

S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ: 60.438.541/0001-28

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

***CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL
DE 130 UNIDADES HABITACIONAIS
TIPO STÚDIOS***

***RUA CLEMENTE ZÉTOLA, Nº315
I.F. 07.135.0017.0000 - CENTRO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ
DEZEMBRO / 2025***

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	4
2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	6
3. DADOS DO IMÓVEL.....	7
3.1 Localização do Terreno	7
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel.....	8
3.3 Características Físicas do Terreno	10
3.4 Características Ambientais do Imóvel.....	10
4.1 Macrozoneamento e Zoneamento	12
4.2 Diretrizes Viárias	15
5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	15
5.1 Área das Edificações.....	15
5.2 Altura das Edificações	16
5.3 Número de Funcionários.....	17
5.4 Horário de Funcionamento	17
5.5 Área de Estacionamento	17
5.6 Área para Carga e Descarga	18
5.7 Acessos ao Empreendimento	18
5.8 Permeabilidade do Solo	20
5.9 Drenagem.....	20
5.10 Características das Atividades	20
a) Poluição Sonora	20
5.11 Demandas por Infraestruturas.....	21
6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA	22
6.1 Caracterização das Áreas de Influência	22
7. IMPACTOS.....	37
7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção do Condomínio.....	38
7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Condomínio.....	39

7.2.2 Matriz de Impactos – Fase Operação: Condicionantes Ambientais .	40
7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana	41
7.2.4 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Infraestrutura Urbana	42
7.2.5 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Sistema Viário	43
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	44
8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção do Condomínio	44
8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação do Condomínio	45
10. REFERÊNCIAS	49
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.º 10.257/2001), 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 EDÍLIO VERTICAL DE 130 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO STÚDIO**, cujo projeto arquitetônico sob protocolo N.º 592-25 do Sistema APROVA -SJP, encontra-se “Aprovado Sem Direito a Construção” junto à Secretaria Municipal de Urbanismo conforme Declaração em anexo, tramitando simultaneamente junto a outros órgãos para o devido Licenciamento deste Empreendimento.

Este Condomínio será implantado com a devida autorização de todos os proprietários do imóvel matriculado sob N.º 4.938 do 1.º Ofício, com Indicação Fiscal 07.135.0017.0000, sito à Rua Clemente Zétola N.º 315, próximo à esquina formada com a Rua Passos de Oliveira, no

Bairro Centro 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 testada frontal do terreno que será implantado o novo Condomínio na Rua Clemente Zetola 315. (Fonte: Autor/2025).

De acordo com a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e demais alterações, esta Empresa vem solicitar através deste EIV o DEFERIMENTO deste CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

Urbano) quanto ao Uso de Permissível para Permitido a implantação de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL com 130 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO STÚDIO, conforme projeto arquitetônico em anexo.

Porém este Deferimento está condicionado a aprovação deste Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV) para viabilizar o Licenciamento e a implantação deste CONDOMÍNIO com área total a construir igual a 6.829,63 m².

2. EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

O imóvel registrado sob Matrícula N°4.938 (1.ºOfício) sob Indicação Fiscal N.º07.135.0017.0000 e com área total de 1.046,50m², atualmente pertencem aos proprietários MARCIA VERCESI COUTO e seu marido RICARDO BARCELOS COUTO que possuem a fração de 33,34% do terreno, ALCIONE EDUARDO VERCESI com fração de 33,33% e MARCOS AUGUSTO VERCESI e sua esposa SIMONE SARNO BOCCATO VERCESI, com a fração restante de 33,33% do imóvel. A Empresa S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA possui escritura de compra e venda deste imóvel para registrar em seu nome o imóvel e de momento, requer a aprovação deste Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como será responsável pelos demais licenciamentos necessários para a obtenção do Alvará de Construção deste referido Empreendimento.

A seguir, apresentam-se as informações sobre os Proprietários do terreno e os Responsáveis Técnicos pelo presente EIV e projeto arquitetônico:

Dados dos atuais Proprietários:

MARCIA VERCESI COUTO

CPF: [REDACTED]

Avenida São José N° [REDACTED]

Cristo Rei – Curitiba – Paraná

RICARDO BARCELOS COUTO

CPF: [REDACTED]

Avenida São José N° [REDACTED]

Cristo Rei – Curitiba – Paraná

ALCIONE EDUARDO VERCESI

CPF: [REDACTED]

Rua José Izidoro Biazetto N.º [REDACTED]

Campo Comprido – Curitiba – Paraná

MARCOS AUGUSTO VERCESI

CPF: [REDACTED]

Avenida Rei Alberto I N.º [REDACTED]

Ponta da Praia – Santos – São Paulo

SIMONE SARNO BOCCATO VERCESI

CPF: [REDACTED]

Avenida Rei Alberto I N.º [REDACTED]

Ponta da Praia – Santos – São Paulo

Dados da nova Proprietária:

S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ: 60.438.541/0001-28

Representante Legal: FÁBIO PERAZOLO SANCHES

Avenida República Argentina N.º357

Água Verde - 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: MARCELO SAMIR TAVARES

Arquiteto – CAU-PR A159731-0

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: -25,53314S e -49,20950W.

O Empreendimento será implantado sobre o terreno registrado sob Matrícula N.º 4.938 (1.ºOfício) com área total igual 1.046,50m², sob Indicação Fiscal Nº 07.135.0017.0000, sito à Rua Clemente Zétola Nº315, formando esquina com a Rua Passos de Oliveira a uma distância de 28,50m, localizado no Bairro Centro deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Em frente ao referido terreno está situada o término da Rua Francisco Cassiano de Miranda.

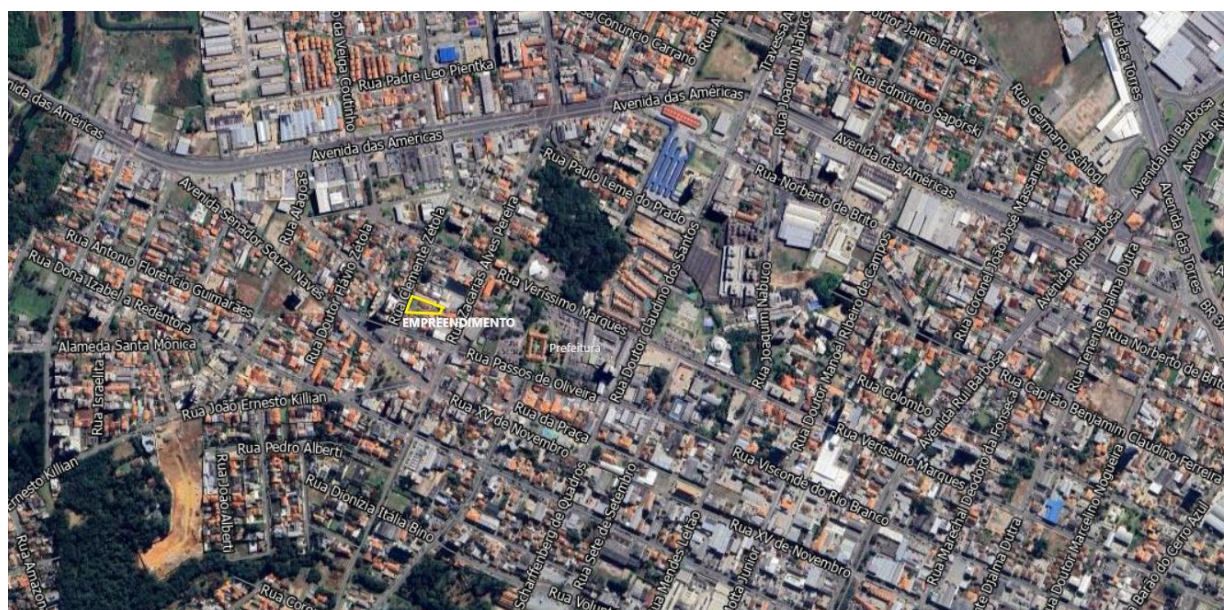


Figura 3: Localização do imóvel onde será implantado o novo Empreendimento e principais vias de acesso. (Fonte: PMSJP/2025)

Este imóvel fica próximo de vias centrais importantes como a Avenida Senador Souza Naves distante apenas 76,90m e, da Rua Zacarias Alves Pereira, estando a uma distância de aproximadamente 200,00m do referido Empreendimento, conforme mostra a Figura 3 acima. Este terreno em estudo, também está localizado próximo de importantes eixos viários como a Avenida das Américas, distante aproximadamente 309,00 metros do mencionado imóvel, a Rua Doutor Claudino dos Santos, sendo na prática a continuidade da Rua Joaquim Nabuco, distante a 525,00m do Empreendimento e da Avenida Rui Barbosa, distante 1.075,00m. Este pleiteado Condomínio ficará próximo de um importante referencial da região, que é o Paço da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, situada na Rua Passos de Oliveira Nº1.101, com distância aproximada de 222,00m em relação ao Empreendimento em estudo.

3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

De acordo com o histórico de imagens aéreas obtidas através da base do Município de São José dos Pinhais, pode-se analisar que o imóvel não apresentou praticamente variação das características físicas.

Conforme pode-se observar na imagem aérea do ano de 2.000 (Figura 4) a seguir, verifica-se que a ocupação do imóvel era composta basicamente por vegetação rasteira do tipo gramínea e algumas espécies de vegetação (árvore) de médio porte situadas na testada frontal e na lateral esquerda. Também pode-se observar duas construções existentes sobre o terreno, que tratam-se da edificação residencial localizada na lateral direita do terreno e uma edícula situada nos fundos do lote, cujas construções totalizam 333,14m² e que serão demolidas através do Alvará de Demolição Nº157/2025 da SEMUTT em anexo.



Figura 4: Foto aérea do terreno no ano 2000. (Fonte: PMSJP/2000).

Com base na imagem do ano de 2010 (Figura 5), verifica-se que não houve alteração das edificações, apenas na vegetação que foi efetuado o corte de duas árvores de médio junto a testada frontal do terreno.



Figura 5: Imagem aérea do lote no ano de 2010. (Fonte: PMSJP/2010).

E assim, o imóvel seguiu sem alterações em relação ao uso das edificações que se mantêm para fins residenciais, conforme imagens de 2019 (Figura 6), apresentando apenas aumento de vegetações de pequeno sobre a área de grama existente, cujas características físicas permanecem até o presente ano conforme imagem aérea de 2025 (Figura 7).



Figura 6: Imagem aérea do imóvel no ano de 2019. (Fonte: PMSJP/2019).



Figura 7: Foto aérea do terreno ano de 2025. (Fonte: PMSJP/2025)

3.3 Características Físicas do Terreno

O imóvel registrado sob matrícula N.º4.938 do 1.º Ofício, com Indicação Fiscal 07.135.0017.0000, situada no Bairro Centro do Município e Comarca de São José dos Pinhais, faz frente para a Rua Clemente Zétola N.º315, estando situado em frente à Rua Francisco Cassiano de Miranda e distante de 28,50m da esquina com a Rua Passos de Oliveira.

O imóvel apresenta formato irregular e uma área total de 1.046,50m² com as seguintes medidas e confrontações conforme descrição em matrícula: ao Norte medindo 46,00 metros, divide com Maria Stela Zétola Gasparin; a Leste medindo 12,00m, dividindo com Maria Stela Zétola Gasparin; ao Sul medindo 50,20m, divide com Aguinaldo Vaz Nascimento e outro; e a Oeste medindo 33,50m com a Rua Clemente Zétola, fechando assim o perímetro total da Área com 1.046,50m².

3.4 Características Ambientais do Imóvel

De acordo com o Levantamento Topográfico em anexo e através da vistoria “in loco”, verifica-se que o terreno apresenta um desnível de 3,50m em seu comprimento total de 50,20m, considerado a partir do alinhamento predial da Rua Clemente Zétola até a divisa de fundos do terreno.

A área apresenta curvas planimétricas com cotas de níveis iniciando em 897,00m junto a Rua Clemente Zétola e segue com topografia em auge até a divisa de fundos cuja cota fecha em 900,00m. O imóvel apresenta-se praticamente terraplanado desde o ano de 2.000, que já era utilizado para fins residenciais, porém será necessário terraplanar o solo para a adequada implantação do Condomínio Residencial, sendo necessário a Autorização Ambiental junto ao

Órgão Responsável para as movimentações de solo e adequação de greide para o 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, 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, favorecendo as correntes de ar provenientes dos ventos do sul, apresentando assim ventilação permanente sobre o imóvel. Assim como o imóvel possui ótima iluminação natural direta, pelo fato de ser uma área aberta, e de se encontrar em cotas de níveis superiores as cotas da rua.

Não haverá interferência da vegetação, visto que a árvore existente de médio porte passará por corte, com a devida Autorização da SEMMA sob Nº216/2025. Serão mantidos apenas pequenos arbustos sobre o terreno e as 3 Palmeiras existentes sobre a faixa da acesso junto ao passeio. Porém, apesar da existência de alguns edifícios de grande porte em frente ao referido terreno, o presente Empreendimento não sofrerá interferências na iluminação e nem na ventilação, devido à largura da caixa da Rua Clemente Zétola que garante o afastamento entre os imóveis.

3.5 Flora e Fauna

De acordo com as imagens do histórico do imóvel no Item 3.2, em relação a Flora existente sobre o terreno em questão, verificou-se que este lote possui apenas uma árvore de grande porte localizada na lateral direita do terreno, para quem observa o imóvel da Rua Clemente Zétola, cuja árvore sofrerá supressão de acordo com a Autorização Ambiental da SEMMA sob Nº 216/2025 em anexo. Além desta árvore, existem arbustos de pequeno porte para fins paisagísticos que estão distribuídos no terreno e que serão possivelmente mantidos, assim como as 3 Palmeiras Imperiais plantadas junto ao passeio, fora do alinhamento predial do imóvel, e que serão preservadas na faixa de acesso de acordo com o projeto arquitetônico e Figura 8 a seguir.



