

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**  
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 256 UNIDADES**

EMPREENDEDOR: **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
CNPJ: **55.102.249/0001-08**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, 11.139 – Bairro Colônia Rio Grande  
Município: São José dos Pinhais/ PR  
Lote: A-593 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão  
Inscrição Imobiliária: 08.239.0002.0000  
Matrícula: 55.046 – 2ª C.R.I.

MARÇO / 2026

Estudo elaborado pela empresa **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**, sob a responsabilidade técnica das Arquitetas e Urbanistas Adriana Miyuki Obara - CAU A 69.185-2 e Djenifer Vitória Franke - CAU A 317.032-2, e colaboração da Técnica em Edificações Ingrid Amorim, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
1.1. Informações Gerais .....	7
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>8</b>
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento .....	8
2.2. Histórico do Terreno.....	10
2.3. Condicionantes Ambientais .....	14
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente .....	14
2.3.2. Aspectos Hídricos .....	15
2.3.3. Aspectos de Fauna .....	16
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação .....	16
2.4. Infraestrutura Urbana .....	17
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento .....	18
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>20</b>
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	20
3.2. Horário de Funcionamento .....	22
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional.....	22
3.4. Estacionamento e Acessos .....	24
3.5. Permeabilidade do Solo .....	24
3.6. Drenagem .....	24
3.7. Parâmetros Urbanísticos .....	25
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA .....</b>	<b>28</b>
4.1. Identificação das Áreas de Influência .....	28
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	29
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público .....	32
4.4. Geração de Tráfego .....	35
4.5. Transporte Coletivo.....	36
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região .....	38
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....</b>	<b>42</b>
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento .....	43
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....	44
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura .....	44
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	45

<b>5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais .....</b>	<b>46</b>
<b>6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....</b>	<b>47</b>
<b>6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....</b>	<b>47</b>
<b>6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....</b>	<b>47</b>
<b>7. PARECER CONCLUSIVO.....</b>	<b>49</b>
<b>8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV .....</b>	<b>50</b>
<b>9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>51</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>54</b>
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do Lote do Empreendimento de Insc. Imobiliária nº 08.239.0002.0000	
Matrícula do Lote do Empreendimento de nº 55.046- 2º CRI	
Procuração de Autorização para Construção	
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 412/2025, emitida em resposta ao protocolo de nº 202512045517935822	
Certidão de Negativa de Débitos Ambientais de nº 208/2025, em resposta ao protocolo de nº 202510305517359416	
Levantamento Topográfico Planialtimétrico Georreferenciado	
Mapa de Uso e Ocupação do Solo	
Relatório Técnico – Inventário Florestal/Florístico	
Relatório Geológico-Geotécnico/Hidrogeológico	
Ofício IPHAN de nº 63/2026/PGLic-PR/CGLic/DAEI-IPHAN, emitido em resposta ao protocolo de nº 01450.000474/2026-63	
Projeto Arquitetônico – Implantação do Empreendimento	
Carta Resposta ao Atendimento com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário emitida pela Sanepar ao protocolo nº 24.309.007-5	
Viabilidade Técnica/ Operacional para Implantação de Rede de Energia Elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20259833087838	
Contrato Social de Constituição de Sociedade do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004 .....	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2010 .....	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015 .....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020 .....	12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2025.....	12
Figura 6. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa, ano de 2011 .....	13
Figura 7. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa, ano de 2025.....	13
Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Alcides Dal’Negro, ano de 2011 .....	13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Alcides Dal’Negro, ano de 2024 .....	14
Figura 10. Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Imóvel.....	15
Figura 11. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento .....	17
Figura 12. Planta do Pavimento Térreo dos Blocos Residenciais.....	20
Figura 13. Planta do Pavimento Tipo dos Blocos Residenciais.....	21
Figura 14. Planta de Cobertura dos Blocos Residenciais .....	21
Figura 15. Corte Longitudinal dos Blocos Residenciais.....	21
Figura 16. Elevação Frontal dos Blocos Residenciais .....	22
Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	29
Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Santo Antônio .....	30
Figura 19. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento, na R. Benjamin Palú .....	31
Figura 20. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento, na Av. Rui Barbosa.....	31
Figura 21. Comércio e serviço existente nas áreas de influência, na R. Francisco Dal’Negro.....	31
Figura 22. Diretrizes viárias que incidem no lote do empreendimento.....	32
Figura 23. Av. Alcides Dal’Negro, em trecho defronte ao lote do empreendimento .....	33
Figura 24. Av. Rui Barbosa, via de distribuição.....	33
Figura 25. R. Tenente Djalma Dutra, via de distribuição.....	34
Figura 26. Av. das Américas, via de distribuição .....	34
Figura 27. Av. das Torres, via de distribuição .....	34
Figura 28. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição .....	35
Figura 29. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição .....	35
Figura 30. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Rui Barbosa.....	36

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	27
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	37
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....	41

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis.....	22
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	23
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico .....	23
Tabela 4. Quadro Estatístico.....	25

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, sem denominação comercial até o momento, cuja atividade é caracterizada como **CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 11.864,05m<sup>2</sup>, conforme processo de retificação em andamento, localizado no bairro Colônia Rio Grande do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Avenida Alcides Dal’Negro e será composto por 4 blocos em alvenaria, de 8 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **256 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 12.575,29m<sup>2</sup>**.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a atividade é classificada como ADEQUADA para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, porém, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como permissível, condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Serão apresentados, ao longo deste estudo, os principais pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, com análise 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 indicação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias para os impactos negativos eventualmente identificados.

### 1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 256 UNIDADES**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 11.139 - Bairro Colônia Rio Grande

CEP: 83.025-010 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação dos Proprietários (conforme Matrícula atualizada em anexo):

Nome: **ROSE MARIE MORO FOLLADOR** - CPF: [REDACTED]

Endereço: Rua Padre Bittencourt, nº 275 – Bairro Centro

CEP: 83.030-490 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor/ Proprietário:

Nome: **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ: 55.102.249/0001-08

Representantes Legais: Thiago Hauagge Gadens, Lincoln Hauagge Gadens e Vilmar Antonio Padilha Gadens

Endereço: Rua Emiliano Pernetta, nº 390 – Conj. 1701 – Andar 17 – Bairro Centro

CEP: 80.420-080 – Município: Curitiba/ PR

Contato: (41)3148-9662 / patricia@grupogadens.com.br

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Responsável Técnico: **ALEXANDRE BAIONI TRENTO**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU A 32.679-8

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15

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

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

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 69.185-2

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

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 317.032-2

Responsável Técnica: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

Título Profissional: Técnica em Edificações

Contato: (41) 3081-3300 / urbanismo@bogonieobara.com.br

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel destinado à implantação do empreendimento corresponde ao lote urbano **A-593, cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 08.239.0002.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais sob nº 55.046.**

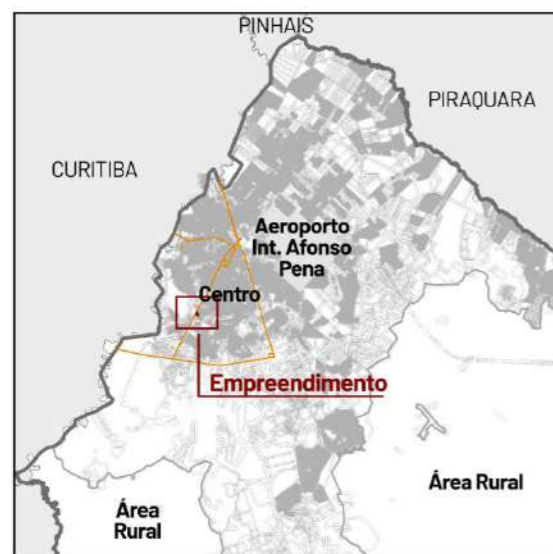
Conforme consta em matrícula, a área total o imóvel é de 13.269,15m<sup>2</sup>. Ressalta-se que o lote se encontra em **processo de retificação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, sob o protocolo nº 202511242617606833**, com isso, a área total o imóvel a ser considerada é de **11.864,05m<sup>2</sup> (onze mil oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados e cinco decímetros quadrados).**

Conforme verificado na legislação municipal vigente, Lei Complementar nº 191/2025, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais e promoveu a revisão das diretrizes viárias, o lote A-593 é atingido, na porção norte, pela Diretriz Viária Municipal de **Prolongamento da Avenida Elógio Maurício Marchioro – STO [06]**, com caixa viária prevista de 12,00 metros, resultando em área não edificável de 482,78m<sup>2</sup>, conforme Levantamento Topográfico Planialtimétrico em anexo. Ao longo da divisa com a Rua Alcides Dal’Negro incide a **Diretriz Viária Municipal de Prolongamento – SDO [10]**, com previsão de caixa viária de 20,00 metros, estando em trâmite o processo de retificação que contempla a cessão de faixa para sua ampliação. Além das diretrizes municipais, o imóvel encontra-se lindeiro à **Diretriz Viária Metropolitana da Avenida Rui Barbosa, definida pela AMEP**, com previsão de alargamento da caixa viária para 40,00 metros, sendo classificada como Via Estruturante conforme o Caderno de Diretrizes Viárias Metropolitanas (Reclassificação 2023).

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

**LEGENDA**

- Lote do empreendimento
- Diretrizes Viárias (LC 191/2025)



**MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO**  
**Escala: 1:5.000**  
 Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

## 2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do terreno em que se pretende implantar o empreendimento, aliado às informações contidas na matrícula supracitada, pôde-se compreender de que forma a área tem sido utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Através das imagens aérea e de satélite disponibilizadas pelo Google Earth apresentadas na sequência, é possível observar que o lote A-593 encontrava-se parcialmente ocupado há pelo menos 20 anos, concentrando-se a ocupação na porção sudoeste do terreno, onde se observa a implantação de edificações de caráter operacional, possivelmente destinadas a atividades de apoio ou uso industrial leve. Ressalta-se, contudo, que a maior parte do imóvel manteve-se sem ocupação edificada ao longo do período analisado, preservando, em grande extensão, suas características ambientais originais, as quais serão objeto de avaliação detalhada no capítulo subsequente. Destaca-se a presença de cobertura vegetal em estágio médio de regeneração em parcela significativa do terreno, passível de supressão mediante autorização dos órgãos competentes, bem como a existência de curso d'água na porção norte do lote. Tais elementos ambientais permanecem inalterados até o presente momento e serão integralmente preservados conforme proposta do empreendimento.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2010



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2026



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa, ano de 2025



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Alcides Dal'Negro, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Alcides Dal’Negro, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

### 2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma sintetizada os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da intervenção proposta, e a identificação da alteração do bioma existente. A análise técnica mais aprofundada está apresentada no **Relatório Técnico – Inventário Florestal/Florístico e Mapa de Uso e Ocupação do Solo, elaborado pela empresa Forte Desenvolvimento Ambiental, sob responsabilidade técnica da Engenheira Florestal Caroline Gaspar (CREA PR 226.909/D)**, em conjunto com o **Relatório Geológico-Geotécnico/Hidrogeológico elaborado pelo Geólogo Gilliano Antonio Ribeiro (CREA PR 69.098/D)**, que seguem em anexos a este processo.

Ainda, conforme **Certidão Negativa de Débitos Ambientais nº 208/2025**, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais, não constam pendências ambientais vinculadas ao imóvel objeto deste estudo até a presente data, conforme documento anexo. Ressalta-se que a certidão refere-se exclusivamente à situação perante o órgão ambiental municipal.

#### 2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do lote A-593, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico executado pela empresa Eng. Level Engenharia e Consultoria, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Paulo Ricardo Wenzel de Carvalho (CREA PR 14.987/D)**, conforme prancha constante nos anexos deste Estudo, em conjunto com o **Relatório Geológico-Geotécnico/Hidrogeológico** citado anteriormente, verificou-se que o terreno apresenta topografia suavemente ondulada, com declividade predominantemente orientada no sentido sudoeste para nordeste, em direção ao curso d’água existente na divisa norte, apresentando declividade média aproximada de 5%.

O ponto mais elevado do terreno situa-se na porção sudoeste do lote, enquanto as áreas de menor cota encontram-se na porção nordeste, junto ao curso d’água existente próximo ao lote. Essa configuração resulta em desnível contínuo ao longo do terreno, caracterizando declividade moderada, sem a presença de rupturas abruptas ou feições geomorfológicas que representem impedimentos à ocupação. As curvas de nível indicam inclinação gradual e relativamente

homogênea, favorecendo o escoamento superficial das águas pluviais em direção à área de menor cota, contribuindo para condições naturais adequadas de drenagem.

E segundo o **Relatório Técnico – Inventário Florestal/Florístico e Mapa de Uso do Solo** citado, a cobertura vegetal existente no lote é predominantemente caracterizada como Floresta Ombrófila Mista, apresentando porções com interferência antrópica e características de regeneração inicial, com predominância de espécies pioneiras e indivíduos de pequeno porte. O levantamento florístico identificou a ocorrência de 10 espécies arbóreas, entre nativas e exóticas, totalizando aproximadamente 21 indivíduos, com volume estimado de 18,0038m<sup>3</sup> de material lenhoso passível de supressão, **conforme diretrizes do projeto arquitetônico e em observância à legislação ambiental vigente.**

Figura 10. Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Imóvel



(Fonte: Forte Desenvolvimento Ambiental, 2026)

Sendo assim, o empreendimento atenderá às exigências legais relativas à conservação da vegetação nativa, garantindo a manutenção da área de preservação permanente referente ao curso hídrico próximo ao lote, e a respectiva compensação ambiental referente à supressão necessária para a implantação do projeto.

### 2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2026), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), e confirmado pelo **Relatório Geológico-Geotécnico/Hidrogeológico** supracitado, verificou-se que o lote do empreendimento está inserido na Sub-Bacia Hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba.

Ademais, ao longo da divisa norte do lote A-593, para quem observa o imóvel a partir da Avenida Rui Barbosa, verifica-se a incidência do Rio Avariú. Em decorrência disso, incide sobre a área a respectiva Área de Preservação Permanente - APP, que totaliza 1.950,45m<sup>2</sup>, conforme indicado no Levantamento Topográfico Planialtimétrico, abrangendo parcela do futuro lote destinado ao condomínio. Ressalta-se que a referida APP será integralmente respeitada e preservada pelo empreendedor, em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012 e suas alterações, bem como com a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008, correspondentes a uma faixa de 30,00 metros no entorno de cada margem dos cursos hídricos, e um raio de 50,00 metros no entorno das nascentes.

### **2.3.3. Aspectos de Fauna**

O terreno em estudo encontra-se inserido em uma região urbana em expansão, já submetida a intervenções antrópicas ao longo dos anos. Conforme verificado por meio de registros históricos e imagens aéreas, parcela do imóvel manteve ocupação consolidada por período superior a 20 anos, fator que contribuiu para a descaracterização parcial das condições ambientais originais. Ainda assim, em função da presença de vegetação em estágio médio de sucessão e da existência de cursos hídricos próximos, é possível que a área funcione como abrigo e fonte de recursos para espécies da fauna silvestre de pequeno porte, principalmente aves, anfíbios e pequenos mamíferos, mais associados às áreas de preservação.

Com a implantação do empreendimento e a previsão de supressão parcial da vegetação, poderá ocorrer perda pontual de habitat e deslocamento temporário de parte da fauna local. Entretanto, considerando a prévia intervenção antrópica em parcela do terreno, bem como a manutenção integral da Área de Preservação Permanente - APP associada ao curso hídrico, entende-se que a conectividade ecológica será parcialmente mantida, contribuindo para a mitigação dos impactos potenciais.

Adicionalmente, por se tratar de empreendimento de uso residencial, sem geração de emissões atmosféricas relevantes ou ruídos contínuos de grande magnitude, não são esperados impactos significativos relacionados à poluição sonora ou atmosférica capazes de comprometer de forma expressiva a fauna local. Dessa forma, embora haja alteração localizada nas áreas destinadas à implantação das edificações, estima-se que as medidas de preservação e recomposição ambiental previstas sejam suficientes para manter a utilização da área por espécies adaptadas ao contexto urbano.

### **2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação**

Segundo a classificação climática de Köppen, adotado pelo Instituto Agrônomo do Paraná - IAPAR (2000), a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o condomínio residencial pretendido, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/PMSJP, 2026). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constante em sua totalidade, devido principalmente à grande dimensão do mesmo, e ao baixo adensamento nos imóveis lindeiros, ainda com áreas desocupadas e construções de baixa altura.

## 2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia - Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20259833087838**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda pela base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2026), consta que a região também é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede coletora de esgoto, e cuja possibilidade de ligação de ambas as redes ao empreendimento foi atestada pela **Carta Resposta ao protocolo nº 24.309.007-5 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar**, que segue em anexo a este relatório, foi constatada a viabilidade de atendimento ao condomínio, sendo necessária a ampliação da rede coletora de esgoto, cuja extensão deverá ser definida e aprovada junto à concessionária competente.

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 exigido pelos órgãos públicos supracitados**, e cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 11. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



### LEGENDA

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

(Fonte: PMSJP, 2018-2026 / Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

## 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 ao empreendimento encontra-se em parte na **Macrozona de Preservação Ambiental**, caracterizada pela Área de Preservação Permanente – APP do curso hídrico existente, e o restante do terreno, onde será implantado o condomínio pretendido, enquadra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**. Segundo a lei, a Macrozona de Preservação Ambiental corresponde às “áreas impróprias à ocupação urbana” com o objetivo de preservar os cursos d’água, áreas de matas e paisagens significativas existentes na região, e que será devidamente respeitada pelo empreendedor, conforme mencionado anteriormente. Já a Macrozona de Ocupação Prioritária abrange “bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei citada:

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

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

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

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

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

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

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

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o imóvel está inserido em parte na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, destinada à preservação ambiental e com restrição de ocupação, correspondente à porção atingida pela APP mencionada, concomitante com a Macrozona de Preservação Ambiental, e o restante do terreno, e onde se pretende implantar o empreendimento, encontra-se inserido na **Zona Especial Estrutural – ZEE**, caracterizada como a zona de “expansão da área central e de indução ao crescimento da cidade em direção ao sul, com predominância de atividades comerciais e de serviços, sendo admitido o uso residencial”.

