

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL (48 UNIDADES)

EMPREENDEDOR:

MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ: 08.258.181/0001-62

Endereço: Rua Miguel Zeteski, SN – Bairro São Marcos
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote: G943 Quadra: - Loteamento: Subdivisão
Insc. Imobiliária: 16.362.0022.0000
Matrícula: 110447 – 1ª C.R.I.

FEVEREIRO / 2026

Estudo elaborado sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Diego Carlos Ratke – CREA 136.517-D-PR, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno.....	10
2.3. Condicionantes Ambientais	14
2.4. Infraestrutura Urbana.....	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	18
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	18
3.2. Horário de Funcionamento	19
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	19
3.4. Estacionamento e Acessos.....	20
3.5. Permeabilidade do Solo	21
3.6. Drenagem	21
3.7. Parâmetros Urbanísticos	22
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	24
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	24
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	25
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	27
4.4. Geração de Tráfego	29
4.5. Transporte Coletivo.....	29
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	32
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	34
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	35
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	36
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	36
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	36
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	37
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	37
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....	38
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	39

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	39
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	39
7. PARECER CONCLUSIVO	41
8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV	42
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	43
ANEXOS	45

- Art xxxxxxxx – Elaboração do EIV;
- Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV;
- Consulta Amarela do lote de Ind. Fiscal nº 16.362.0022.0000;
- Matrícula do imóvel de nº 110447 - 1ª C.R.I.;
- Contrato social;
- Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto;
- Parecer de deferimento do CMPDU, resposta ao protocolo 202601161113147030, para o uso;
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor;

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Imagem da Matrícula do Imóvel.	8
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004.....	10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2010	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014	11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2018.....	12
Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2021.....	12
Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025	13
Figura 8. Testada do terreno na Rua Miguel Zeteski, ano de 2018.....	13
Figura 9. Testada do terreno na Rua Miguel Zeteski, ano de 2026	13
Figura 10. Bacias hidrográficas.....	14
Figura 11. Testada do lote para a Rua Miguel Zeteski	15
Figura 12. Parte frontal interna do lote, próximo à testada.	15
Figura 13. Porção central do imóvel – vista para os fundos.	15
Figura 14. Porção interna da lateral direita do lote.	16
Figura 15. Planta pavimento térreo – acessos áreas residenciais.	18
Figura 16. Planta Pavimento tipo.....	18
Figura 17. Corte edificação.	18
Figura 18. Elevação edificação.....	18
Figura 19. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	25
Figura 20. Zoneamento incidente no bairro São Marcos.....	26
Figura 21. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento	26
Figura 22. Uso predominante residencial no entorno do empreendimento.	27
Figura 23. Rua Miguel Zeteski, em trecho defronte ao lote do empreendimento.....	27
Figura 24. Rua Miguel Zeteski, defronte ao lote do empreendimento.....	28
Figura 25. Rua Miguel Zeteski próximo ao empreendimento.....	28
Figura 26. Rua Miguel Zeteski – aproximadamente 500m do empreendimento – via de distribuição	28
Figura 27. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Miguel Zeteski.	30
Figura 28. Ponto de ônibus na Rua Miguel Zeteski, próximo Rua João Kosiak.	30

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	23
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	31
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	33

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	19
Tabela 2. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos.....	19
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico.....	20
Tabela 4. Quadro Estatístico	22

1. INTRODUÇÃO

Este estudo aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um condomínio residencial horizontal de acesso controlado**, tanto na fase de obras como na fase de operação. Sem denominação comercial até o momento, a atividade pretendida, é classificada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e será implantada em terreno de 9.991,86m² localizado no bairro São Marcos, com acessos pela Rua Miguel Zeteski. **O condomínio contempla 48 unidades autônomas residenciais unifamiliares**, com fração média de 208,16m², densidade de 48,039 habitações por hectare, e previsão inicial de 01 (uma) tipologia de residências de padrão popular com 01 (um) pavimento, cada uma com 01 (uma) vaga de estacionamento e área de lote privativa de no mínimo 125,25m² e 05 (cinco) vagas de visitantes. O empreendimento será constituído por casas isoladas, contendo áreas de lazer e recreação em áreas destinadas a uso comum, áreas de acesso e circulação de veículos e pessoas e áreas de controle de acesso, sendo prevista uma **área total a construir de 2.093,77 m²**.

Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da proposta de implantação do empreendimento, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL – 48 UNIDADES

Endereço: Rua Miguel Zeteski, sn – Bairro São Marcos

CEP: 83090-494 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor/ proprietário:

Nome: **MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: 08.258.181/0001-62

Representante Legal: ANDRÉ BASSANI

Endereço: Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 53– Bairro Uberaba - CEP: 81.560-360

Município: Curitiba/PR

Identificação do Responsável Técnico pelo Projeto Arquitetônico e Execução da Obra:

Nome: **DIEGO CARLOS RATKE**

Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA 136.517-D - PR

Telefone: (41) 3283-4069 / E-mail: benoengenharia@benoengenharia.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O terreno destinado à implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote G943, situado no Bairro São Marcos do Município de São José dos Pinhais, cadastrado junto à **Inscrição Imobiliária sob o nº 16.362.0022.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 110.447**. O lote encontra-se inserido no perímetro urbano municipal, definido pela Lei Complementar nº 103/2015 e alterações.

Segundo consta em matrícula, a área total do terreno é de **9.991,82m²** (nove mil novecentos e noventa e um metros e oitenta e dois decímetros quadrados).

Figura 1. Imagem da Matrícula do Imóvel.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 110.447

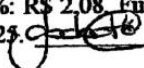
FICHA
01

RUBRICA


IMÓVEL - Lote G-943, situado no lugar denominado FAZENDA DO MIRINGUAVA, São José dos Pinhais-PR, com a área total de 9.991,86 m² e perímetro de 419,11 metros, situado no alinhamento predial da Rua Miguel Zeteski fazendo divisa com o Lote G-944, com a seguinte descrição: início na estaca 6A no alinhamento predial da Rua Miguel Zeteski, nos seguintes rumos e distâncias: 49°09'37"SE e 82,68 metros até à estaca 7; 50°11'15"SE e 4,44 metros até à estaca 7A; deflete à direita fazendo divisa com o Lote G-944, no seguinte rumo e distância: 54°13'06"SO e 125,46 metros até à estaca 7E; deflete à direita deixando de confrontar com o Lote G-944, agora passa a fazer divisa com o Lote G-940 nos seguintes rumos e distâncias: 35°48'14"NO e 56,09 metros até à estaca 7F; 60°38'31"NO e 31,65 metros até à estaca 6B, deflete à direita deixando de confrontar com o Lote G-940 agora passa a fazer divisa com o Lote G-942 no seguinte rumo e distância: 54°13'06"NE e 118,79 metros até à estaca 6A. O referido lote possui formato irregular.

PROPRIETÁRIAS: (42,50%) - MARBELLA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 08.258.181/0001-62, com sede e foro na Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 23, Cond. Boulevard CD RES, Uberaba, Curitiba-PR; (15%) SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 15.722.277/0001-03, com sede e foro na Rua Marechal Mallet, 39, São Pedro, São José dos Pinhais-PR; e (42,50%) - VIENA IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 00.207.170/0001-41, com sede e foro na Rua Francisco Derosso, nº 2.620, sala 01, 1º Andar, Xaxim, Curitiba-PR.

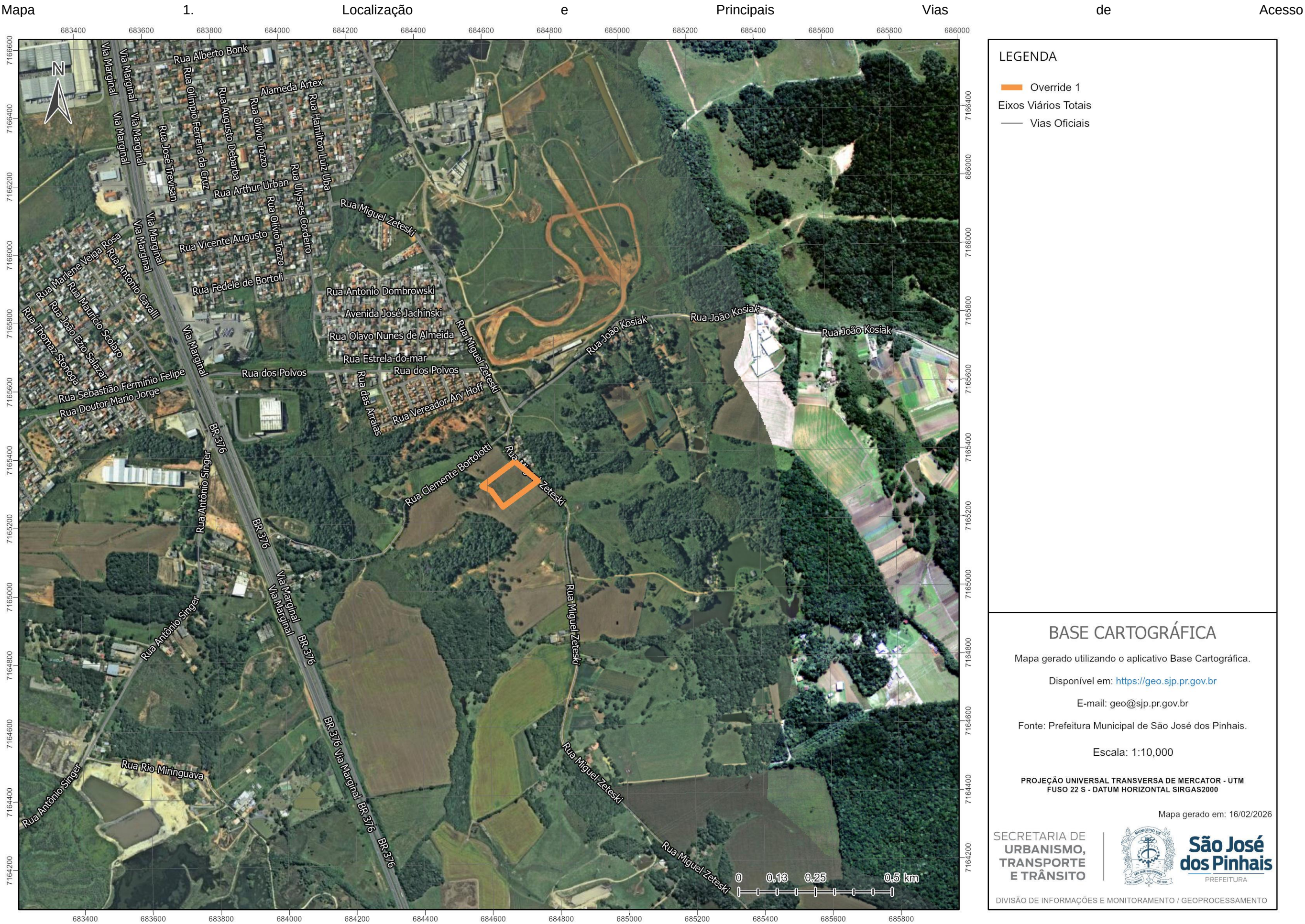
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 100.259 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral.

Emolumentos: R\$ 8,31 VRC 30,00. ISS: R\$ 0,1662. Funrejus 25%: R\$ 2,08. Fundep: R\$ 0,4155. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2025.  Oficial/Esc.- (VS)

SFRI1.AE5z7.mFjTI-7LHe6.1123q

CNM 079970.2.0110447-20

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



2.2. Histórico do Terreno

Pelo histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo Google Earth, pode-se analisar a forma como a área foi utilizada ao longo do tempo, até os dias atuais.

O imóvel desde o ano de 2004 é utilizado para fins agrícolas, e desde o ano de 2014, não possui vegetação de grande porte, apenas culturas rasteiras, conforme imagens a seguir.

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2010



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2018



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2021



(Fonte: Google Earth)

Image © 2025 Airbus

Google Earth

Data das imagens: 7/31/2025 25°36'55.44"S 49°10'04.04"E elev. 0 m altitude do ponto de visão: 114 km

A dirt road winding through a lush, green landscape. The road is reddish-brown and leads towards distant hills under a cloudy sky. Power lines are visible overhead, and the road is flanked by dense vegetation and trees.

13

2.3. Condicionantes Ambientais

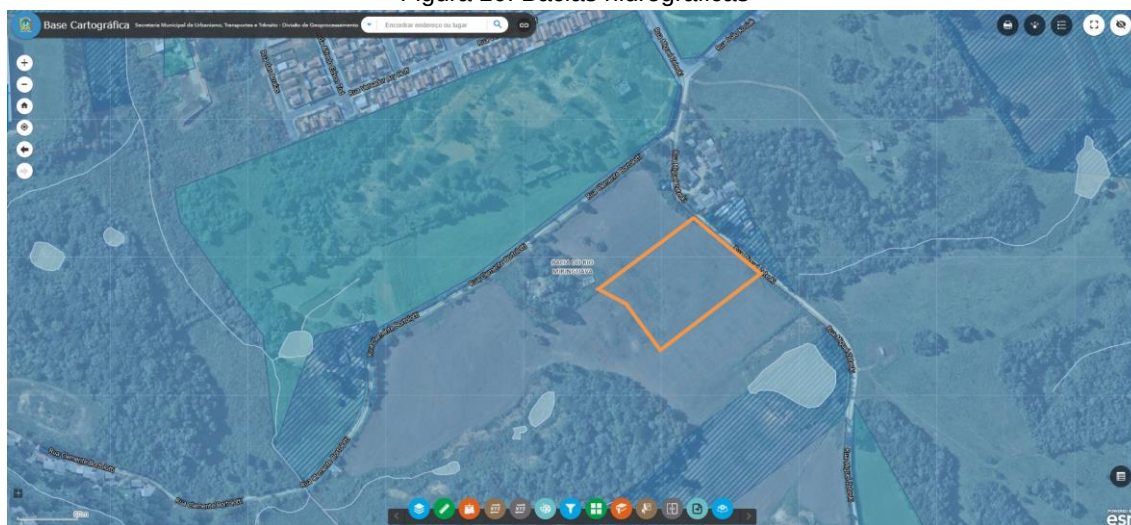
Através de visita ao local e análise do histórico do terreno onde se pretende implantar o empreendimento, verificou-se que o imóvel possui leve talude acima do nível da via de acesso ao longo da testada e segue com um declive, de aproximadamente 10% de inclinação, para os fundos do lote em relação à Rua Miguel Zeteski.

No imóvel, desde o ano de 2004, pode-se comprovar que sempre fora utilizado para fins agrícolas, e desde o ano de 2014, não possui vegetação de grande porte, apenas culturas rasteiras.

Quanto aos recursos hídricos, em consulta à base cartográfica on-line disponibilizada pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2024), foi identificado que o imóvel está inserido na Bacia Hidrográfica do Rio Miringuava, e fora da área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, com alterações pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014.

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é superior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C.