Figura 8: Vista aérea do imóvel com vegetação existente sobre o terreno. (Google /2025)

Quanto à Fauna, devido à escassez de vegetação, foi identificado apenas a presença de 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 9: Macrozoneamento do Lote 1-A-II onde está implantado o Empreendimento (Fonte: PMSJP/2024).

O presente imóvel está inserido na **Macrozona de Ocupação Prioritária** (Figura 9), a qual compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades. De acordo com a Lei Complementar Municipal N.º100/2015, a Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:

- I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;
- II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

- III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;
- IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;
- V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;
- VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.

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

O presente imóvel onde será implantado este Condomínio, está situado totalmente na **Zona Central 2 (ZC2)**, cujo zoneamento compreende áreas com interesse de adensamento com altíssima densidade. Próxima a ZC2, observa-se outros zoneamentos como ZC1 e ZECH, conforme verifica-se na Figura 10 a seguir:



Figura 10: Zoneamento ZC2 onde será implantado o pleiteado Condomínio. (Fonte: PMSJP/2025).

Os parâmetros urbanísticos vigentes em ZC2, de acordo com a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, estão apresentados nas Tabelas 1 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS EM ZC2	
Altura Máxima	16 Pavimentos
Taxa de Permeabilidade Mínima	20%
Densidade Residencial Máxima	Altíssima – Acima de 250 Unidades habitacionais/ hectare
Afastamento Mínimo de Divisas	1,50m
Taxa de Ocupação Máxima	60%
Coeficiente de Aproveitamento	Base= 3 Potencial Construtivo Máximo a Receber = 1,5
Recuo Frontal Mínimo	5,00m/0,00m

Tabela 1: Parâmetros Construtivos para zoneamento ZC2 de acordo com a Lei Complementar N°107/2016 e Alterações.

Visto que este Condomínio abrange uso residencial, a densidade residencial prevista nesse zoneamento ZC2 será devidamente respeitada, de modo a atender uma adequada ordenação e ocupação de solo neste zoneamento.

Portanto, ao considerar a área do terreno com 1.046,50m² e a altíssima densidade habitacional sendo acima de 250Un/hectare, logo serão permitidas as 130 unidades residenciais tipo stúdio, 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 Empreendimento, cujos parâmetros estão especificados na estatística apresentada na prancha de implantação em anexo do referido Condomínio e na Tabela 2 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO CONDOMÍNIO

QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	0,00 M²	627,40 M²	627,40 M²
SEGUNDO PAVIMENTO	0,00 M²	627,40 M²	627,40 M²
TERCEIRO PAVIMENTO	0,00 M²	531,81 M²	531,81 M²
QUARTO PAVIMENTO	476,67 M²	81,38 M²	558,05 M²
QUINTO PAVIMENTO	477,52 M²	99,82 M²	577,34 M²
SEXTO PAVIMENTO	477,52 M²	99,82 M²	577,34 M²
SÉTIMO PAVIMENTO	477,52 M²	99,82 M²	577,34 M²
OITAVO PAVIMENTO	477,52 M²	99,82 M²	577,34 M²
NONO PAVIMENTO	477,52 M²	99,82 M²	577,34 M²
DÉCIMO PAVIMENTO	281,97 M²	70,65 M²	352,62 M²
DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO	281,97 M²	68,85 M²	350,82 M²
DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO	281,97 M²	68,85 M²	350,82 M²
DÉCIMO TERCEIRO PAVIMENTO	281,97 M²	68,85 M²	350,82 M²
ÁTICO	0,00 M²	108,14 M²	108,14 M²
CAIXA D' ÁGUA	0,00 M²	85,05 M²	85,05 M²
TOTAL	3.992,15 M²	2.837,48 M²	6.829,63 M²
QUADRO ESTATÍSTICO			
ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO N° 157/2024			333,14 M²
ÁREA DO LOTE			1.046,50 M²
ÁREA PERMEÁVEL DO LOTE (Grama 116,73m², jardim 7,21 m² paver dren.80% 95,51 m²)			219,45 M²
TAXA DE PERMEABILIDADE LOTE			20,97 %
ÁREA DE PROJEÇÃO			627,40 M²
TAXA DE OCUPAÇÃO LOTE			59,95 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO LOTE			3,81
NÚMERO DE PAVIMENTOS			13
ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO			41,90 M
NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS			130 UN
NÚMERO DE VAGAS			65 Apos 06 Visitantes
RECREAÇÃO/LAZER			419,52 M²

Tabela 2: Parâmetros Urbanísticos do Condomínio a ser implantado de acordo com a Lei Complementar N°107/2016 e Alterações.

Portanto, considerando que este Empreendimento está inserido no Zoneamento ZC2, apresentando usos e ocupação do solo de acordo com a legislação e parâmetros urbanísticos vigentes do zoneamento em questão, a Empresa S1 EMPREENDIMENTOS SPE 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 Vertical de 130 Unidades Residenciais – tipo Stúdios** com área total a ser construída igual a **6.829,63m²**.

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 (Figura 11) no entorno do imóvel em questão, sendo Vias de Ligação como é o caso da Avenida das Américas e a Avenida Senador Souza Naves, com caixas de rua previstas com 30,00m e 20,00m de largura respectivamente. Também verifica-se nas proximidades do Empreendimento as Vias de Conexão como a Rua Zacarias Alves Pereira, a Rua Mendes Leitão e a Rua Joaquim Nabuco, com largura de caixa prevista em 25,00m. Outra diretriz viária importante, porém mais distante referido Condomínio, é a Via Estruturante que é composta pela Avenida Rui Barbosa com a previsão de caixa de rua com 40,00m de largura. Vale salientar que nenhuma destas vias atingem o terreno onde se pretende implantar este Condomínio, como pode-se observar na figura 11 a seguir:



Figura 11: Traçado das Diretrizes Viárias previstas próximo ao Condomínio. (FONTE: PMSJP/2025)

Atualmente a Rua Clemente Zétola possui caixa de via com 18,00m de largura e não possui diretriz viária de alargamento prevista para esta via.

5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Área das Edificações

Conforme o projeto arquitetônico deste presente Condomínio em anexo, verificam-se os ambientes a serem construídos sobre este imóvel, totalizando 6.829,63m² de área a ser

construída de acordo com a estatística apresentada no respectivo projeto e na Tabela 2 anteriormente apresentada, 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: 130 Unidades de Stúdios com áreas privativas variando entre 27,51m² a 30,00m², além de Salão de Festas, Cozinha Gourmet, Piscina, Sauna, Salas de uso comum, Academia, Salas de Jogos, Estacionamento coberto, Portaria e Instalações Sanitárias, conforme pode ser observado no projeto arquitetônico do Condomínio em anexo. Todo o edifício deste pleiteado Condomínio será proposto em estrutura em concreto e alvenaria convencional.

Além de toda a estrutura de uso comum, o Condomínio possuirá ainda área para estacionamento para visitantes, Espaço de Vivência, Lazer e Pet Place, além das áreas de paisagismo que compõe as áreas verdes permeáveis sobre o terreno deste Empreendimento, conforme verifica-se no Croqui a seguir (Figura 12).

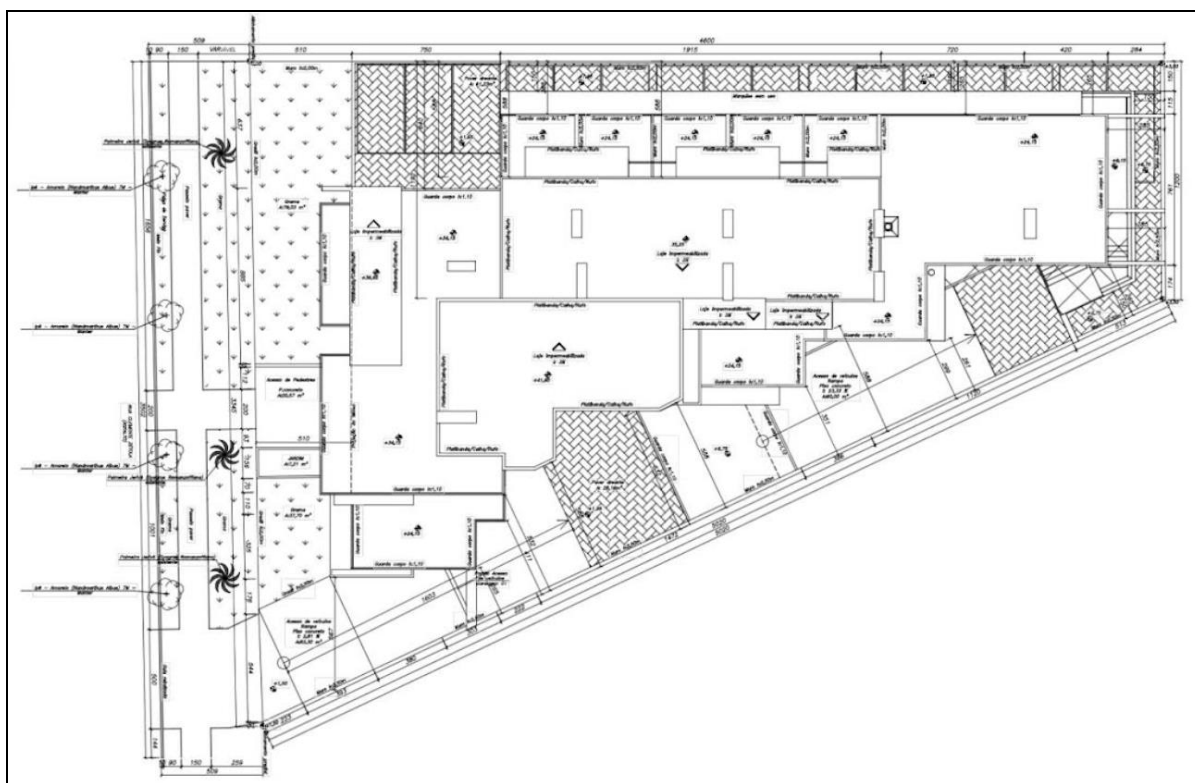


Figura 12: Croqui de implantação do Condomínio a ser construído.

5.2 Altura das Edificações

De acordo com o zoneamento ZC2, a altura máxima permitida para os edifícios é igual a 16 Pavimentos, podendo ainda conter o ático. Sendo assim, neste referido Condomínio a torre residencial será proposta com 13 Pavimentos mais Ático, atendendo pé-direito mínimo de 2,40m para as unidades privativas (stúdios).

Desta forma, a altura total do edifício considerando embasamento, torre e ático será igual a 41,90m, compondo os 13 pavimentos com ático e atendendo a legislação municipal vigente. Porém, este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), devendo respeitar e aprovar a altura máxima do edifício, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes, assim como atender todas as restrições do Gabarito do Cone de Aproximação da Pista de Pousos e

Decolagens do Aeroporto junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR, cujo órgão federal é responsável pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110). Importante ressaltar que esta anuência já está sendo providenciada junto ao órgão responsável para o devido licenciamento desta obra.

Contudo, considerando a localização deste Empreendimento e seu considerável distanciamento ao Cone de aproximação da Pista do Aeroporto, este Empreendimento provavelmente não apresentará óbices por parte do DECEA em relação à altura do pleiteado edifício.

5.3 Número de Funcionários

Neste Condomínio durante a Fase de Construção será considerado o número de 15 (quinze) funcionários entre Engenheiros (Civil/Eletricista/Ambiental), gerente/mestre de Obras, pedreiros, técnicos auxiliares, administrativos, motoristas e colaboradores que estarão trabalhando diariamente no imóvel.

Já na Fase de Funcionamento do Condomínio, está previsto uma demanda de 6 (seis) colaboradores para desenvolver as atividades administrativas e de manutenção, incluindo serviços administrativos, portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns.

Portanto este Empreendimento apresentará para a Fase de Construção uma demanda transitória de 15 Funcionários e na Fase de Operação, serão 6 Colaboradores Permanentes que estarão desenvolvendo suas atividades diariamente neste imóvel após a implantação deste Condomínio.

5.4 Horário de Funcionamento

Por se tratar de um Empreendimento exclusivamente residencial, haverá serviço de portaria com monitoramento de 24h para o Condomínio, de forma a controlar todos os acessos ao edifício por moradores, visitantes e prestadores de serviço, assim como para garantir mais segurança aos moradores.

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 do tipo quitinete é na ordem de 1 (uma) vaga de 2,40m x 4,50m para cada 2 (duas) Unidades habitacionais (stúdio).

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.

Sendo assim, para esse novo Condomínio Residencial será necessário atender no **mínimo 65 vagas privativas de veículos de 2,40m x 4,50m para atender as 130 Unidades habitacionais (stúdio)**, das quais pelo menos **4 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, conforme pode-se observar na Tabela 3 a seguir.

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO				
ESTACIONAMENTO	PADRÃO	UNIDADES	DIMENSÕES	OBSERVAÇÃO
VAGA RESIDENCIAL	PCD	4	3,50m x 5,00m	-
	Normal	61	2,40m x 4,50m	-
	Visitante	6	2,50m x 5,00m	1 Unidade PCD , 1 Unidade p/ Idoso e demais Normais
	Total	71		

Tabela 3: Quadro de vagas de estacionamento do pleiteado Condomínio.