O lote abrange ainda o **Eixo de Comércio e de Serviço 1 – ECS1**, por ser atingido pela diretriz viária de prolongamento da Rua Alcides Dal’Negro (Via Arterial, com previsão de caixa de 20,00 metros, conforme a Lei Complementar nº 191/2025), caracterizado pelas “áreas lindeiras às vias com predominância do uso comercial e de serviços”. Adicionalmente, por confrontar-se com a Avenida Rui Barbosa, o imóvel igualmente se insere no **Eixo de Comércio e de Serviço 2 – ECS2**, também destinado à predominância de atividades comerciais e de prestação de serviços. Para o uso dos parâmetros previstos para o ECS1 e ECS2, destaca-se o Parágrafo 1º, Artigo 7 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações:

*§ 1º Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00m (cem metros) de profundidade, atendidos os parágrafos 6º e 7º do artigo 6º desta Lei Complementar.*

O Parágrafo 6º, Artigo 6º da lei supracitada, também define os seguintes critérios:

*§ 6º Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e de Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:*

*I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e de Serviço;*

*II - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.*

Dessa forma, considerando que o empreendimento possui fachada e acesso principal pela Rua Alcides Dal'Negro, classificada como integrante do **Eixo de Comércio e de Serviço 1 - ECS1**, os parâmetros urbanísticos adotados para o presente Estudo correspondem, prioritariamente, aos definidos para o referido eixo, observando-se a faixa de incidência de até 100,00 metros de profundidade, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Para a área excedente aos 100,00 metros de profundidade, aplicam-se os parâmetros correspondentes ao zoneamento incidente, sendo a **Zona Especial Estrutural - ZEE**, bem como a incidência do **Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ECS2**, em razão da confrontação com a Avenida Rui Barbosa, conforme disposto na referida Lei Complementar. **Assim, o enquadramento urbanístico do empreendimento foi realizado considerando a predominância do ECS1 na porção inicial do lote e, complementarmente, os parâmetros da ZEE e do ECS2 nas áreas remanescentes, respeitando integralmente as disposições da legislação municipal vigente.**

A princípio, pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL é considerado ADEQUADO para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, porém, como mencionado, por se tratar de uso habitacional com acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como **PERMISSÍVEL**, e está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV (Parágrafo 9º, Artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações).

O empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50, com possibilidade de aquisição de 1,50, taxa de permeabilidade mínima de 25,00%, altura máxima de 8 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial altíssima, de até 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote A-593, e que segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso

Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

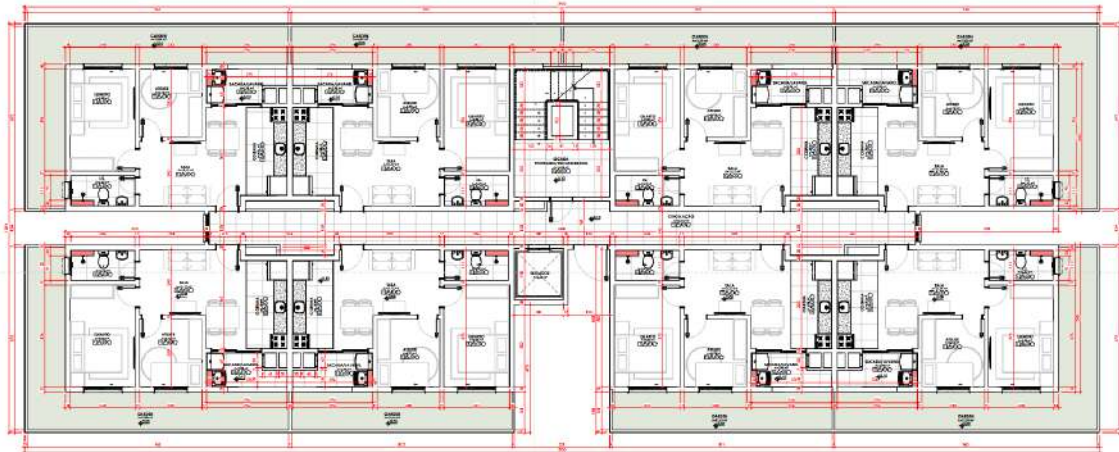
### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Condomínio Residencial, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **ALEXANDRE BAIONI TRENTO** (CAU A 32.679-8), e contempla 4 blocos em alvenaria com 8 pavimentos cada, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **256 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 12.575,29m<sup>2</sup>**.

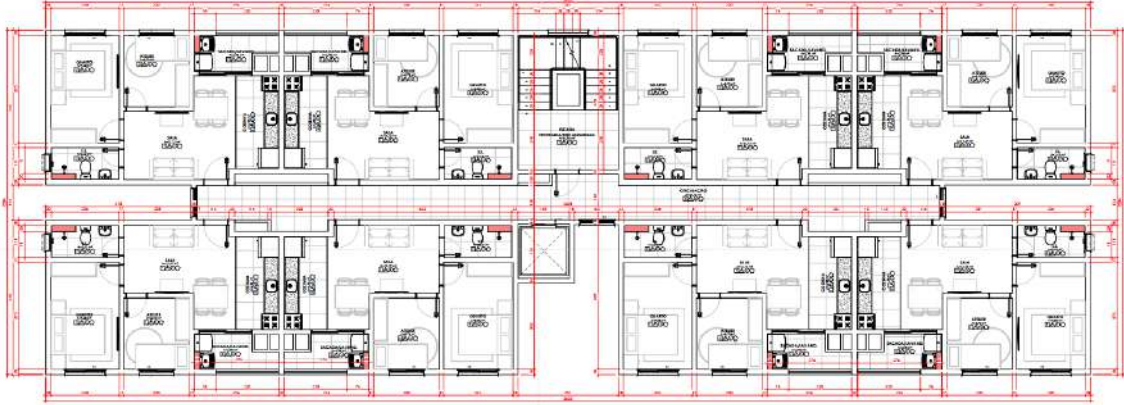
O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência - PCD, correspondente a 8 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 12. Planta do Pavimento Térreo dos Blocos Residenciais



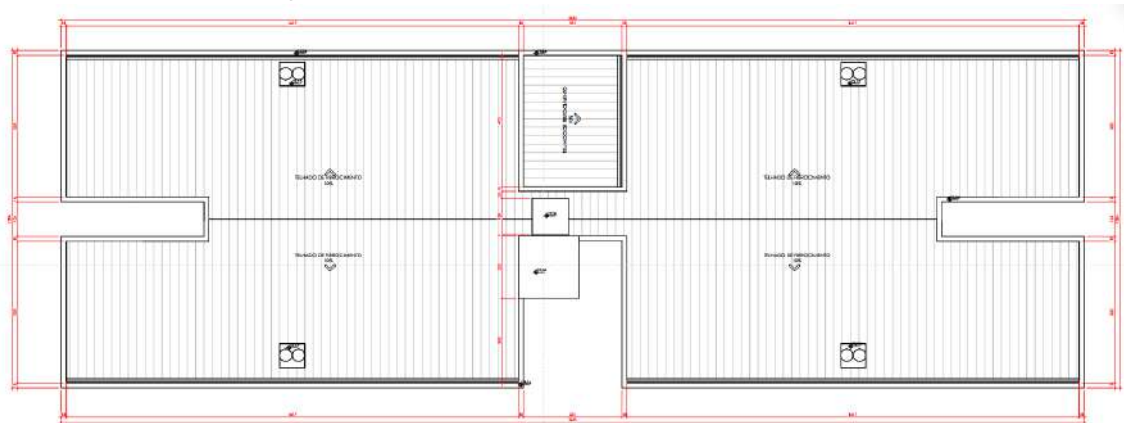
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 13. Planta do Pavimento Tipo dos Blocos Residenciais



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 14. Planta de Cobertura dos Blocos Residenciais



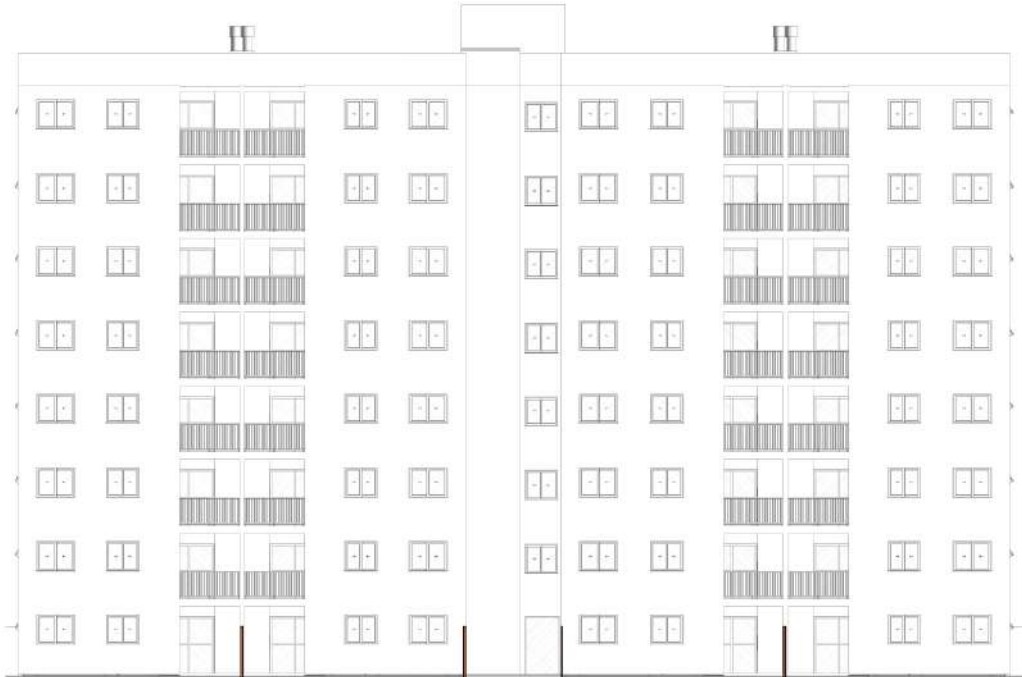
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 15. Corte Longitudinal dos Blocos Residenciais



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 16. Elevação Frontal dos Blocos Residenciais



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

### 3.2. Horário de Funcionamento

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

### 3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

Micro-ondas	0	2	4	4	4
Motocicleta	0	1	3	3	3
Secadora roupa	0	2	2	2	2

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Grau de instrução do chefe da família		
Analfabeto / Fundamental I incompleto		0
Fundamental I completo / Fundamental II incompleto		1
Fundamental II completo / Médio incompleto		2
Médio completo / Superior incompleto		4
Superior completo		7
Serviços públicos		
	Não	Sim
Água encanada	0	4
Rua pavimentada	0	2

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B2 e C1. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$7.017,64, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R\$3.980,38, como mostra a Tabela 3. O empreendimento pode enquadrar-se em programas de habitação como o "MINHA CASA MINHA VIDA" do Governo Federal, possibilitando maiores oportunidades à aquisição por essas famílias. E conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2022 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.621,00 (2026), tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$ 5.025,10, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi

identificada a população de 329.628 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 **256 unidades habitacionais**, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 717 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote do condomínio, resulta uma densidade de 540 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se  $256 \text{ unidades} / 11.864,05\text{m}^2 = \mathbf{216 \text{ unidades habitacionais por hectare, dentro do limite permitido pelo zoneamento da região}}$ , conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, que define a densidade residencial máxima prevista para a ZEE, ECS1 e ECS2, como de altíssima densidade, até 250 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 Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **256 vagas**. E ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **13 vagas de estacionamento para visitantes**, sendo 2% destinadas a pessoas com deficiência – PCD (segundo o Artigo 146 da lei citada, atendendo aos padrões mínimos exigidos pela NBR 9.050/2020, com 3,50m x 5,00m).

Em Projeto, **estão previstas ao todo 269 vagas de veículos**, todas descobertas, sendo 1 vaga para cada unidade habitacional, e 13 vagas destinadas a visitantes, localizadas próximas a área de acesso do empreendimento.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 2 acessos de veículos – sendo 1 para entrada e 1 para saída, e este distribuído em 2 faixas – todos exclusivamente pela **Rua Alcides Dal’Negro**, sendo o acesso de veículos com área de acumulação mínima de 10,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações.

### 3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 25,00%. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver*), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com o respectivo paisagismo, com área permeável total à definir.

### 3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de desenvolvimento legal, para aprovação e posterior encaminhamento e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender

às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, junto ao processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a nova proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

Ainda, segundo o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), por se tratar de condomínio edilício vertical, é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias para fins não potáveis, independentemente da área impermeabilizada. Ademais, o Artigo 172 da lei exige que no projeto de instalações hidráulicas seja prevista também a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, na cobertura das edificações, para atividades que não exijam o uso de água tratada.

### 3.7. Parâmetros Urbanísticos

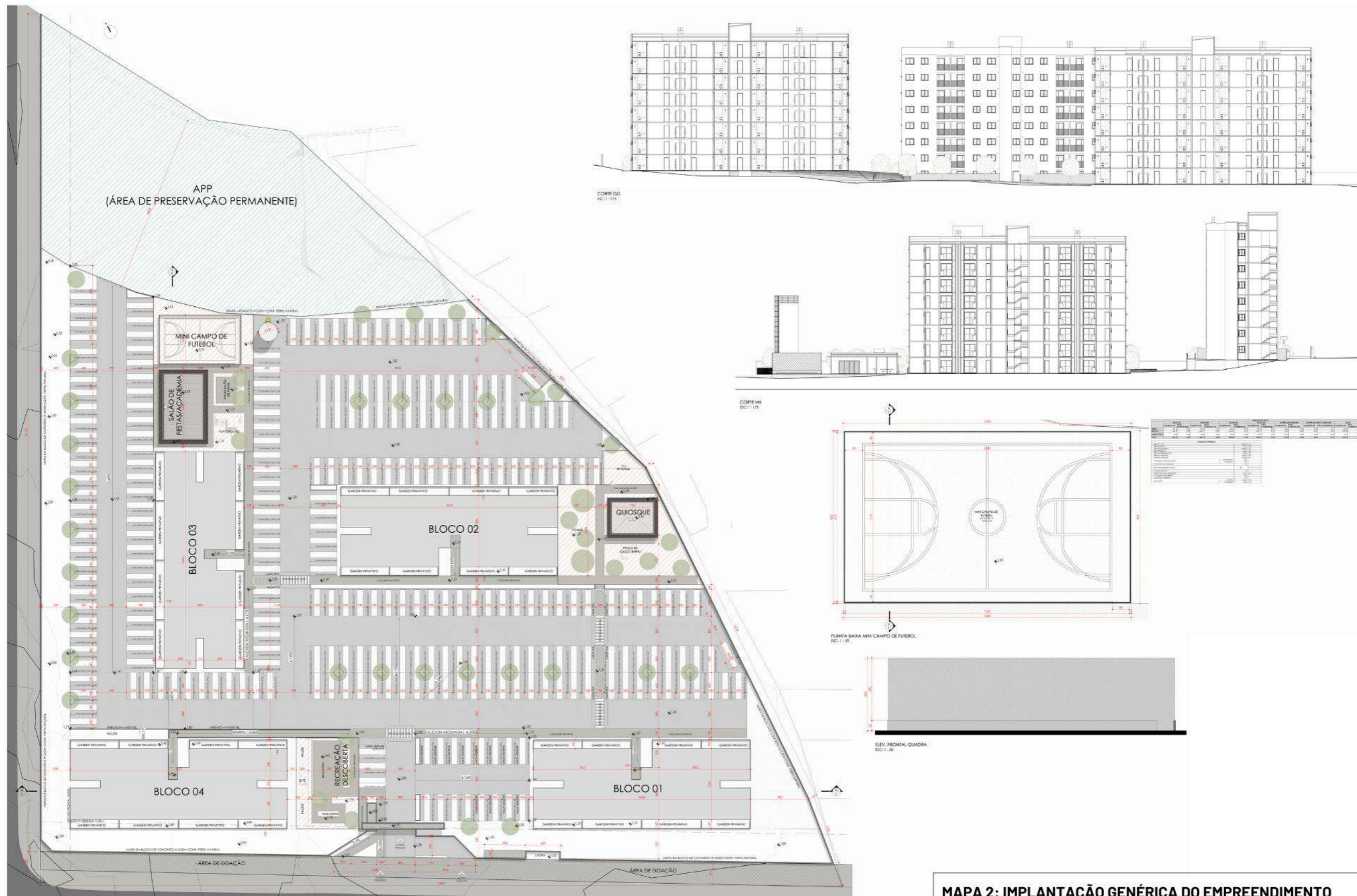
A proposta do novo empreendimento seguirá atendendo a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 256 UNIDADES		
ÁREA DO LOTE (conforme matrícula)	13.269,15 m <sup>2</sup>	
ÁREA DO LOTE (retificado)	11.864,05 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP	1.950,45 m <sup>2</sup>	
ÁREA ATINGIDA - DIRETRIZ MUNICIPAL STO [06]	482,78 m <sup>2</sup>	
ÁREA ATINGIDA - DIRETRIZ METROPOLITANA STO [10]	463,36 m <sup>2</sup>	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	256 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	192 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
PAV. TÉRREO (TORRE 1 À 4)(COMP 381,39m <sup>2</sup> x4)(Ñ COMP 19,93m <sup>2</sup> x4)	1.525,52 m <sup>2</sup>	79,72 m <sup>2</sup>
PAV. TIPO (TORRE 1 À 4)(COMP 2.648,17m <sup>2</sup> x4)(Ñ COMP 37,52m <sup>2</sup> x4)	10.592,68 m <sup>2</sup>	150,08 m <sup>2</sup>
PAV. TÉCNICO (TORRE 1 À 4)(19,40m <sup>2</sup> x4)	-	77,60 m <sup>2</sup>
GUARITA	-	26,77 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	12.241,12 m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	334,17 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>	<b>12.575,29 m<sup>2</sup></b>	
ÁREA DE PROJEÇÃO	1.648,44 m <sup>2</sup>	
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	13,89 %	
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 25,00%)	À DEFINIR	

ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 556,00m <sup>2</sup> )	À DEFINIR
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,50%)	1,03
ALTURA MÁXIMA (máximo 8 pavimentos)	8 pavimentos (21,76m)
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 269 vagas)	269 vagas de veículos, sendo 13 para visitantes
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA ALCIDES DAL'NEGRO	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA ALCIDES DAL'NEGRO	5,00 m

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



**MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO  
 Sem Escala**  
 Arquiteto e Urbanista ALEXANDRE BAIONI TRENTO - CAU A32.679-8 (2026)