Figura 10. Bacias hidrográficas



(Fonte: Base Cartográfica – Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, 2026)

Segue o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no mês de fevereiro de 2026.

Figura 11. Testada do lote para a Rua Miguel Zeteski



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 12. Parte frontal interna do lote, próximo à testada.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 13. Porção central do imóvel – vista para os fundos.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 14. Porção interna da lateral direita do lote.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica disponibilizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais nos meios digitais e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região é atendida pela rede de telefonia fixa, iluminação pública, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, entretanto não há comprovação de rede de água e saneamento implantados na testada da via, cuja capacidade de atendimento, ou ampliação de rede, será atestada após a aprovação dos respectivos projetos elétrico e hidrossanitário nas concessionárias competentes.

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

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote destinado à implantação do empreendimento encontra-se inserido na Macrozona de Consolidação Urbana, “é composta por áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o

Parágrafo único, Artigo 30 da lei citada:

I - estruturar a rede viária e estabelecer critérios de uso e ocupação do solo que garantam a estruturação da macrozona como futura área de expansão do núcleo urbano;

II - manter o padrão de baixa densidade, com características rurais, compatíveis com a capacidade das infraestruturas existentes;

III - prever a implantação do Corredor Metropolitano que integrará São José dos Pinhais aos Municípios do primeiro anel metropolitano;

IV - controlar o avanço das ocupações e parcelamentos irregulares, com o aumento da fiscalização e remoção da população localizada em área de risco.”

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido na Zona de Ocupação Consolidada - ZOC. Conforme a lei, a ZOC “corresponde às áreas já ocupadas ou parceladas, com baixa densidade, caracterizadas como área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba ou localizadas em porções do território municipal onde se pretende controlar o crescimento urbano”.

Pela lei, o uso pretendidos de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser implantado.

O empreendimento, já possui uma anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme protocolo 202601161113147030, o qual julgou pelo DEFERIMENTO do pedido referente ao uso de permissível para permitido para condomínio edifício horizontal com 48 unidades. Entretanto, “condicionado a análise e aprovação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando que o entorno não apresenta infraestrutura para mitigação dos impactos”.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que segue nos Anexos, constatou-se que o imóvel está contido nas seguintes áreas de restrições:

- Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer);

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento pretendido encontra-se em fase de aprovação, sob autoria e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **DIEGO CARLOS RATKE** (CREA 136.517-D-PR), e contempla **48 unidades autônomas residenciais unifamiliares**, agrupadas horizontalmente em frações privativas de sublotes com área mínima de 125,25m².

Conforme previsto na Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o empreendimento enquadra-se como “**Condomínio Edifício Horizontal**”. O projeto contempla 48 edificações, dispostas transversalmente ao alinhamento predial do imóvel, com acessos para vias internas, todas com 1 pavimento e área a construir de 43,28m².

O projeto ainda prevê áreas de acessos de veículos e pedestres, áreas para vagas de visitantes e outras destinadas às áreas de recreação, resultando em uma **área a construir de aproximadamente 2.093,77m²**.

Figura 15. Planta pavimento térreo – acessos áreas residenciais.

(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 16. Planta Pavimento tipo.

(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 17. Corte edificação.

(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 18. Elevação edificação

(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

3.2. Horário de Funcionamento

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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2022)

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

	Quantidade			3	4 ou +
	0	1	2		
Banheiros	0	3	7	10	14
Trabalhadores domésticos	0	3	6	10	13
Automóveis	0	3	6	8	11
Microcomputador	0	3	6	8	11
Lava louca	0	2	4	6	6
Geladeira	0	2	3	5	5

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

(Fonte: ABEP, 2022)

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

Estrato Socioeconômico	Pontos	Renda Média Domiciliar
A	45 - 100	R\$ 21.826,74
B1	38 – 44	R\$ 10.361,48
B2	29 – 37	R\$ 5.755,23
C1	23 – 28	R\$ 3.276,76
C2	17 – 22	R\$ 1.965,87
D-E	0 - 16	R\$ 900,60

(Fonte: ABEP, 2022)

Dadas as características das unidades habitacionais, com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias da classe C1 a B2. Segundo a ABEP (2022), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.755,23, como mostra a Tabela 3.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado também à habitação, a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população total de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 48 unidades destinadas a residências unifamiliares, calcula-se então, uma previsão da população residente de 135 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel do condomínio, resulta uma densidade de $135 / 9.991,86\text{m}^2 = 0,0135$ pessoas por metro quadrado do terreno e, ao adotar a densidade por hectare (10.000m²), tem-se uma população de 135 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se o total de 48 unidades / $9.991,86\text{m}^2 = 0,0048$, ou seja, **48 unidades habitacionais por hectare, condizente com o permitido pela legislação municipal**, a qual permite até 56 unidades habitacionais por hectare.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, portanto: 48 unidades x 1 vaga = **48 vagas**.

Conforme legislação municipal, o condomínio também deve reservar uma área destinada a estacionamento de visitantes, na proporção de 1 vaga para cada 20 unidades de moradia, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos.

Sendo assim, o empreendimento deverá contemplar no mínimo **3 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em projeto estão previstas 5 (cinco) vagas para visitantes dentro do imóvel e outras 48 vagas privativas, sendo elas a serem distribuídas às atividades pretendidas.

O condomínio edilício horizontal terá acesso de pedestres e acesso para entrada e saída de veículos pela **Rua Miguel Zeteski**, com área de acumulação mínima de 5,00 metros conforme o Inciso I, Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00%. O projeto prevê áreas ajardinadas próximo aos acessos de pedestres e veículos e áreas com instalação de blocos intertravados de concreto, bem como áreas permeáveis no interior das frações privativas de terreno, resultando em uma área total de 4.326,47m², correspondente a uma taxa de permeabilidade de 43,30%.

3.6. Drenagem

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

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

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

A tabela a seguir contempla todas as áreas previstas em Projeto, e o atendimento aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) e estadual (Decreto Estadual nº 10.499/2022) vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 4. Quadro Estatístico

ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA		2.093,77 m²
ÁREA DE CALÇADA		693,86 m²
ÁREA DE GRAMA		3.437,19 m²
ÁREA DE PAVER (15% PERMEÁVEL)		1.542,93 m²
ÁREA DE SAIBRO		658,09 m²
ÁREA DE MURO		82,32 m²
ÁREA DO TERRENO		9.991,86 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	20,95 %	COEF. DE APROVEIT. 0,21
TAXA DE PERMEAB.	43,30 %	ALTURA MÁXIMA 6,00 m
RUA MIGUEL ZETESKI		
RECUO LEGAL:		5,00 m
RECUO EFETIVO:		17,49 m
LOTE: G-943	QUADRA: ---	ZONEAMENTO: ZOC
CIDADE: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	PLANTA: ---	REGISTRO: 110.447 - 1º OF. INDICAÇÃO FISCAL: 16.362.0022.0000

(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

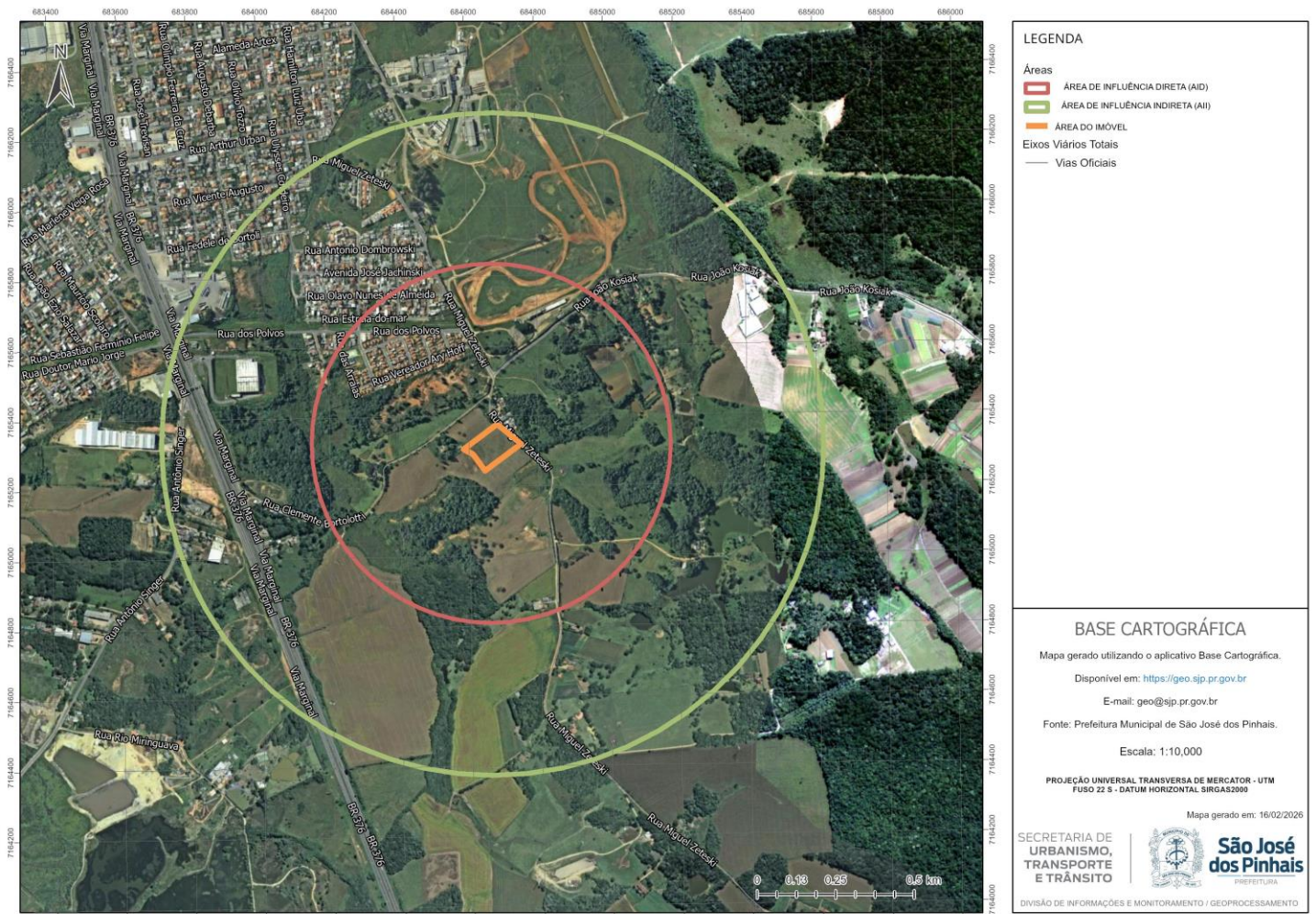
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo um raio apropriado de 500 metros.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região, abrangendo um raio apropriado de 1000 metros.

Figura 19. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



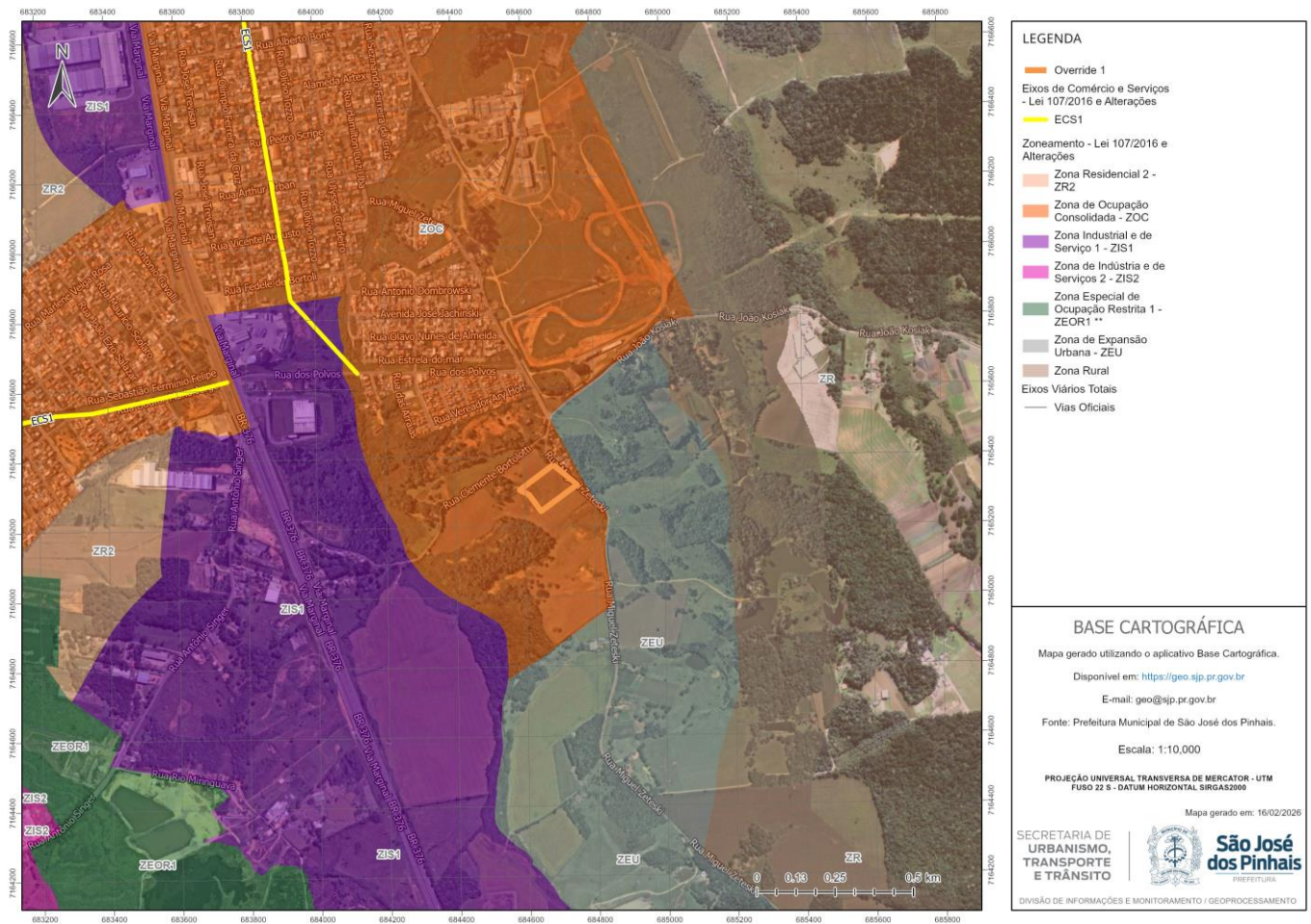
(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2026/ Beno Engenharia, 2026)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção sul do bairro São Marcos, próximo à divisa com a área rural e limite do perímetro urbano. O bairro São Marcos é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, entretanto com eixos comerciais consolidados em vias de grande expressão e função de ligação viária municipal, como vias marginais na BR376 e vias regionais do bairro, nas quais há uma maior concentração de serviços e comércios.