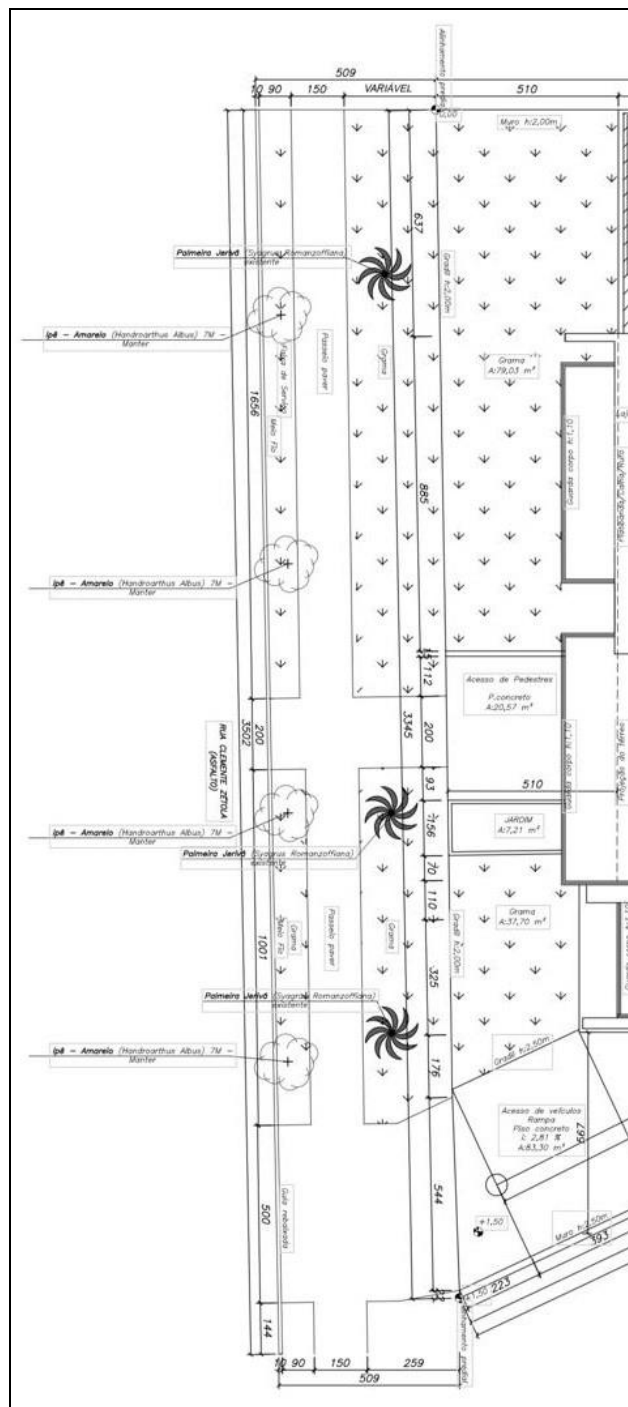
Portanto, este **Condomínio está prevendo a demanda de 71 veículos** no mínimo, transitando nesta região para atender as 130 Unidades Habitacionais tipo stúdio deste novo Empreendimento.

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.

5.7 Acessos ao Empreendimento

Os acessos do referido Condomínio serão exclusivamente pela Rua Clemente Zétola, tanto o acesso de pedestres quanto o acesso de veículos, porém devidamente separados com distanciamento de 10,00m entre guias, conforme pode-se observar no croqui da Figura 13 a seguir:



5.8 Permeabilidade do Solo

Em atendimento à Permeabilidade do Solo, conforme condicionado no Zoneamento ZC2 com valor de permeabilidade mínima de 20%, este Empreendimento atenderá uma Taxa de Permeabilidade equivalente a 20,97% conforme especificação no projeto arquitetônico.

Para assegurar este percentual de permeabilidade, o Empreendimento propõe áreas permeáveis nas áreas comuns do Condomínio, através do uso de pisos drenantes (com 80% de Permeabilidade) e das áreas permeáveis em 100% nos jardins

Portanto, o presente Condomínio atenderá 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. De acordo com a estação, os resultados apresentados em 2023 indicaram que a qualidade do ar é consideravelmente boa para a região. Importante lembrar que devido o presente Condomínio se tratar de uso Residencial com 130 habitações, haverá um aumento de 71 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 Projeto Topográfico em anexo, o presente Empreendimento não contém nenhum condicionante ambiental como córrego, área verde ou Área de Preservação Ambiental (APP) que possa condicionar o uso sobre o terreno.

Porém, deve-se tomar os devidos cuidados com a coleta de resíduos líquidos e sólidos como águas pluviais e esgoto doméstico gerados pelo desenvolvimento das atividades do Condomínio, de modo a manter a qualidade hídrica do solo evitando desta forma a poluição hídrica local.

d) Poluição Odorífera e Eletromagnética

Considerando os usos das edificações do Condomínio para fins residenciais, 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 será para fins residenciais de 130 unidades, consequentemente haverá um aumento de 71 veículos de pequeno porte na atual demanda, transitando nas vias do entorno deste Condomínio.

Consequentemente, poderá ocorrer novas 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, logo não vai oferecer danos ou perigos ao bem-estar dos usuários.

5.11 Demandas por Infraestruturas

De acordo com a Carta de Viabilidade junto a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ) em anexo, haverá possibilidade de atendimento de energia elétrica para este Condomínio, visto que este serviço de abastecimento já atende esta região e as atuais demandas do entorno.

Em relação a SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná) e conforme sua Carta de Viabilidade em anexo, verifica-se que haverá necessidade de ampliação da rede de distribuição de água para atender com tranquilidade a nova demanda deste Condomínio.

Quanto a rede de coleta de esgoto, a SANEPAR informa na Carta de Viabilidade que há possibilidade de atendimento com a atual rede de coleta de esgoto, não havendo a necessidade de ampliação de rede.

Quanto aos resíduos sólidos ou lixo 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 14 a representação das ÁREAS DE INFLUÊNCIA decorrentes deste Condomínio em estudo.

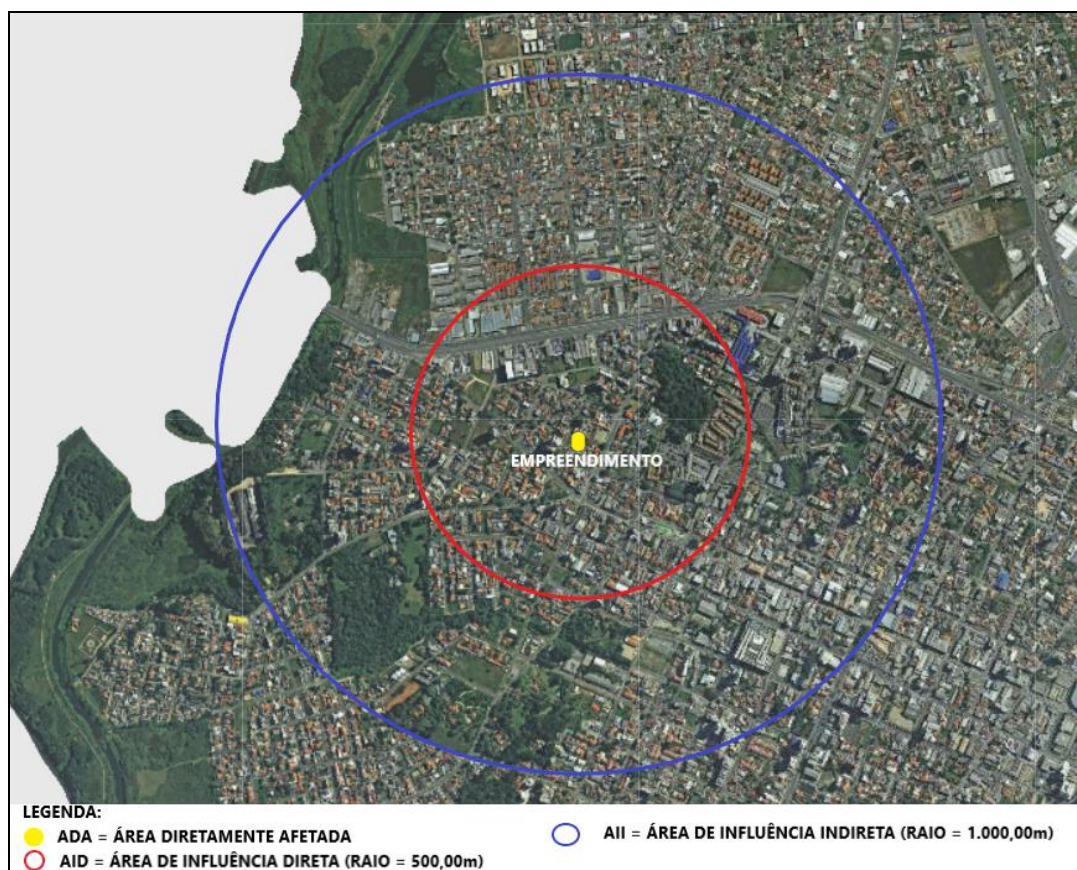


Figura 14: Imagem com a definição das Áreas de influências (ADA / AID e AII) do Condomínio em relação ao entorno. (Fonte: Autor/2025).

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 (ADA), considerando os possíveis impactos diretos sobre rua de acesso e infraestrutura existente, assim como a interferência nos aspectos ambientais, no uso e na ocupação do solo conforme zoneamento ZC2;
- **ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII):** corresponde a área definida pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 1.000,00 metros considerados a partir da Área Diretamente Afetada (ADA), podendo sofrer interferência do Empreendimento sobre o sistema viário do entorno e em função da implantação/operação das atividades do novo Condomínio.

6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno

O Condomínio em questão será implantado na Rua Clemente Zétola Nº315, conforme já mencionado, próximo da esquina com Rua Passos de Oliveira, no Bairro Centro deste Município de São José dos Pinhais.

Este Empreendimento está inserido no Zoneamento Zona Central 2, conforme já mencionado no Item 4, mas a partir da quadra seguinte ao presente imóvel, no sentido leste, o zoneamento passa a ser ZC1, cuja zona apresenta usos de ocupação e parâmetros urbanísticos semelhantes à ZC2, porém com a permissão de maior número de pavimentos, passando de 16 a 25 pavimentos. Também é possível verificar numa distância de aproximadamente 240,00m a leste, verifica-se o Zoneamento Especial do Centro Histórico (ZECH), o qual possui parâmetros bem diferenciados das zonas anteriores, em resguardo da área central com imóveis de interesse histórico.

Portanto, ao considerar que este novo Condomínio está inserido no Zona ZC2, verifica-se que este zoneamento apresenta Usos Adequados para Habitação Unifamiliar, Condomínio Edifício Horizontal, Condomínio Edifício Vertical, Habitação institucional, Habitação Transitória 1, Comunitário 1/2/3/5, Comércio 1, Serviço 1 e Industrial 1.

Os USOS CONDICIONADOS são previstos para Comércio 2, Serviço 2 e Industrial 2 e ainda, os USOS PERMISSÍVEIS são caracterizados como Comunitário 4, Comércio e Serviço Específico, Serviço 3 e Extrativista.

Sendo assim, para confirmar a vocação residencial deste zoneamento ZC2 no entorno deste imóvel em estudo, seguem imagens de condomínios semelhantes ao novo Empreendimento (Figuras 15 a 19), situados na mesma Rua Clemente Zétola e nas adjacências deste imóvel.



Figura 15: Vista do Condomínio Residencial localizado em frente a testada do imóvel do novo Empreendimento, situado na Rua Clemente Zétola esquina com a Rua Francisco Cassiano de Miranda. (Fonte: Autor/2025)



Figura 16: Imagem de outros edifícios residenciais situados na Rua Clemente Zétola, em frente ao novo Condomínio e na esquina com a Rua Francisco Cassiano de Miranda. (Fonte: Autor/2025)



Figura 17: Imagem de edifício residencial de 15 pavimentos, situado na Rua Clemente Zétola esquina com a Rua Passos de Oliveira. (Fonte: Autor/2025)



Figura 18: Imagem de edifícios residenciais situado na Rua Clemente Zétola e distante apenas 160,00m do novo Condomínio. (Fonte: Autor/2025)



Figura 19: Edifício residencial situado na Avenida Senador Souza Naves, distante 190,00m do novo Empreendimento. (Fonte: Autor/2025)

Considerando que o Empreendimento em questão é para uso Residencial de 130 Habitações tipo Stúdio e cuja densidade populacional é Altíssima sendo acima de 250Un/Hectare, conclui-se que será devidamente respeitado os parâmetros urbanísticos da ZC2, para a implantação deste referido Condomínio, o qual atenderá 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 no fluxo de tráfego da Rua Clemente Zétola, cuja via encontra-se implantada com caixa de rua com largura de 18,00m e não apresenta diretriz de alargamento de via pela legislação vigente.

Ao longo da Rua Clemente Zétola, verifica-se também a influência dos demais condomínios existentes, estando inseridos também na Área de Influência Direta (AID), com raio de 500,00m, 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 no entorno do Empreendimento, além de algumas atividades de comércio e serviços na vizinhança, constata-se que as atividades apresentam usos e parâmetros urbanísticos compatíveis ao Zoneamento ZC2, de modo a atender a vocação da região, 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, o acesso de pedestres e de veículos do novo Condomínio serão implantados junto à Rua Clemente Zétola, cuja via é caracterizada como via local. Esta via apresenta atualmente caixa de rua com largura igual a 18,00m, sendo uma via de dupla direção com pista simples sem acostamento para estacionamento, pavimentada com asfalto e contendo passeio de pedestre nos dois lados da via, ambos em bom estado de conservação.

Como já mencionado, esta Rua Clemente Zétola se conecta com vias importantes como Rua Passos de Oliveira, Avenida das Américas, Avenida Senador Souza Naves, as quais são vias de ligação.