## 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

### 4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

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

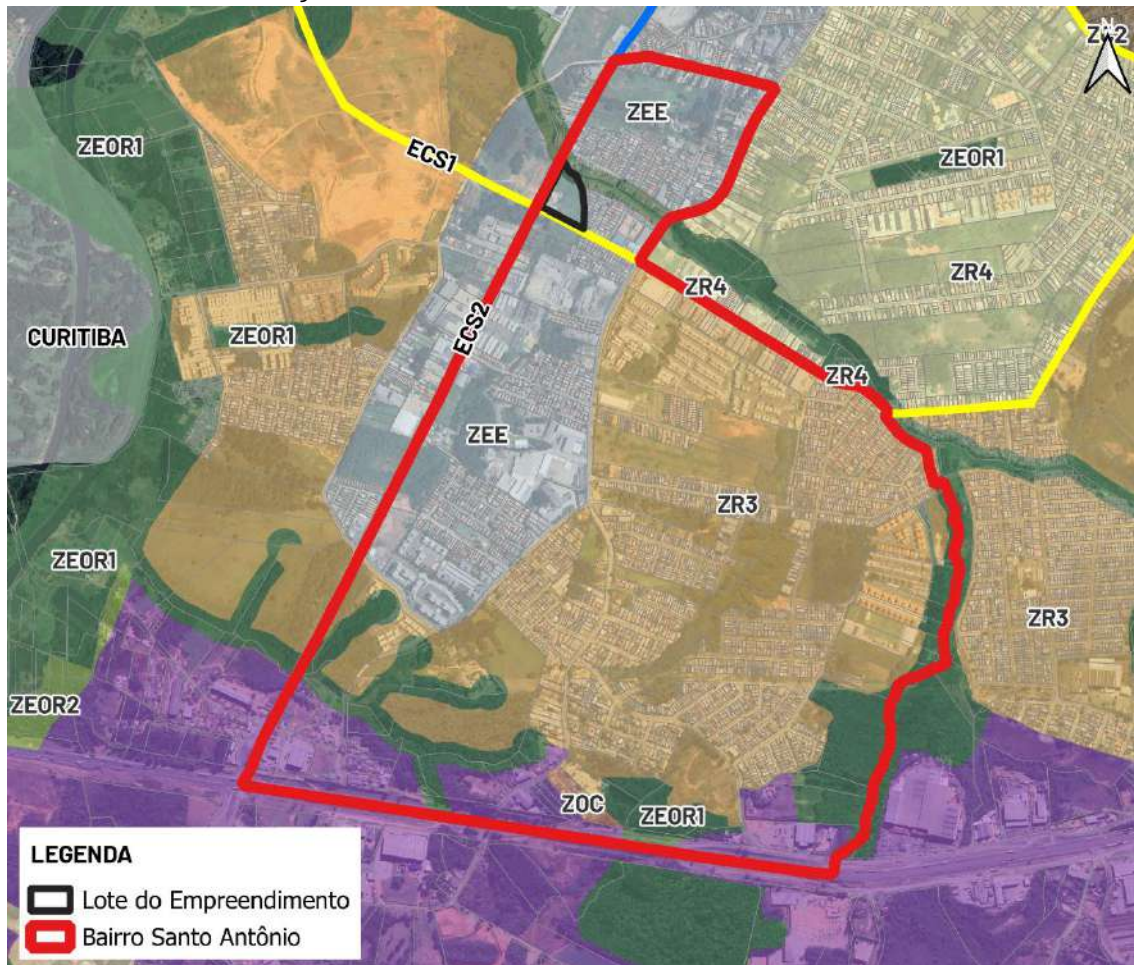
Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta - AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Étore Marenda, Rua Barão do Cerro Azul, Rua Tomazina, Rua João Ângelo Cordeiro, Rua Elvira Zagonel e Rua Pedro Plantes dos Anjos, estendendo-se pelos lotes lindeiros até alcançar a Rua das Gaivotas, de onde contorna novamente os lotes adjacentes até reconectar-se à Rua Étore Marenda.

A **Área de Influência Indireta - All** 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 condomínio habitacional pretendido, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte do bairro Santo Antônio, e parte dos bairros Colônia Rio Grande, Aristocrata, Bom Jesus, Pedro Moro e Itália, delimitada pela Avenida Rui Barbosa, Rua Moacir Tomelin, Rua Ignez Zen Scherner, Rua Severino Fasolin, Rua Margarida Petrelli Foggiato, Rua Francisco Carvalho de Lima, Rua João Dombrowski, Rua Quirino Zagonel, Rua Deputado João Leopoldo Jacomel, Rua Morretes, Rua José Luciano, Rua José Bordin, Rua Joinville, Rua Margarida de Araújo Franco, Rua Doutor Motta Júnior, Travessa Ipiranga, Rua Duque de Caxias, Rua Pedro Foggiatto, Rua Sócrates, Rua Casemiro Gapski, Rua Hugo Zen, Avenida Nestor Pereira de Castro e Rua Raul de Oliveira Machado. A delimitação segue o alinhamento dessas vias e dos lotes lindeiros correspondentes, acompanhando suas divisas até reconectar-se à Avenida Rui Barbosa, configurando um perímetro contínuo que contempla as áreas potencialmente impactadas pelo empreendimento, conforme a dinâmica urbana e territorial existente.



Consolidada - ZOC, Eixo de Comércio e de Serviço 1 - ECS1 e Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ECS2.

Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Santo Antônio



(Fonte: Geo SJP, 2026)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta - AID, a atividade predominante é residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, e do aumento expressivo de habitações coletivas, consequência do alto adensamento permitido pelo zoneamento local, além da região ser classificada como de expansão urbana pela legislação municipal. Também há uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a Avenida Rui Barbosa. Na Área de Influência Indireta - All, as características se mantêm, com algumas áreas de restrição à ocupação e de proteção ambiental, devido à proximidade com o Rio Avariú.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que a nova proposta do empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, em crescente expansão, além de estar localizado em uma área compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais.

Figura 19. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento, na R. Benjamin Palú



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 20. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 21. Comércio e serviço existente nas áreas de influência, na R. Francisco Dal'Negro



(Fonte: Google Street View, 2024)

### 4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Alcides Dal'Negro**, classificada como Anel Viário pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 191/2025). A via possui duplo sentido, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio implantados no trecho em frente ao lote.

O imóvel encontra-se em **processo de retificação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, sob o protocolo nº 202511242617606833**, no qual foi solicitada a cessão de faixa destinada ao **alargamento da Rua Alcides Dal'Negro**, visando à implantação da caixa viária de 20,00 metros, em conformidade com a **Diretriz Viária Municipal de prolongamento da Rua Alcides Dal'Negro - SDO[10]**, prevista no Sistema Viário Municipal, conforme indicado no Levantamento Topográfico Planialtimétrico, o qual segue anexo a este Estudo, cuja fiscalização e aprovação competem aos órgãos municipais responsáveis.

Adicionalmente, na porção norte do lote do empreendimento, há a incidência da **Diretriz Viária Municipal de prolongamento da Avenida Elógio Maurício Marchioro - STO[06], com conexão à Avenida Rui Barbosa**, que conforme a lei citada, é classificada como Via Local - VL, e possui previsão de largura de caixa de 12,00 metros. No trecho já implantado, a via apresenta duplo sentido de circulação, pavimentação asfáltica, calçadas e meio-fio executados. Conforme indicado no Levantamento Topográfico Planialtimétrico supracitado, a incidência da referida diretriz atinge área correspondente a 482,78m<sup>2</sup> do lote, localizada em faixa contígua ao Rio Avariú, inserida na Área de Preservação Permanente - APP.

Já ao longo da divisa oeste do lote incide a **Diretriz Viária Metropolitana da Avenida Rui Barbosa, definida pela AMEP**, com previsão de ampliação da caixa viária para 40,00 metros, sendo classificada como Via Estruturante conforme o Caderno de Diretrizes Viárias Metropolitanas (Reclassificação 2023).

Figura 22. Diretrizes viárias que incidem no lote do empreendimento



(Fonte: Google Earth/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

As principais rotas de distribuição para acessar o condomínio, através da Rua Alcides Dal'Negro, se darão principalmente pela Avenida Rui Barbosa, com conexões para a Rua Tenente Djalma Dutra, Avenida das Américas, Avenida das Torres, Rodovia Federal BR-376 e BR-116.

A Avenida Rui Barbosa constitui importante eixo estruturante no sentido leste-oeste do Município, integrando o sistema viário local ao contexto metropolitano. A via possui duplo sentido de circulação, pavimentação asfáltica, calçadas e meio-fio implantados em ambos os lados, apresentando bom estado de conservação, além de sinalização horizontal e vertical, iluminação pública e rede de energia elétrica. A Rua Tenente Djalma Dutra opera em sentido único de circulação, estabelecendo conexão com a Avenida Rui Barbosa, apresentando pavimentação asfáltica e infraestrutura urbana compatível com o padrão viário local. A Avenida das Américas e a Avenida das Torres possuem duplo sentido e configuram importantes eixos de ligação com o Município de Curitiba. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 23. R. Alcides Dal'Negro, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 24. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 25. R. Tenente Djalma Dutra, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 26. Av. das Américas, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 27. Av. das Torres, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 28. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 29. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

#### 4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga deverão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos preferencialmente no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 256 famílias e a população estimada de 717 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 256 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar a possibilidade de deslocamento por outros meios, como o transporte público coletivo, o deslocamento a pé, por bicicletas, serviço de fretamento, e o

compartilhamento de automóveis. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para mudança, instalação de mobiliário e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial, e regulamentado através de um Regimento Interno do Condomínio. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços, como porteiros, funcionários de limpeza, e serviços terceirizados no interior dos apartamentos.

#### 4.5. Transporte Coletivo

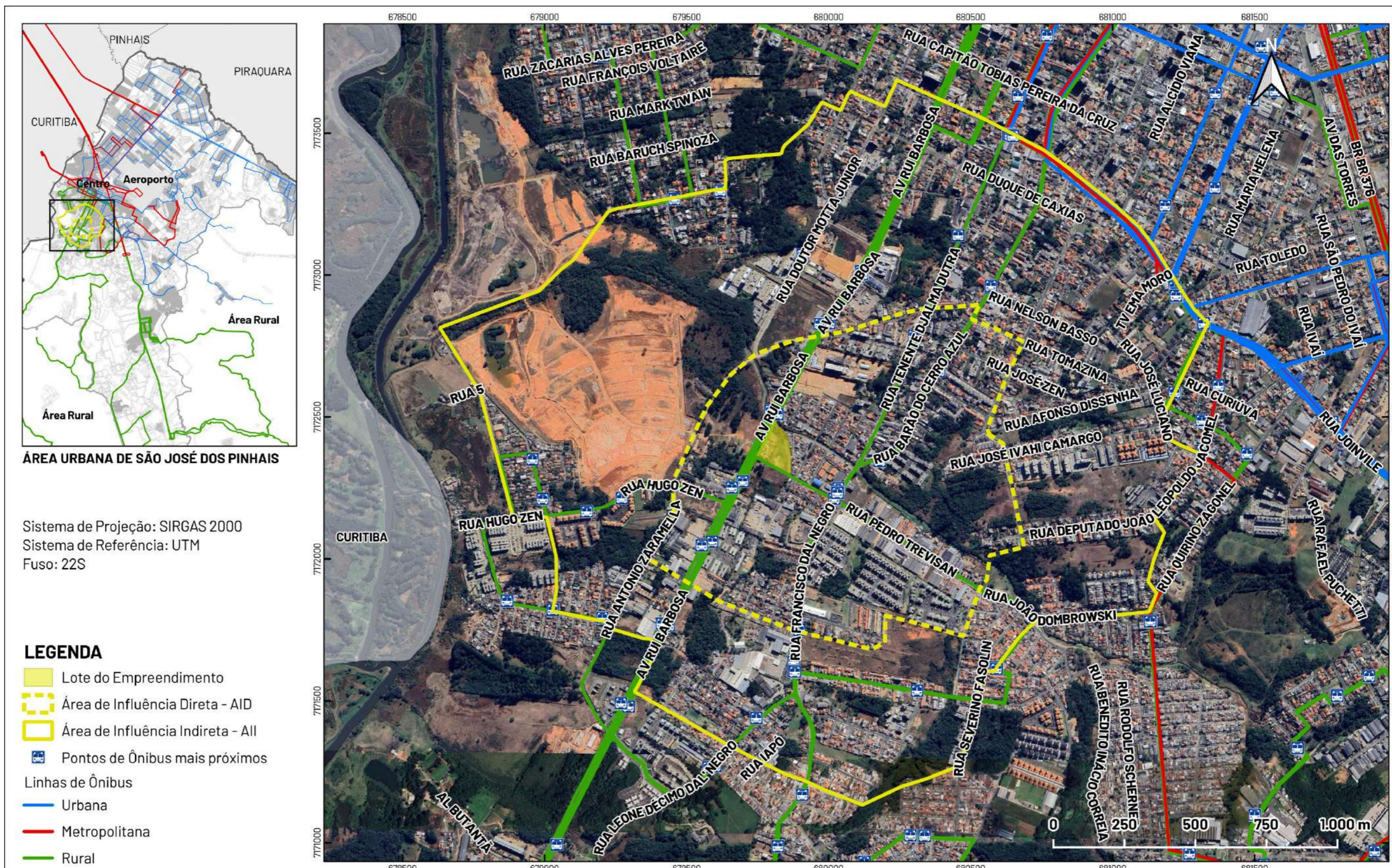
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2026), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2026) e Auto Viação Sanjotur (2026), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - All o empreendimento é atendido por **19 linhas de ônibus**, sendo 2 linhas metropolitanas (São José dos Pinhais/ Guadalupe e Braga/Guadalupe), 6 linhas urbanas (Quissisana via Pedro Moro; Interbairros 1 e 2; Terminal Central/Aeroporto; Terminal Central Murici e Bairro a Bairro 3) e 11 linhas rurais (Colônia Rio Grande; Eldorado; Itália; Marcelino; Cotia; Campina Vila Nova; Malhada; São Domingos; Contenda Direto; São Marcos Parador e Campo Largo Direto). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Avenida Rui Barbosa, a aproximadamente 240 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 30. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2025)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Área de Influência Indireta - All
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus
- Urbana
- Metropolitana
- Rural

**MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO**  
 Escala: 1:12.500  
 Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura de SJP, Sanjotur e Auto Viação SJP (2018-2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

#### 4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2022), foi identificada a média de 6,4% da população total (329.628 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (21.137), e de 14,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (47.016). Considerando a população residente estimada de 717 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 46 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 103 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2024, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 15 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m<sup>2</sup>, tem-se a proporção de 45,00m<sup>2</sup> / 15 alunos = 3,00m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m<sup>2</sup> / 25 alunos = 1,80m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 46 x 3,00m<sup>2</sup> = 138,00m<sup>2</sup> no Ensino Infantil, e de 103 x 1,80m<sup>2</sup> = 185,40m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2026), em conjunto com informações pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta - AID do empreendimento:

- Colégio Estadual Herbert de Souza, localizado a uma distância aproximada de 300 metros do empreendimento: presta atendimento para 530 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 18 turmas; 497 alunos regulares de ensino médio, distribuídos em 14 turmas (sendo 143 alunos de EP Integrado, distribuídos em 4 turmas); 26 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 11 turmas. Não foi possível obter informações quanto a capacidade de atendimento ou possível lista de espera.
- Escola Municipal Padre José de Anchieta, localizada a uma distância aproximada de 850 metros do empreendimento: presta atendimento para 653 alunos regulares, distribuídos em 26 turmas, e 35 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 22 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 595 alunos, atuando acima da capacidade.

Na Área de Influência Indireta - All, foram constatados 7 equipamentos públicos educacionais:

- Escola Municipal Modesto Zaniolo, localizada a uma distância aproximada de 1,3 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 196 alunos regulares, distribuídos em 10 turmas, e 15 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 9 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 151 alunos, atuando acima da capacidade.
- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Santo Antônio, localizada a uma distância aproximada de 1,4 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 50 alunos de educação infantil, distribuídos em 4 turmas, e 107 alunos de ensino fundamental, distribuídos em 6 turmas, e atualmente possui uma lista de espera de 95 alunos.
- Escola Municipal Professora Ernestina Macedo, localizada a uma distância aproximada de 1,4 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 142 alunos regulares,

distribuídos em 6 turmas, e 16 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 12 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 146 alunos, atuando acima da capacidade.

- Escola Municipal Professor Pedro Constantino da Rocha, localizada a uma distância aproximada de 1,6 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 28 alunos de ensino infantil, distribuídos em 2 turmas, 258 alunos de ensino fundamental regular, distribuídos em 12 turmas, e 30 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 21 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 226 alunos, atuando acima da capacidade.

- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Flor de Lis, localizada a uma distância aproximada de 1,7 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 282 alunos, distribuídos em 16 turmas, e atualmente possui uma lista de espera de 66 alunos.

- Escola Municipal Pedro Moro Redeschi, localizada a uma distância aproximada de 2,0 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 20 alunos de ensino infantil, distribuídos em 1 turma, 436 alunos de ensino fundamental regular, distribuídos em 19 turmas, 14 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 9 turmas e 8 alunos de ensino para jovens e adultos, distribuídos em 2 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 728 alunos.

- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Nair Mafalda Zaniolo, localizado a uma distância aproximada de 1,2 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 116 alunos, distribuídos em 6 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 12 alunos.

Como pode-se verificar, há uma variedade de equipamentos públicos educacionais nas áreas de influência, com um porte razoável de capacidade máxima de alunos, porém, havendo listas significativas de espera para novas matrículas correspondentes aos equipamentos de educação infantil. Haja vista o cálculo apresentado para o condomínio proposto, estimando-se a demanda de 46 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 103 na faixa de 5 a 14 anos, deverá ser analisado junto aos órgãos municipais competentes a necessidade de melhorias nos equipamentos educacionais existentes mais próximos, através da doação de materiais, mobiliários e/ou demais insumos. Adicionalmente, **ressalta-se que o cálculo apresentado considera o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, com base no cálculo proporcional estimado de crianças que estarão na faixa de 0 a 14 anos. Ademais, não é possível, nesta etapa, atestar de forma precisa a quantidade de pessoas que de fato necessitarão de equipamentos públicos de educação, considerando, pelo perfil socioeconômico estimado para os futuros residentes, que parte poderá matricular seus filhos em escolas particulares.**

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2026), em conjunto com informações pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde que atende à área do empreendimento corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Veneza (pública)**, localizada na All a uma distância aproximada de 230 metros. Segundo o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Veneza atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento,

estimada em um total de 717 pessoas, seria necessário 5,12% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Veneza, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m<sup>2</sup>. Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m<sup>2</sup> (Porte IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = 0,04m<sup>2</sup> por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 717 pessoas x 0,04m<sup>2</sup> = 28,68m<sup>2</sup> de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Além da UBS Veneza, a aproximadamente 850 metros do lote do empreendimento, encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Rui Barbosa**, unidade de saúde de Porte VII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, 6 consultórios médicos, 14 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital, com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo os moradores do condomínio pretendido.

Para o presente Estudo, não foi possível o acesso a informações mais precisas junto à Secretaria Municipal de Saúde, para verificar a capacidade dos equipamentos existentes em absorver a nova demanda, considerando o aumento total de 256 famílias residentes na região, fator este que poderá ser mitigado com a doação de equipamentos.