Em concordância com as atividades identificadas, o bairro São Marcos é abrangido por 5 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: predominantemente Zona Ocupação Consolidada (ZOC), Zona Industrial e Serviços 1 (ZIS1), Zona Residencial 2 (ZR2), Eixo Comercio e Serviço 1 (ECS1) e Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Figura 20. Zoneamento incidente no bairro São Marcos



(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2026)

Figura 21. Atividade residencial predominante no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 22. Uso predominante residencial no entorno do empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a rua Miguel Zeteski será a via de acesso ao empreendimento. A via possui duplo sentido, sem pavimentação no trecho defronte ao imóvel, sem como sem drenagem de águas pluviais, passeio e meio-fio implantados.

O imóvel é atingido por diretrizes viárias, conforme previsto pelo projeto, possibilitando a futura implantação de infraestrutura viária e alargamento.

As principais rotas para acessar ao imóvel é a própria rua que o imóvel faz testada, Rua Miguel Zeteski, e as principais vias e eixos comerciais do entorno do bairro São Marcos, como as ruas do Polvo, Rua Ulisses Cordeiro, Rua Alberto Bonk e vias marginais da BR376.

Na sequência fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 23. Rua Miguel Zeteski, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 24. Rua Miguel Zeteski, defronte ao lote do empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 25. Rua Miguel Zeteski próximo ao empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 26. Rua Miguel Zeteski – aproximadamente 500m do empreendimento – via de distribuição



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar pequenos transtornos na via de acesso, devido à dimensão reduzida da mesma. Como forma de amenizar o impacto, **para as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga deverão ser implantadas áreas amplas de acumulação e manobras fora da área pública da via**, bem como áreas de estacionamento deles no interior do terreno, de modo a não obstruir a via pública.

Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que operarão no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não será muito significativa e não interferirá no sistema viário local, desde que seja implantada área de acumulação e estacionamento no interior do imóvel, visto que atualmente a via não possui áreas para essa finalidade.

Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana. **Ressalta-se ainda, que para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e a infraestrutura condominial**, e a execução das habitações unifamiliares por sub lote será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

Quanto à **fase de operação**, considerando a ocupação máxima futura de 48 famílias e a população estimada de 135 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 50 veículos automóveis, pelo padrão das unidades e número de vagas ofertadas no empreendimento, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar que parte da população utilizará o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Estima-se que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 07h00 e 09h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para a execução das futuras residências, e posterior mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços do

condomínio, como porteiros e funcionários de limpeza, além de serviços terceirizados no interior das unidades residenciais.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas concessionárias, verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por mais de 06 linhas de ônibus, mas somente uma linha dentro da Área de Influência Direta (AID) e as demais no alcance da Área de Influência Indireta (AII), principalmente na BR376, dentre urbanas, rurais e metropolitanas (Malhada ida Cruz do Galo volta tio zico, Jardim Carmem (via Aquarius), Contenda - via Campo Largo, Malhada ida Cruz do Galo volta tio zico, Malhada (Inhaiva, Saltinho, volta Tio Zico), Castelhana). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Miguel Zeteski, próximo à esquina com a Rua João Kosiak, a uma distância aproximada de 170 metros do empreendimento.

Figura 27. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Miguel Zeteski.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)

Figura 28. Ponto de ônibus na Rua Miguel Zeteski, próximo Rua João Kosiak.



(Fonte: Beno Engenharia, 2026)



LEGENDA

Áreas

-  ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)
-  ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)
-  ÁREA DO IMÓVEL

Linhas de Ônibus

- Malhada ida Cruz do Galo volta tio zico/
Jardim Carmem (via Aquarius)/ Malhada ida
Cruz do Galo volta tio zico/ -Malhada
(Inhaiva, Padre Ceconelo, Campo Dinarte,
volta Tio Zico)

- Campo Largo - Cotia

Eixos Viários Totais

- Vias Oficiais

BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

Disponível em: <https://geo.sip.pr.gov.br>

E-mail: geo@sjp.pr.gov.br

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:10,000

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

Mapa gerado em: 16/02/2026

SECRETARIA DE
**URBANISMO,
TRANSPORTE
E TRÂNSITO**



São José dos Pinhais
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Segundo o Censo, (2010), foi identificada a média de 7,9% da população total (264.210 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (20.902), e de 17,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (45.604). Considerando a população estimada de 135 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, que aproximadamente 10 pessoas estarão na faixa de 0 a 4 anos, e 22 estarão na faixa de 5 a 14 anos.

Conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) para o ano de 2022, foram constatadas, na área urbana do município, a média de 15,7 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental. Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15,7 alunos = 2,87m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento gerará uma demanda de 10 x 2,87m² = 28,70m² no Ensino Infantil, e de 22 x 1,80m² = 39,60m² no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Base Cartográfica da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 2 equipamentos públicos educacionais mas fora das Áreas de Influência Direta e Indireta do empreendimento (Escola Municipal Eugênia da Cruz Santos Talamini e Colégio Estadual Chico Mendes).

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários citados anteriormente, não foram constatados equipamentos nas áreas de influência, apenas fora delas, Unidade Básica de Saúde São Marcos AID a uma distância aproximada de 1500 metros do empreendimento.

Ainda, na questão da área da saúde, de acordo com a Portaria 1101/GM de 2002 (Parâmetros Assistenciais do SUS), do Ministério da Saúde, as razões de profissionais da saúde para a população são: uma equipe do Programa da Saúde da Família para 750 a 1.000 famílias. Portanto, para o atendimento da população moradora no empreendimento, 135 famílias, seria necessária 13,5% equipe do Programa da Saúde da Família.

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Saúde de São José dos Pinhais cada posto de saúde (projeto básico desta gestão) terão 03 equipes da família, e que a capacidade de atendimento dessas unidades de saúde são de até 3.000 famílias. Essas unidades possuem 560m², ou seja, 0,18m² por família atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 48 famílias x 0,18m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 8,64m² de uma unidade básica de saúde (projeto padrão do município) na região.

Com relação aos demais equipamentos públicos comunitários, foram identificados outros equipamentos na AID, sendo de esporte e lazer.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.



LEGENDA

Áreas

- ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)
- ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)
- ÁREA DO IMÓVEL

- ★ Atendimento Policial
- ✠ Igrejas
- 🏃 Outros Lazer
- 📖 Unidades de Ensino
- + Unidades de Saúde

Eixos Viários Totais

- Vias Oficiais

BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

Disponível em: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

E-mail: geo@sjp.pr.gov.br

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:10,000

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

Mapa gerado em: 16/02/2026

SECRETARIA DE
URBANISMO,
TRANSPORTE
E TRÂNSITO



**São José
dos Pinhais**
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Supressão da vegetação existente	Redução da diversidade florística			X	X		X		Não haverá supressão de vegetação no imóvel.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplanagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplanagem	Exposição do solo		X		X			X	Será feita a terraplanagem de corte para a implantação de subsolo para estacionamento, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X			X	Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Corte com exportação de material			X	X			X	Exportação de material conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão de obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Verificação da capacidade da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento a ser confirmado pela Sanepar. Caso contrário, instalação de sistema de tratamento independente a ser aprovado e licenciado pelos órgãos competentes			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Verificação de capacidade de ligação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento a ser confirmado pela Sanepar.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado; Separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		Ligação de rede de energia elétrica para atender ao empreendimento .			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento no fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X		X		Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação			X	X		X		Verificar junto ao poder público a necessidade de melhorias em equipamentos da região para absorver a demanda a ser gerada.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X					X		
	Equipamentos Sociais			X	X		X					X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X					X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das vias públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de acesso			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos públicos competentes a necessidade de melhorias no sistema viário ou sinalização de trânsito da região do entorno.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno obedecendo à proporção mínima prevista na legislação municipal e estadual vigentes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão dos acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Está prevista construção de 01 pavimento para cada unidade habitacional, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP.	-
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição da edificação obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente, apesar da altura proposta.			X	EMP.	-
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X		-
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade com a atividade residencial existente no entorno da região	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação (ZOC – baixa densidade).			X		-

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos;	X			X	X	X		Contratação de funcionários para apoio ao condomínio (nos cargos de portaria, zeladoria, limpeza e manutenção); Estímulo ao comércio e serviço existentes na região.			X	EMPREENDEDOR	-
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 52 unidades residenciais e a unidade comercial previstas no empreendimento.			X	COND.	-
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento (baixa densidade)			X		-
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X		-

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Calçadas e entorno do empreendimento	Mobilidade e acessibilidade no entorno do empreendimento	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade residencial não interferirá na qualidade do ar.			X		--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X		--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Será feito o corte do lote para ajustes de declividades, sem implantação de cortes severos, mas o projeto deverá ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração na diversidade florística nativa existente			X	X		X		Não haverá supressão de vegetação de grande porte, pois o lote é todo ocupado por culturas de agricultura.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento destinado à CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL com 48 unidades, sem denominação comercial até o momento, será construído em uma área classificada como Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), pretende ser implantado em terreno localizado na porção sul do bairro São Marcos, com previsão de acessos pela Rua Miguel Zeteski. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de empreendimentos correlatos. Entretanto, os impactos serão de médias proporções, por ser um empreendimento destinado a habitações com 48 unidades em uma via com certa escassez de infraestrutura.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do possível acúmulo de caminhões na via pública de acesso e distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e os transportes de materiais poderão ser realizados em horários preestabelecidos.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem para corte e execução do nivelamento do terreno para a implantação das vias internas, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, mas sem a necessidade de transporte de terra para outras áreas, sendo possível a alocação da mesma no próprio imóvel. A execução de terraplenagem deverá ser sob autorização dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais.

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

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

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda deverá ser consultada junto à concessionária competente se o entorno possui capacidade técnica de atendimento ou se será necessária infraestrutura complementar. Os resíduos sólidos deverão ser

acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento da demanda pelo transporte público coletivo. Logo, com a precariedade de infraestrutura viária defronte ao imóvel, essa demanda poderá onerar ainda mais a via existente.

Entretanto, o projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos de moradores, com área de acumulação, respeitando o mínimo de 5,00 metros exigido em lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública, bem como áreas para futura implantação de expansão viária. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região.

Tendo em vista que a disposição das unidades residenciais obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, também adequado às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região, além da alta altura de 1 pavimento, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região está descartada. Por se tratar de atividade residencial, não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

Considerando o perfil da futura população residente, é esperado o acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, bem como, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todas as famílias residentes possuirão filhos que, provavelmente frequentarão equipamentos públicos de educação. Ademais, considera-se que provavelmente a totalidade dos futuros moradores também gerarão demanda por equipamentos públicos de saúde da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ainda, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para apoio ao condomínio e às unidades autônomas, através dos cargos de portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, bem como a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior do empreendimento comercial e residencial. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes. Desta forma, a implantação do empreendimento também promoverá a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

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

7. PARECER CONCLUSIVO

Considerando que o empreendimento será implantado uma imóvel situado em vazio urbano, com vocação de consolidação de ocupação voltada ao uso habitacional de baixa densidade, conforme legislação municipal, a implantação proposta pelo projeto arquitetônico está em consonância com os possíveis impedimentos e permissões existentes no imóvel, respeitando e propondo a ocupação otimizada do potencial do imóvel.

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, terraplenagem, corte de terreno, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente, com as devidas destinações em conformidades com os Planos de Gerenciamento de Resíduos a serem aprovados e monitorados durante a execução da obra. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão de obra local, que poderá se dar através do SINE local, e de empresas prestadoras de serviços locais do setor de construção civil.

Com relação à fase de operação do empreendimento, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e a interferência no tráfego local. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois para o zoneamento há limitação de densidade para o uso habitacional que é compatível com o proposto e com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

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

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

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV

Responsável Técnico:

DIEGO CARLOS RATKE

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART 1720244409661

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Cidades: São José dos Pinhais. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: julho de 2023.

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

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. Sub-Bacias do Alto Iguaçu. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: julho de 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. Indicadores Educacionais: Educação Básica – Média de Alunos por Turma. 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/inep/pt-br/aceso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais/media-de-alunos-por-turma>>. Acesso em: julho de 2023.

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

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

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

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

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

PIASSON, Elise. Estudo Hidrogeológico. São José dos Pinhais, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: julho de 2023.

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

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

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Base Cartográfica. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#!/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explore>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

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

ANEXOS



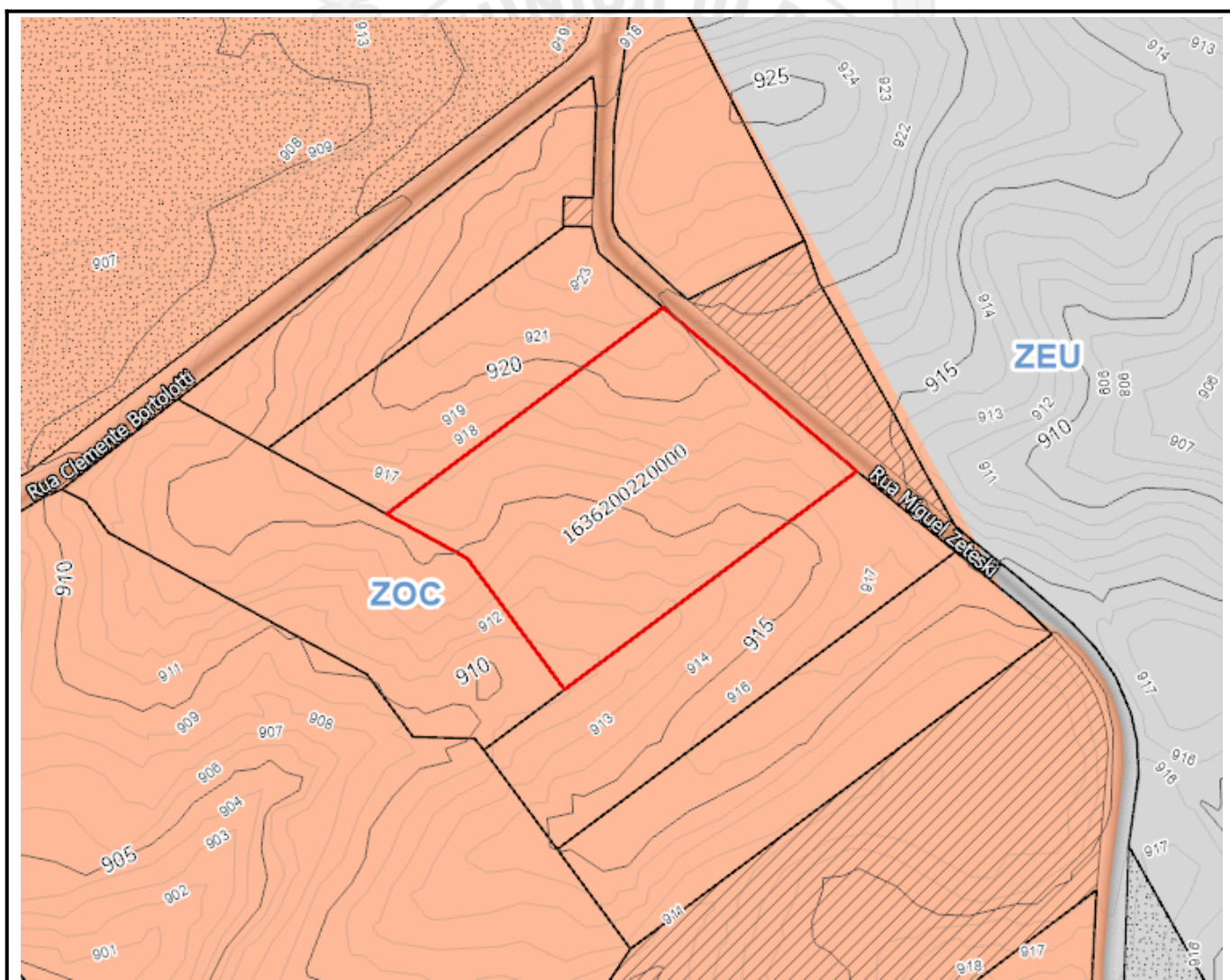
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.362.0022.0000

Data: 13/01/2026

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA MIGUEL ZETESKI

Número predial oficial: SN

Bairro: SÃO MARCOS

Lote: G943

Matrícula: 110447

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.362.0022.0000

Data: 13/01/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 40

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZOC

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.362.0022.0000

Data: 13/01/2026

Urbano – CMPDU.