Conforme Figura 20 a seguir, verifica-se que para quem vem de Curitiba pela região do Boqueirão, é possível acessar o Empreendimento tanto pela Avenida das Américas quanto pela Avenida Senador Souza Naves, as quais se conectam com a Rua Clemente Zetola, chegando ao novo Condomínio.

Para quem vem de Curitiba pela região do Uberada, é possível acessar o Empreendimento pela Rua Joaquim Nabuco e seguir pela Rua Doutor Claudino dos Santos e Rua Verissimo Marques até chegar na Rua Clemente Zétola, chegando ao Condomínio.

Para quem vem do centro de São José dos Pinhais pode acessar o Empreendimento através da Rua Verissimo Marques, pela qual segue até a Rua Clemente Zétola, chegando ao Condomínio em estudo. Quem vem da região do contorno sul da Cidade, pode acessar através da Avenida Rui Barbosa, até conectar com a Rua Dona Izabel a Redentora, seguindo até a Rua João Ernesto Kilian que acessa a Rua Clemente Zétola, chegando ao Empreendimento.



Figura 20: Croquis das Rotas de acesso ao Empreendimento. (Fonte: Autor/2025)

Desta forma, visto as possíveis rotas de acesso ao novo Condomínio através da Rua Clemente Zétola e demais vias locais, de ligação e de conexão do entorno, verifica-se que o atual sistema viário atenderá a nova demanda de tráfego gerado por este novo Condomínio, permitindo uma boa fluidez nas vias que darão acesso viário ao referido Empreendimento.

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 apenas o aumento na demanda diária de veículos de pequeno porte circulando na região. A geração de tráfego vai ocorrer devido ao aumento de no mínimo **71 carros**, transitando diariamente na região e em decorrência dos novos moradores do Empreendimento.

Sendo assim, ao considerar que a Rua Clemente Zétola é uma via local que já atende um considerável fluxo de veículos da demanda atual dos condomínios existentes, pode-se concluir que a nova demanda gerada pelos 71 veículos de pequeno porte, será possivelmente absorvida pelo atual sistema viário, visto que a circulação de veículos de uso residencial podem ocorrer em horários alternados.

Convém salientar que não há atualmente ocorrências de acidentes de trânsito ou transtornos na Rua Clemente Zétola diante do atual fluxo viário, o que viabilizará a absorção desta nova demanda de carros gerada pelo Empreendimento no atual sistema viário.

6.5 Transporte Coletivo

Considerando a localização do imóvel na Rua Clemente Zétola e a proximidade com o Terminal Central (Figura 21), estando distante cerca de 780,00m do novo Condomínio, verifica-se a existência do serviço de várias Linhas de Transporte Coletivo que fazem itinerário junto a Rua Zacarias Alves Pereira, a qual está localizada paralela a Rua Clemente Zétola, e que permite o acesso ao serviço de transporte coletivo de 7 linhas conforme especificado abaixo:

- 506-INTERBAIRROS 2
- 543-BAIRRO A BAIRRO 3
- 515-TC/AEROPORTO 1
- 501-TC/QUIS via PEDRO MORO
- 1036-SÃO DOMINGOS
- 520-TC/MURICI
- 1006-MALHADA ida CRUZ DO GALO



Figura 21: Croqui dos itinerários das linhas que circulam próxima ao Empreendimento e localização de pontos. (Fonte: PMSJP/2025)

A empresa responsável por essas linhas e itinerários existentes que atendem a região em estudo a Auto Viação São José.

Durante visita em campo, foi constatado a existência de 2 pontos de ônibus mais próximos do Empreendimento. Verifica-se que os pontos de ônibus mais próximos do referido Condomínio estão localizados na Rua Zacarias Alves Pereira, distantes 227,00m e 252,00m do novo Empreendimento.

As Paradas de ônibus existentes são do modelo com estrutura, cobertura e assento metálicos, e apresentam-se em bom estado de conservação, conforme pode ser verificado nas Figuras 22 e 23 a seguir:



Figura 22: Ponto de Ônibus situado na Rua Zacarias Alves Pereira, distante 227,00m do referido Condomínio. (Fonte: Autor/2025)

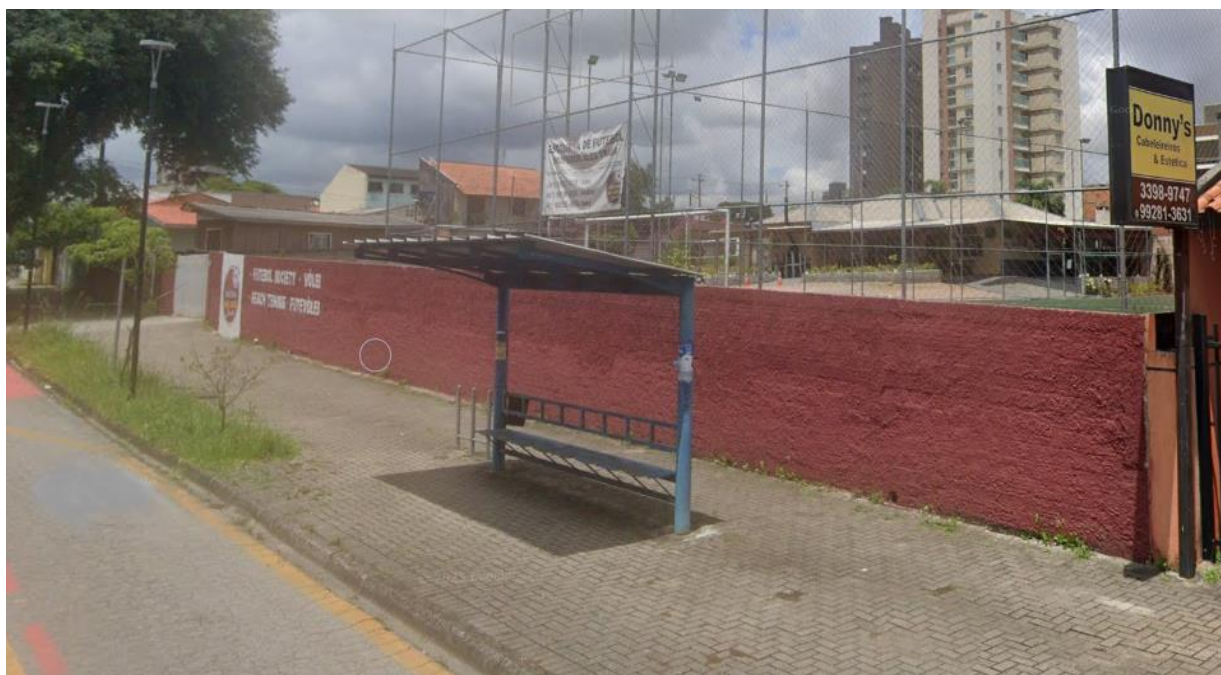


Figura 23: Ponto de Ônibus distante 252,00m do Empreendimento sito a Rua Zacarias Alves Pereira. (Fonte: Autor/2025)

Portanto, considerando as várias linhas de transporte coletivo com itinerários na Rua Zacarias Alves Pereira, além da proximidade com o Terminal Central, e considerando a existência de 2 Pontos de Ônibus próximos ao Empreendimento, 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 Condomínio.

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 existem serviços e equipamentos inseridos na Área de Influência Direta (AID com raio de abrangência igual a 500,00) e na Área de Influência Indireta (AI com raio de 1.000,00m) deste Condomínio.

De acordo com a imagem na Figura 24 a seguir, constatou-se que dentro da AID (Área de Influência Direta), está situado o Colégio Estadual Silveira da Motta e distante apenas 330,00m do novo Condomínio. Nas proximidades do Empreendimento estão situados a 160,00m o Centro Municipal Especializado de Avaliação e Estimulação Precoce (CAEP) Professora Marilene Scrippe e o Centro Municipal de Atendimento Especializado (CAE) Anne Sullivan. E ainda na AID está situado o Centro Municipal de Atendimento Especializado (CEMAEE) Helen Keller, distante 280,00m do Condomínio.

Já na AI (Área de Influência Indireta), verifica-se que o Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) mais próximo do novo Empreendimento é o CMEI Papa João Paulo II, distante 570,00m do novo Condomínio. Outro CEMEI que está implantado na AI é o CMEI Cantiga de Roda, distante 890,00m deste Empreendimento. Também verificou-se a Escola Municipal Professor Mário Flores e o Colégio Estadual Padre Arnaldo Jansen, situados no mesmo

terreno e distante 646,00m do novo Condomínio. Verificou-se ainda a existência da Escola Municipal de Educação Especial para Surdos Professora Ilza de Souza Santos, distante 598,00m do Empreendimento. Na área de esporte e lazer, constatou-se a existência do Núcleo de Esporte e Lazer Cidade Jardim e o Estádio Municipal Atilio Bortolotti, distante 785,00m do novo Condomínio. Ainda que fora da AII, verificou-se a Casa Azul - Atendimento Multiprofissional de Autismo, distante 1.005,00m do Empreendimento.

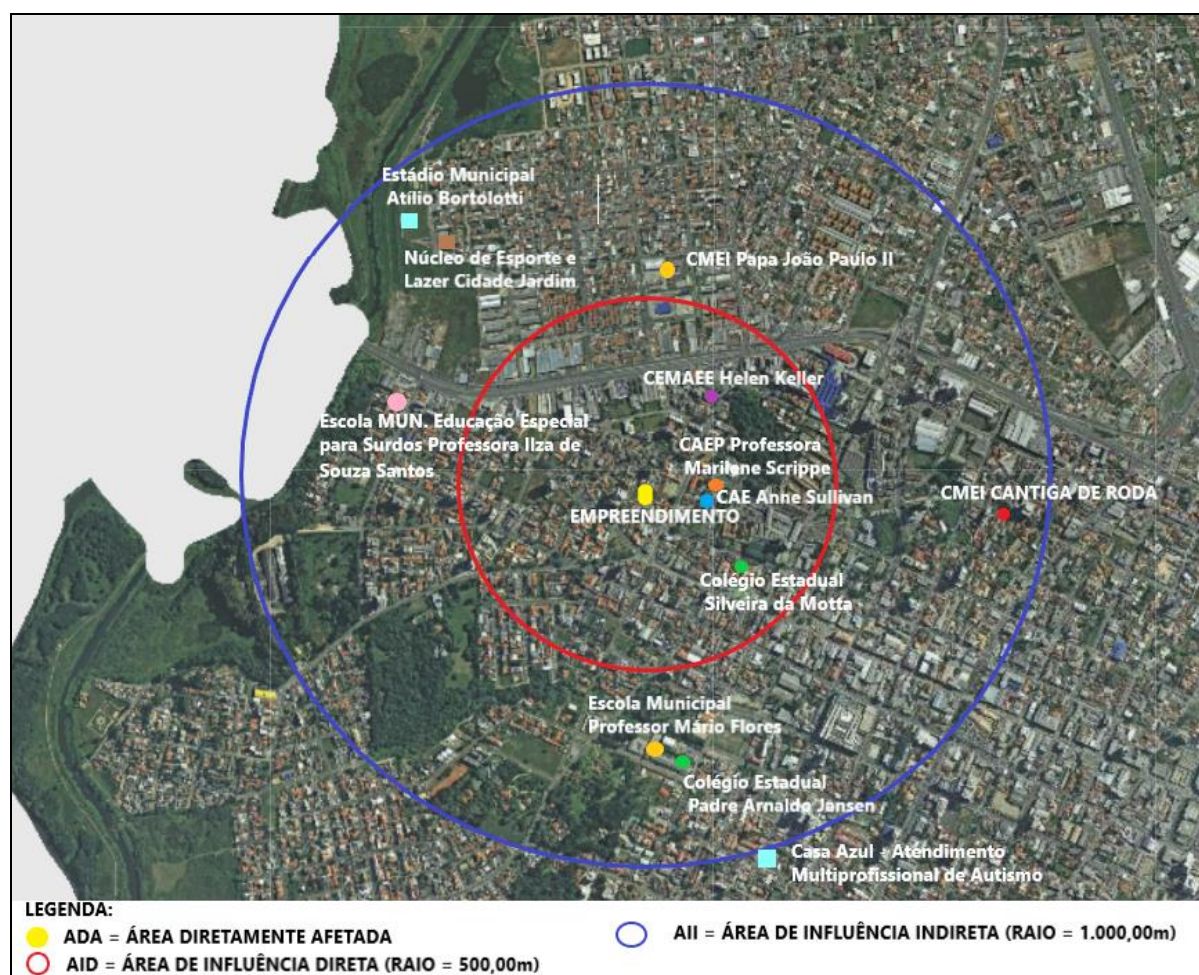


Figura 24: Áreas de Influência Direta e Indireta do Condomínio sobre Equipamentos Públicos Educacionais.(Fonte:PSJP/2025)

Portanto, visto que o Empreendimento refere-se a um Condomínio Residencial com 130 unidades, consequentemente haverá um adensamento populacional permanente e um aumento na demanda nas áreas educacionais.

Sendo assim, e 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 130 unidades residenciais deste Empreendimento, calcula-se uma **previsão de adensamento populacional de 364 pessoas**, as quais estarão distribuídas territorialmente neste Condomínios em estudo, ou seja, 0,0364 pessoas por metro quadrado de terreno, ou ainda, considerando que um hectare equivale a 10.000,00m², resultará em 364 pessoas por hectare.