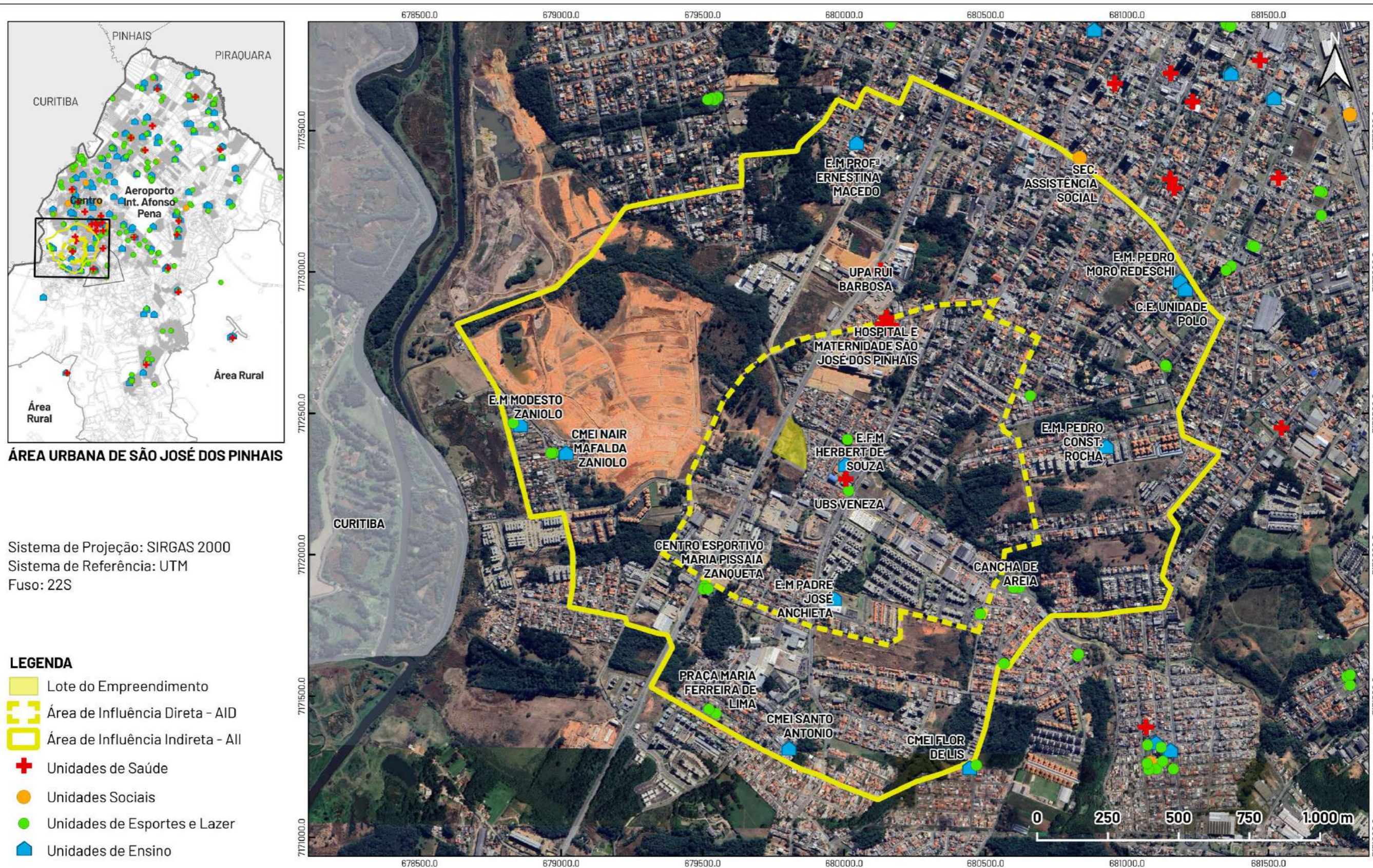
Observa-se, no entanto, que a deficiência de atendimento populacional pelos equipamentos comunitários de saúde trata-se de um impacto já existente, anterior à implantação do empreendimento proposto, e que embora será acentuado após a consolidação do mesmo, na fase de operação, não deve ser considerado como fator de exclusiva responsabilidade do condomínio residencial pretendido.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2026), foram identificados 4 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 2 de cunho social (Secretaria Municipal de Assistência Social e Centro de Atendimento Multiprofissional - CAM), e 3 de esporte e lazer (Academias da Terceira Idade).

Na All do empreendimento, foram identificados 12 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 de saúde (Samu 192 São José dos Pinhais) e 11 de esporte e lazer (Centro de Esporte e Lazer Colônia Rio Grande, contemplado por Pista de Caminhada, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil; Quadras Poliesportivas, Canchas de Areia; Academias da Terceira Idade, e Parques Infantis).

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



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

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

**MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO**  
 Escala: 1:12.500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

## 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 de abrangência pelas áreas de influência (AID e AII), é possível identificar os impactos resultantes do novo projeto na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário, entre outros).

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Fauna e flora existente</b>	Redução da diversidade florística e faunística			X	X			X	Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e mediante compensação. Respeito à APP presente no lote.	X			EMP.
<b>Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras</b>	Interferência no trânsito pelo deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos			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
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem.	X			EMP.
	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.
<b>Terraplenagem</b>	Exposição do solo			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMP.
	Carreamento de solo para as vias públicas			X	X			X	Implantação de um sistema de "limpa rodas" para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.		X		EMP.
	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;	X			EMP.
<b>Topografia</b>	Aterro com importação/exportação de material			X	X			X	Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município; Reutilização do material escavado no próprio canteiro de obras e/ou em outras obras da região.	X			EMP.
<b>Sistema de Drenagem</b>	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; Implantação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em atividades com fins não potáveis; Limpeza periódica e manutenção preventiva.	X			EMPREENDEDOR
<b>Execução das obras</b>	Geração de ruídos e vibrações			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis); Monitoramento periódico de ruídos; Manutenção regular de máquinas e equipamentos.	X			EMP.
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Implantação de sistema temporário de tratamento de esgoto e efluentes no canteiro de obras, para posterior ligação definitiva ao sistema público de esgotamento sanitário; Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO
	Possíveis acidentes de trabalho e emergências no canteiro de obras			X	X			X	Implementação de ambulatório no canteiro de obras; Convênio com empresas particulares de atendimento médico e prestadores de primeiros socorros; Oferta de plano de saúde para os funcionários registrados.		X		EMP.
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.

## 5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

### 5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Esgotamento sanitário</b>	Aumento no volume regional de esgoto			X	X			X	Fornecimento aos futuros condôminos de "Manual" com posturas e manutenções recomendadas. Inspeção e manutenção periódica no sistema de esgoto.			X	EMP. + CONDÔMINO
<b>Abastecimento de água</b>	Aumento do consumo de água potável			X	X			X	Instalação de vasos sanitários com bacia acoplada, reguladores de vazão, torneiras com fechamento automático nas áreas comuns, e reaproveitamento das águas pluviais em usos que não exigem água tratada, como lavagem de piso e rega de plantas e grama; Fornecimento aos futuros condôminos de Manual com posturas e manutenções recomendadas.			X	EMP. + CONDÔMINO
<b>Resíduos sólidos</b>	Aumento do volume de resíduos produzidos na região			X	X			X	Fornecimento aos futuros condôminos de um "Manual" com orientações recomendadas para o armazenamento temporário em local adequado, com identificação para a correta separação dos resíduos, e de fácil acesso; Manutenção e limpeza periódica dos locais de armazenamento de lixo; Orientação aos futuros condôminos à conscientização para a redução de resíduos, e implantação de composteira para resíduos orgânicos.			X	EMP. + CONDÔMINO
<b>Energia elétrica</b>	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X			X	Fornecimento aos futuros condôminos de "Manual" com orientações para implantação de lâmpadas LED de baixo consumo e sensores de luminosidade e movimento nas áreas comuns, com desligamento automático.			X	EMP. + CONDÔMINOS
<b>Rede de internet e telefonia</b>	Aumento no consumo de telefonia fixa e internet			X	X			X	Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.
<b>Impermeabilização do Solo</b>	Aumento de lançamento de águas pluviais na galeria			X	X			X	Implantação de Reservatório de Contenção de Cheias, e de caixas de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em vasos sanitários e jardins.			X	EMP.
	Permeabilidade do solo			X	X			X	Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.
<b>Equipamentos Públicos e Comunitários</b>	Aumento na demanda por equipamentos de educação			X	X			X	A demanda por equipamentos de educação dependerá da quantidade real de futuros residentes com idades de 0 a 14 anos, e que não irão frequentar colégios particulares. Propõe-se a realização de contrapartida por meio da doação de equipamentos, mobiliários e/ou materiais destinados aos estabelecimentos de ensino da rede pública municipal. Alternativamente, poderá ser adotada contrapartida financeira equivalente, a ser revertida na qualificação da infraestrutura educacional existente.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO
	Aumento na demanda por equipamentos de saúde			X	X			X	Os futuros residentes poderão ter Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por uso do sistema público de saúde. Propõe-se a realização de contrapartida mediante doação de equipamentos, mobiliários e/ou insumos às unidades de saúde da região, ou, alternativamente, aporte financeiro equivalente a ser aplicado pelo Poder Público conforme suas prioridades.			X	
	Aumento na demanda por equipamentos de assistência social			X	X			X	Embora o empreendimento possa gerar aumento pontual na demanda por serviços públicos de assistência social, estima-se que o impacto seja proporcional ao acréscimo populacional previsto, não se configurando como sobrecarga relevante à rede municipal.			X	
	Aumento na demanda por equipamentos de esporte e lazer			X	X			X	Por se tratar de atividade residencial, verifica-se que o empreendimento poderá trazer impactos positivos aos equipamentos de esporte e lazer, ao incentivar a utilização dos mesmos e valorizá-los como locais de convivência e atividades físicas, e dessa forma, incentivando o poder público a investir mais em sua manutenção e melhoria; Previsão de áreas internas do condomínio destinadas às atividades de lazer e recreação para atender aos futuros residentes.			X	

### 5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Tráfego de veículos</b>	Aumento do número de veículos na região			X		X		X	Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade; Acessos ao empreendimento com dimensões adequadas e área de acumulação conforme exigido em lei, de modo a evitar a obstrução de veículos nas vias de acesso, principalmente em horários de pico.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO
<b>Estacionamento de veículos</b>	Aumento na demanda por vagas de estacionamento nas vias públicas da região			X	X			X	Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente, tanto para moradores como para visitantes; Redução de veículos por parte dos futuros condôminos, optando por se deslocar por outros meios de transporte, facilitado pela boa infraestrutura na região do entorno.			X	EMP. + CONDÔMINOS
<b>Sinalização</b>	Interferência na mobilidade viária da região, com o aumento do número de residentes na região (pedestres e veículos)			X	X			X	Previsão de acessos adequados, conforme demandas exigidas; Manutenção periódica das sinalizações horizontais e verticais existentes na região do entorno.			X	EMP. + PODER PÚBLICO
<b>Estrutura cicloviária</b>	Aumento na demanda por ciclovias/ ciclofaixas na região			X		X		X	Melhoria da sinalização e segurança das ciclovias, incluindo a instalação de semáforos para ciclistas e sinalização nas interseções, pode facilitar a convivência segura entre ciclistas e motoristas.			X	P. PÚBLICO + EMP. PART.
<b>Transporte Público</b>	Aumento na demanda para transporte público			X	X			X	Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 19 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO
<b>Fluxo de pedestres</b>	Aumento do fluxo de pedestres na região	X			X			X	Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMPREENDEDOR

### 5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Volumetria</b>	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X			X	O condomínio possui altura máxima de 8 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento da legislação vigente.			X	EMP. + COND.
<b>Barreiras visuais</b>	Redução da permeabilidade visual das fachadas			X	X			X	Substituir muros por gradil e/ou outro material com maior permeabilidade visual; Melhorar calçadas, arborização e mobiliário urbano no entorno do empreendimento.			X	EMP. + P. PÚBLICO
<b>Iluminação e Ventilação</b>	Interferência na ventilação e insolação em áreas vizinhas		X		X			X	Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMPREENDEDOR + CONDÔMINOS
<b>Patrimônio Histórico</b>	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X			X	O empreendimento foi submetido à análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, tendo sido emitido ofício de anuência favorável, não havendo pendências relacionadas à proteção do patrimônio histórico e arqueológico.			X	EMP. + P. PÚBLICO
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X		X	O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.

#### 5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Emprego</b>	Geração de empregos diretos e indiretos	X				X		X				X	COND.
<b>Renda</b>	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X			X				X	CONDOMÍNIO
<b>Adensamento populacional</b>	Aumento da densidade populacional		X		X			X				X	EMP.
<b>Valorização Imobiliária</b>	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X		X				X	EMP.

#### 5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
<b>Paisagismo</b>	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X			X				X	EMP.
<b>Ventilação e Iluminação</b>	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X			X				X	EMP.
<b>Qualidade do Ar</b>	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X			X				X	COND.
<b>Ruído</b>	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X		X				X	COND.
<b>Topografia</b>	Cortes de terreno			X	X			X				X	EMP.
<b>Florístico/ Arborização e Faunístico</b>	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X			X				X	EMP.
<b>Legislações Ambientais</b>	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X			X				X	EMP. + P. PÚBLICO

## 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical pretendido, ainda sem denominação comercial, apesar de ser oficialmente cadastrado como parte do bairro Colônia Rio Grande, será implantado em terreno localizado na porção norte do Bairro Santo Antônio, com previsão de acessos exclusivos pela Avenida Alcides Dal'Negro, e inserido em uma área de **Zoneamento Especial Estrutural - ZEE**, sendo parte atingida pelo Eixo de Comércio e de Serviço 1 - ECS1, parte pelo Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ECS2 e parte pelo Zoneamento Especial de Ocupação Restrita - ZEOR1, conforme Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender ao adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

### 6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, todas as operações serão realizadas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente, e são esperados impactos positivos no desenvolvimento econômico da região, por meio da contratação de mão-de-obra, fornecedores e prestadores de serviços da construção civil locais.

Ademais, estão previstas medidas para evitar impactos no sistema viário local, através da movimentação de cargas e descargas em horários específicos e controlados, reduzindo a interferência no trânsito da região e garantindo uma circulação mais fluida para a população. E conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de "limpa rodas" para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação. **Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido e, portanto, os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos.**

### 6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, verificou-se que a atividade está em compatibilidade com o adensamento urbano planejado, alinhada também com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, contribuindo para um uso mais eficiente das áreas urbanas, reduzindo áreas desocupadas (vazios urbanos) e ampliando a segurança e a vitalidade da região, além de cumprir com a função social do lote.

Ainda, é esperado o incremento da receita tributária do Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de todas as 256 unidades habitacionais, fortalecendo a capacidade financeira do Município para realizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos que

beneficiem toda a comunidade. Esses recursos podem ser direcionados para áreas prioritárias como saúde, educação e mobilidade urbana, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes de São José dos Pinhais. Ademais, estima-se que o empreendimento irá gerar empregos permanentes diretos e indiretos, fortalecendo o setor de serviços na região. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de apoio ao condomínio, como portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, além a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes.

É previsto ainda, o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda também resulta na ampliação da infraestrutura na Área de Influência Direta do empreendimento, que não apenas atenderá ao empreendimento, mas também trará benefícios duradouros para as propriedades vizinhas, assegurando uma infraestrutura moderna e eficiente para a região atender a outros imóveis vizinhos, conferindo, neste ponto, um impacto positivo. A atualização das redes de infraestrutura básica melhora as condições sanitárias e contribui para a preservação ambiental, elevando a qualidade de vida da população local. Quanto aos resíduos sólidos, os mesmos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação, e de fácil acesso ao transporte público de coleta, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Como uma medida mitigadora ao aumento do volume de resíduos gerado pelo empreendimento, o próprio condomínio residencial, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa “3 Rs da Sustentabilidade”: Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para correta separação do lixo. O Programa “3 Rs”, conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios (Reduzir); reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem (Reutilizar); e execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem (Reciclar).

Tendo em vista que a disposição dos blocos 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, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado. E por se tratar de atividade residencial, não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

Ainda, considerando a ocupação máxima futura, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários, a qual poderá ser mitigada com a doação pelo empreendedor de materiais, mobiliários e/ou demais insumos, principalmente destinados aos equipamentos de educação.

## 7. PARECER CONCLUSIVO

Através do presente Estudo, pôde-se constatar que a implantação do condomínio evidencia uma contribuição positiva para o Município de São José dos Pinhais e para o desenvolvimento urbano sustentável das áreas de influência. Com uma abordagem responsável, a implantação do empreendimento irá gerar mais benefícios que eventuais impactos negativos, os quais serão cuidadosamente mitigados. Além disso, o condomínio residencial irá promover um adensamento populacional planejado, em um local compatível conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, oferecendo uma ocupação ordenada e uma infraestrutura de qualidade.

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

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação e adensamento máximo do condomínio, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes. Além disso, reitera-se como proposta de contrapartida, a possibilidade de doação de materiais, mobiliários e/ou demais insumos, principalmente destinados aos equipamentos de educação, ou mesmo através de repasse financeiro no valor proporcional às obras de mitigação de impactos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, com o comprometimento de que tais recursos serão utilizados para obras pública relacionadas às áreas de influência.

---

### ADRIANA MIYUKI OBARA

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

---

### GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 55.102.249/0001-08  
Empreendedor/ Proprietário

## 8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica (Revisão e Coordenação): **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011.

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI16667967I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Especialista em Arquitetura e Cidades pela Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera em 2026.

Especialista em Mobilidade Urbana pela Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera em 2026.

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI16666458I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

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

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

## 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <[https://www.abep.org/criterioBr/01\\_cceb\\_2024.pdf](https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf)>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ - AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <[https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos\\_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc\\_rmc\\_completo\\_2023\\_junho.pdf](https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf)>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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: fevereiro de 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: janeiro de 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico - 2022**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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: fevereiro de 2026.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. **Indicadores Educacionais: Média de Alunos por Turma - 2024**. Brasília, 2025. Disponível em: <<https://www.gov.br/inep/pt-br/aceso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais/media-de-alunos-por-turma>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde - SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde - Projeto Padronizado UBS II**. Disponível em:

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/projetos-padronizados-ubs/projeto-padronizado-ubs-ii>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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 e 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, e alterações pela Lei Complementar n. 191, de 8 de setembro de 2025. **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs - Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais - 2022-2025.** São José dos Pinhais, 2022, com última atualização em 27 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-27.03.2024-1.pdf>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA - Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Mapa de Abrangência das UBS.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1L6XjH8mQ3hswcmmG0pMjtRRqxQrTd6E&ll=-25.555062933401583%2C-49.203718678304085&z=17>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José.** Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica - Geo SJP.** São José dos Pinhais, 2026. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/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.

VG RESÍDUOS LTDA. **A importância dos programas para a redução de resíduos.** Belo Horizonte, 11 de outubro de 2017. Disponível em: <<https://www.vgresiduos.com.br/blog/a-importancia-dos-programas-para-a-reducao-de-residuos/>>. Acesso em: setembro de 2020.