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

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

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.362.0022.0000

Data: 13/01/2026

- (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.
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.



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.362.0022.0000

Data: 13/01/2026

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edifício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.



AO REQUERENTE:

MARBELLA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Em resposta ao protocolo 202601161113147030

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202601161113147030 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.362.0022.0000, em reunião do dia 28 de janeiro de 2026, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido para condomínio edilício horizontal com 48 unidades. **OBS:** Fica condicionado a análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando que o entorno não apresenta infraestrutura para mitigação dos impactos.

Em, 28 de janeiro de 2026.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU





Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO
OFICIAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 110.447

FICHA

01

RUBRICA

[Assinatura]

CNM 0799702.0110447-20

IMÓVEL - Lote G-943, situado no lugar denominado FAZENDA DO MIRINGUAVA, São José dos Pinhais-PR, com a área total de 9.991,86 m² e perímetro de 419,11 metros, situado no alinhamento predial da Rua Miguel Zeteski fazendo divisa com o Lote G-944, com a seguinte descrição: início na estaca 6A no alinhamento predial da Rua Miguel Zeteski, nos seguintes rumos e distâncias: 49°09'37"SE e 82,68 metros até à estaca 7; 50°11'15"SE e 4,44 metros até à estaca 7A; deflete à direita fazendo divisa com o Lote G-944, no seguinte rumo e distância: 54°13'06"SO e 125,46 metros até à estaca 7E; deflete à direita deixando de confrontar com o Lote G-944, agora passa a fazer divisa com o Lote G-940 nos seguintes rumos e distâncias: 35°48'14"NO e 56,09 metros até à estaca 7F; 60°38'31"NO e 31,65 metros até à estaca 6B, deflete à direita deixando de confrontar com o Lote G-940 agora passa a fazer divisa com o Lote G-942 no seguinte rumo e distância: 54°13'06"NE e 118,79 metros até à estaca 6A. O referido lote possui formato irregular.

PROPRIETÁRIAS: (42,50%) - MARBELLA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 08.258.181/0001-62, com sede e foro na Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 23, Cond. Boulevard CD RES, Uberaba, Curitiba-PR; (15%) SCHUEDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 15.722.277/0001-03, com sede e foro na Rua Marechal Mallet, 39, São Pedro, São José dos Pinhais-PR; e (42,50%) - VIENA IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 00.207.170/0001-41, com sede e foro na Rua Francisco Derosso, nº 2.620, sala 01, 1º Andar, Xaxim, Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 100.259 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral.

Emolumentos: R\$ 8,31 VRC 30,00. ISS: R\$ 0,1662. Funrejus 25%: R\$ 2,08. Fundep: R\$ 0,4155. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2025. *[Assinatura]* Oficial/Esc.- (VS) SFR11.AE5z7.mFjTI-7LHe6.1123q

AV.1-110.447 - Protocolo 289.087 de 20/10/2025 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo e plantas, aqui arquivados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é atingido por faixa não edificável, descrita e caracterizada conforme segue: Faixa não Edificável "FNE" da diretriz de alargamento da Rua Miguel Zeteski com uma área de 1.400,62 m². 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, 18 de novembro de 2025. *[Assinatura]* Oficial/Esc.- (VS) SFR12.957Gv.CZjNw-qQ5eo.1123q

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR11.IJFGP.CZrNo
oq50o.1123q

<https://selo.funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 24 de novembro de 2025. 10:43:36h

MATRÍCULA - 110.447

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJ8QT-3SKVH-V66KK-EMQJU>

			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 08.258.181/0001-62 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 21/08/2006	
NOME EMPRESARIAL MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária (Dispensada *) 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings (Dispensada *) 41.20-4-00 - Construção de edifícios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R AUGUSTO ZIBARTH		NÚMERO 1081	COMPLEMENTO CASA 23 COND BOULEVARD CD RES
CEP 81.560-360	BAIRRO/DISTRITO UBERABA	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO ANDREBASSANI07@GMAIL.COM		TELEFONE (41) 9974-3483	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 21/08/2006	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

(*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

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

Emitido no dia **11/06/2025** às **17:24:54** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

Pelo presente instrumento particular de alteração de contrato social e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

ANDRÉ BASSANI, brasileiro, natural de Marau/RS, nascido em [REDACTED], maior, divorciado, engenheiro eletricista, residente e domiciliado à Rua Augusto Zibarth, [REDACTED] Casa [REDACTED], Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-360, portador da Carteira de Identidade RG [REDACTED] SSP/PR e CPF [REDACTED], **CORNÉLIA RITA FRANGI BASSANI**, brasileira, natural de Curitiba/PR, nascida em [REDACTED] maior, empresária, divorciada, residente e domiciliada à Rua dos Contabilistas, [REDACTED] casa [REDACTED], Condomínio Green Place, Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-110, portadora da Carteira de Identidade RG [REDACTED] SSP/PR e CPF [REDACTED] e **NILVA LOURDES VEZARO BASSANI**, brasileira, natural de Marau/RS, nascida em [REDACTED] maior, viúva, empresária, residente e domiciliada à Rua do Camacuam, [REDACTED] Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.550-360, portadora da Carteira de Identidade RG [REDACTED] SSP/PR e CPF [REDACTED], sócios componentes da **SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA** que gira sob a denominação de **MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ 08.258.181/0001-62, com sede e foro à Rua Dr. Claudino dos Santos, 750, apto. 1001, Bairro Centro na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.005-180, com contrato social arquivado na Junta Comercial no Estado do Paraná sob o número 41205769113 em sessão de 21 de Agosto de 2006, e última alteração de Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o n.º 20243771428 em sessão de 13 de Agosto de 2024, por seus sócios abaixo assinados que perfazem a maioria do capital social resolvem por este instrumento particular de alteração modificar seu contrato social primitivo de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira: Altera o endereço da sociedade que era à **Rua Dr. Claudino dos Santos, 750, apto 1001, Bairro Centro na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.005-180** e passa ser **Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 23, Cond. Boulevard CD RES, Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-360**.

Cláusula Segunda: Retira-se da sociedade a sócia **NILVA LOURDES VEZARO BASSANI**, já qualificada, vende para o sócio **ANDRÉ BASSANI**, já qualificado, a totalidade de suas 574.127 (Quinhentas e setenta e quatro mil e cento e vinte e sete) quotas, totalmente integralizados em moeda corrente nacional do País, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada uma, que representam no capital social o valor de R\$ 574.127,00 (Quinhentos e setenta e quatro mil e cento e vinte e sete mil reais).

Cláusula Terceira: Em decorrência da alteração acima, fica o capital social inteiramente subscrito e realizado em moeda corrente do País, na importância de R\$ 1.918.073,00 (Um milhão e novecentos e dezoito mil e setenta e três reais), correspondentes a 1.918.073 (Um milhão e novecentas e dezoito mil e setenta e três) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real), cada uma, assim distribuídos aos sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	R\$
ANDRÉ BASSANI	1.246.100	1.246.100,00
CORNELIA RITA FRANGI BASSANI	671.973	671.973,00
TOTAL	1.918.073	1.918.073,00

Cláusula Quarta: A responsabilidade do sócio é restrita ao valor de suas quotas sociais, e responde solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 da Lei n.º 10.406/2002.

Cláusula Quinta: A administração da sociedade caberá ao sócio **ANDRÉ BASSANI**, com os poderes e atribuições de **ADMINISTRADOR**, autorizando o uso do nome empresarial, vedando, no entanto, o uso da

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

sociedade em negócios alheios aos fins sociais, como abono, aceite, aval, endossos e outros compromissos em nome da sociedade, em benefício do administrador, dos procuradores e de terceiros em prejuízo da sociedade.

Parágrafo Primeiro: O administrador compete assinatura **INDIVIDUAL**, na forma de representação ativa e passiva, judicial, extrajudicial da sociedade.

Parágrafo Segundo: O administrador pode constituir procuradores com poderes específicos para representá-lo na sociedade, para administrar e/ou defender a prática de atos necessários à consecução dos objetivos sociais na defesa dos bens e interesses da sociedade.

Parágrafo Terceiro: Para compra e venda de ativos imobilizados, veículos, aquisição, alienações ou onerações de qualquer natureza, compromissos contratuais, contratações financeiras e aceite de duplicatas será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador por ele nomeado.

Parágrafo Quarto: Para abertura de conta corrente, assinaturas endossos de duplicatas, será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador por ele nomeado.

Parágrafo Quinto: Para recibo de pagamento efetuado em forma de cheques nominativos ou qualquer outro título a ordem da sociedade, descontos de duplicatas a favor e a ordem de conta bancária da sociedade, requisição de talonários de cheques, será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador por ele nomeado.

Parágrafo Sexto: Caberá isoladamente ao administrador a representação da sociedade em juízo, sendo permitida a constituição de procuradores especialmente para este fim.

Parágrafo Sétimo: O administrador que participar ativamente na administração da sociedade fará jus a uma retirada mensal a título de pró – labore a ser fixada anualmente pelo consenso unânime dos administradores, cuja importância, de acordo com a legislação do imposto de renda, será contabilizada com despesa de administração da sociedade.

Cláusula Sexta: Através do presente, a sócia retirante da sociedade dá plena, geral e total quitação de todos os seus haveres para nada mais reclamar a qualquer tempo, mesmo em juízo ou fora dele.

Cláusula Sétima: O administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela. (art. 1.011, § 1º, CC/2002).

Cláusula Oitava: Ficam inalteradas as demais cláusulas do contrato social original, que não colidirem com as disposições do presente instrumento.

Cláusula Nona: Os sócios resolvem consolidar a sociedade **MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**.

CONSOLIDADO DE CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62 – NIRE 41205769113

Pelo presente instrumento particular de consolidação de contrato social e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

ANDRÉ BASSANI, brasileiro, natural de Marau/RS, nascido em [REDACTED] maior, divorciado, engenheiro eletricista, residente e domiciliado à Rua Augusto Zibarth, [REDACTED] Casa [REDACTED] Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-360, portador da Carteira de Identidade RG [REDACTED] SSP/PR e CPF [REDACTED] e **CORNÉLIA RITA FRANGI BASSANI**, brasileira, natural de Curitiba/PR, nascida em [REDACTED] maior, empresária, divorciada, residente e domiciliada à Rua dos Contabilistas, [REDACTED] casa [REDACTED] Condomínio Green Place, Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-110, portadora da Carteira de Identidade RG [REDACTED] SSP/PR e CPF [REDACTED] sócios componentes da **SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA** que gira sob a denominação de **MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ 08.258.181/0001-62, com sede e foro à Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 23, Cond. Boulevard CD RES, Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-360, com contrato social arquivado na Junta Comercial no Estado do Paraná sob o número 41205769113 em sessão de 21 de Agosto de 2006, resolvem consolidar a sociedade pelos dispositivos legais aplicáveis a matéria e pelas cláusulas seguintes:

Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Prazo.

Cláusula Primeira: A sociedade girará sob a denominação empresarial de **MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede e foro à Rua Augusto Zibarth, 1081, casa 23, Cond. Boulevard CD RES, Bairro Uberaba na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 81.560-360.

Parágrafo Único: A sociedade poderá abrir ou fechar filiais e escritórios ou sucursais em qualquer parte do território nacional ou internacional, por deliberação da administração.

Cláusula Segunda: O objetivo da sociedade é a exploração do ramo de **administração e locação de bens móveis e imóveis próprios e de terceiros, participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como acionistas, quotistas ou controladora, construtora e incorporadora de imóveis.**

Cláusula Terceira: O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado, tendo o início de suas atividades em 15 de Agosto de 2006.

Capítulo II – Do Capital Social.

Cláusula Quarta: O capital social inteiramente subscrito e realizado em moeda corrente do País, na importância de R\$ 1.918.073,00 (Um milhão e novecentos e dezoito mil e setenta e três reais), correspondentes a 1.918.073 (Um milhão e novecentas e dezoito mil e setenta e três) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real), cada uma, assim distribuídos aos sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	R\$
ANDRÉ BASSANI	1.246.100	1.246.100,00
CORNELIA RITA FRANGI BASSANI	671.973	671.973,00
TOTAL	1.918.073	1.918.073,00

Capítulo III – Das Quotas, Responsabilidade e Administração.

Cláusula Quinta: As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente ou transferidas pelos sócios, sob qualquer título ou pretexto a terceiros estranhos à sociedade, sem o expreso consentimento dos sócios por escrito, os quais tem em

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

igualdade de condições e na proporção das quotas de capital de cada um, o direito de preferência ao sócio que queira adquirir.

Cláusula Sexta: As novas subscrições e integralizações de quotas, que impliquem em um encaixe superior ao valor nominal das quotas, serão, estes sobre preços, considerados como ágio na emissão de quotas, e escriturados como reservas de capital.

Cláusula Sétima: As responsabilidades dos sócios são restritas aos valores de suas quotas sociais, porém todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 da Lei n.º 10.406/2002.

Cláusula Oitava: As quotas sociais e os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos a terceiros após terem sido ofertados preferencialmente aos sócios atuais segundo o seu percentual de participação, com prazo de trinta (30) dias, para exercerem o direito de preferência. Após o prazo, se em igualdade de condições, podem ser ofertadas a terceiros, estranhos a sociedade. A notificação conterá a quantidade quotas e/ou o direito de subscrição e o preço por elas proposto.