Conforme já mencionado neste EIV, este Empreendimento propõe um adensamento de 130 unidades residenciais tipo Stúdio, de acordo com a Altíssima Densidade sendo acima de 250 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 364 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 23 crianças dentro da Faixa de 0 a 4 anos e 52 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 2024, na área urbana do Município de São José dos Pinhais, constatou-se 15 alunos/turma na rede pública de Ensino Infantil Municipal (CMEI) e 28 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 $45,00\text{m}^2$, verifica-se que em $45,00\text{m}^2/15$ alunos resulta em $3,00\text{m}^2/\text{aluno}$ na rede pública de Ensino Infantil Municipal e $45,00\text{m}^2/28$ alunos resulta a proporção de $1,60\text{m}^2/\text{aluno}$ 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 $69,00\text{m}^2$ para Ensino Infantil Municipal (CMEI), sendo $23 \text{ alunos} \times 3,00\text{m}^2$ e mais $83,20\text{m}^2$ de área a ser construída, sendo $52 \text{ alunos} \times 1,60\text{m}^2$ 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 (AI), verificou-se na AID a existência de alguns serviços e equipamentos públicos destinados a saúde (Figura 25), como por exemplo o Centro de Referência do Adolescente - Casa Verde, distante 198,00m do Condomínio e a Farmácia Especial Municipal (FEM), distante 330,00m do Empreendimento e dentro das Áreas de Influência do Empreendimento. Na Área

de Influência Indireta (AII), verificou-se à existência da Unidade Básica de Saúde - Cidade Jardim (com Farmácia Básica) e o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), situados no mesmo imóvel e distantes apenas 570,00m do Empreendimento. Outra Unidade Básica de Saúde - Central (UBS) existente, está situada na área central e distante 870,00m do Condomínio. Assim como o Núcleo Municipal de Testagem e Aconselhamento em Saúde (NUTES), distante 704,00m do Empreendimento, mas situado ainda dentro da AII.

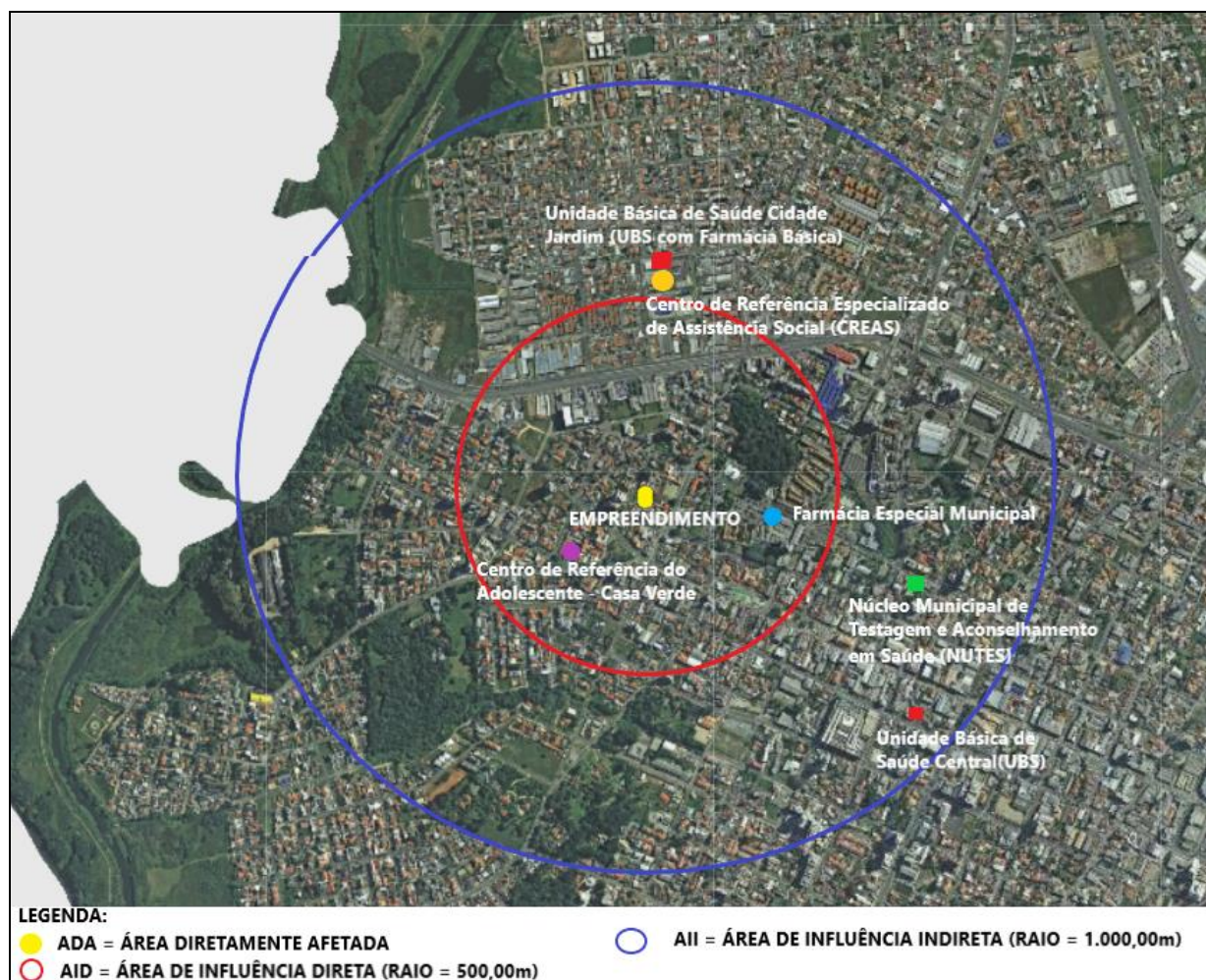


Imagem 25: Imagem de localização dos Serviços e Equipamento na área de Saúde no entorno do Condomínio. (Fonte:PSJP/2025)

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 130 Unidades Residenciais ou 364 habitantes no Condomínio, será necessária uma área igual a 14,56m² a ser construída para ampliação da Unidade Básica de Saúde existente na região.

Portanto, considerando um pequeno aumento sobre a atual demanda com a implantação deste Empreendimento, sendo necessário a ampliação de apenas 14,56m² de área construída para UBS, conclui-se na possibilidade das atuais Unidades Básicas de Saúde, como a UBS Cidade Jardim (com Farmácia Básica) e a UBS Central, absorver essa nova demanda dos 364 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

É de conhecimento que 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 espaço ao longo do tempo, sob a ação das atividades humanas.

Ao analisar a imagem do ano de 2.000 (Figura 26) a seguir, constata-se nas proximidades do terreno do Empreendimento, muitos vazios urbanos e algumas áreas verdes, que permaneciam ainda desocupadas devido às restrições ambientais ou como áreas ociosas. As edificações existentes no entorno eram caracterizadas em sua maior parte por residências unifamiliares.

Nas imagens de 2010 a 2019 (Figuras 27 e 28), verifica-se pouca alteração de paisagem urbana, ou seja, praticamente foram mantidas as mesmas características em relação as áreas de ocupação e as áreas verdes ou ociosas existentes.

E como conclusão, na imagem de 2025 (Figura 29), ainda pode-se observar algumas pequenas áreas sem ocupação definida, porém em paralelo, verifica-se o aumento de edificações de pequeno e grande porte como este Condomínio, reduzindo assim vazios ociosos e melhorando a qualidade dos ambientes urbanos, que se tornam mais seguros aos transeuntes, e modificando ordenadamente a paisagem urbana do entorno do Empreendimento.

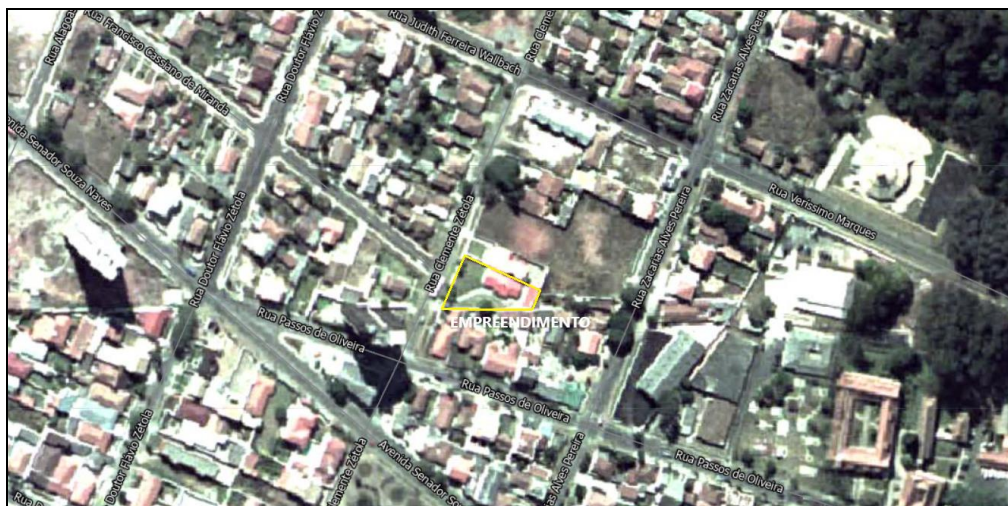


Figura 26: Imagem aérea da Base Cartográfica ano 2000 (Fonte: PMSJ/2000)

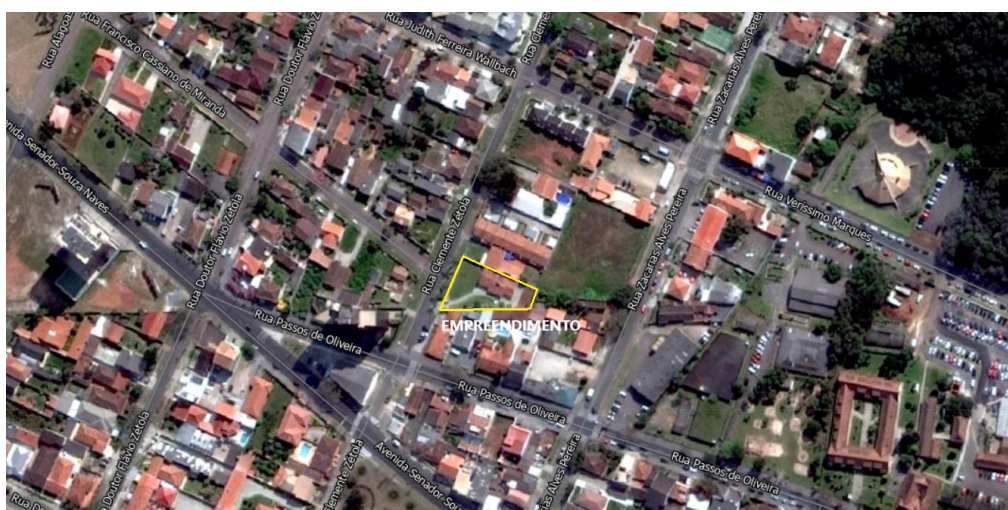


Figura 27: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2010 (Fonte: PMSJP/2010).

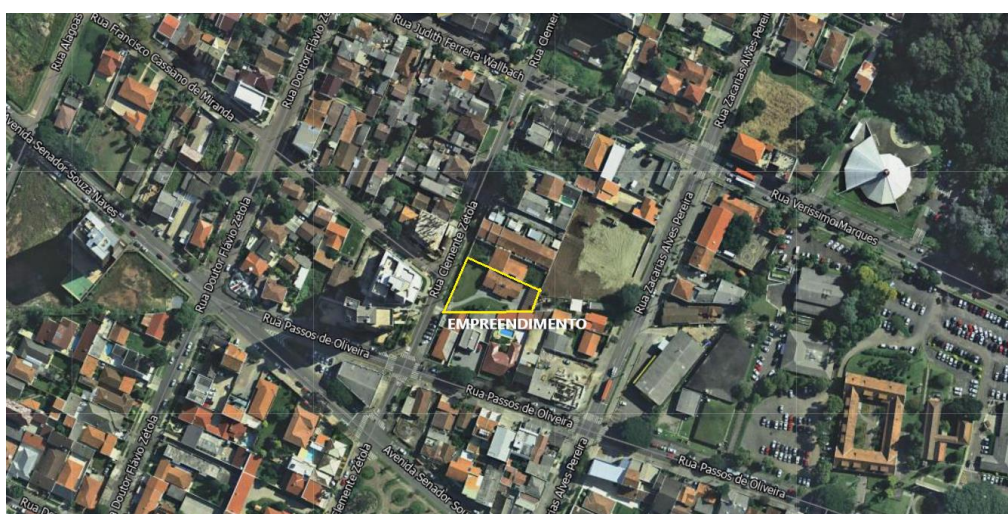


Figura 28: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2019 (Fonte: PMSJP/2019).



Figura 29: Imagem aérea da Base Cartográfica de 2025 (Fonte: PMSJP/2025)

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, Museo, Biblioteca, mausoléus e residências históricas, estando essas edificações localizadas na área central de São José dos Pinhais, conforme pode-se observar na Figura 30 a seguir:



Figura 30: Imagem aérea do Patrimônio Cultural de São José dos Pinhais. (Fonte: PMSJP/2025)

Foi verificado que a área em estudo não faz parte dos imóveis com interesse histórico, mas se encontra próxima a edificações Tombadas pelo Patrimônio Histórico-Cultural da Cidade de São

José dos Pinhais, como é caso do Paço Municipal da Prefeitura de São José dos Pinhais com o Memorial Casarão, situada na Rua Passos de Oliveira e distante apenas 265,00m do novo Condomínio. Outros prédios com Tombo se localizam junto a Rua XV de Novembro, criando um eixo histórico composto pela Caixa D'água, Colégio Estadual Silveira da Motta, Biblioteca Pública Municipal Scharffenberg de Quadros, Catedral de São José, Museu Municipal Atílio Rocco, Centro de Vivência e Cultura João Senegaglia e Mausoléu Kilian.

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 não possui nenhum Patrimônio Natural como Áreas de Preservação Ambiental ou córrego a serem preservados.