## **ANEXOS**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50  
Nº do Registro: 000A691852

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16667967I00CT001  
Data de Cadastro: 18/03/2026  
Data de Registro: 18/03/2026

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

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64      Boleto nº 24301515      Pago em: 18/03/2026

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16666458	Principal
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16667967	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA      CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-08  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado      Data de Início: 02/02/2026  
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.500,00      Data de Previsão de Término: 03/07/2026

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil      CEP: 83025010  
Tipo Logradouro: AVENIDA      Nº: 11139  
Logradouro: RUI BARBOSA - DE 9861/9862 AO FIM      Complemento:  
Bairro: ARISTOCRATA      Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento Residencial, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 256 unidades habitacionais.



### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>S116667967I00CT001</b>	<b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>18/03/2026</b>

### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2026-03-18 08:43:08, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: DJENIFER VITÓRIA FRANKE  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 111.XXX.XXX-21  
Nº do Registro: 00A3170322

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16666458I00CT001  
Data de Cadastro: 17/03/2026  
Data de Registro: 18/03/2026

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

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64      Boleto nº 24299541      Pago em: 18/03/2026

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16666458	Principal
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16667967	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-08  
Data de Início: 02/02/2026  
Data de Previsão de Término: 03/07/2026

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AVENIDA  
Logradouro: RUI BARBOSA - DE 9861/9862 AO FIM  
Bairro: ARISTOCRATA  
CEP: 83025010  
Nº: 11139  
Complemento:  
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento Residencial, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 256 unidades habitacionais.



### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>S116666458I00CT001</b>	<b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>17/03/2026</b>

### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2026-03-17 16:56:46, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





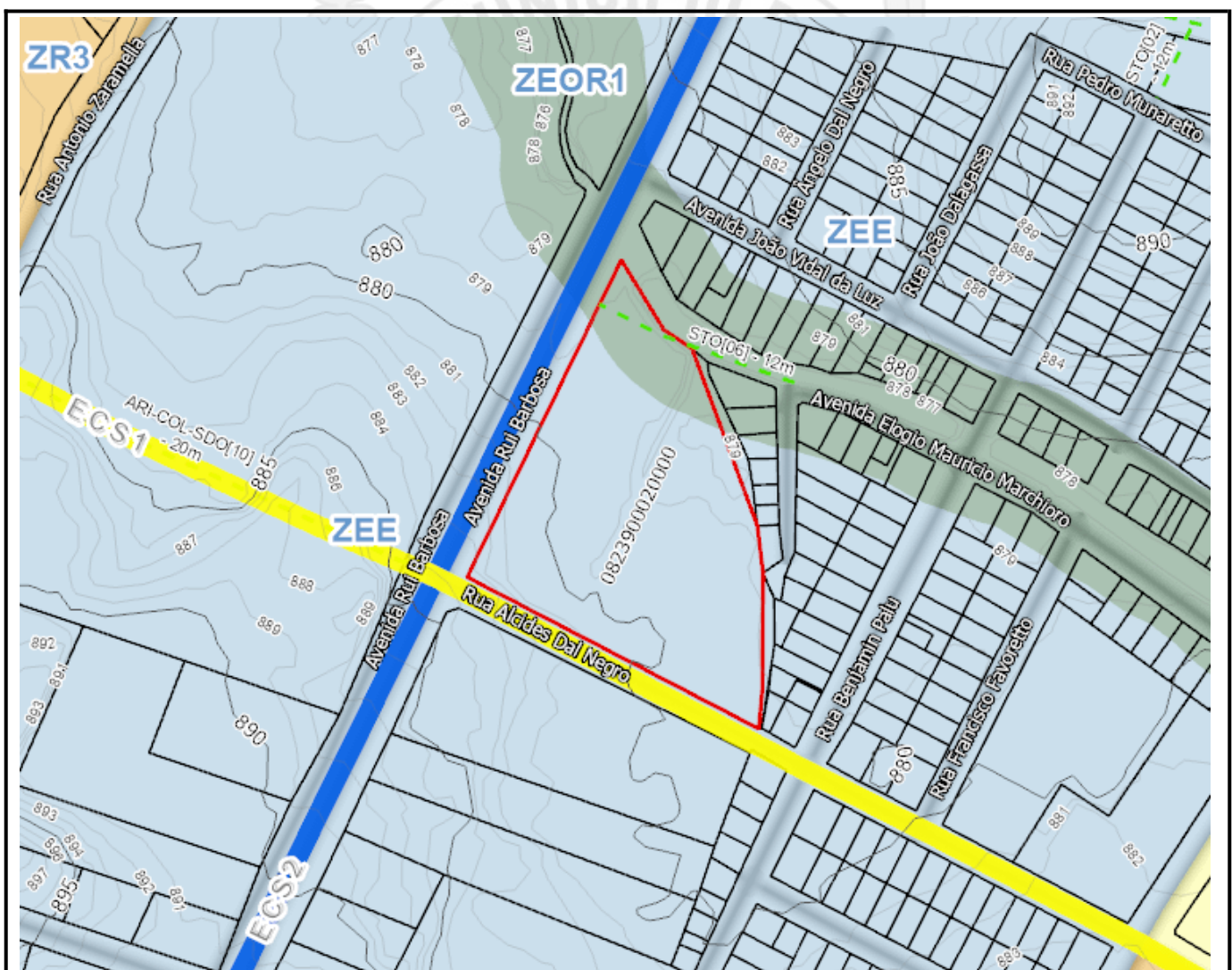
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000

Data: 15/09/2025

## CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito, ou seja, **APOS 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: AVENIDA RUI BARBOSA  
Número predial oficial: 11139  
Bairro: COLÔNIA RIO GRANDE  
Lote: A593  
Matrícula: 55046

Loteamento: SUBDIVISAO  
Quadra: Sem informação  
Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000

Data: 15/09/2025

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

### ZEE - Zona Especial Estrutural

#### Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 14
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60
- Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

#### Coefficiente de Aproveitamento

- Base - 3
- Potencial construtivo máximo a receber - 1

#### Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 15
- Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - 450

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

### USOS ADEQUADOS

#### Usos adequados na ZEE

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)
- Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)
- Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

### USOS CONDICIONADOS

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



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

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

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

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

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

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

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

**Extrativista:** (13),(26)

### **ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2**

#### **Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 14**

**Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20**

**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250**

**Afastamento mínimo de divisas (m) - 3**

**Taxa de ocupação máxima (%) - 60**

**Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)**

#### **Coefficiente de Aproveitamento**

**Base - 2,5**

**Potencial construtivo máximo a receber - 2**

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

#### **Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 20**

**Lote mínimo (m²) - 760**

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

### **USOS ADEQUADOS**

**Usos adequados na ECS2**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)

**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

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

### **USOS CONDICIONADOS**

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

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

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

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

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

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

**Habitação Transitória 2:** (13),(14),(15),(18)

**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

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

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

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

**Extrativista:** (13),(26)

### **ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1**

#### **Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 1**

**Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80**

**Afastamento mínimo de divisas (m) - 5**

**Taxa de ocupação máxima (%) - 10**

**Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)**

#### **Coefficiente de Aproveitamento**

**Base - 0,1**

**Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9**

#### **Parcelamento mínimo**



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000

Data: 15/09/2025

Testada (m) - (3)

Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - -

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

### USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

### USOS CONDICIONADOS

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

### USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

### ECS1 - Eixo de Comércio e de Serviço 1

#### Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 8

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 25

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)

#### Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2,5

Potencial construtivo máximo a receber - 1,5

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

#### Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - 450



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

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

### **USOS ADEQUADOS**

#### **Usos adequados na ECS1**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)  
**Habitação Transitória 1:** (13),(14),(15),(17),(18)  
**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)  
**Comércio 1:** (13),(19),(20),(21),(22)  
**Serviço 1:** (13),(19),(20),(21),(22)  
**Industrial 1:** (13),(19),(20),(21),(22)

### **USOS CONDICIONADOS**

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

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)  
**Condomínio Edifício Vertical:** (13),(14),(15),(16)  
**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)  
**Comércio 3:** (13),(19),(20),(21),(22),(24)  
**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.



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> 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 1.500,00m<sup>2</sup> 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 5.000,00m<sup>2</sup> 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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

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 10.000m<sup>2</sup> de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
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](mailto: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



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.239.0002.0000**

**Data: 15/09/2025**

Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

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

### **OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

#### **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



# 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO  
São José dos Pinhais - PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR  
CPF N.º [REDACTED]

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FICHA  
01

Matrícula Nº 55.046

RUBRICA  
Elo

**I M Ó V E L:** Lote nº A-593 (A-quinhetos e noventa e três), oriundo subdivisão de área maior, situado no lugar denominado COLÔNIA RIO GRANDE, Quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR., com área total de 13.269,15 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Começou na estaca 06, cravada junto a cerca de arame na margem da Avenida Rui Barbosa, com ordenada de 6,50 m E, até o canal retificado do ribeirão Avariú; daí, seguiu-se a montante, dividindo pelo canal, com a planta Jardim Veneza, medindo 33,41 metros rumo 12905°SE, até a estaca 7; ordenada de 5,00 m E, até o canal, mediu-se 13,99 metros no rumo 36935°SE, até a estaca 8; ordenadas de 5,00 metros à ré, até o canal retificado do ribeirão Avariú, e 1,20 metros E, até um banhado, onde divide por uma linha curva, com a planta Jardim Veneza, daí, seguiu-se a montante, aos 20,00 metros, 40,00 metros e 60,00 metros, ordenadas de 3,00 metros E, 3,80 metros E, e 3,00 metros E, até a divisa mediu-se 82,46 metros no rumo 1904°SE até a divisa, onde cravou-se a estaca 9; daí, aos 20,00 metros e 40,00 metros, ordenadas de 3,00 metros E, até a divisa, mediu-se 62,30 metros no rumo 19927°SO, até a estaca 10; ordenada de 1,20 metros E, até a divisa, mediu-se 16,00 metros no rumo 24944°SO, até a divisa onde cravou-se a estaca 11; daí, seguiu-se por cerca de arame, de frente para a Rua Alcides Dal Negro, medindo 135,24 metros no rumo 43913°NO, até a estaca 1.1; daí, seguiu-se por cerca de arame, de frente para a Avenida Rui Barbosa, medindo 144,42 metros no rumo 45934°NE, até a estaca 6, ponto onde iniciou.- Responsável Técnico: AMADEU MARQUES DE OLIVEIRA-Cart.Prof. nº 4.506-TD-CREA-PR.

**PROPRIETARIAS:** GLACY DE LOURDES NASCIMENTO FOLLADOR, brasileira, separada judicialmente, professora aposentada, portadora da CI. nº [REDACTED] PR., inscrita no CPF/MF Nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Padre Bittencourt, [REDACTED] nesta cidade; ROSE MARIE MORO FOLLADOR, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora da CI. nº [REDACTED], inscrita no CPF/MF Nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Antonio Alves Correia, [REDACTED] na Cidade de Guaratuba-Pr.

**TÍTULO ANTERIOR:** Matrícula nº 54.096 do Livro nº 02, deste Ofício.--

O referido é verdade e dou fé. São José dos Pinhais, 06 de Novembro de 1.996. *Elo* (O F I C I A L).-

**R-1-Matrícula nº 55.046.-** (Protocolo nº 69.376)

**P E N H O R A:** Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 45/99 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por CIA ITAULEASING DE ARRENDAMENTO MERCANTIL contra LAMINADORA BOM JESUS LTDA; OLIVIR PEDRO PEREIRA e s/mulher; MARTINS FOLLADOR e s/mulher e OSMAR NAPOLEÃO FOLLADOR e sua mulher; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor do exequente supra para assegurar dívida devida ao mesmo, cujo imóvel encontra-se depositado em mãos de FABIO MARCEL BECHER.- VALOR: (não consta).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 10 de Março de 1999. *Mu* (O F I C I A L).-

**R-2-Matrícula nº 55.046.-** (Protocolo nº 69.669)

**REFORÇO DE PENHORA:** Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos sob nº [REDACTED]

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
55.046

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B82V4-JBCHG-TWGSS-WPEM9

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui este documento

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

CONTINUAÇÃO

336/96 de Ação de Execução, requerido por CIA ITAULEASING DE ARRENDAMENTO MERCANTIL contra LAMINADORA BOM JESUS LTDA; OLIVIR PEDRO PEREIRA; MARIA ROSELIS PALLU PEREIRA; MARTINS FOLLADOR; GLACY DE LOURDES NASCIMENTO FOLLADOR; OSMAR NAPOLEÃO FOLLADOR; ROSE MARIE MORO FOLLADOR; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor do requerente, para assegurar dívida devida ao mesmo.- VALOR: (não consta).- DEPOSITÁRIO: OLIVIR PEDRO PEREIRA.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de Abril de 1999 *Dalla Riva* ( O F I C I A L )

AV-3-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 69.764)  
ALTERAÇÃO DE NOME DO DEPOSITÁRIO: Consoante apresentação do auto de depósito devidamente formalizado; procedo esta averbação para constar a alteração do nome do depositário da penhora objeto do R-2 desta matrícula, para o Sr. LUIZ ERNANI SETIM, depositário público.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 12 de Maio de 1999 *Dalla Riva* ( O F I C I A L )

AV-4-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 78.509 - Em,28/05/2003)  
CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº 957/2003, datado de 19/05/03, assinado pelo Dr. IVO FACENDA, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para constar o cancelamento da PENHORA objeto do R-1 desta matrícula.- Custas:(630 VRC).-Dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de Maio de 2003 *Muniz* (OFICIAL)

AV-5-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 104.904 - Em,13/07/2012 )  
CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº 1934/2012, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca; procedo esta averbação para cancelar a PENHORA objeto do R-2 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC).- Dou fé.São José dos Pinhais, 24 de Julho de 2012 *Muniz* (O F I C I A L)

AV-6-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 151.747 - Em,23/11/2023)  
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls.173/180 do livro nº 1608; procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui a Inscrição Imobiliária sob nº 08.239.0002.0000.-Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS:2%(R\$.310); Fundep: 5%(R\$.7,75);Funrejus: 25%(R\$.38,74); Selo:(R\$.8,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de Dezembro de 2023 *Dalla Riva* (O F I C I A L)

R-7-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 151.747 - Em,23/11/2023)  
P A R T I L H A: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls.173/180 do livro nº 1608, aos 13/11/2023, de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de GLACY DE LOURDES NASCIMENTO FOLLADOR; procedo este registro para constar que a parte ideal de 50%(cinquenta por cento), que possuía dentro do imóvel desta matrícula, foi inventariada e partilhada, cabendo aos herdeiros filhos: MARTINS FOLLADOR FILHO, brasileiro, casado com BEATRIZ DE BRITO FOLLADOR(brasileira, empresária, port.da C.I. RG sob o nº

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B82V4-JBCHG-TWGSS-WPEM9

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar  
ridigital



Valide aqui este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

CPF Nº [REDACTED]

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FKCHA  
02

Matrícula Nº 55.046

RUBRICA

[REDACTED] SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED] 7), pelo regime de separação de bens, aos 23/10/2004, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 1442 no CRI de Guaratuba-PR; ele empresário, portador da CNH nº [REDACTED] /DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED], residente na Rua Doutor Claudino dos Santos [REDACTED] apartamento 304, Centro, nesta Cidade; **JUSSARA DE FÁTIMA NASCIMENTO FOLLADOR ZANILOLO**, brasileira, casada com **AYRTON ZANILOLO JUNIOR** (brasileiro, agropecuarista, portador da CNH nº [REDACTED] /DETRAN/PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED], pelo regime de comunhão universal de bens, aos 12/09/1978, conforme Pacto Antenupcial registrado neste Ofício sob nº 2.283; ela do lar, portadora da CNH nº [REDACTED] /DETRAN/PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR, inscrita no CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Ayrtton Zaniolo nº 800, nesta Cidade; **YARA MARIA NASCIMENTO FOLLADOR DE CREDDO**, brasileira, casada com **RONALDO MARIO DE CREDDO** (brasileiro, empresário, portador da C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED]), pelo regime de comunhão universal de bens, aos 10/12/1968, conforme Pacto Antenupcial registrado neste Ofício sob nº 3.080; ela servidora pública aposentada, portadora da CNH nº [REDACTED] /DETRAN/PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR, inscrita no CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliada na Rua Vitorino Ordine nº 101, São José dos Pinhais, nesta Cidade; e **YAREMA DO CARMO NASCIMENTO FOLLADOR HALUCH**, brasileira, casada com **MIGUEL HALUCH FILHO** (brasileiro, empresário, portador da CNH nº [REDACTED] /DETRAN/PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED], pelo regime de comunhão universal de bens, aos 22/09/1962, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 3.212 no 1º CRI desta Comarca; ela empresária, portadora da C.I.RG nº [REDACTED] /SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED], residentes na Rua Professor Schaffemberg de Quadros nº [REDACTED] Centro, nesta Cidade, em pagamento de suas legítimas, a cada um deles, uma parte ideal de 12,5% (doze e meio por cento) da área ideal inventariada, avaliada que foi em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentaram-me as guias do ITCMD e do FUNREJUS quitadas.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$1.060,75); ISS 2%: (R\$21,21); Fundep 5%: (R\$53,03); Selo: (R\$8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de dezembro de 2023

*Austina Lima* (O F I C I A L).-

**AV-8-Matrícula nº 55.046.- (Protocolo nº 161.718 - Em, 10 de setembro de 2025)**

**ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL:** Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 154/162, do Livro nº 1716, aos 29/08/2025; procedo esta averbação para constar a alteração do estado civil da coproprietária: **ROSE MARIE MORO FOLLADOR**, de separada judicialmente para viúva.- Custas: (60,00 VRC-R\$16,62); ISS 2%: (R\$0,33); Fundep 5%: (R\$0,83); Funrejus 25%: (R\$4,16); Selo: SFRII.eEvh7.s44t6-WhFJY.1125q (R\$1,00). O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de setembro de 2025

*[Assinatura]* (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO.