Parágrafo Primeiro: Se todos os sócios manifestarem seu direito de preferência, a cessão das quotas e/ou direitos de subscrição se fará na proporção das quotas que então possuírem. Se nem todos exercerem o direito de preferência, os demais sócios poderão, no prazo adicional de dez (10) dias, adquirir, pro-rata, as quotas e/ou direitos que sobejarem.

Parágrafo Segundo: Decorrido o prazo de preferência, e assumida pelos sócios ou por terceiros, a totalidade do aumento, haverá assembléia dos sócios para que seja aprovada a modificação do contrato, nos termos do art. 1.081 da Lei 10.406/2002.

Parágrafo Terceiro: Não exercido o direito de preferência pelos sócios e/ou por terceiros, o cedente está automaticamente autorizado a efetivar a cessão a terceiros, pelo preço mínimo indicado anteriormente.

Parágrafo Quarto: Se não efetivada a cessão nesse preço ofertado e persistir o sócio na intenção de alienar suas quotas sociais, todo o procedimento, referente ao exercício do direito de preferência, terá que ser renovado e repetido, tendo em vista a nova oferta de preço mínimo.

Cláusula Nona: A administração da sociedade caberá ao sócio **ANDRÉ BASSANI**, com os poderes e atribuições de **ADMINISTRADOR**, autorizando o uso do nome empresarial, vedando, no entanto, o uso da sociedade em negócios alheios ao fins sociais, como abono, aceite, aval, endossos e outros compromissos em nome da sociedade, em benefício dos sócios, dos procuradores e de terceiros em prejuízo da sociedade.

Parágrafo Primeiro: O administrador compete assinatura **INDIVIDUAL**, na forma de representação ativa e passiva, judicial, extrajudicial da sociedade.

Parágrafo Segundo: O administrador pode constituir procurador com poderes específicos para representá-lo na sociedade, para administrar e/ou defender a prática de atos necessários à consecução dos objetivos sociais na defesa dos bens e interesses da sociedade, por prazo determinado.

Parágrafo Terceiro: Para compra e venda de ativos imobilizados, veículos, aquisição, alienações ou onerações de qualquer natureza, compromissos contratuais, contratações financeiras e aceite de duplicatas será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador.

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

Parágrafo Quarto: Para abertura de conta corrente, assinaturas endossos de duplicatas, será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador.

Parágrafo Quinto: Para recibo de pagamento efetuado em forma de cheques nominativos ou qualquer outro título a ordem da sociedade, descontos de duplicatas a favor e a ordem de conta bancária da sociedade, requisição de talonários de cheques, será necessária a assinatura do administrador ou de um procurador.

Parágrafo Sexto: Caberá isoladamente ao administrador a representação da sociedade em juízo, sendo permitida a constituição de procuradores especialmente para este fim.

Parágrafo Sétimo: O sócio que participar ativamente na administração da sociedade fará jus a uma retirada mensal a título de pró – labore a ser fixada anualmente pelo consenso unânime dos administradores, cuja importância, de acordo com a legislação do Imposto de Renda, será contabilizada com despesa de administração da sociedade.

Capítulo IV – Do Exercício Social, Balanço, Livros, Lucros, Perdas e Conselho Fiscal.

Cláusula Décima: O exercício social coincide com o ano civil. Em 31 de dezembro será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações, levantados e as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com as prescrições do art. 176 da Lei 6.404/76 e Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade. A escrituração ficara a cargo do contador legalmente habilitado conforme o art. 1.182 da Lei 10.406/2002, sendo os seus poderes conferidos por escrito pelo administrador, que terão a anuência expressa do profissional liberal.

Parágrafo Primeiro: Ficam instituídos como livros obrigatórios, revestidos das formalidades intrínsecas e extrínsecas, o diário, o razão, o livro de balancetes diários e balanços patrimoniais, atas da administração, livro atas das reuniões de sócios e presença de sócios, além dos livros exigidos pela legislação, comercial, previdenciária, trabalhista e fiscal nas três esferas.

Parágrafo Segundo: Em assembleia de sócios, será decidido o destino dos lucros acumulados, a participação nos lucros dos administradores e empregados; a constituição de reservas de lucros bem como a sua reversão. Os lucros disponíveis, após a constituição de reservas e participações, serão partilhados entre os sócios na proporção de sua participação no capital social e em conformidade com a determinação da destinação do resultado. Se ocorrentes prejuízos serão eles de igual modo suportados pelos sócios.

Parágrafo Terceiro: A administração, a requerimento de qualquer sócio que detenham mais de 10% das quotas do capital social, ou a pedido do conselho fiscal, poderá determinar a elaboração de balanços intermediários, que a Assembléia deliberará sobre a destinação dos eventuais lucros acumulados, respeitando-se o disposto no item anterior.

Cláusula Décima Primeira: Conselho Fiscal – A sociedade não tem conselho fiscal e não realiza assembleia de sócios. Compete ao administrador decidir sobre os negócios da sociedade. As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de capital de cada um. (art. 1.010 da Lei n.º 10.406/2002).

Parágrafo Primeiro: Para formação da maioria absoluta são necessários votos correspondentes a mais da metade do capital social.

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

Parágrafo Segundo: Prevalece a decisão sufragada por maioria do número de administradores no caso de empate, e, se este prevalecer, decidirá o juiz.

Capítulo V – Da Retirada ou Sucessão de Sócios.

Cláusula Décima Segunda: Na eventual necessidade de um dos sócios precisar retirar-se da sociedade por motivo de falecimento, falência, impedimento ou de livre e espontânea vontade, a sociedade não acarretará a dissolução, a qual continuará suas atividades normais com o sócios remanescentes e sucessores, mediante alteração do contrato social indicando o evento e registrado na Junta Comercial em 30 (trinta) dias da data da alteração.

Parágrafo Primeiro: Em caso de falecimento de um dos sócios, aos herdeiros maiores fica assegurado o direito de substituí-lo se assim o desejarem, ressalvando-se, entretanto, que somente um dos herdeiros aptos poderá ser incluído na sociedade.

Parágrafo Segundo: Inexistindo herdeiros maiores ou, caso os sucessores não tenham interesse em continuar na sociedade, deverão na forma da Lei e dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do óbito, manifestar expressamente o interesse de apurarem seus haveres sociais.

Parágrafo Terceiro: Para qualquer motivo que seja para a saída de um dos sócios da sociedade, seja ele fundador, sucessor e ou herdeiro, seus haveres sociais serão apurados em balanço geral especial com demonstrações de resultado, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação, e se for do interesse da sociedade ou dos sócios remanescentes, o valor apurado será pago na forma e condições da cláusula décima quarta.

Parágrafo Quarto: A retirada, exclusão ou morte do sócio, não o exime, ou a seus herdeiros, da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após averbada a resolução da sociedade, nem nos dois primeiros casos, pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requer a averbação.

Parágrafo Quinto: Na falta do sócio administrador, o sócio quotista que deter a maior parte das quotas, assumirá a administração da sociedade.

Cláusula Décima Terceira: O sócio retirante da sociedade tem o dever de comunicar e oferecer, por escrito, suas quotas e haveres na sociedade, aos sócios remanescentes no prazo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de seu desligamento.

Parágrafo Primeiro: Em 30 (trinta) dias da data da comunicação, os sócios remanescentes tem o dever de responder por escrito ao sócio retirante, se tem ou não interesse na compra de seus haveres na sociedade.

Parágrafo Segundo: Havendo interesse dos sócios remanescentes para a compra das quotas do sócio retirante da sociedade, o valor será apurado e pago na forma e condições fixadas na cláusula décima quarta deste contrato.

Parágrafo Terceiro: Somente com a recusa dos sócios remanescentes por escrito no prazo legal da data da oferta é que as quotas do sócio retirante podem ser oferecidas a pessoa estranha à sociedade.

Parágrafo Quarto: O sócio não pode ser substituído no exercício de suas funções, sem o devido consentimento dos demais sócios, expresso em modificação contratual.

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

Cláusula Décima Quarta: Indistintamente e para qualquer dos motivos para a saída de um dos sócios da sociedade, os haveres do sócio retirante serão apurados em balanço geral especial, com a demonstração do resultado do exercício, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação, cujo valor apurado será somado com o valor comercial se for o caso e pagos pela sociedade ou pelos sócios remanescentes, em 12 (doze) parcelas mensais iguais sucessivas, com juros de 1% (um por cento) ao mês, vencendo a primeira a 90 (noventa) dias da data da comunicação e as demais parcelas, nos mesmos dias dos meses seguintes.

Capítulo VI – Da Dissolução, Desimpedimento e Divergência.

Cláusula Décima Quinta: Dissolve-se a sociedade quando ocorrer qualquer um dos eventos:

Parágrafo Primeiro: Por deliberação dos sócios, por maioria absoluta, na sociedade de prazo indeterminado.

Parágrafo Segundo: Na falta de pluralidade dos sócios, não reconstituída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo Terceiro: Por anulação a sua constituição.

Parágrafo Quarto: Por determinação judicial.

Parágrafo Quinto: Exaurida a fim social, ou verificada a sua inexecutabilidade.

Parágrafo Sexto: Fica assegurada a possibilidade de continuidade da sociedade, em decorrência de sua função social, pela vontade de um ou mais sócios, externada na mesma assembleia de quotistas, e se não houver óbice legal, a dissolução total, apurando-se e pagando-se os haveres dos demais quotistas segundo o procedimento de balanço de determinação disciplinado neste instrumento.

Parágrafo Sétimo: Em todas as hipóteses de dissolução, a assembleia por maioria societária, deverá eleger o liquidante, observado os termos do art. 1.102 e seguintes da Lei 10.406/2002, arbitrando os seus honorários e fixando data de encerramento do processo liquidatário.

Cláusula Décima Sexta: O administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela. (art. 1.011, § 1º, CC/2002).

Cláusula Décima Sétima: As divergências que eventualmente ocorrerem entre os sócios na interpretação dos termos e dos casos omissos no presente instrumento, serão resolvidas sob o amparo legal da Lei n.º 10.406/2002 e outros instrumentos vigentes, que regem a matéria.

Capítulo VII – Das Disposições Gerais.

Cláusula Décima Oitava: As decisões administrativas, bem como modificação do contrato social que tenha por objetivo matéria indicada no art. 997 da Lei n.º 10.406/2002, dependem do consentimento de todos os sócios. As demais podem ser decididas por maioria absoluta de votos. Qualquer modificação do contrato social será averbada, cumprindo-se as formalidades previstas neste contrato, sob pena de nulidade.

Cláusula Décima Nona: Fica eleito o foro de Curitiba/PR, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

6º ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
MARBELLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ 08.258.181/0001-62
NIRE 41205769113

E, por assim estarem justos e contratados, lavram, datam e assinam digitalmente o presente instrumento em única via, obrigando-se a cumpri-lo em todos os seus termos fielmente, por si e por seus herdeiros.

Curitiba/PR, 05 de Setembro de 2024.

ANDRÉ BASSANI
RG [REDACTED] SSP/PR
CPF [REDACTED]

CORNÉLIA RITA FRANGI BASSANI
RG [REDACTED] SSP/PR
CPF [REDACTED]

NILVA LOURDES VEZARO BASSANI
RG [REDACTED] SSP/PR
CPF [REDACTED]



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
██████████	ANDRE BASSANI
██████████	NILVA LOURDES VEZARO BASSANI
██████████	CORNELIA RITA FRANGI BASSANI



CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2024 16:45 SOB Nº 20246271582.
PROTOCOLO: 246271582 DE 09/09/2024.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12412895504. CNPJ DA SEDE: 08258181000162.
NIRE: 41205769113. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 05/09/2024.
MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

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

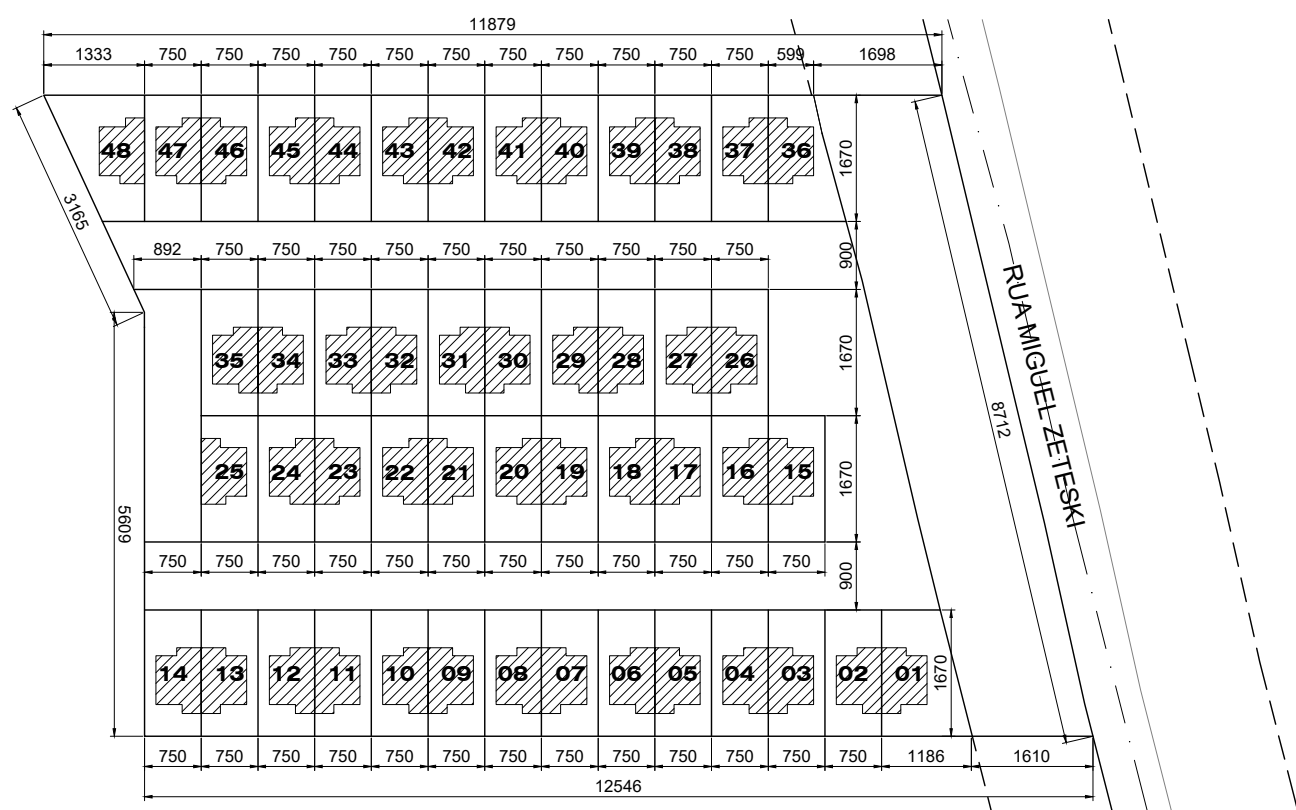
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO - SENATRAN