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 (AI), 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 (AI).

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; 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, mas ocorrerá somente alguns dias de acordo com as fases de implantação da obra.
Condicionantes Ambientais	Corte de Indivíduo Arbóreo	N	D	P	A	Para viabilizar a implantação deste Empreendimento, será necessário realizar o corte de uma árvore da Espécie Laurus azorica, de acordo com a Autorização Ambiental Nº216/2025 em anexo. As demais arvores como é o caso de 3 Palmeiras Imperiais e arbustos de pequeno porte, estes serão preservadas junto ao alinhamento predial onde estão plantadas.
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. 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	Espécies Florísticas	P	D	P	A	Serão preservadas junto ao alinhamento predial o plantio de 3 Palmeiras Imperiais e arbustos de pequeno porte. Será efetuado o corte de apenas 1 árvore, conforme Autorização Ambiental Nº216/2025 da SEMMA.
Fauna	Preservação das Espécies de Animais	P	D	P	A	Não ocorreu interferência na fauna local, com a manutenção de algumas árvores sobre o terreno, mantendo -se desta forma a preservação das espécies de fauna local.
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 que o Condomínio atende a finalidade residencial, o Empreendimento propõe a otimização da vocação do Zoneamento ZC2, 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 Residenciais, com 130 unidades de habitação, otimizando a Altíssima Densidade Habitacional que é acima de 250un/hectare onforme 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 existência de rede coletora de esgoto junto a Rua Clemente Zétola, o Condomínio vai otimizar a rede de coleta de esgoto existente, após autorização da 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 130 unidades residenciais tip studio, haverá um aumento no consumo de água pelos moradores que terão abastecimento de Água Potável através da rede da SANEPAR. Portanto será necessário ampliar a rede existente de abastecimento de água potável.
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 na área educacional que terá aumento na demanda por período prolongado, sendo necessário ampliação de 69,00m ² de sala para CMEI e 83,20m ² de salas de aula para Ensino Fundamental.

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 71 veículos de pequeno porte e pedestres circulando pelas vias de acesso	N	D	P	M	A nova demanda prevista de 71 carros das unidades residenciais, 6 veículos para visitantes, aumentarão o fluxo sobre a Rua Clemente Zétola, 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 de pedestre separado do acesso de veículo, porém ambos serão pela Rua Clemente Zétola. O Condomínio residencial terá pista de acumulação na entrada da garagem, 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, 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

Este Condomínio será implantado sobre o imóvel com 1.046,50m² de terreno, localizado na Rua Clemente Zétola, a qual faz esquina com a Rua Passos de Oliveira. Este Empreendimento propõe a implantação de um Condomínio Edifício Vertical com 130 Residências tipo Stúdio com área total a ser construída igual a 6.829,63m², cujo uso é adequado pelo zoneamento ZC2. 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.

O aspecto negativo é o fato de ser necessário suprimir 1 árvore de grande porte para a implantação da obra, pelo fato que a área onde será edificada é a mesma fração que receberá a rampa dos estacionamentos. Este corte já possui Autorização Ambiental da SEMMA sob Nº216/2025 em anexo. Porém serão preservadas as 3 Palmeiras Imperiais existentes sobre o passeio e pequenos arbustos dentro do terreno. Para o nivelamento de greide do terreno será necessário efetuar a **terraplanagem**, 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. Consequentemente, aumentará em média uma demanda de 6 caminhões e 8 carros de operários circulando na Rua Clemente Zétola e 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.

Em relação às **infraestruturas**, como a rede de coleta de esgoto e a rede de abastecimento de energia elétrica, será possível o atendimento dessas demandas conforme Cartas de Viabilidade em anexo da SANEPAR e da COPEL, junto as quais serão devidamente

solicitadas as autorizações para as ligações. Quanto ao abastecimento de água potável, será necessário a ampliação da rede existente, para o atendimento adequado ao novo Empreendimento. 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 a nova demanda de moradores, as atividades comerciais locais poderão implementar a receita da região, majorar a arrecadação tributária ao Município, além de aumentar a oferta de vagas de emprego para os moradores do entorno para trabalhar nos serviços de portaria, limpeza, manutenção, segurança e paisagismo. 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 que tange os **Condicionantes Ambientais**, importante salientar que apesar da necessidade de corte de uma árvore de grande porte, que foi objeto de Autorização Ambiental da SEMMA sob Nº216/2025, serão preservadas as 3 palmeiras imperiais existentes junto alinhamento e pequenos arbustos dentro do referido terreno. Com isso, a fauna local também será preservada com seus habitats naturais. Em relação à 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 20,97% 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 Altíssima Densidade, sendo acima de 250 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. O imóvel visa otimizar a área disponível para ocupação e atender os afastamentos 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, mesmo estando muito próximo da área central da Cidade, onde estão os edifícios tombados.

Em relação as **Infraestruturas**, visto que o Condomínio irá comportar 130 residências do tipo Stúdio, certamente aumentará as demandas de consumo de água e energia elétrica da região. Porém, conforme as Cartas de Viabilidade da COPEL e da SANEPAR, existe a possibilidade de atendimento desta nova demanda, tendo visto que a vizinhança já disponibiliza da rede de abastecimento de energia elétrica e da rede de coleta de esgoto implantadas nesta região. Porém, em relação ao abastecimento de água potável, será necessário executar a ampliação da rede, através das autorizações da SANEPAR.

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 364 novos moradores deste Condomínio. Estima-se que a nova demanda populacional utilizará eventualmente serviços e equipamentos 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 69,00m² de área para CMEI para atender a previsão de 23 alunos do Condomínio e ainda 83,20m² de área necessária para 52 alunos do Ensino Fundamental . Na área de saúde foi estimado uma área de 14,56 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 Clemente Zétola, cuja via pública faz testada frontal ao terreno do referido Condomínio e por onde ocorrerá tanto o o acesso de pedestre como o de veículos, devidamente separados. Mesmo assim, irá causar um aumento de 71 carros no mínimo sobre a atual demanda. Porém, poderá ser considerado de impacto negativo moderado, visto que os veículos possivelmente não vão circular no mesmo período, tendo visto as atividades dos novos moradores, os quais poderão gerar fluxo em horários diferenciados.

O Empreendimento terá portaria recuada para atender área de acumulação de veículo, para assegurar que não ocorra congestionamento de veículos sobre a via de acesso, garantindo maior segurança em relação ao fluxo local de veículos e dos transeuntes pedonais. Lembrando que o Empreendimento atenderá todas as vagas de estacionamento residencial que são necessárias de acordo com legislação vigente, dentro do perímetro do terreno para não causar acúmulo de veículos nas vias públicas. E para os moradores ou funcionários do Condomínio que optarão por serviço de transporte coletivo, estes poderão utilizar-se deste serviço que atende a região.

Mesmo assim, visto que o fluxo viário será intensificado no entorno devido ao aumento de 71 novos veículos circulando na região e, pelo fato da Rua Clemente Zétola ser a única via de acesso ao terreno do Condomínio, esta Empresa propõe como **medida mitigadora para este impacto no sistema viário, a implantação de uma Rotatória (Figura 31) junto ao cruzamento formado pela Rua Judith Ferreira Walbach, pela Rua Doutor Flávio Zétola e pela Rua Doutor Kival Fernando Pereira, de modo a viabilizar uma adequada circulação de veículos, ordenando tanto o fluxo viário da atual como o da nova demanda de veículos proveniente deste novo Condomínio. A proposta desta Rotatória poderá mitigar possíveis acidentes ou transtornos decorrentes do aumento no fluxo de veículos, que passarão por este cruzamento complexo formado por três vias.**

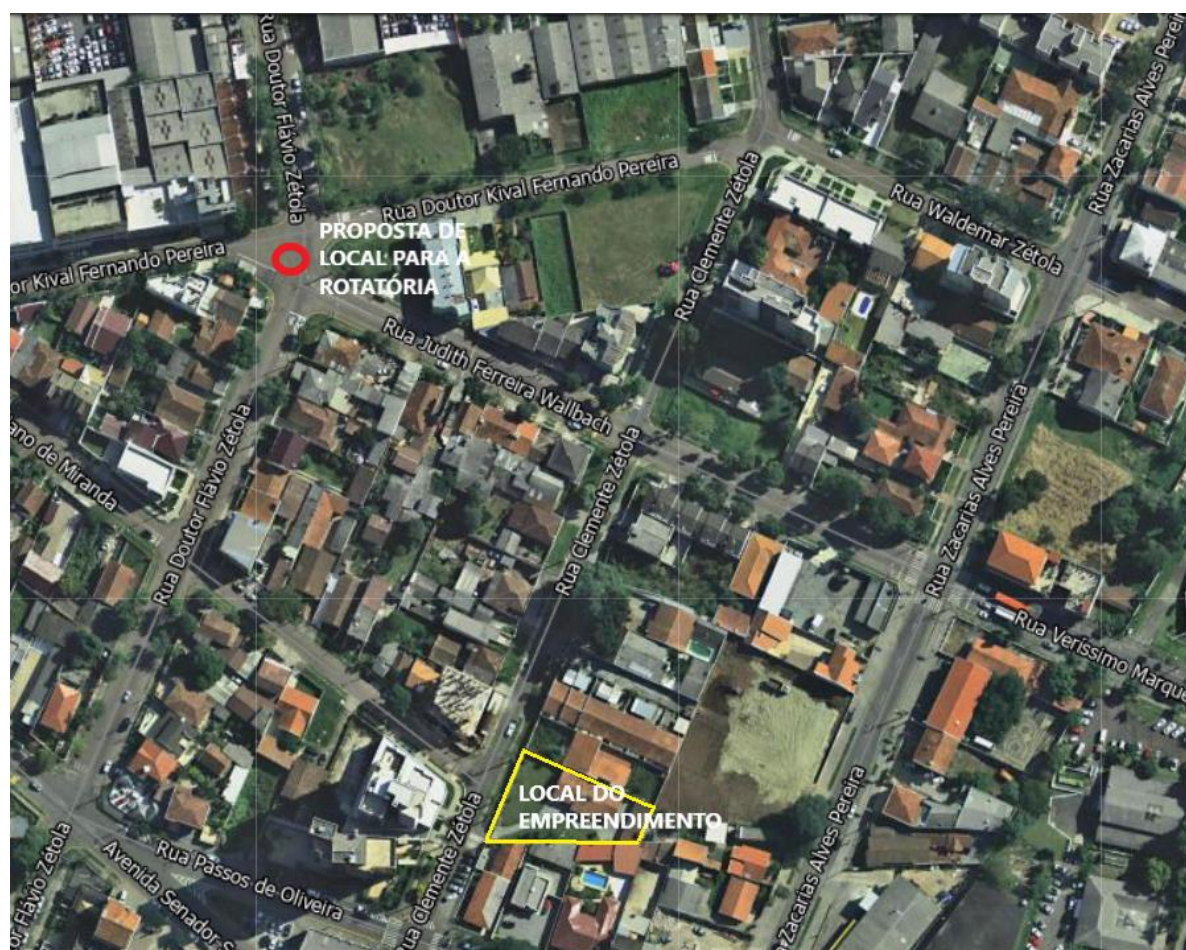


Figura 31: Proposta de localização para a implantação de uma Rotatória, como medida mitigadora de impacto no sistema viário, devido ao aumento de veículos circulando no entorno do novo Condomínio. (Fonte: Autor/2025).

9. CONCLUSÃO

De acordo com a análise de todas as informações que foram diagnosticadas em relação a implantação deste novo 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 Rua Clemente Zétola, que será a via de acesso ao Condomínio, será o maior impacto causado com a implantação deste Empreendimento.

Portanto, como forma de mitigar este impacto no sistema viário do entorno, a Empresa requerente propõe a implantação de uma Rotatória junto ao cruzamento formado pelas três vias, sendo elas: Rua Judith Ferreira Walbach, Rua Doutor Flávio Zétola e Rua Doutor Kival Fernando Pereira, conforme Figura 30 anterior. Tal medida mitigadora propõe ordenar o novo fluxo de veículos que irá transitar nesta região, de modo a minimizar eventuais acidentes ou transtornos, decorrentes da nova demanda de veículos provenientes deste referido Empreendimento.

Esta proposta de implantação da Rotatória neste cruzamento, deverá ser analisada tanto pela DIVINFRA quanto pelo DEMUTRAN, e após as devidas considerações e aprovações de projeto, a Rotatória poderá ser implantada no citado cruzamento como forma de mitigar os impactos gerados no sistema viário local, assegurando a fluidez do tráfego local.

Portanto, com uma positiva expectativa esta Empresa S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, solicita a este Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a APROVAÇÃO deste EIV para viabilizar a implantação do presente CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL COM 130 UNIDADES HABITACIONAIS - STÚDIOS.

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 EDILÍCIO VERTICAL COM 130 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO STUDIO**, sobre imóvel matriculado sob N.º4.938 da 1.ª Circunscrição, com Inscrição Imobiliária sob Nº 07.135.0017.0000, sito à Rua Clemente Zétola Nº315, próximo à esquina com a Rua Passos de Oliveira, Centro, Município de São José dos Pinhais – PR, tendo como Responsável Técnico o **Arquiteto MARCELO SAMIR TAVARES** - CAU-PR A159731-0.