MATRÍCULA Nº 55.046

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B82V4-JBCHG-TWGSS-WPEM9>



Valide aqui este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CNMI 080309.2.0055046-38

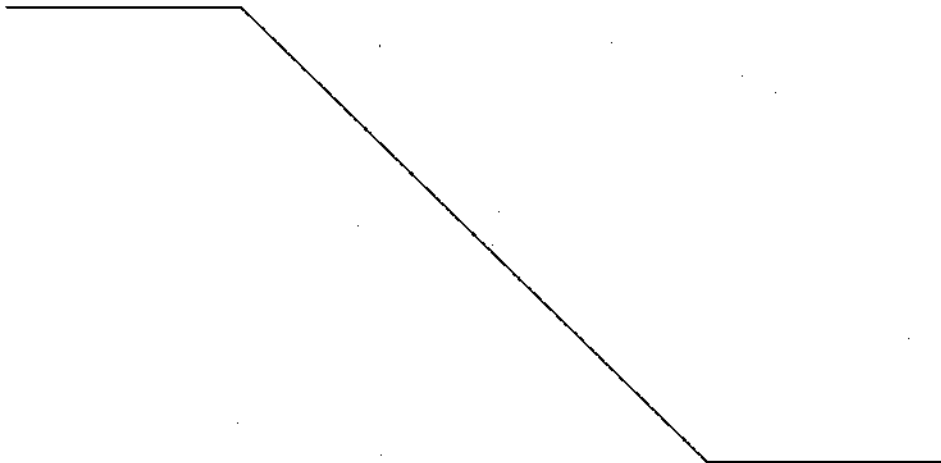
### CONTINUAÇÃO

#### **R-9-Matricula nº 55.046.- (Protocolo nº 161.718 - Em, 10 de setembro de 2025)**

**PERMUTA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 154/162, do Livro nº 1716, aos 29/08/2025; procedo este registro para constar que MARTINS FOLLADOR FILHO, casado com BEATRIZ DE BRITO FOLLADOR; JUSSARA DE FÁTIMA NASCIMENTO FOLLADOR ZANIOLO, e seu marido, AYRTON ZANIOLO JUNIOR; YARA MARIA NASCIMENTO FOLLADOR DE CREDDO, e seu marido, RONALDO MARIO DE CREDDO; e YAREMA DO CARMO NASCIMENTO FOLLADOR HALUCH, e seu marido, MIGUEL HALUCH FILHO, todos já qualificados, **permutaram a parte ideal de 50%** que possuíam dentro do imóvel objeto desta matricula, para **ROSE MARIE MORO FOLLADOR**, brasileira, maior e capaz, viúva, a qual declarou não manter nenhum vínculo que constitua união estável, professora, portadora da C.I. RG nº [REDACTED] inscrita no CPF nº [REDACTED]; residente e domiciliada na Rua Padre Bitencourt, [REDACTED] em São José dos Pinhais-PR.-

**VALOR: R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais).- **CONDIÇÕES:** A adquirente é devedora aos permutantes a quantia de **R\$ 1.900.000,00** (um milhão e novecentos mil reais), que se obrigou e se comprometeu a pagar através de 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas no valor de **R\$ 190.000,00** (cento e noventa mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia **30 de dezembro de 2026**, e as demais em mesma data dos meses subsequentes, corrigidas mensal e cumulativamente pelo índice do IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo) desde a data de lavratura da escritura, até final liquidação, que ficam representadas por notas promissórias, a título "**pró-soluto**", da qual dão plena, geral e irrevogável quitação de inteiramente pagos e satisfeitos para nunca mais o repetirem.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 115840/2025 quitada; bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.7.730,58.- **OBSERVAÇÃO:** O imóvel de ora em diante fica pertencendo exclusivamente à proprietária: **ROSE MARIE MORO FOLLADOR**.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**, conforme códigos hash: w3zajn19hx, k2rbz922g7, rwbgk7yiq0, d8o9jnhe5f, czb742pdve, orsayhu67u, 8n5cc2bwtd e cx9m6vuzd0 Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS 2%: (R\$.23,89); Fundep 5%: (R\$.59,72); Selo: SFR12.t5nTv.MNjJN-njpeF.1125q (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de setembro de 2025

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (OFICIAL).-



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B82V4-JBCHG-TWGSS-WPEM9>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 55.046 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 169102

São José dos Pinhais - PR, 08 de dezembro de 2025.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.65chv.FEjRQ-2u8eh.1125q.**  
**Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>**

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

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B82V4-JBCHG-TWGSS-WPEM9>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTES:** ROSE MARIE MORO FOLLADOR, brasileira, portadora do RG nº 831.368/PR e inscrita no CPF sob o nº 456.449.429-53, residente e domiciliada na rua Padre Bittencourt, 275, Centro, São José dos Pinhais/PR.

**OUTORGADA:** GADENS REALTY LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.831.357/0001-09, com sede e foro na Rua Emiliano Pernetá, nº 390, Conjunto 1701, 17º andar – Condomínio New Concept – Bloco Ala Comercial – Centro de Curitiba – Curitiba – Estado do Paraná aqui representada por THIAGO HAUAGGE GADENS, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 6.064.829-8 e inscrito no CPF/MF sob nº 004.595.409-71

**DA OUTORGA DE PODERES:** Pelos Outorgantes, na forma representada, por este instrumento nomeia e constitui a outorgada como sua bastante procuradora, a quem confere poderes específicos sobre o imóvel: *Terreno Urbano, de formado irregular, designado Lote de Terreno nº A-593, oriundo da subdivisão de área maior, situado no lugar denominado Colonia Rio Grande, no Quadro Urbano da Cidade de São José dos Pinhais-PR, com área total de 13.269,15 metros quadrados, localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 11139, Colônia Rio Grande, na Cidade de São José dos Pinhais/PR, com a descrição constante na matrícula 55.046, do 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, para representá-la perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando, perante Prefeituras, Conselhos Administrativos, Superintendências, Instituto Nacional de Seguridade Social, concessionárias de serviços públicos, Secretaria da Receita Federal, incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias da Fazenda Estadual e/ou Municipal, Juntas Comerciais Estaduais, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à regularização do imóvel supra citado, inclusive promover defesas e recursos administrativos, assinar notificações, ofícios e declarações, requerer licenças, alvarás, aprovação de projeto arquitetônico; a presente procuração não inclui poderes para alienação, transferência ou constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre o imóvel, salvo os procedimentos de doação de áreas para o município se assim determinado por este para aprovação de projeto; e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário ao início da obra, relativos a quaisquer imóveis e empreendimentos, e, ainda, requerer e promover retificações de área, desmembramento ou desdobramentos, remembramentos e/ou unificações, parcelamento do solo e qualquer outro tipo de regularização de imóvel junto a órgãos públicos e cartórios, podendo, para tanto, assinar escrituras públicas relativas a estes atos, requerer registros e averbações, requerer abertura de matrículas e o que preciso for, podendo substabelecer. A presente procuração terá validade pelo prazo de 03 (três) anos.*

Curitiba, 26 de junho de 2025.

*Rose Marie Moro Follador*  
ROSE MARIE MORO FOLLADOR





## CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 412/2025

**DECLARAMOS** ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202512045517935822**, que o empreendimento abaixo descrito, visa se localizar neste Município:

<b>DADOS DO IMÓVEL<sup>b</sup></b>	
Endereço:	<b>Avenida Rui Barbosa esquina com a Rua Alcides Dal Negro, Santo Antônio.</b>
Inscrição Imobiliária / INCRA:	<b>08.239.0002.0000</b>
Matrícula:	<b>Nº 55.046, 2º Ofício de São José dos Pinhais.</b>
Zoneamento <sup>a</sup> :	<b>Eixo de Comércio e Serviço 2 – ECS2 / Eixo de Comércio e Serviço 1 – ECS1 / Zona Especial Estrutural - ZEE</b>

<b>DADOS DO REQUERENTE<sup>b</sup></b>	
Nome/Razão Social:	<b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>
CPF/CNPJ:	<b>55.102.249/0001-08</b>

<b>DADOS DO EMPREENDIMENTO<sup>b</sup></b>	
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	<b>Habitação coletiva com área a construir de 13.264,00 m².</b>
Atividade(s) Pretendida(s) <sup>a</sup> :	<b>Condomínio Edifício Vertical</b>
Classificação(ões) de Uso <sup>a</sup> :	<b>Permissível<sup>c d</sup></b>
Nº de unidades habitacionais:	<b>256 unidades.</b>

### Notas:

<sup>a</sup> Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

<sup>b</sup> Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico, não tendo esta Certidão o poder de Licença de Obra, que deverá ser solicitada conforme Legislação vigente.

<sup>c</sup> A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.

<sup>d</sup> Os usos permissíveis compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU para cada caso, ficando assim a atividade condicionada a anuência do CMPDU para o Alvará de Construção. 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.

São José dos Pinhais, 09 de dezembro de 2025.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

Atenciosamente,

**LUCAS GRUBBA PIGATTO**  
Secretário Municipal de Urbanismo,

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO  
no dia 09/12/2025 e hora 17:28:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: FLORISVALDO JOAQUIM SANTOS JR  
no dia 10/12/2025 e hora 16:46:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: ELIANE CRISTINA F DOS SANTOS  
no dia 12/12/2025 e hora 11:24:00 mediante autorização por login e senha.



Documento vinculado ao protocolo 202512045517935822  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
b8aeb07b8942



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E MONITORAMENTO**  
**DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS AMBIENTAIS**  
**208/2025**

Atendendo ao requerimento protocolado sob o nº **202510305517359416**, em nome de **GADENS REALTY LTDA**, cadastrado no CNPJ **12.831.357/0001-09**, na data de 30/10/2025, **CERTIFICAMOS** que, verificando nossos registros, constatamos **NÃO EXISTIR** neste Município, até a presente data, pendências referentes ao imóvel de **inscrição imobiliária: 08.239.0002.0000**, localizado no endereço: Avenida Rui Barbosa, 11139 – Bairro: Colônia Rio Grande.

Ressalvamos o direito da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de inscrever e autuar infrações ainda não registradas ou que venham a ser apuradas no local.

Esta Certidão se refere exclusivamente à situação do requerente no âmbito desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente, não constituindo, por conseguinte, prova de inexistência de débitos nos demais órgãos Municipais, Estaduais e/ou Federais.

A presente certidão possui validade de 60 dias, a contar da data de emissão.

São José dos Pinhais, 26 de Novembro de 2025.

**Diogenes M. Menon**

Diretor do Departamento de Monitoramento e Biodiversidade

Matrícula 22407

(Assinado digitalmente conforme nota de rodapé)



Documento vinculado ao protocolo 202510305517359416  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [protocolo.sjp.pr.gov.br](http://protocolo.sjp.pr.gov.br) e valide o código abaixo:  
e9035cef8c4c

DATA DO LEVANTAMENTO  
28/03/2025

QUADRO DE ESTATÍSTICA DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DOCUMENTO.....	A= 13.269,15m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL RESTITUÍDA.....	A= 12.623,28m <sup>2</sup>
ÁREA ATINGIDA STO[6] .....	A= 482,78m <sup>2</sup>
ÁREA ATINGIDA ARI-COL-SDO [10] .....	A= 463,36m <sup>2</sup>
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE .....	A= 1.950,45m <sup>2</sup>

LOTE N. A593  
MATRÍCULA Nº 55.046  
I.F: 08.239.0002.0000

CONVENÇÕES

⊕	ÁRVORE	— x — x —	CALÇADA
□	BOCA DE LOBO	— 0.00 —	CERCA
⊙	CAIXA SANEPAR RED	— — — —	CURVA DE NÍVEL
⊗	LUMINÁRIA	— — — —	DOCUMENTO (MATRÍCULA)
—	PLACA DE SINALIZAÇÃO	— — — —	GUIA REBAIXADA
⊙	POSTE REDONDO	— — — —	MEIO FIO
⊗	SEMÁFORO	— — — —	MURO
		— — — —	NOVO ALINHAMENTO PREDIAL
		— — — —	PORTÃO
		— — — —	TALUDE

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ESCALA 1:10.000

P.M.S.J.D.P.



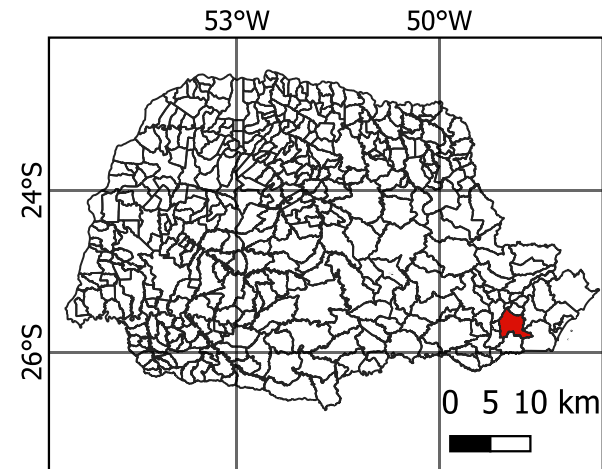
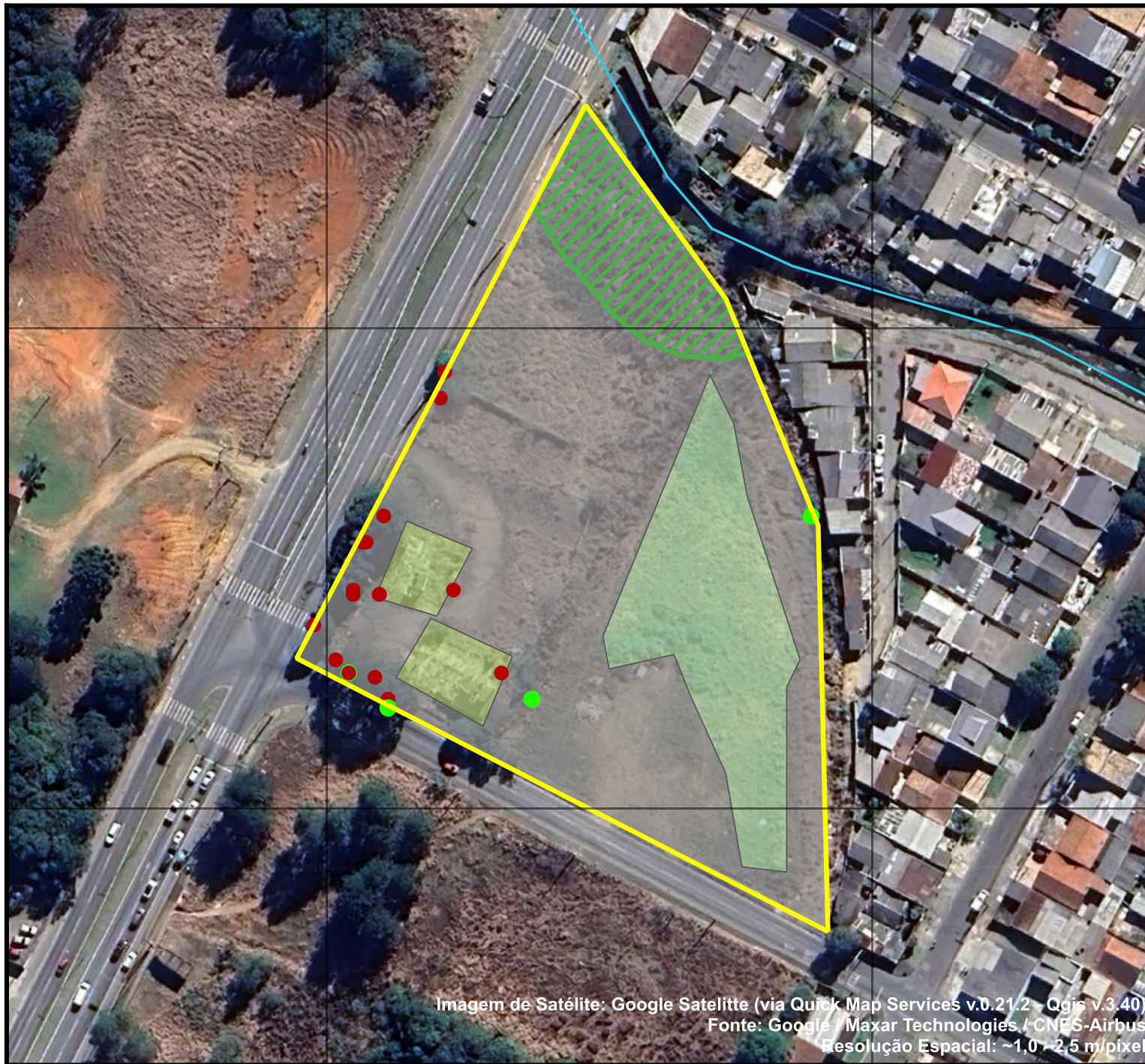
Av. República Argentina, 369 sala 806  
Bairro Água Verde - Curitiba - Paraná  
Fone/Fax:(41) 3342-7443

CLIENTE		GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
LOCAL	AV. RUI BARBOSA, 11139, COLÔNIA GRANDE, SJDP	MATRÍCULA	55046
OBRA	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO GEORREFERENCIADO		
OBS: DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NIVEIS, ALINHAMENTO E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADOS.		Prancha	01/01
GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 55.102.249/0001-08		ÁREA TOTAL: INDICADA	
Levantamento	Desenho	Escala(s)	Unidade(s)
KLEBER	Eng. Jéssica	1:500	Metros
Data		16/06/2025	
ENG. PAULO RICARDO WENZEL DE CARVALHO - CREA-PR 14.987 / D		ÁREA TOTAL: INDICADA	

# Uso e Ocupação do Solo

679750

679875



## LEGENDA

- Área do Imóvel (1,25 ha)
- APP (0,13 ha)
- Curso hídrico
- Área antropizada (0,95 ha)
- Gramíneas (0,23 ha)
- Resíduos de demolição (0,064 ha)
- Árvores exóticas
- Árvores Nativas

0 20 40 m



Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM)  
DATUM: SIRGAS 2000 - ZONA 22S

Empreendedor:  
GADENS REALTY LTDA

Imagem de Satélite: Google Satellite (via Quick Map Services v.0.21.2 - Qgis v.3.40)  
Fonte: Google / Maxar Technologies / CNES-Airbus  
Resolução Espacial: ~1,0 - 2,5 m/pixel





FOLLADOR

# INVENTÁRIO FLORESTAL

2026



41.3586-0946

R. GRA NICCO, 113, BL4 SL 201  
CURITIBA - PARANÁ



## APRESENTAÇÃO

O presente inventário florestal tem como finalidade subsidiar o processo de solicitação da Autorização de Supressão de Vegetação (ASV) em imóvel particular, localizado em São José dos Pinhais - PR, fornecendo informações técnicas e quantitativas sobre a vegetação existente na área de intervenção.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa da Localização do Imóvel .....	7
Figura 2 – Mapa de Localização dos Indivíduos Arbóreos para Supressão .....	12
Figura 3 - <i>Yucca gigantea</i> Lem. (iuca-elefante) .....	14
Figura 4 - <i>Myrsine coriacea</i> (Sw.) R.Br. (capororoca) .....	14
Figura 5 - <i>Pinus spp.</i> (Pinus) .....	15
Figura 6 - <i>Psidium guajava</i> L. (goiabeira) .....	15
Figura 7 - <i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi .....	16
Figura 8 - <i>Psidium cattleianum</i> Sabine (araça) .....	17
Figura 9 - <i>Morus Nigra</i> L. (amoreira-preta) .....	18
Figura 10 - <i>Hovenia dulcis</i> Thunberg (uva-do-japão) .....	19
Figura 11 – <i>Melia azedarach</i> (cinamomo).....	19
Figura 12 - <i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don (cedro-japonês).....	20

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Dados do empreendedor.....	5
Tabela 2 – Dados da empresa responsável pela elaboração do estudo .....	5
Tabela 3 – Dados do responsável pela elaboração do estudo .....	5
Tabela 4 – Resumo dos Parâmetros Contabilizados no Censo Florestal.....	13

## SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES GERAIS .....	5
2	INTRODUÇÃO .....	6
2.1	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	7
2.1.1	LOCALIZAÇÃO .....	7
2.1.2	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA ÁREA.....	7
3	OBJETIVOS .....	9
4	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....	10
4.1	CENSO .....	10
4.1.1	OBTENÇÃO DE DADOS .....	10
4.1.2	ANÁLISE E PROCESSAMENTO DE DADOS.....	11
4.1.2.1	Análise e processamento .....	11
5	RESULTADOS E DISCUSSÃO .....	12
5.1	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	14
6	CONCLUSÃO .....	21
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	22
	ANEXO I - ART .....	24

## 1 INFORMAÇÕES GERAIS

As tabelas abaixo apresentam dados do empreendedor, do imóvel e da consultoria ambiental responsável pelo estudo.