gov.br

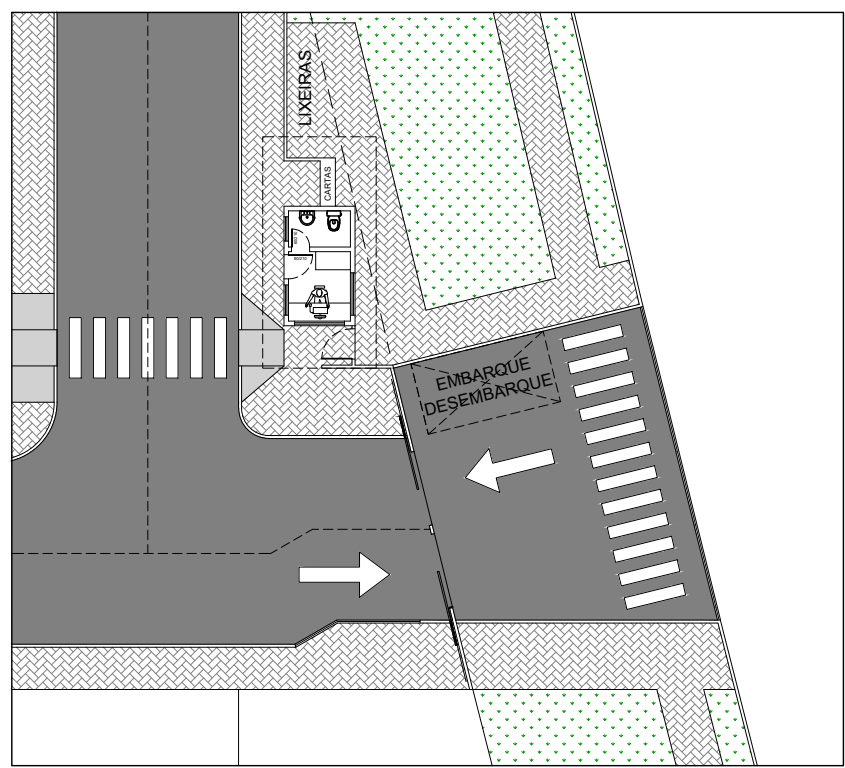
2 e 1. Nome « Sobrenome / Name and Surname / Nombre y Apellido » - Primeira Habilitação / First Driver License / Primeira Licença de Condução - 3. Data e Local de Nascimento / Date and Place of Birth / Data e Lugar de Nascimento - 4a. Data de Emissão / Issuing Date / Data da Emissão - 5a. Data de Validade / Expiration Date / Validity Date - 6a. RG - 6c. Documento / Identity - Orgão emissor / Issuing Document / Issuing Authority / Documento de Identificação - Autoridade Expedidora - 6d. CPF - 5. Número de registro do CNH / Driver License Number / Número de Registro do Condutor - 6. Categoria de Veículo da Carteira de Habilitação / Driver License Class / Categoria de Veículo de Condução - Nationalidade / Nationality / Nacionalidade - Filiação / Filiação / Filiação - 13. Observações / Observations / Observações - Local / Place / Lugar

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em: <https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

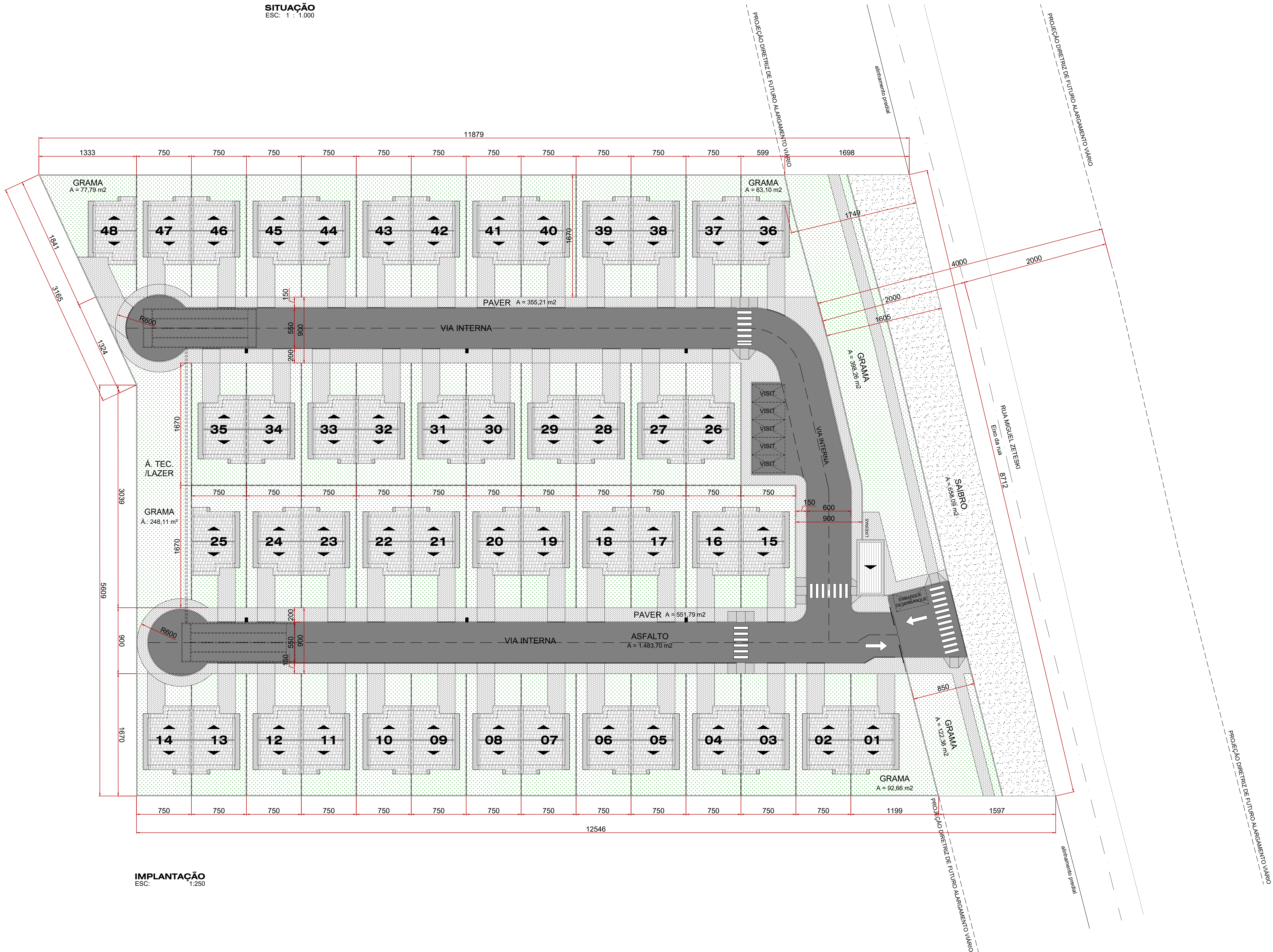
SERPRO / SENATRAN



SITUAÇÃO
ESC. 1 : 1.000



DETALHE PORTARIA
SEM ESCALA



IMPLANTAÇÃO
ESC. 1:250

ESTATÍSTICA											
ESTATÍSTICA ÁREA PRIVATIVA											
UNIDADES	ÁREA (m2)						TAXA (%)		COEF. DE APROVEIT.		
	TERREJO	CAÇADA	GRAMA	PAVER 15%	MURO	SUBLOTE	Ocupação	PERMEABIL.			
01	43,28	13,74	92,66	12,82	2,32	164,82	28,26	57,39	0,26		
02	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
03	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
04	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
05	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
06	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
07	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
08	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
09	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
10	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
11	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
12	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
13	43,28	13,74	51,80	15,54	0,89	125,25	34,55	43,22	0,35		
14	43,28	14,54	47,73	17,94	1,76	125,25	34,55	40,26	0,35		
15	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
16	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
17	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
18	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
19	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
20	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
21	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
22	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
23	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
24	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
25	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
26	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
27	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
28	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
29	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
30	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
31	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
32	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
33	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
34	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
35	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
36	43,28	13,74	63,10	12,82	3,06	136,00	31,82	47,81	0,32		
37	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
38	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
39	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
40	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
41	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
42	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
43	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
44	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
45	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
46	43,28	13,74	54,44	12,82	0,97	125,25	34,55	45,00	0,35		
47	43,28	13,74	48,88	17,59	1,76	125,25	34,55	41,13	0,35		
48	43,28	13,74	77,79	20,78	2,35	157,94	27,40	51,23	0,27		
SUB-TOTAL	2077,44	660,32	2668,44	635,93	52,88	6095,01	34,08	45,35	0,34		

ESTATÍSTICA ÁREA COMUM											
ÁREA COMUM	TERREJO	CAÇADA	GRAMA	PAVER 15%	ASfalto	SAIBRO	MURO / MEIO-FIO	SUBLOTE	Ocupação	PERMEABIL.	COEF. DE APROVEIT.
	16,33	33,54	768,75	907,00	1483,70	658,09	29,44	3896,85	0,42	40,11	0,0042
ESTATÍSTICA ÁREA TOTAL											
ÁREA TOTAL	TERREJO	CAÇADA	GRAMA	PAVER 15%	ASfalto	SAIBRO	MURO / MEIO-FIO	SUBLOTE	Ocupação	PERMEABIL.	COEF. DE APROVEIT.
	2093,77	693,86	3437,19	1542,93	1483,70	658,09	82,32	9991,86	20,95	43,30	0,21

ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA		2.093,77 m²
ÁREA DE CALÇADA	693,86 m²	
ÁREA DE GRAMA	3.437,19 m²	
ÁREA DE PAVES (15% PERMEÁVEL)	1.542,93 m²	
ÁREA DE SAIBRO	658,09 m²	
ÁREA DE MURO	82,32 m²	
ÁREA DO TERRENO	9.991,86 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO	20,95 %	COEF. DE APROVEIT. 0,21
TAXA DE PERMEAB.	43,30 %	ALTURA MÁXIMA 6,00 m
RECULO LEGAL:	RUA MIGUEL ZETESKI	
RECULO EFETIVO:	5,00 m	

LOTE:	G-943	QUADRA:	---	ZONEAMENTO:	ZOC	REGISTRO:	110.447 - 1º OF.
CIDADE:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	PLANTA:	---	INDICAÇÃO FISCAL:	16.362.0022.0000		

INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE	
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	PAVIMENTAÇÃO - SAIBRO
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR	TRANSPORTE COLETIVO
REDE TELEFÔNICA	COLETA DE LIXO (P.M.S.J.P.)
GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS	REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR

NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 1050/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGUAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