São José dos Pinhais, 19 de Dezembro de 2025

MARCELO SAMIR TAVARES
Arquiteto - CAU-PR A159731-0

ANEXOS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 60.438.541/0001-28 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 16/04/2025
NOME EMPRESARIAL S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV REPÚBLICA ARGENTINA	NÚMERO 357	COMPLEMENTO CONJ 12 ANDAR SB COND PARAMOUNT ED
CEP 80.240-210	BAIRRO/DISTRITO ÁGUA VERDE	MUNICÍPIO CURITIBA
ENDEREÇO ELETRÔNICO FABIO@SANCHESCONSTRUCAO.COM.BR		UF PR
TELEFONE (41) 9615-5457/ (0000) 0000-0000		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 16/04/2025	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia 16/04/2025 às 16:56:50 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MADZ-JAY-JUB-YFQ32-K5M26>

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. JOSÉ DOS PINHAIS - PR.

RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2540 - FONE: 422

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759 - 15

REGISTRO GERAL

FICHA

01=

RUBRICA

MATRÍCULA Nº. 4.938=

IMÓVEL: Um terreno com área de 1.046,50m2., situado no quadro urbano desta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte medindo 46,00 mts. divide com Maria Stela Zetola - Gasparin; a Leste medindo 12,00 mts. dividindo com Maria Stela Zetola Gasparin; ao Sul medindo 50,20 mts. divide com Aguiinaldo Vaz Nascimento e outros; e a Oeste medindo 33,50 mts. com a rua CLEMENTE ZETOLA. terreno esse composto dos lotes 17 e 18 da quadra n.6 da planta VILA TRÊS MARIAS. **PROPRIETÁRIOS:** NELSON ONOFRE GASPARIN, industrial, C.I. nr. - **PR e CPF/MF** n.000.855.109-04 e sua mulher MARIA STELA ZETOLA GASPARIN, professora, C.I. 297.933-Pr e CPF/MF n. 254.685.969-20, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Curitiba. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório sob n.30.338 fls.216 do livro 3-0 em 30.01.64 e, n.56.255 fls.136, livro 3-AO, em data de 23.1.73. - S.J. Pinhais, 06.12.77. *Assinatura* Of. -

R.1-4.938: Nelson Onofre Gasparin e sua mulher Maria Stela Zetola - Gasparin - **VENDERAM** a MARIO CARLOS ROGÉRIO VERCESI, bancário, C.I. 337.456-Pr e sua mulher Moelly Therezinha Cleto da Silva Vercesi, do lar, C.I.1.076.102-Pr, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, CPF/MF 010.126.309-00 residentes nesta Cidade. - O IMÓVEL objeto desta matrícula, pela quantia de Cr\$.150.000,00 e sem condições, conforme escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do Tabelião desta Cidade, Jalton L. Cordeiro, em data de 26 de outubro de 1977 (livro 229 fls.91). Imposto inter vivos talão: n.1267979-0 em 26.10.77. - S.J. dos Pinhais, 06.dezembro.977. *Assinatura* - Oficial do Registro -

R.2-4.938: Mario Carlos Rogério Vercesi e sua mulher Moelly Therezinha Cleto da Silva Vercesi - **HIPOTECARAM** o imóvel objeto desta matrícula e constante do R1, retro, em favor da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - denominada apenas Caixa, sociedade civil, com sede na rua Visconde de Inhauma, 50 na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC/MF n.33.754.482/0001-24, devidamente representada, para garantir um financiamento no valor de Cr\$. --- 766.536,00, aos juros contratados de 7% ao ano, sendo o principal e os juros pagos em 30, digo, 7% ao ano. O principal e os juros serão pagos em 30 anos, a contar de maio de 1978 em 360 prestações mensais de capital e juros *Assinatura* das quais de Cr\$.5.099,79, com término previsto para abril de 2.008, com as demais condições constantes da escritura de pacto adjeto de hipoteca lavrada nas notas do Tabelião desta Cidade Jalton L. Cordeiro, em data de 26/outubro/1977. - (livro 229 fls.91). - S.J. Pinhais, 06.12.77. *Assinatura* Of. -

AV.3-4.938: De conformidade com os documentos comprobatórios inclusive Certificado de Quitação do IPTU n.509103 serie B, os quais ficam arquivados em Cartório - **AVERBA-SE** a construção de uma casa residencial de alvenaria, com a área de 160,66m2., no imóvel objeto desta matrícula. - S.J. dos Pinhais 30 de junho de 1978. *Assinatura* Oficial do Registro -

AV.4-4.938: De conformidade com o Ofício ASJUR 54/38 firmado pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, em data de 04 de Março de 1988, que fica arquivado neste Cartório - **AVERBA-SE** o cancelamento do R.2 supra. - São José dos Pinhais, 04 de Abril de 1988. *Assinatura* Oficial. -

R.5-4.938: Conforme Formal de Partilha extraído dos autos sob nº 1186/91 de Separação Consensual e Partilha de Bens, em que

SEGUE NO VERSO

CNM 079970.2.0004938-36

Documento registrado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

4.938=

MATRÍCULA Nº -

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

gital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/MADZJ-AY-JUB-YFQ32-K5M26>

CONTINUAÇÃO

São partes: Mario Carlos Rogério Vercesi e Noelly Therezinha-Cleto da Silva Vercesi, pelo escrivão da 1ª Vara de Família - da Comarca de Curitiba-Pr, em data de 21.08.92, e assinado pelo Dr. João Luis Manassés de Albuquerque-Juiz de Direito, e - sentença datada de 30.06.92, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em Cr\$14.800.000,00, fica pertencendo a separanda a qual continuará usando o seu nome de casada ou seja NOELLY THEREZINHA CLETO DA SILVA VERCESI, brasileira, do lar, portadora da CI.nº [REDACTED]-Pr, e inscrita no CPF. [REDACTED], residente e domiciliada na rua Clemente Zetola nº [REDACTED], nesta cidade. - São José dos Pinhais, 24 de setembro de 1993. - *Assinatura* Oficial.

AV.6-4.938 - Protocolo 282.777 de 06/05/2025 - **CONVERSÃO DA SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO**: Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a conversão da separação judicial em divórcio de NOELLY THEREZINHA CLETO DA SILVA VERCESI. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2025. *Assinatura* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.z5VLv.s9jOU-fKAe8.1123q

AV.7-4.938 - Protocolo 282.777 de 06/05/2025 - **DADOS PESSOAIS/ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.9-4.938, faço constar que o atual endereço da proprietária é na Rua Sanito Rocha, [REDACTED], ap 404, Cristo Rei, Curitiba/PR. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2025. *Assinatura* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.z5VLv.s9jOU-OKJe8.1123q

AV.8-4.938 - Protocolo 282.777 de 06/05/2025 - **ÓBITO**: Nos termos do título constante do R.9-4.938, e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar o óbito de NOELLY THEREZINHA CLETO DA SILVA VERCESI, ocorrido em 30/01/2025. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2025. *Assinatura* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.z5PLv.s9jOU-mKDe8.1123q

R.9-4.938 - Protocolo 282.777 de 06/05/2025 - **PARTILHA/DIREITO SUCESSÓRIO**: Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 04/04/2025, às fls. 68/69, do Livro 196-N, do 14º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, faço constar que por falecimento de NOELLY THEREZINHA CLETO DA SILVA VERCESI, o imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADO** em favor dos herdeiros nas seguintes proporções: 1) 33,34% a **MARCIA VERCESI COUTO**, brasileira, aposentada, portadora da CI [REDACTED] SSP/PR, inscrita no CPF/MF [REDACTED], casada sob o regime de comunhão universal de bens em data de 19/06/1993, com **RICARDO BARCELOS COUTO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI [REDACTED] SSP/RS, inscrito no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Avenida São José, 752, ap 2001, Cristo Rei, Curitiba-PR; 2) 33,33% a **ALCIONE EDUARDO VERCESI**, brasileiro, divorciado, médico, portador da CI [REDACTED] SSP/PR, inscrito no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliado na Rua José Izidoro Biazetto, [REDACTED], ap 602, Campo Comprido, Curitiba-PR; e 3) 33,33% a **MARCOS AUGUSTO VERCESI**, brasileiro, médico, portador da CI [REDACTED] SSP/SC, inscrito no CPF/MF [REDACTED], casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 15/02/1992, com **SIMONE SARNO BOCCATO VERCESI**, brasileira, fonoaudióloga, portadora da CI [REDACTED] SSP/SP, inscrita no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Avenida Rei Alberto [REDACTED], apto 172, Ponta da Praia, Santos-SP. Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: **R\$ 795.000,00**. Continua na folha 2

segue

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNB: 07.997-3
e o código de verificação do documento: **VFECA80J**
Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0004938-36

JUO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ori.digital.org.br

Todas as Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ori digital

Página: 2/4



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.oni.org.br/docs/MADZJ-AVJUB-YFQ32-K-9M26>

CONTINUAÇÃO

ASSINATURA
Arlete Pereira

FOLHA
4.938 / 2

(setecentos e noventa e cinco mil reais). CNIB - Resultado: negativo - código HASH: b2dn7jh7qo. ITCMD recolhido no valor de R\$ 31.800,00, em data de 03/04/2025, conforme declaração emitida pela Receita Estadual nº 2500002010930-4, Funrejus recolhido no valor de R\$ 1.590,00, em 03/04/2025, conforme guia 14000000011501728-9. Emitida a DOL. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2025.

Arlete Pereira Oficial/Esc. - (VS) SFR12.z5ULv.s9jOU-GKoe8.1123q

AV.10-4.938 - Protocolo 282.777 de 06/05/2025 - **PACTO ANTENUPCIAL** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar que o pacto antenupcial de MARCIA VERCESI COUTO e RICARDO BARCELOS COUTO, casados sob o regime da comunhão universal de bens, celebrado em 19/06/1993, encontra-se registrado sob nº **4.658** Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 5,54 VRC 20,00. ISS: R\$ 0,1108. Funrejus 25%: R\$ 1,38. Fundep: R\$ 0,2770. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2025.

Arlete Pereira Oficial/Esc. - (VS) SFR11.yEJw7.mUjmx-qZ3et.1123q

1º Serviço Registral Imobiliário

A presente certidão, referente à matrícula nº 4.938, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,06. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais, 17 de junho de 2025.



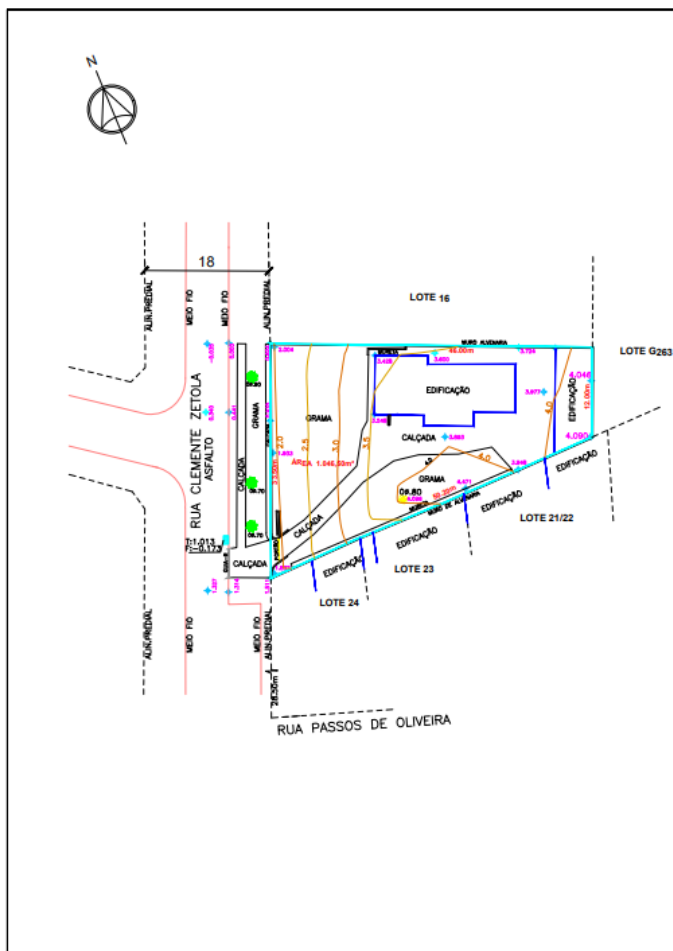
Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.oni.org.br/confirmarAutenticidade o CNB: 07.997-0
e o código de verificação do documento: **VVERCARG**
Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0004938-36

Documento emitido oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tempo de validade da certidão
em 30 (trinta) dias a partir da emissão

ri digital



ÁREA DE USO EXCLUSIVO DA PMSJP

LEGENDA	
	MURO
	ALINHAMENTO FUNDAL
	MED. FIO
	GRAMA
	EDIFICAÇÃO
	PONTO COTADO
	PORTÃO
	PALMEIRA
	ÁRVORE FRUTÍFERA
	CALÇADA
	OLVA REBAIXADA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

DECLARAMOS QUE AS COTAS DE AMARRAÇÃO, NÍVEIS, ALINHAMENTO E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADO.

TÍTULO DO PROJETO

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE URBANO
LOCALIZADO NO BAIRRO CENTRO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS PR

PROPRIETÁRIOS

S1 EMPREENDIMENTOS LTDA

ENDEREÇO OFICIAL

Rua Clemente Zetola, nº354, Centro, S.J.P-PR

INDICAÇÃO FISCAL

07.135.0017.0000

CONTEÚDO DA PRANCHA

Levantamento Planialtimétrico

Nº PRANCHA

01/01

RESPONSÁVEL TÉCNICO

SILAS CEZAR VIDAL DE CAMPOS
TÉCNICO EM AGRIMENSURA – CFT Nº 171006259-2

1:500

Formato A3 (420X297)

Declaração nº 28/2025 – SEMUTT

Declaramos para os devidos fins que o projeto arquitetônico, de propriedade da **S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, CNPJ: 60.438.541/0001-28, referente ao **projeto de condomínio edilício vertical com 130 unidades – 13 pavimentos mais ático em alvenaria**, localizado na Rua Clemente Zétola, nº 315 – Bairro Três Marias, em São José dos Pinhais, inscrição imobiliária nº 07.135.0017.0000, matrícula 4.938 – 1º Ofício de Registro de Imóveis, encontra-se aprovado sem direito à execução de Alvará definitivo, conforme protocolo nº 592-25-SJP-ALV (sistema Aprova).