**Tabela 1 – Dados do empreendedor**

Responsável legal	Thiago Hauagge Gadens
CPF	004.595.409-71
Endereço	Padre Agostinho, 2545, Apto 802, Bigorriho, Curitiba - PR

**Tabela 2 – Dados da empresa responsável pela elaboração do estudo**

**Forte Desenvolvimento Sustentável**

Empresa	Forte Soluções Ambientais LTDA
CNPJ	17.731.655/0001-32
Endereço	Rua Grã Nicco, 113, sala 201, Mossunguê, Curitiba – PR
Responsável legal	Matheus Campanhã Forte
Contato	contato@forteamb.com.br

**Tabela 3 – Dados do responsável pela elaboração do estudo**

Nome	Caroline Gaspar
Profissão	Engenheira Florestal
CREA	PR-226909/D
Contato	florestal@forteamb.com.br

Nome	André Leopoldino
Profissão	Estagiário de Engenharia Florestal
CPF	110.298.229-64
Contato	meioambiente20@forteamb.com.br

## 2 INTRODUÇÃO

---

O inventário florestal constitui um procedimento técnico destinado à caracterização estrutural e florística da vegetação, permitindo avaliar de forma qualitativa e quantitativa a composição existente em uma área. Pode abranger desde árvores isoladas até formações florestais contínuas, homogêneas ou heterogêneas, sendo fundamental para a compreensão da distribuição das espécies, do estoque de biomassa e da dinâmica da vegetação. Dessa forma, trata-se de instrumento básico em estudos ambientais que envolvam intervenção em cobertura vegetal.

A coleta de dados pode ocorrer por meio de levantamento censitário, quando todos os indivíduos de interesse são medidos, ou por amostragem, na qual apenas parte da população é avaliada e utilizada para estimar seus parâmetros por métodos estatísticos. A adoção da amostragem se justifica principalmente pela redução de custos e de tempo operacional em áreas extensas, desde que as unidades amostrais representem adequadamente a população. O delineamento amostral pode ser estabelecido de forma aleatória, sistemática ou combinada, conforme as características do local e os objetivos do estudo.

O presente Relatório Técnico de Inventário Florestal integra a documentação necessária para solicitação da Autorização de Supressão de Vegetação (ASV) em propriedade particular. O trabalho apresenta o levantamento em campo dos indivíduos indicados para remoção, acompanhado da identificação das espécies e das respectivas estimativas de volume lenhoso.

## 2.1 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel se localiza na Avenida Rui Barbosa, nº 11139, no bairro Aristocrata, São José dos Pinhais – PR, a localização é apresentada na figura a seguir.

Figura 1 – Mapa da Localização do Imóvel



Fonte: Autoria Própria (2026).

### 2.1.2 CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA ÁREA

A área em estudo está localizada no município de São José dos Pinhais, com área de 1,3264 ha, inserida na bacia hidrográfica do Rio Iguaçu, na Área de Contribuição Direta do Alto Iguaçu conforme os dados do Instituto Água e Terra do Paraná (Prefeitura de São José dos Pinhais, 2018). O terreno situa-se no Primeiro Planalto Paranaense, especificamente no Planalto do Alto Iguaçu, caracterizado por topos alongados, aplainados e vertentes convexas.

De acordo com informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, com base na classificação climática de Köppen aplicada ao Estado do Paraná, o

município enquadra-se no tipo Cfb, correspondente ao clima subtropical úmido de altitude. Essa condição caracteriza-se por temperaturas amenas ao longo do ano, com média inferior a 18°C no mês mais frio e verões moderados, nos quais a temperatura média do mês mais quente permanece abaixo de 22°C. A precipitação distribui-se de forma relativamente homogênea ao longo do ano, não ocorrendo estação seca definida.

A área de estudo insere-se na fitofisionomia de Floresta Ombrófila Mista (FOM), pertencente ao bioma Mata Atlântica. Observam-se também porções com interferência antrópica, caracterizadas por áreas antropizadas em processo de regeneração inicial, com cobertura vegetal jovem, estrutura simplificada e predominância de espécies pioneiras e indivíduos de pequeno porte, conforme tipologias vegetacionais descritas para o Estado do Paraná (Roderjan *et al.*, 2002).

### 3 OBJETIVOS

---

O presente estudo tem por finalidade realizar a caracterização qualitativa e quantitativa dos indivíduos arbóreos previstos para supressão, mediante identificação botânica das espécies e levantamento de seus parâmetros dendrométricos. As informações obtidas destinam-se a subsidiar a avaliação técnica do órgão ambiental competente quanto à análise e eventual emissão da Autorização de Supressão de Vegetação (ASV) em propriedade particular.

## 4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

### 4.1 CENSO

Na literatura de inventário florestal, o levantamento censitário (100% dos indivíduos) é recomendado principalmente para áreas reduzidas ou com baixa densidade arbórea, visto que a medição de grande quantidade de árvores demanda elevado tempo de execução e custos operacionais significativos. As informações coletadas no censo, associadas ao georreferenciamento dos indivíduos em coordenadas UTM e posteriormente tratadas em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), permitem a elaboração de mapas temáticos contendo a posição das árvores, bem como a representação da infraestrutura existente e das vias de acesso à área avaliada.

#### 4.1.1 OBTENÇÃO DE DADOS

- CAP: Perímetro à altura do peito (medida a 1,3 m de altura) de todas as árvores acima de 15,7 cm de circunferência, ou seja, maior que 5 cm de DAP (diâmetro à altura do peito), com o uso de fita métrica. Os CAP foram convertidos em DAP utilizando a equação:

$$DAP = \frac{CAP}{\pi}$$

- DAP Equivalente: Para os indivíduos com ramificação, foi calculado o DAP equivalente (DAPEq) para representar o conjunto dos DAP's de cada árvore de acordo com a seguinte fórmula:

$$DAP_{eq} = \sqrt{DAP_1^2 + DAP_2^2 + \dots + DAP_n^2}$$

- Área basal (G): Para o cálculo da área basal, foi utilizada a seguinte equação:

$$G = \sum_{i=1}^n \frac{\pi * (DAP)^2}{4000}$$

- Altura total (Ht): estimativa da altura total de todas as árvores acima dos critérios de inclusão, em metro.
- Identificação das espécies: As nomenclaturas adotadas para famílias e gêneros botânicos seguiu o padrão sugerido pelo Angiosperm Phylogeny Group IV (APG IV, 2016), enquanto que para a identificação dos epítetos utilizou-se a Lista da Flora do Brasil (2014) e The International Plant Names Index (2014).
- Registro fotográfico: para registrar as diferentes espécies presentes na área de estudo, foram utilizadas câmeras de smartphone.

#### 4.1.2 ANÁLISE E PROCESSAMENTO DE DADOS

Para a digitação, conferência dos dados e para o processamento do inventário, foi utilizado o software Excel, integrante do pacote estatístico do Microsoft Office.

##### 4.1.2.1 Análise e processamento

Para cálculo do volume individual, utilizou-se fator de forma = 0,7 (Heinsdijk, 1965).

Seguem as equações:

- Volume total:

$$Vt (m^3) = \frac{\pi * (DAP^2)}{40.000} * Ht * ff$$

Onde:

- VT (m<sup>3</sup>) = Volume total individual (em metros cúbicos)
- $\pi = 3,1416$
- DAP = Diâmetro altura do peito (1,3 metros do solo)
- HT = Altura total em metros
- ff = Fator de forma

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Realizou-se o levantamento censitário dos indivíduos arbóreos previstos para supressão, cuja distribuição espacial encontra-se apresentada na Figura 2. Cada árvore foi identificada, contabilizada e submetida à mensuração dos principais parâmetros dendrométricos, incluindo espécie, diâmetro à altura do peito (DAP) e altura total. Com base nesses dados, foi efetuada a estimativa do volume total de madeira dos exemplares inventariados. A tabela a seguir reúne os resultados obtidos.

Figura 2 – Mapa de Localização dos Indivíduos Arbóreos para Supressão



Fonte: Autoria Própria (2026).

Tabela 4 – Resumo dos Parâmetros Contabilizados no Censo Florestal

X	Y	Árv Nº	Nome Científico	Nome popular	Origem	CAP	DAP EQ	HT	VE	VN	VT
679752	7172364	96292017	<i>Yucca gigantea</i> Lem.	iuca-elefante	Exótica	180	104,6	6	3,6105	-	3,6105
679755	7172361	243	<i>Myrsine coriacea</i> (Sw.) R.Br.	capororoca	Nativa	22	7,0	4	-	0,0108	0,0108
679755	7172361	244	<i>Pinus spp.</i>	pinus	Exótica	132	42,0	9,5	0,9221	-	0,9221
679761	7172360	143	<i>Pinus spp.</i>	pinus	Exótica	155	49,3	10,3	1,3784	-	1,3784
679764	7172355	142	<i>Pinus spp.</i>	pinus	Exótica	170	54,1	10	1,6099	-	1,6099
679797	7172355	141	<i>Psidium guajuva</i> L.	goiabeira	Nativa	33	11,5	3	-	0,0220	0,0220
679764	7172353	96292014	<i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi	aroeira	Nativa	28	8,9	3,5	-	0,0153	0,0153
679764	7172353	96292015	<i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi	aroeira	Nativa	30	14,8	3,5	-	0,0420	0,0420
679861	7172397	96292016	<i>Psidium cattleyanum</i> Sabine	araça	Nativa	44	14,0	3	-	0,0324	0,0324
679779	7172380	148	<i>Morus Nigra</i> L.	amoreira-preta	Exótica	47	15,0	3,8	0,0468	-	0,0468
679776	7172424	149	<i>Morus Nigra</i> L.	amoreira-preta	Exótica	37	11,8	3,5	0,0267	-	0,0267
679777	7172430	96292018	<i>Morus Nigra</i> L.	amoreira-preta	Exótica	38	12,1	3,8	0,0306	-	0,0306
679763	7172397	150	<i>Morus Nigra</i> L.	amoreira-preta	Exótica	60	33,6	6	0,3733	-	0,3733
679759	7172391	196	<i>Hovenia dulcis</i> Thunberg	uva-do-Japão	Exótica	270	85,9	9,5	3,8578	-	3,8578
679758	7172391	195	<i>Melia azedarach</i>	cinamomo	Exótica	104	48,0	12	1,5172	-	1,5172
679762	7172379	194	<i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don	cedro-japonês	Exótica	134	42,7	9	0,9002	-	0,9002
679762	7172379	245	<i>Yucca gigantea</i> Lem.	iuca-elefante	Exótica	45	27,2	13	0,5288	-	0,5288
679790	7172361	359	<i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don	cedro-japonês	Exótica	117	37,2	12	0,9150	-	0,9150
679756	7172379	397	<i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don	cedro-japonês	Exótica	75	35,6	8	0,5577	-	0,5577
679756	7172380	270	<i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don	cedro-japonês	Exótica	143	45,5	7,4	0,8429	-	0,8429
679747	7172372	273	<i>Cryptomeria japonica</i> (Thunb. ex L.f.) D.Don	cedro-japonês	Exótica	127	40,4	8,5	0,7637	-	0,7637
<b>TOTAL</b>									<b>17,8814</b>	<b>0,1224</b>	<b>18,0038</b>

Fonte: Autoria Própria (2026).

ONDE: DAP = diâmetro altura do peito em centímetros (cm); HT = altura total em metros (m); VE = volume de exóticas em metros cúbicos (m<sup>3</sup>); VN = volume de nativas em metros cúbicos (m<sup>3</sup>); VT= volume total de madeira em metros cúbicos (m<sup>3</sup>).

## 5.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir é apresentado o relatório fotográfico dos 20 indivíduos solicitados para supressão.

Figura 3 - *Yucca gigantea* Lem. (iuca-elefante)



Fonte: Fotografia tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 4 - *Myrsine coriacea* (Sw.) R.Br. (capororoca)



Fonte: Fotografia tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 5 - *Pinus spp.* (Pinus)



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 6 - *Psidium guajava* L. (goiabeira)



Fonte: Fotografia tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 7 - *Schinus terebinthifolius* Raddi



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 8 - *Psidium cattleianum* Sabine (araça)



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 9 - *Morus Nigra* L. (amoreira-preta)



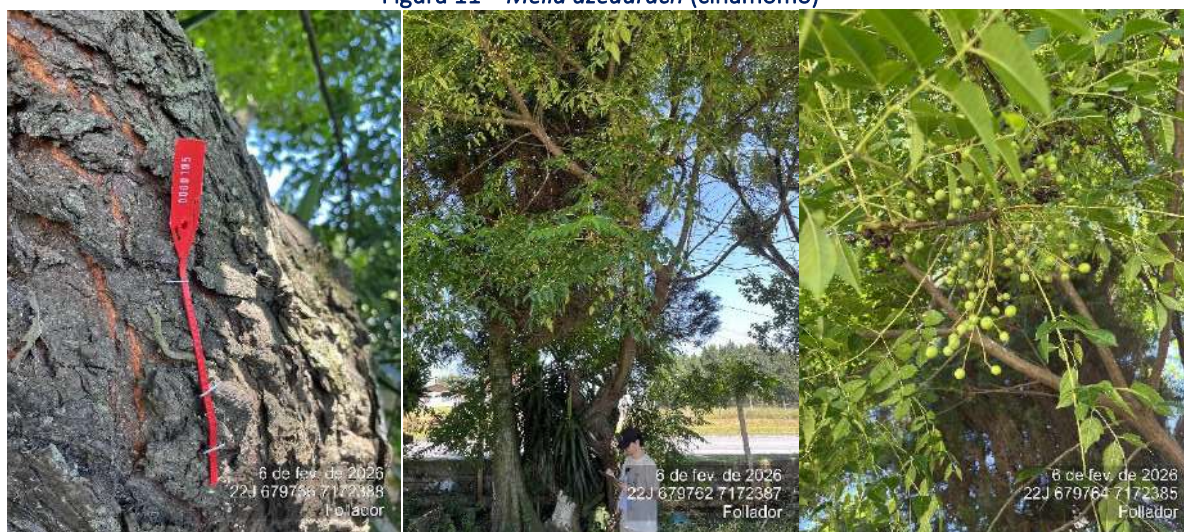
Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 10 - *Hovenia dulcis* Thunberg (uva-do-japão)



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 11 – *Melia azedarach* (cinamomo)



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

Figura 12 - *Cryptomeria japonica* (Thunb. ex L.f.) D.Don (cedro-japonês)



Fonte: Fotografias tirada por Caroline Gaspar em 06/02/2026.

## 6 CONCLUSÃO

---

A partir do censo arbóreo realizado na área de estudo, foi possível caracterizar a composição florística e estimar o volume de madeira dos indivíduos passíveis de supressão. Observou-se predominância da espécie *Cryptomeria japonica* (Thunb. ex L.f.) D.Don, popularmente conhecida como cedro-japonês, sendo esta a mais frequente entre os exemplares inventariados.

Em relação ao volume individual, a espécie exótica que apresentou o maior volume foi *Hovenia dulcis* Thunberg (uva-do-japão), com 3,8578 m<sup>3</sup>. Entre as espécies nativas, o maior volume foi registrado para *Schinus terebinthifolius* Raddi (aroeira), com 0,0420 m<sup>3</sup>. Esses resultados estão associados aos valores de diâmetro à altura do peito (DAP) e altura total dos indivíduos, parâmetros diretamente relacionados ao volume estimado.

O volume total calculado para a área foi de 18,0038 m<sup>3</sup>, representando a somatória dos volumes individuais obtidos a partir dos parâmetros dendrométricos mensurados em campo.

Dessa forma, conclui-se que, embora o cedro-japonês seja a espécie dominante em número de indivíduos, a maior contribuição volumétrica entre as espécies exóticas ocorreu para a uva-do-japão, enquanto, entre as nativas, destacou-se a aroeira, evidenciando a influência do porte arbóreo no estoque volumétrico final da área avaliada.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

ALONSO, M. T. A. Vegetação. In: ALONSO, M. T. A. **Geografia do Brasil: região sul**. Rio de Janeiro: IBGE, 1977.

HEINSDIJK, D. **A distribuição dos diâmetros nas florestas brasileiras**. Rio de Janeiro: Ministério da Agricultura, Departamento de Recursos Naturais Renováveis, Divisão de Silvicultura, 1965.

MAACK, R. **Geografia Física do Estado do Paraná**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Olympio, 1981.

OLIVEIRA, M. de L.A.A. de. Conservação “in situ” da diversidade biológica dos campos sulinos e da mata de araucária. In: ARAÚJO, E. de L.; MOURA, A. do N.; SAMPAIO, E. V. de S. B.; GESTINARI, L. M. de S.; CARNEIRO, J. de M. T. **Biodiversidade, conservação e uso sustentável da flora do Brasil**. Pernambuco: Universidade Federal Rural de Pernambuco, 2002. p. 106-108.

RODERJAN, C. V.; GALVÃO, F.; KUNIYOSHI, Y. S.; HATSCHBACH, G. G. **As unidades fitogeográficas do Estado do Paraná**. *Ciência & Ambiente*, n. 24, p. 75-92, 2002.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (PR). PREFEITURA MUNICIPAL. **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**. Página institucional. São José dos Pinhais: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, 2026.

SUDERHSA – SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE RECURSOS HÍDRICOS E SANEAMENTO AMBIENTAL. **Base de dados geoespaciais**. Curitiba: Instituto Água e Terra do Paraná, 2000.



Acompanhe nossas  
Redes Sociais



© 2026 Forte Desenvolvimento Sustentável. Todos os direitos reservados. Não é permitida a reprodução parcial ou total desta obra sem prévia autorização.