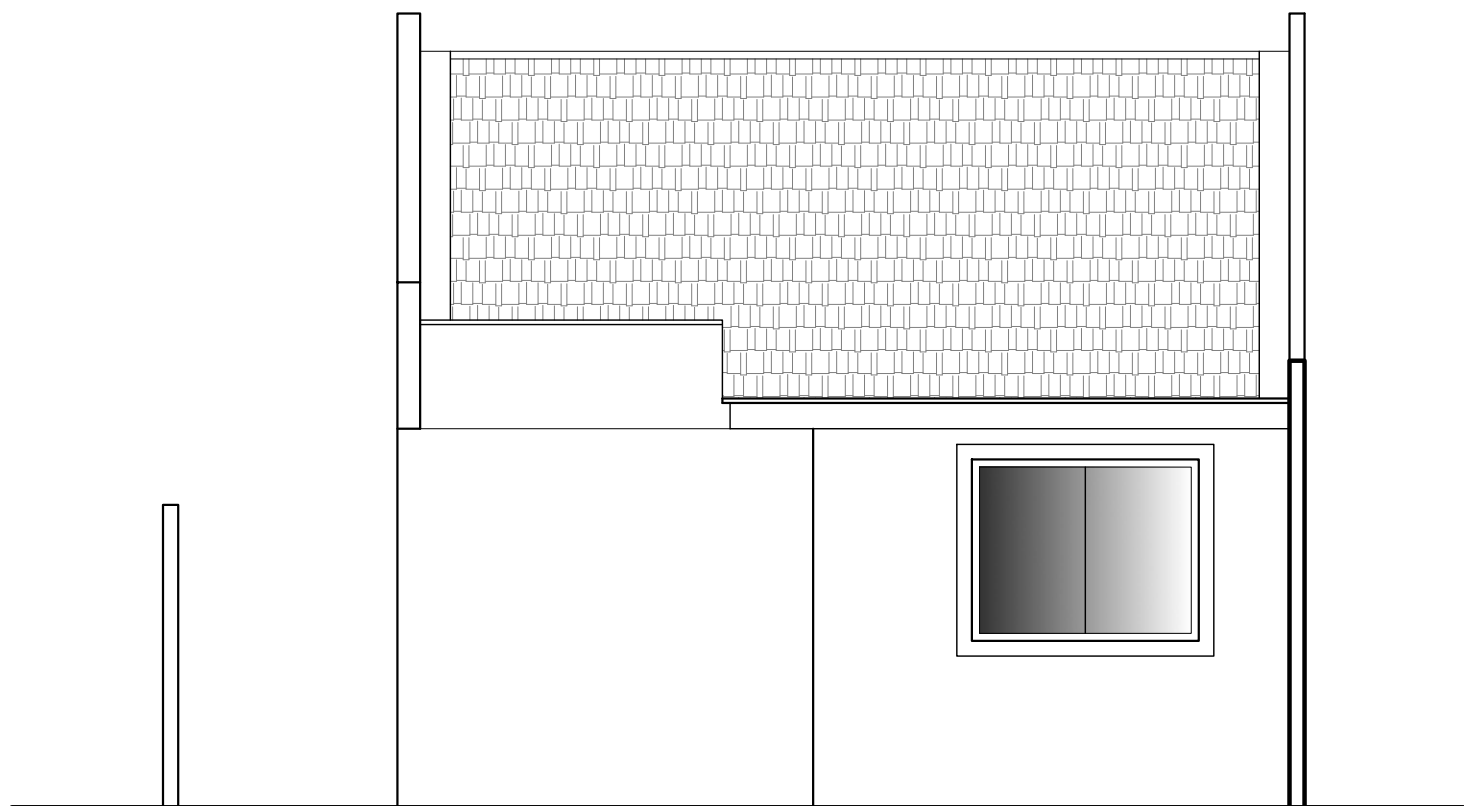
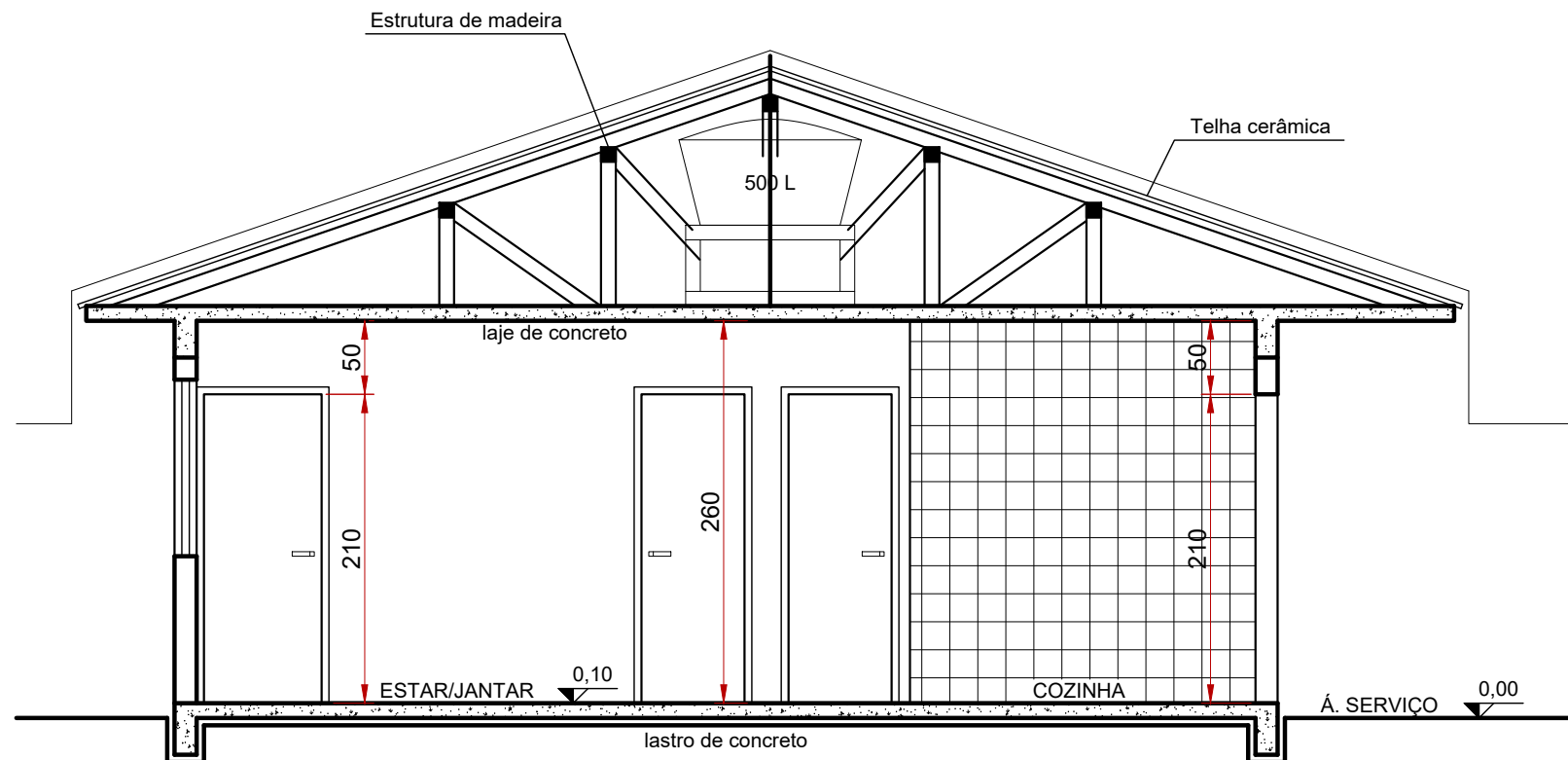
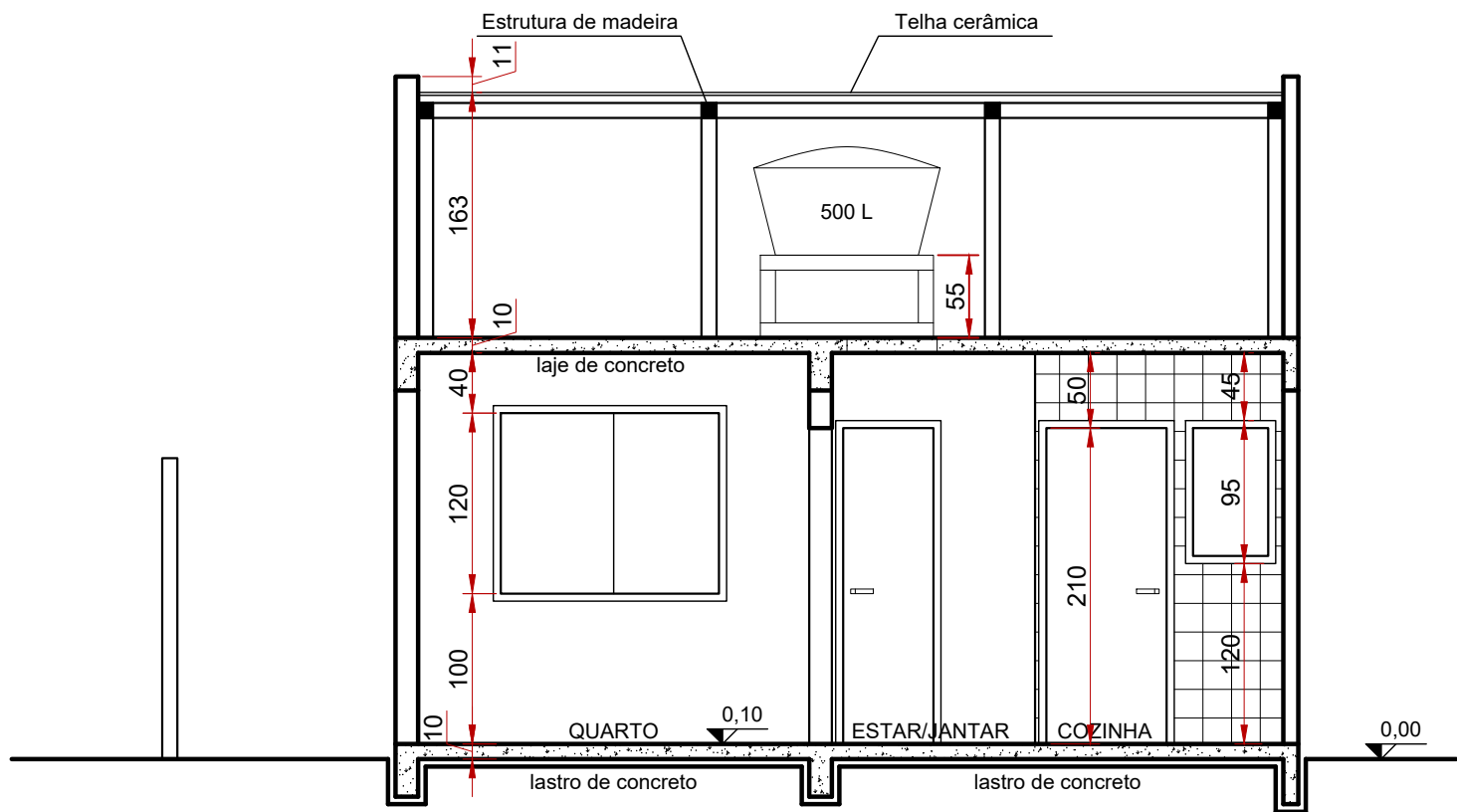
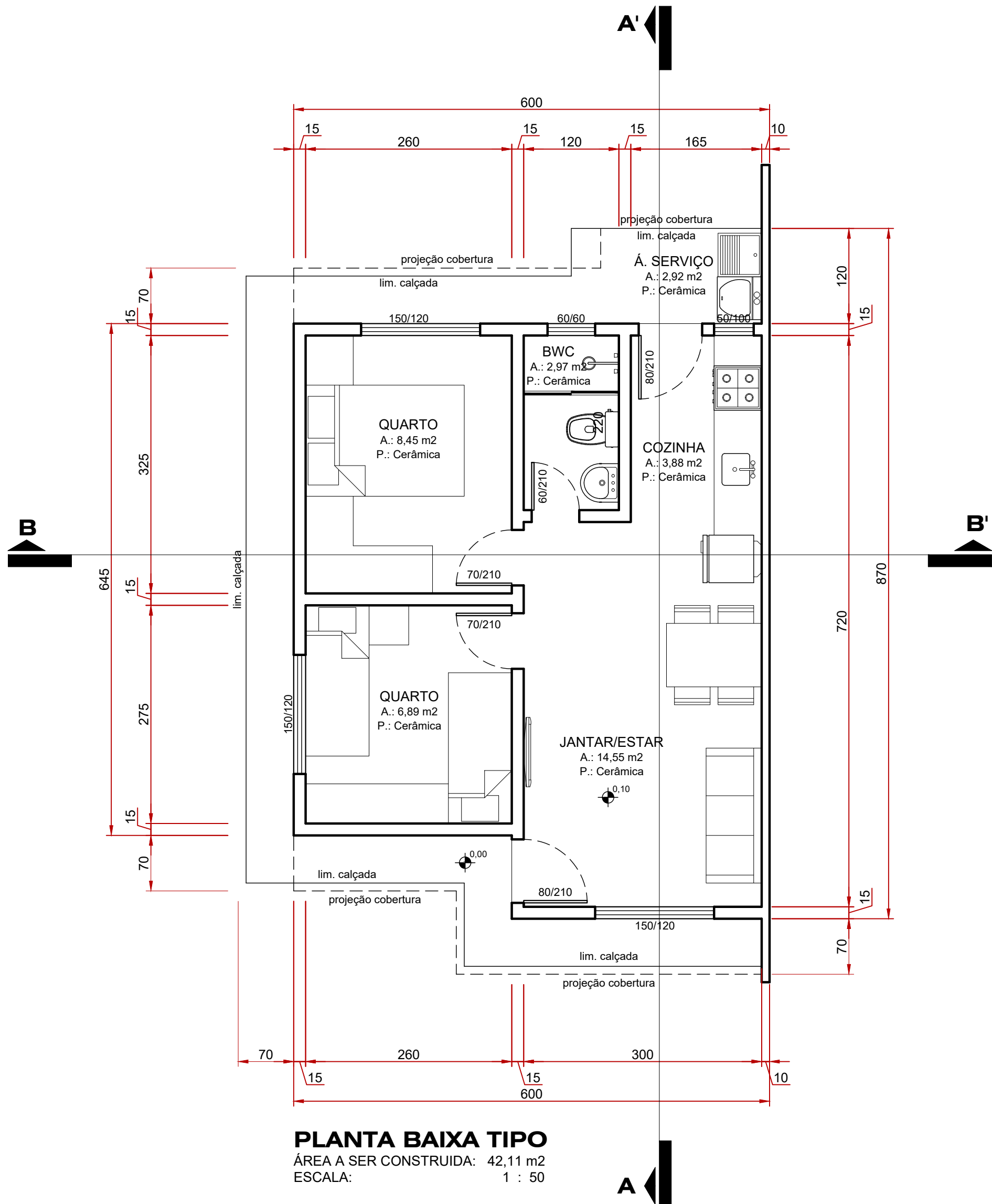
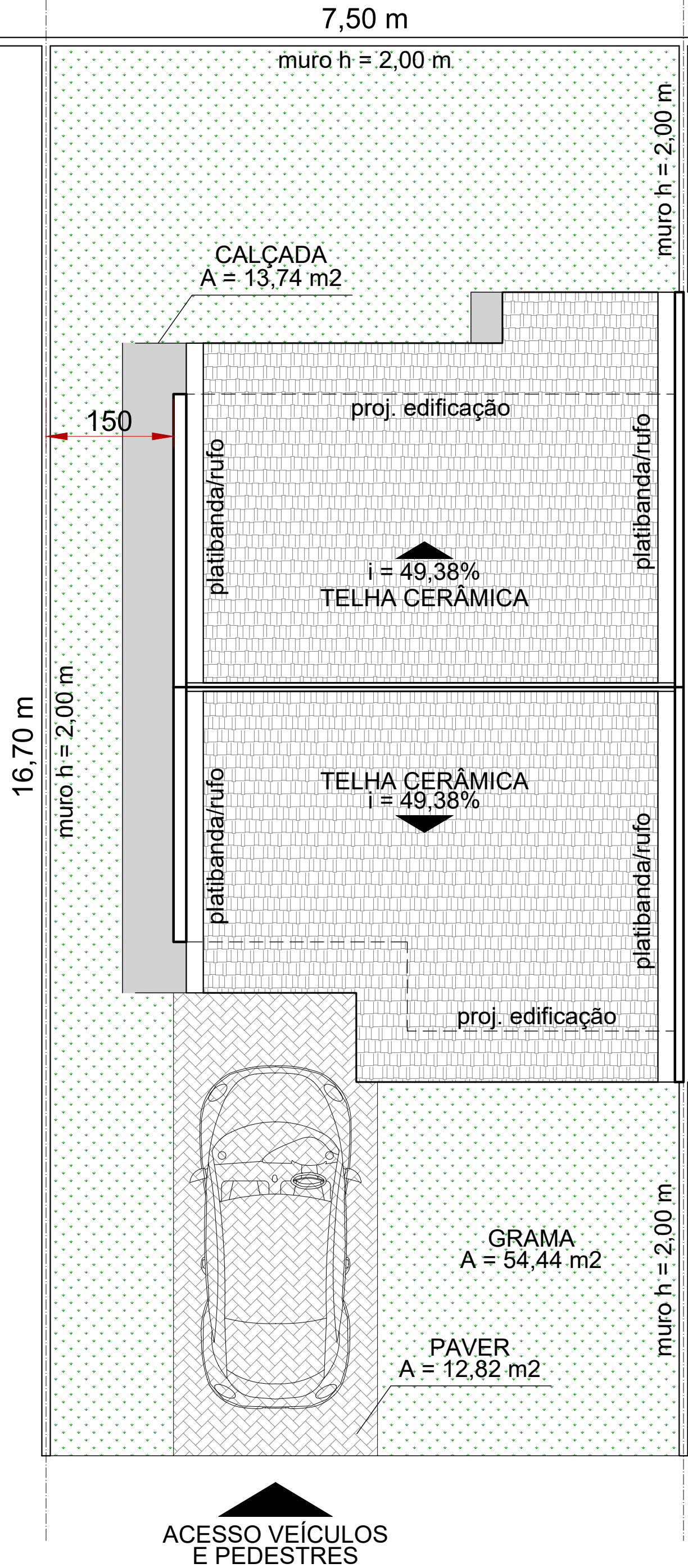
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V00	FERNANDA	Inicial	14/01/2026
-	-	-	-
-	-	-	-

OBRA:

EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA PARA CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL DE 48 UNIDADES - 01 PAVIMENTO

CONTEÚDO:		PROJETO ARQUITETÔNICO	
IMPLANTAÇÃO/OBERTURA		SITUAÇÃO/ESTATÍSTICA	
DESENHO: FERNANDA MIKOS	ESCALA: INDICADA	DATA: JANEIRO/2026	
PROPRIETÁRIO:			
DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREIA - 136.517 - D - PR		MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ: 08.238.191/0001-42	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:		01/03	



NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.

- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.

- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

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

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V00	FERNANDA	Inicial	14/01/2026
-	-	-	-
-	-	-	-

OBRA:

EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA PARA CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL DE 48 UNIDADES - 01 PAVIMENTO



Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br

CONTEÚDO:

PROJETO ARQUITETÔNICO

IMPLANTAÇÃO / PLANTA BAIXA

CORTES / ELEVÇÕES

DESENHO:	ESCALA:	DATA:
FERNANDA MIKOS	INDICADA	JANEIRO/2026

AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:

PROPRIETÁRIO:

PRANCHA:

DIEGO CARLOS RATKE

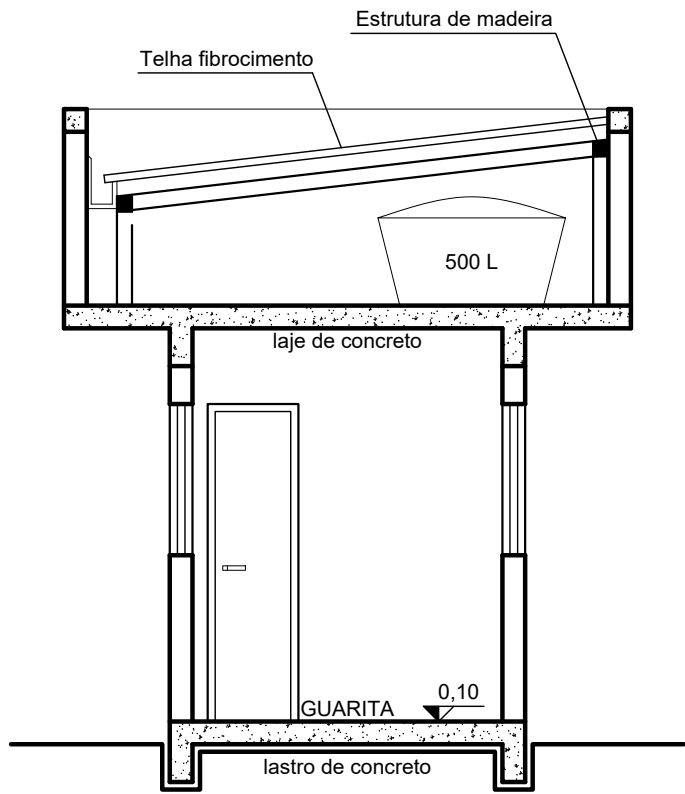
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

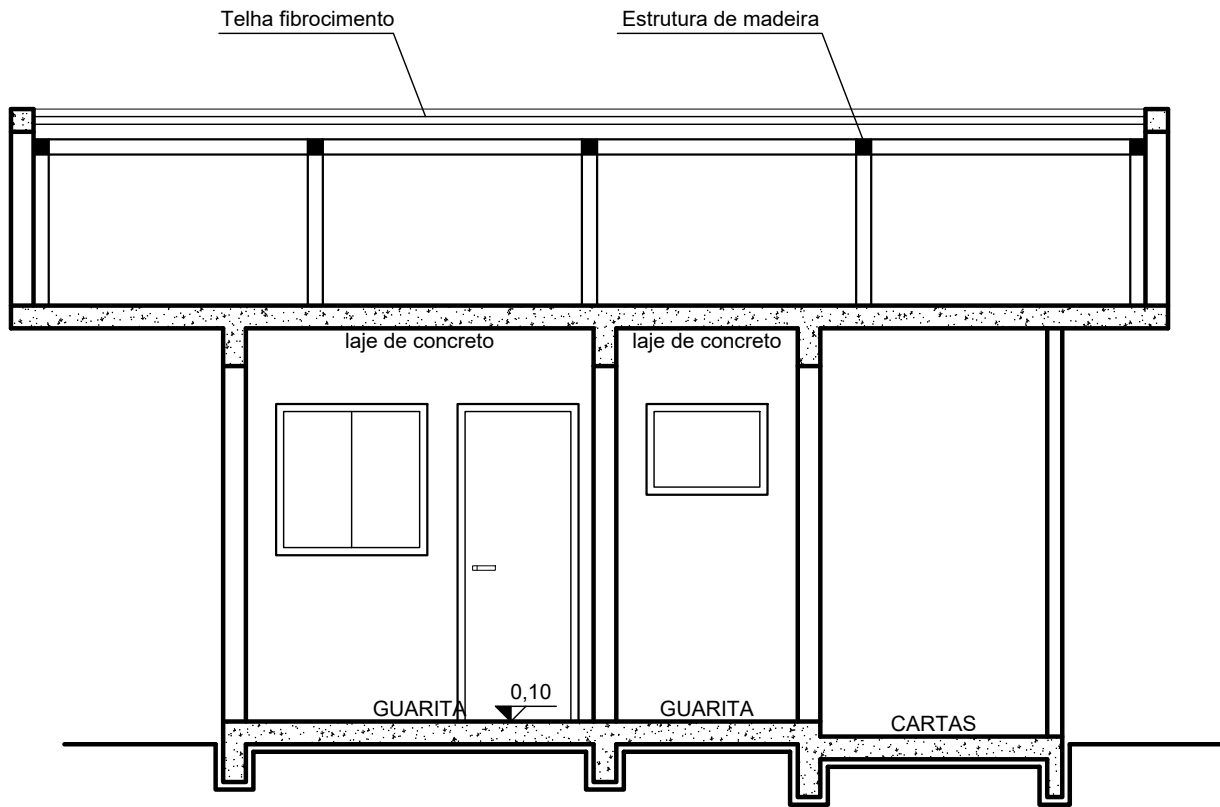
CNPJ: 08.258.181/0001-62

02/03

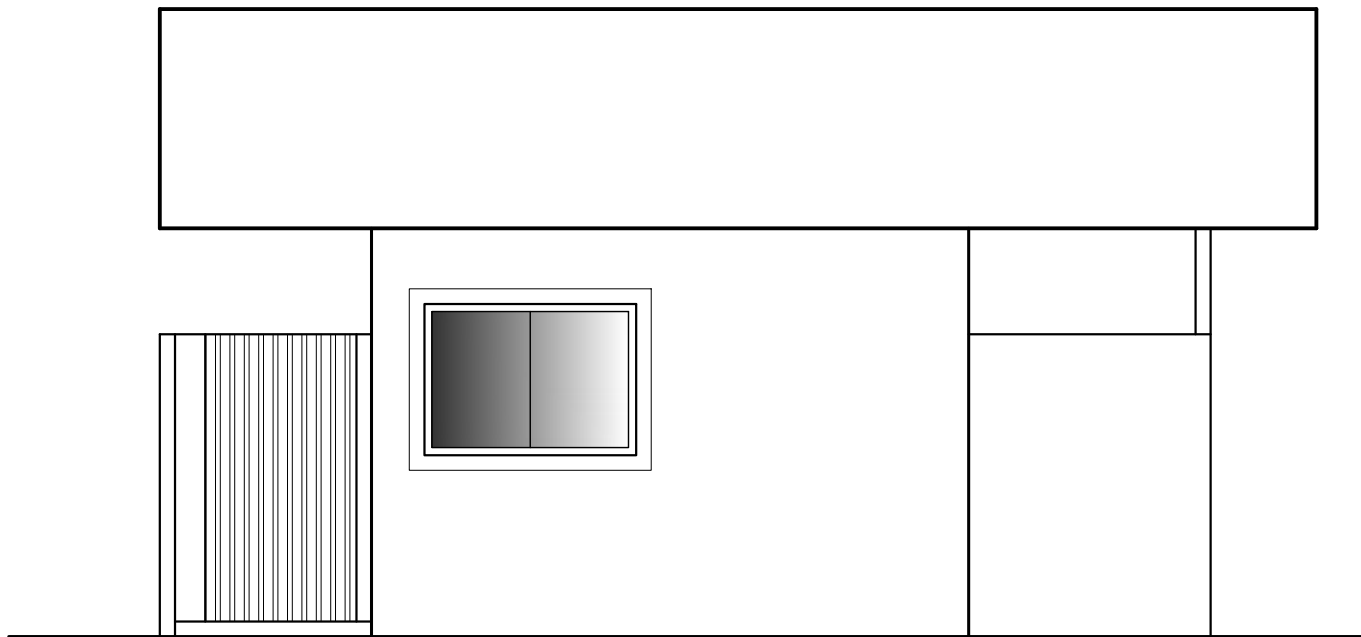
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:



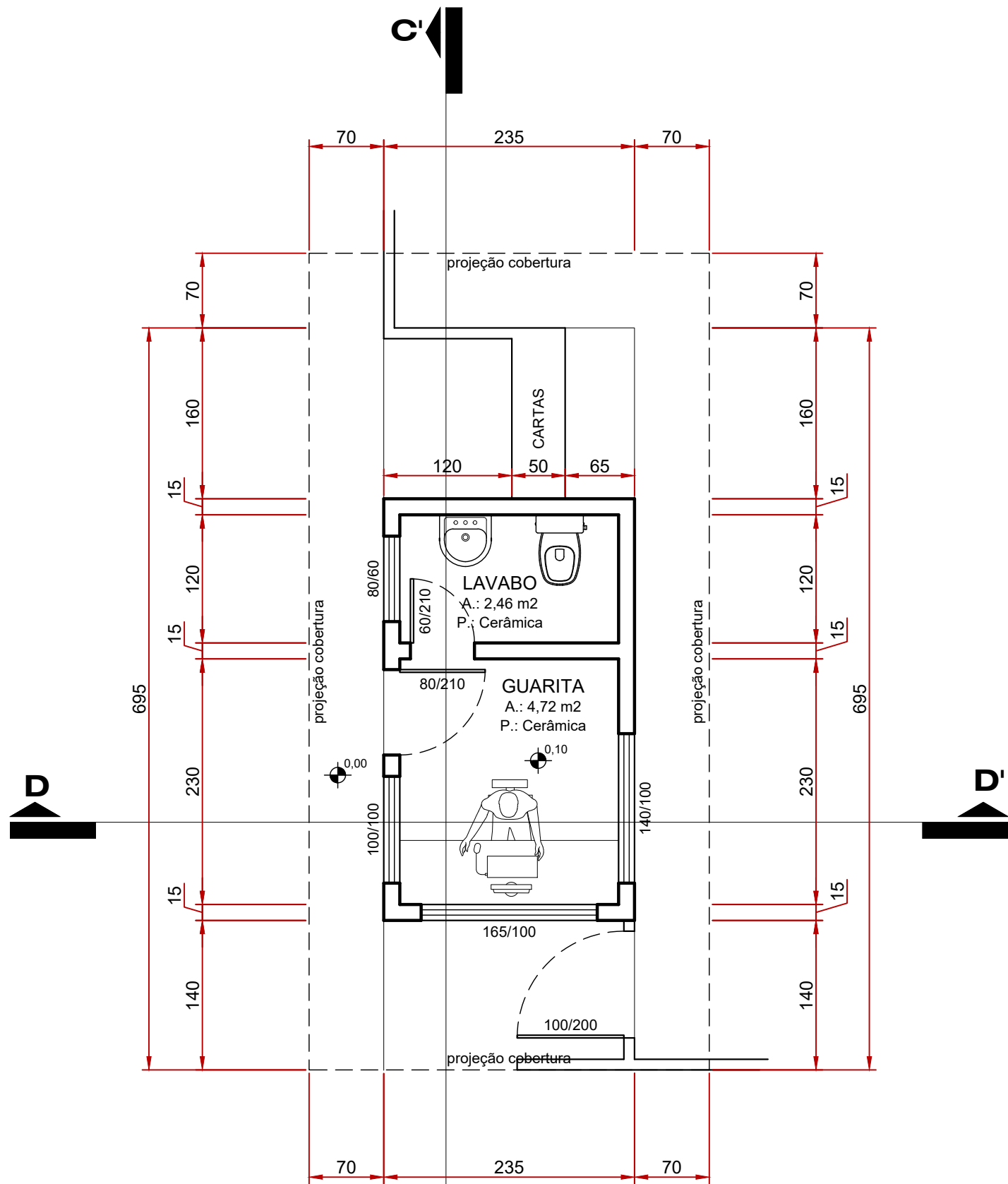
CORTE D D'
ESCALA 1:50



CORTE C C'
ESCALA 1:50



ELEVAÇÃO
ESCALA 1:50



PLANTA BAIXA
GUARITA
ÁREA A SER CONSTRUIDA: 16,33 m2
ESCALA: 1 : 50

NOTAS:			
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E AREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E AUTOR DO PROJETO.			
- O PROPRIETARIO E O RESPONSAVEL TECNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.			
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.			
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.			
VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V00	FERNANDA	Inicial	14/01/2026
-	-	-	-
OBRA:			
EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA PARA CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL DE 48 UNIDADES - 01 PAVIMENTO			
 Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915 São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069 benoengenharia@benoengenharia.com.br	CONTEÚDO: PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTA BAIXA - GUARITA CORTES E ELEVAÇÃO		
	DESENHO: FERNANDA MIKOS	ESCALA: INDICADA	DATA: JANEIRO/2026
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:	PROPRIETÁRIO:		PRANCHA:
DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.	MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ: 08.258.181/0001-62		03/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:



1. Responsável Técnico

DIEGO CARLOS RATKE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1712809105**

Carteira: **PR-136517/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: **08.258.181/0001-62**

R AUGUSTO ZIBARTH, 1081

CASA 23 COND BOULEVARD CD RES UBERABA - CURITIBA/PR 81560-360

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 24/02/2026

Valor: R\$ 10.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R MIGUEL ZETESKI, 910

LT.: G943 - QD.: -- - MATRÍCULA: 11.0447-1ºOF SAO MARCOS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83090-494

Data de Início: 24/02/2026

Previsão de término: 24/02/2028

Coordenadas Geográficas: -25,618275 x -49,1606

Proprietário: **MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: **08.258.181/0001-62**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Projeto arquitetônico] de edificação de alvenaria	2093,77	M2
[Execução de obra, Projeto] de sistema de esgoto/resíduos sólidos plano de gerenciamento de resíduos	2093,77	M2
[Execução de obra, Projeto] de coleta de resíduos sólidos da construção civil	2093,77	M2
[Execução de obra, Projeto] de sistema de redes de águas pluviais	2093,77	M2
[Laudo] de estudo de impacto de vizinhança	1,00	UNID
[Execução de obra, Projeto] de ligação individual de rede de água	2093,77	M2
[Execução de obra, Projeto] de sistema de esgoto/resíduos líquidos tratamento de efluentes líquidos domésticos	2093,77	M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

5. Observações

Ind. Fiscal: 16.362.0022.0000 - ELAB. E IMPL. DO PGRCC E RGRCC

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por DIEGO CARLOS RATKE, registro Crea-PR PR-136517/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 24/02/2026 e hora 16h02.

Documento assinado digitalmente



ANDRE BASSANI

Data: 24/02/2026 22:06:13-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ: 08.258.181/0001-62

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 24/02/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