Para obtenção do alvará de construção, devem ser providenciados os documentos citados abaixo:

- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUÇÃO;
- CONTRAPARTIDAS;
- PGRCC;
- PDCC;
- EIV;
- APROVAÇÃO CMPDU;
- TAXA DE APROVAÇÃO;

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

São José dos Pinhais, 22 de outubro de 2025.

LUCAS GRUBBA
PIGATTO:04487181009
63909

Assinado em forma digital por
LUCAS GRUBBA
PIGATTO:04487181009
Data: 2025.10.23 10:40:29
+03'00'

LUCAS GRUBBA PIGATTO
Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
Secretaria Municipal de Urbanismo
ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO
Nº:157/2025

Concede a: 51 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
CPF/CNPJ: 60.438.541/0001-28
Insc. Mun.:
Licença para: DEMOLIÇÃO
Finalidade: RESIDENCIAL
De uma área: 333,14
Validade: 18/08/2026
Protocolo: 6815872785
Ano: 2025
Data: 30/07/2025
Cad. Imobiliário: 342815 Insc. Imob.: 07.135.0017.0000 Unidade: 02 Matrícula: 4938
Endereço: RUA: CLEMENTE ZETOLA, 315 Compl.:
Quadra: Lote: A
Loteamento: SUBDIVISÃO
Cód. Município: 4160 Bairro: CENTRO
Alvará de Const.:
Finalidade:
Observação: A área a ser demolida informada é de total competência do responsável técnico
Compl. da Obra:

Executores:	CPF/CNPJ:	Documento:
Arquiteto: MARCELO SAMIR TAVARES	027.728.159-85	Principal

O DEPÓSITO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E CALÇAS NO PASSEIO IMPLICARÁ EM MULTA AO PROPRIETÁRIO.

EXPEDIDO POR: RODRIGO DECKER

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, 18 de agosto de 2025

impressa em 18 de agosto de 2025 por RODRIGO DECKER.

Usuário que assinou o processo: TATIANE BOWONJUK
no dia 18/08/2025 e hora 15:04:00 mediante autorização por login e senha.
Usuário que assinou o processo: FLORISVALDO JOAQUIM SANTOS JR
no dia 22/08/2025 e hora 15:57:00 mediante autorização por login e senha.
Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIDATTO
no dia 25/08/2025 e hora 09:25:00 mediante autorização por login e senha.



Documento vinculado ao protocolo 202507300615872785
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sp.gov.br e valide o código abaixo:
565b58c2718



Autorização de Corte		
Número da Autorização	Validade	
216/2025	12 meses	
Detentor da autorização	CPF/CNPJ do Detentor	
S1 Empreendimentos SPE LTDA.	60.438.541/0001-28	
Município de referência	Coordenadas de referência	
São José dos Pinhais - PR	-25.533056, -49.209719	
Número do Protocolo	Número do Parecer	
202507252314764213	835/2025	
Endereço	Bairro	Inscrição Imobiliária
Rua Clemente Zetola, 315	Centro	07.135.0017.0000

Atividade	
Supressão de 01 (um) indivíduo arbóreo no interior da propriedade.	
Espécie(s)	Quantidade
Laurus azonca	01 (um)

Condicionantes
Gerais
1.01 Esta Autorização Florestal é válida para a atividade descrita acima. A presente Autorização Florestal é restrita ao imóvel localizado na Rua Clemente Zetola nº 315 – bairro Centro, pertencente a FB Sanches Construtora e Incorporadora Ltda e S1 Empreendimentos SPE Ltda. As Coordenadas Geográficas de referência (graus decimais) são: -25.533056, -49.209719
1.02 A concessão desta Autorização Florestal foi emitida de acordo com o que estabelece a legislação vigente, estando em conformidade com o artigo 91 da Lei Complementar nº 67/2011, a qual institui o Código Ambiental Municipal e em conformidade com a Resolução CEMA (Conselho Estadual do Meio Ambiente) nº 110, de 04/05/2021 e seus anexos, a qual estabelece critérios, procedimentos e tipologias de atividades, empreendimentos e obras que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local. Esta concessão autoriza sua execução conforme as especificações constantes no formulário, documentos e estudos específicos apresentados pelo requerente, no respectivo processo de solicitação;
1.03 A concessão desta Autorização foi emitida com base no disposto no Parecer nº 835/2025;
1.04 A concessão desta Autorização Florestal, não impedirá que a SEMMA venha a exigir a adoção de medidas corretivas, assim como de exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico e/ou modificação das condições ambientais;
1.05 O descumprimento injustificado ou violação do disposto em normas legais e em projetos aprovados e/ou restrições e condicionantes constantes nessa licença, ou a superveniência de graves riscos ambientais, assim com a omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a sua expedição, implicará na suspensão e/ou cancelamento desta Autorização Florestal, ficando o seu titular passível das sanções legais;
1.06 Deverão ser executadas medidas específicas de controle ambiental, tais como: a) Minimizar a emissão de ruídos e poeiras; b) Proteção dos recursos naturais (água subterrânea e superficial, florestas, fauna); c) Adotar medidas de segurança técnica e operacional; d) Viabilizar plano de emergência para eventuais acidentes ocorridos no sistema infraestrutural e





operacional; e) Atender as recomendações técnicas apresentadas;
1.07 Obedecer às legislações ambientais vigentes. O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará o solicitante, empresa e/ou seu representante às sanções previstas no Decreto nº 1097/2012, que regulamenta as infrações e sanções propostas no Código Ambiental Municipal de São José dos Pinhais;
1.08 É oportuno salientar que as áreas de risco (áreas frágeis, alagadiças, reserva legal, Área de Preservação Permanente) devem ser protegidas;
1.09 Caso não seja atendido o solicitado, esta Autorização será cancelada e este empreendimento ficará sujeito às sanções previstas na lei;
1.10 Observar rigorosamente o prazo de validade da presente autorização;
1.11 É proibido o corte de outras árvores nativas além das que foram autorizadas;
1.12 Qualquer movimentação de solo, intervenção em recursos hídricos, poluição atmosférica e outras não contempladas neste processo, deverá ser obtida em devido licenciamento;
1.13 Fica proibido o uso do fogo, bem como qualquer tipo de ocupação, construção e/ou obra ou intervenção em APP – Área de Preservação Permanente;
1.14 Na execução do corte deve ser dada destinação adequada e imediata da matéria-prima e dos resíduos florestais;
1.15 O material lenhoso de espécies nativas deverá permanecer no local, não sendo permitido o transporte;
1.16 A constatação, em qualquer tempo, de ocorrência de dano ambiental durante a supressão da vegetação autorizada, implicará o imediato embargo das atividades na área, ficando os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitas às sanções penais e administrativas previstas na legislação ambiental, independentemente da obrigação de reparar os danos causados;
1.17 O corte deverá ser executado às expensas do requerente, o qual deverá contratar empresa especializada e profissionais habilitados, portando equipamentos devidamente cadastrados nos órgãos competentes. Deve-se obedecer rigorosamente as normas de saúde e segurança do trabalhador. Deve-se atentar aos riscos de danos à vida e ao patrimônio público e particular. Em caso de proximidade com elementos de infraestrutura, consultar os órgãos responsáveis. A SEMMA não se responsabilizará em caso de acidentes ou danos à vida e ao patrimônio.

São José dos Pinhais, 30 de setembro de 2025

Samuel Alves da Silva
Secretário Municipal de Meio Ambiente
(assinado eletronicamente)

8 DE JANEIRO

DE 1853





Protocolo: 01.20252182334584
Curitiba, 27 de Novembro de 2025.

S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
RUA CLEMENTE ZETOMA 315, -
CEP:

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

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

Empreendimento	S1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	Ofício:
Local	RUA CLEMTE ZETOLA, 315	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 131

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

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

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS
VEPCTA - GER EXEC PROJETO REDES CURITIBA

Recebido em ____/____/____

CARTA RESPOSTA AO ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO



A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta ao Atendimento com Rede de Distribuição de Água e Esgotamento Sanitário.

91 CONTROLE	VALIDADE
PROTOCOLO 24.202.177-0	25/07/2026

92 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO	
Razão Social - Pessoa Jurídica (PJ) / Nome - Pessoa Física (PF) S1 Empreendimentos SPE LTDA	CNPJ (PJ) / CPF (PF) 60.438.541/0001-28

93 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO			
Empreendimento: Condomínio Vertical Zetola			
Categoria do empreendimento: Residencial			
Endereço: Rua Clemente Zetola		Nº Predial: 315	
Município: São José dos Pinhais		Bairro: Centro	
Número de Lotes: 01	Número de Economias: 120	Número de Pavimentos: 10	

Este empreendimento se enquadra no Item 2. do Manual de Projeto Hidrossanitário sendo necessária a liberação do projeto pela Sanepar.

94 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA		
Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.	Extensão Aproximada (m): 190 metros	Diâmetro (DN): 75

Obs.: Os custos das expansões de redes serão às expensas do empreendedor, respeitando o disposto no art. 57 do regulamento do serviço de água e esgoto no Paraná (Resolução 003/2020 Agepar). O orçamento das expansões por SAR, deve ser solicitado nas centrais de atendimento ao público.

95 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA		
Endereço da ligação do empreendimento: Rua Clemente Zetola	Material / Diâmetro: PVC DN75	Cota topográfica: 897,5
Pressão mínima (mca): 10	Pressão máxima (mca): 50	

Endereço do ponto de interligação:
Rua Passos de Oliveira esquina com Rua Zacarias Alves Pereira

Observação:
O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.
É proibido a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.
Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.

96 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO	
Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação . Existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, implantada no passeio para atender o empreendimento.	Diâmetro (DN): 150

Observação:
A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.
O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.
É obrigatório a implantação de calças de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

97 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO		
Local da ligação do empreendimento: Rua Clemente Zetola	Cota topográfica do local da ligação: A ser confirmada em projeto	Profundidade da rede no ponto de ligação (m): A ser confirmada em projeto

- 98 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**
- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização do estudo de viabilidade técnica.
 - Este documento não possui resumo.
 - Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data: Curitiba, 24 de julho de 2025			
Responsável pela análise: Assinado eletronicamente Rosa Maria Dório GEML	Engenheira Civil: Assinado eletronicamente Nelle Cristina Andraos GEML	Coordenador em exercício: Assinado eletronicamente Cláudio Aurélio Mottin Amorim GEML	Gerente em exercício: Assinado eletronicamente Leandro Correa Bertoniha GEML

Assinatura Avançada realizada por: **Leandro Correa Bertoniha (XXX.238.009-XX)** em 24/07/2025 17:05. Inserido ao protocolo **24.202.177-0** por: **Rosa Maria Dório** em: 24/07/2025 16:45. Demais assinaturas na folha 06. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **ca2b80fb55560b2beca92017452cec0**.



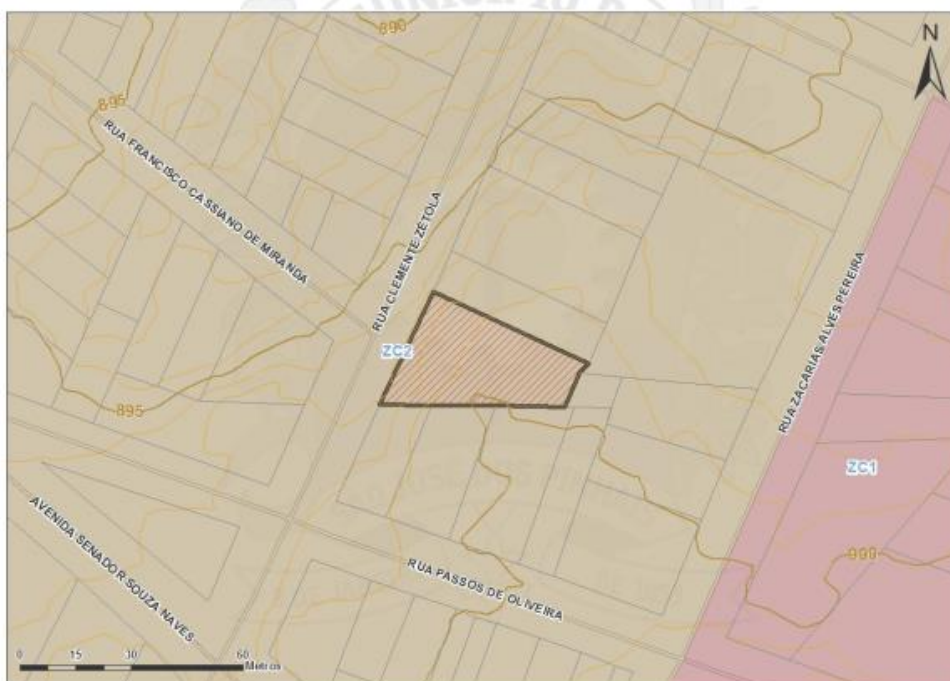
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

CONSULTA AMARELA

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA CLEMENTE ZETOLA
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 315
BAIRRO: CENTRO
LOTE: A
MATRICULA: 4938

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NUMERO: 110

DATA: 18/05/1978

CVCO: 39

ANO: 1978

ZC2 - Zona Central 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 16

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - altíssima - acima de 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 3

Potencial construtivo máximo a receber - 1,5

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m²) - 450

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZC2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

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 attingimentos 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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

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.



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 07.135.0017.0000

Data: 18/10/2023

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

