

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

AO REQUERENTE:

MARCELO SAMIR TAVARES

Em resposta ao protocolo 202409063119491417

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202409063119491417 da inscrição imobiliária nº 16.492.0008.0000, em reunião do dia 11 de setembro de 2024, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido de uso de permissível para permitido – Condomínio Edifício Horizontal – com 115 unidades habitacionais. OBS: Condicionada aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 11 de setembro de 2024.

(assinatura digital no rodapé)

José Mauricio Précoma Miranda
Diretor Geral de Urbanismo

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Cidadão,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

A informação sobre o porte que consta neste comprovante é a declarada pelo contribuinte.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 13.030.431/0001-42 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/12/2010	
NOME EMPRESARIAL HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) HERCASA EMPREENDIMENTOS			PORTE DEMAIS
CODIGO E DESCRICAO DA ATIVIDADE ECONOMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CODIGO E DESCRICAO DAS ATIVIDADES ECONOMICAS SECUNDARIAS 43.99-1-01 - Administração de obras 41.20-4-00 - Construção de edifícios			
CODIGO E DESCRICAO DA NATUREZA JURIDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R FRANCISCO ALVES GUIMARAES	NUMERO 322	COMPLEMENTO APT 2002	
CEP 80.050-210	BARRIO/DISTRITO CRISTO REI	MUNICIPIO CURITIBA	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE (41) 3362-7877 / (41) 9974-3852	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 13/12/2010	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia 10/12/2024 às 10:53:34 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

[CONSULTAR QSA](#) [VOLTAR](#) [IMPRIMIR](#)

A RFB agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, [clique aqui](#).

HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
TERCEIRA ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
CNPJ/MF 13.030.431/0001-42 / NIRE 412.06942021

LUIZ CARLOS CARAMORI, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Guaraciaba/SC, nascido a 17/09/1966, portador da Carteira de Identidade Civil RG n.º [REDAZIDO] /SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob n.º [REDAZIDO], residente e domiciliado em Curitiba/PR, a Rua Francisco Alves Guimaraes, [REDAZIDO] Apto.2002, Cristo Rei, CEP 80.050-210, e **HERMES ANZOLIN**, brasileiro, natural de Cascavel/PR, empresário, nascido a 21/11/1966, portador da Carteira de Identidade Civil RG n.º [REDAZIDO] /SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob n.º [REDAZIDO], casado sob o regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado em Curitiba/PR, à Rua Padre Germano Mayer, n.º [REDAZIDO], Apto.1802, Bairro Cristo Rei, CEP 80.050-270, únicos sócios da Sociedade Empresária Limitada que gira sob a denominação social de **HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente cadastrada no CNPJ/MF sob n.º 13.030.431/0001-42, com sede e foro em Curitiba/PR, a Rua Francisco Alves Guimaraes, 322, Apto.2002, Cristo Rei, CEP 80.050-210, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Paraná sob n.º 41206942021 por despacho em sessão de 13/12/2010 e última alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Paraná sob n.º 20135801710 por despacho em sessão de 30/10/2013, resolvem por este instrumento, alterar seu contrato primitivo de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Exclui-se o parágrafo único da cláusula sexta e se incluem os parágrafos primeiro e segundo à mesma cláusula sexta, com a seguinte redação:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica vedado o emprego da sociedade, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, ou por sua natureza gratuitos, especialmente prestação de avais, endossos, caução de favor ou fiança, excetuando-se à esta última modalidade, o previsto no parágrafo segundo da presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica permitida a prestação de fiança exclusivamente nos contratos habitacionais a serem financiados.

CLÁUSULA SEGUNDA: Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato primitivo e alterações posteriores que não colidirem com as disposições do presente instrumento e, em razão das alterações acima referidas, os sócios resolvem consolidar o contrato social, conforme as cláusulas e condições seguintes:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 13.030.431/0001-42 NIRE 412.06942021

LUIZ CARLOS CARAMORI, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Guaraciaba/SC, nascido a 17/09/1966, portador da Carteira de Identidade Civil RG n.º [REDAZIDO] /SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob n.º [REDAZIDO], residente e domiciliado em Curitiba/PR, a Rua Francisco Alves Guimaraes, [REDAZIDO] Apto.2002, Cristo Rei, CEP 80.050-210 e **HERMES ANZOLIN**, brasileiro, natural de Cascavel/PR, empresário, nascido a 21/11/1966, portador da Carteira de Identidade Civil RG n.º [REDAZIDO]

HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
TERCEIRA ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
CNPJ/MF 13.030.431/0001-42 / NIRE 412.06942021

/SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], casado sob o regime da comunhão universal de bens, residente e domiciliado em Curitiba/PR, à Rua Padre Germano Mayer, nº [REDACTED] Apto.1802, Bairro Cristo Rei, CEP 80.050-270, únicos sócios da Sociedade Empresária Limitada que gira sob a denominação social de **HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente cadastrada no CNPJ/MF sob nº 13.030.431/0001-42, com sede e foro em Curitiba/PR, a Rua Francisco Alves Guimarães, 322, Apto.2002, Cristo Rei, CEP 80.050-210, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Paraná sob nº 41206942021 por despacho em sessão de 13/12/2010 e última alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20135801710 por despacho em sessão de 30/10/2013, por este instrumento, **CONSOLIDAM** seu contrato primitivo e alterações posteriores, conforme as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade gira sob o nome empresarial de "**HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**", com sede e foro em Curitiba/PR à Rua Francisco Alves Guimarães nº 322, Apto.2002, Bairro Cristo Rei, CEP 80.050-210, podendo estabelecer filiais ou sucursais em qualquer ponto do território nacional, obedecendo às disposições legais vigentes.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade tem por Objeto Social a exploração dos ramos de "*Incorporação de Empreendimentos Imobiliários (CNAE 4110-7/00)*", *Administração de Obras (CNAE 4399-1/01)* e *Edificação (CNAE 4120-4/00)*.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado, tendo iniciado suas atividades a partir de 20/12/2010.

CLÁUSULA QUARTA: O Capital Social, inteiramente subscrito e realizado pelos sócios, na forma prevista, é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dividido em 100.000 (cem mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalmente integralizados em moeda corrente do país, assim distribuído entre os sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	CAPITAL	PARTICIPAÇÃO
LUIZ CARLOS CARAMORI	62.500	62.500,00	62,50%
HERMES ANZOLIN	37.500	37.500,00	37,50%
Total	100.000	100.000,00	100,00%

CLÁUSULA QUINTA: A responsabilidade dos sócios é limitada a importância total do Capital Social, nos termos do artigo 1052 da lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

CLÁUSULA SEXTA: A sociedade será administrada pelo sócio **LUIZ CARLOS CARAMORI** a quem compete, privativa e individualmente, o uso da firma e a representação Ativa e Passiva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica vedado o emprego da sociedade, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, ou por sua natureza gratuitos, especialmente prestação de avais, endossos, caução de favor ou fiança, excetuando-se o previsto no parágrafo segundo da presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica permitida a prestação de fiança exclusivamente nos contratos habitacionais a serem financiados.

HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
TERCEIRA ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
CNPJ/MF 13.030.431/0001-42 / NIRE 412.06942021

CLÁUSULA SÉTIMA: Pelos serviços que prestarem à sociedade, perceberão os sócios a título de Pró-Labore, a quantia mensal fixada em comum, até os limites de dedução fiscal, previsto na Legislação do imposto de Renda, que será levado à conta de despesas gerais.

CLÁUSULA OITAVA: O falecimento de qualquer sócio cotista, não dissolverá necessariamente a sociedade, ficando os herdeiros e sucessores sub-rogados nos direitos e obrigações do "de cujos", podendo nelas se fazer representar, enquanto indiviso o quinhão respectivo, por um dentre eles ou outra pessoa devidamente credenciada pelos demais.

CLÁUSULA NONA: Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA: O administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade (art. 1011 § 1º, CC 2002)

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica eleito o Foro desta Comarca para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato Social, renunciando-se, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, datam, lavram e assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, que se obrigam fielmente por si e seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

Curitiba, 29 de julho de 2020.

LUIZ CARLOS CARAMORI

HERMES ANZOLIN

HERMES ANZOLIN
OAB/PR 101.119



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
██████████	HERMES ANZOLIN
██████████	LUIZ CARLOS CARAMORI



CERTIFICO O REGISTRO EM 17/08/2020 09:30 SOB Nº 20203922751.
PROTOCOLO: 203922751 DE 12/08/2020 10:51.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12003664554. NIRE: 41206942021.
HERCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL DISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 17/08/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

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