## ANEXO I - ART

---



1. Responsável Técnico

**CAROLINE GASPAR**

Título profissional:

**ENGENHEIRA FLORESTAL**

Empresa Contratada: **FORTE SOLUÇÕES AMBIENTAIS LTDA**

RNP: **1723005100**

Carteira: **PR-226909/D**

Registro/Visto: **58396**

2. Dados do Contrato

Contratante: **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ: **55.102.249/0001-08**

R EMILIANO PERNETA, 390

CONJ 1701 ANDAR 17 COND NEW CONCEPT ED BLOCO ALA CENTRO- CURITIBA/PR 80420-080

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 09/12/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV RUI BARBOSA, 11139

ARISTOCRATA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-010

Data de Início: 06/02/2026

Previsão de término: 06/08/2026

Coordenadas Geográficas: -25,555087 x -49,21034

Proprietário: GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: **55.102.249/0001-08**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Estudo, Projeto] de inventário florestal	1,2536	HA

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Censo florestal para empreendimento Follador - Make It

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por CAROLINE GASPAR, registro Crea-PR PR-226909/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 20/02/2026 e hora 14h28.

GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 55.102.249/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.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](http://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 : 23/02/2026

Valor Pago: R\$ 108,39





RESIDENCIAL  
FOLLADOR

**LAUDO HIDROGEOLÓGICO**  
2025



41.3586-0946

R. GRA NICCO, 113, BL4 SL 201  
CURITIBA - PARANÁ



## APRESENTAÇÃO

O presente laudo técnico tem por finalidade estabelecer critérios mínimos, diretrizes metodológicas e parâmetros de qualidade para a elaboração de estudos destinados à caracterização hidrogeológica abrangente da área de interesse, visando à adequada instrução dos processos de licenciamento ambiental para a implantação de empreendimentos. A abordagem integra a avaliação dos componentes essenciais do sistema hidrogeológico, incluindo solo, subsolo e zona saturada, bem como seus controles litológicos, estruturais e geomorfológicos, de modo a permitir a definição rigorosa das condições naturais de infiltração, armazenamento, circulação e eventual vulnerabilidade das águas subterrâneas.

Nesse contexto, confere-se especial relevância à análise da fragilidade ambiental do meio subterrâneo, entendida como a susceptibilidade intrínseca e específica desses compartimentos físicos frente a processos de origem natural ou antrópica que possam comprometer a qualidade, o comportamento dinâmico ou a resiliência dos aquíferos. Tal avaliação deve considerar a capacidade de permeabilidade e porosidade dos materiais geológicos, a profundidade e o regime de oscilação do nível freático, o grau de confinamento e a conectividade hidráulica entre unidades aquíferas, o potencial de recarga e as zonas preferenciais de fluxo subterrâneo, a influência de estruturas geológicas na condução do fluxo, e a eficiência dos mecanismos naturais de atenuação e retenção de contaminantes, sempre em correlação com as características e interferências previstas para o empreendimento proposto.

Dessa forma, o laudo deve constituir uma base técnica robusta, capaz de fundamentar a tomada de decisão no âmbito do licenciamento ambiental, permitindo a identificação de eventuais restrições hidrogeológicas, a proposição de medidas de mitigação adequadas e a garantia da proteção dos recursos hídricos subterrâneos e da integridade funcional do sistema aquífero presente na área em estudo.

## SUMÁRIO

SUMÁRIO .....	2
LISTA DE FIGURAS .....	2
LISTA DE TABELAS .....	3
<b>1 INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>5</b>
<b>2 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
2.1 Objetivos .....	7
2.2 Localização .....	8
2.3 Informações sobre o Meio Físico .....	9
<b>3 DESCRIÇÃO GEOLÓGICA .....</b>	<b>12</b>
3.1 Aspectos Geotécnicos Quanto à Estabilidade do Terreno .....	12
3.2 Declividade .....	16
3.3 Modelo Digital de Terreno .....	16
3.4 Sondagem do solo: Tipologia e Grau de Compactação do Solo .....	17
<b>4 DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO HIDROGEOLÓGICA .....</b>	<b>28</b>
4.1 Características do aquífero .....	28
4.2 Bacia Hidrográfica .....	29
4.3 Fluxo hídrico superficial e Fluxo Hídrico das águas subterrâneas .....	30
4.4 Tendência de inundação .....	31
<b>5 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>32</b>
<b>6 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE .....</b>	<b>33</b>
<b>7 TESTE DE PERCOLAÇÃO DO SOLO (ENSAIO DE PERMEABILIDADE) .....</b>	<b>39</b>
<b>8 CARACTERIZAÇÃO DO MANTO DE INTEMPERISMO .....</b>	<b>46</b>
<b>9 CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do empreendimento (polígono amarelo). Fonte: Adaptado de Google Earth Pro .....	8
Figura 2 – Vista da frente do terreno Rodovia .....	10
Figura 3 – Vista de frente Rodovia .....	10

Figura 4 – Vista geral do terreno .....	11
Figura 5 – Vista linha de transmissão que corta a área.....	11
Figura 6 – Localização dos furos de sondagem .....	19
Figura 7 – Área de estudo .....	33
Figura 8 – Entrada de água pluvial rua tapajós.....	35
Figura 9 – Vala a margem da rodovia .....	36
Figura 10 – Área de alagamento.....	36
Figura 11 – Leito do córrego.....	37
Figura 12 – Manilha que passa o córrego que corta a rodovia.....	38

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Proprietário do Imóvel .....	5
Tabela 2 – identificação da Obra .....	6
Tabela 3 – Consultoria Ambiental. ....	6
Tabela 4 – Responsável Técnico pela Implementação do Laudo Hidro .....	6
Tabela 5 – Localização dos furos de sondagem .....	18
Tabela 6 – Furos de sondagem – Sondagem nº 1 .....	21
Tabela 7 – Furos de sondagem – Sondagem nº 2 .....	21
Tabela 8 – Furos de sondagem – Sondagem nº 3 .....	22
Tabela 9 – Furos de sondagem – Sondagem nº 4 .....	22
Tabela 10 – Furos de sondagem – Sondagem nº 5 .....	23
Tabela 11 – Localização dos poços de ensaio .....	37

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO I ART .....	51
ANEXO II MAPA MODELO DIGITAL .....	52
ANEXO III MAPA DE DECLIVIDADE .....	53
ANEXO IV PLANIALTIMETRICO .....	54
ANEXO V MAPA DE LOCALIZAÇÃO DE SONDAgens .....	55
ANEXO VI IMAGEM DE SATÉLITE .....	56

ANEXO VII MAPA DE DIREÇÃO DE FLUXO SUPERFICIAL .....	57
ANEXO VIII MAPA POTENCIOMÉTRICO – FLUXO SUBTERRÂNEO .....	58
ANEXO IX MAPA DE APP.....	59
ANEXO X RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	61
ANEXO XI ANUENCIA SANEPAR.....	63
ANEXO XII MAPA DE TENDENCIA DE INUNDAÇÃO.....	64

## 1 INFORMAÇÕES GERAIS

O empreendimento é composto por unidades residenciais, distribuídas em lotes com edificações previstas em projeto, localizado na Av. Rui Barbosa, nº 11.139, no Município de São José dos Pinhais – PR.

Para melhor identificar o objeto de estudo, nas Tabelas a seguir são apresentados os dados do empreendedor, localização da obra e responsável técnico.

**Tabela 1 – Proprietário do Imóvel**

<b>Razão Social:</b>	GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
<b>Nome fantasia:</b>	EMPREENDIMENTO FOLLADOR
<b>CNPJ:</b>	55.102.249/0001-08
<b>Endereço:</b>	AV RUI BARBOSA 11.139

**Tabela 2 - Identificação da Obra**

<b>Empreendedor:</b>	GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
<b>Nome do Empreendimento:</b>	EMPREENDIMENTO FOLLADOR
<b>Endereço do empreendimento:</b>	AV RUI BARBOSA 11.139

**Tabela 3 – Consultoria Ambiental**

<b>Razão Social</b>	FORTE SOLUÇÕES AMBIENTAIS LTDA
<b>CNPJ:</b>	17.731.655/0001-32
<b>Endereço:</b>	Rua Grã Nicco, 113, Mossunguê, Curitiba -PR
<b>Telefone:</b>	(41) 3586-0946
<b>E-mail:</b>	contato@forteamb.com.br

**Tabela 4 - Responsável Técnico pela Implementação do Laudo Hidro**

<b>Responsável:</b>	GILLIANO ANTONIO RIBEIRO
<b>Formação</b>	Geólogo
<b>Nº Conselho de Classe:</b>	CREA PR-69098/D
<b>Empresa responsável:</b>	Forte Soluções Ambientais Ltda
<b>CNPJ:</b>	17.731.655/0001-32
<b>Endereço:</b>	Rua Grã Nicco, 113, Mossunguê, Curitiba -PR
<b>Telefone:</b>	(41) 3586-0946
<b>E-mail:</b>	contato@forteamb.com.br

## 2 INTRODUÇÃO

A Hidrogeologia constitui um ramo especializado da Hidrologia dedicado ao estudo das águas subterrâneas, abrangendo sua distribuição, dinâmica, qualidade e interação com os materiais geológicos. Trata-se de uma disciplina essencial das Ciências da Terra, com aplicações diretas na Engenharia e na gestão integrada dos recursos hídricos, especialmente no contexto do uso sustentável e da proteção dos aquíferos.

A abordagem hidrogeológica baseia-se na análise integrada das condições geológicas, geomorfológicas e hidrológicas, considerando os princípios fundamentais da Física, da Química e da Mecânica dos Fluidos que regem a gênese, a ocorrência, o fluxo e os processos de recarga e descarga das águas subterrâneas. Nesse contexto, qualquer intervenção antrópica — em especial aquelas relacionadas à investigação, prospecção, captação, monitoramento e proteção de mananciais subterrâneos — deve ser conduzida com rigor técnico, observância às normas vigentes e responsabilidade ambiental.

O presente documento consiste em um Laudo Geológico/Hidrogeológico, instrumento de elevada relevância técnica e ambiental. Seu objetivo é subsidiar processos decisórios, fornecendo base científica para a definição de medidas mitigadoras, recomendações técnicas, soluções de engenharia ou alternativas de manejo ambiental.

A elaboração desse laudo torna-se particularmente estratégica em áreas destinadas à expansão urbana, industrial ou agropecuária, onde o entendimento aprofundado das interações entre o meio físico, os recursos hídricos subterrâneos e o uso do solo são imprescindíveis para a prevenção de impactos adversos, a preservação dos aquíferos e a promoção do desenvolvimento sustentável.

## 2.1 Objetivos

O presente laudo técnico tem como objetivo estabelecer diretrizes e critérios técnicos mínimos para a elaboração, análise e apresentação de estudos hidrogeológicos consistentes, robustos e metodologicamente fundamentados, voltados à caracterização detalhada da área de interesse. Tais estudos configuram requisito indispensável para a adequada instrução dos processos de licenciamento ambiental relacionados à implantação, ampliação e/ou operação de empreendimentos potencialmente impactantes, em atendimento à legislação ambiental vigente e às normativas específicas dos órgãos ambientais competentes.

Busca-se, por meio deste laudo, promover uma caracterização hidrogeológica abrangente, fundamentada em uma análise integrada dos componentes do meio físico, contemplando a identificação, descrição e interpretação das unidades geológicas em escala regional e local. Essa abordagem visa compreender os mecanismos de ocorrência e circulação das águas subterrâneas, as condições de recarga e descarga dos sistemas aquíferos, as propriedades hidráulicas dos materiais geológicos e as interações existentes entre os recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

Para o atendimento a esses objetivos, o estudo deverá considerar, de forma integrada, os aspectos relacionados à geologia regional e local, adicionalmente, deverão ser avaliados as condições hidrogeológicas regionais e locais, com a delimitação dos sistemas aquíferos, análise dos parâmetros hidrogeológicos, dinâmica de fluxo, identificação de áreas potenciais de recarga e descarga, bem como a avaliação de vulnerabilidades e suscetibilidades à contaminação.

O estudo deverá ainda contemplar a análise dos aspectos do relevo, considerando declividades, processos erosivos e feições geomorfológicas que influenciam o escoamento superficial, a infiltração das águas pluviais e os processos de recarga dos aquíferos. De igual forma, a caracterização pedológica deverá abordar os

solos predominantes na área, incluindo sua composição, textura, permeabilidade, espessura dos horizontes e comportamento frente à infiltração e retenção de água.

Por fim, o laudo tem como objetivo integrar a avaliação dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, por meio de análise de corpos d'água, cursos d'água, sistemas de drenagem, nascentes e poços existentes, possibilitando a compreensão sistêmica da dinâmica hídrica local. A articulação desses elementos permitirá a elaboração de um diagnóstico hidrogeológico confiável, capaz de subsidiar a tomada de decisão, orientar medidas de gestão, mitigação e controle ambiental e assegurar a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a sustentabilidade dos recursos hídricos na área de influência.

## 2.2 Localização

O terreno em análise está localizado na Av. Rui Barbosa, nº 11.139, no Município de São José dos Pinhais – PR, como mostrado no mapa de localização.

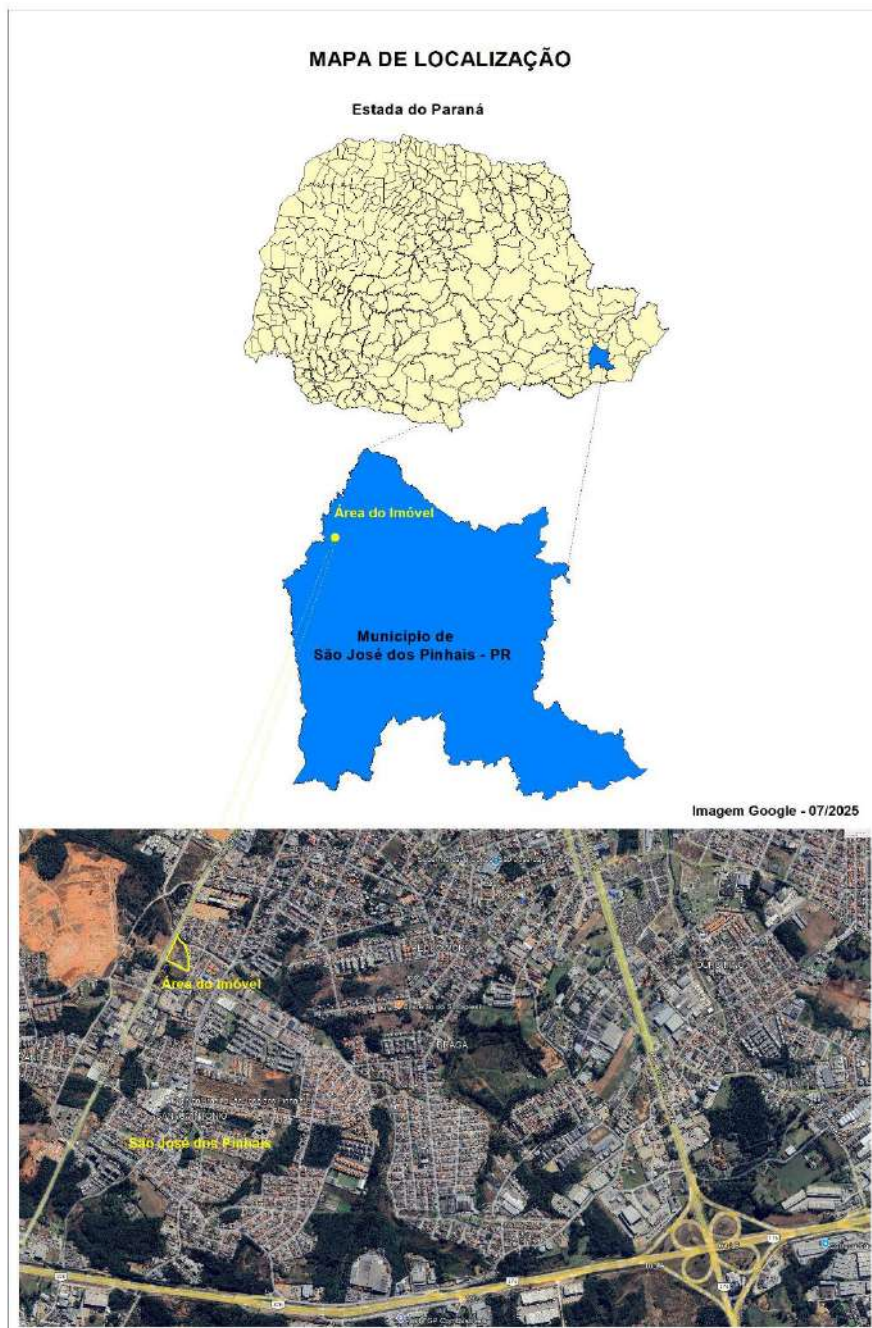


Figura 1 - Localização do empreendimento (polígono amarelo). Fonte: Adaptado de Google Earth Pro

### 2.3 Informações sobre o Meio Físico

Para um adequado planejamento de intervenções antrópicas e exploração dos recursos naturais em uma determinada área é essencial que se saiba em que tipo climático o espaço está inserido. O tipo climático refere-se às condições médias do tempo em uma determinada região, existindo diversas classificações.

Para o presente estudo, adotou-se a classificação climática de Köppen-Geiger, comumente denominada apenas classificação de Köppen, proposta inicialmente em 1900 pelo climatologista alemão Wladimir Köppen e posteriormente aprimorada por Rudolf Geiger. Esse sistema, amplamente utilizado em escala global, baseia-se na relação entre os elementos climáticos e a distribuição dos biomas, permitindo a identificação de regiões com características climáticas semelhantes.

Com base nessa classificação, verifica-se que a área de estudo, localizada no município de São José dos Pinhais, no estado do Paraná, enquadra-se no tipo climático Cfb. Esse tipo climático é característico de regiões de clima subtropical úmido, com temperaturas amenas ao longo do ano, verões brandos, invernos frios com ocorrência frequente de geadas e chuvas bem distribuídas em todos os meses, não havendo estação seca definida.

Essas condições climáticas exercem influência direta sobre a dinâmica ambiental local, o regime hidrológico e os processos de uso e ocupação do solo da região. O terreno em estudo está localizado em uma área de fácil acesso, os trabalhos buscaram atender as necessidades técnicas específicas para esse trabalho, desta forma foram feitas 5 sondagens investigativas.

A Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR emitiu anuência técnica, por meio, atestando a viabilidade de atendimento com abastecimento de água e coleta de esgoto para o empreendimento residencial Follador, localizado no município de São José dos Pinhais – PR.

Dito isso fica esclarecido que a área apresenta condições técnicas e exigidas para abastecimento de água com coleta de esgoto sanitário SANEPAR, assim sendo não será necessário a confecção de ensaios de permeabilidade conforme orientação da IAT (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 21, DE 25 DE ABRIL DE 2025).

Todo o levantamento buscou caracterizar da melhor forma o contexto Geológico/ Geotécnico / Hidrogeológico da área de estudo, sendo todo baseado no termo de referência da da IAT (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 21, DE 25 DE ABRIL DE 2025).



**Figura 2 - Vista da frente do terreno**



Figura 3 – Ruas que circundam o terreno



Figura 4 – Vista geral do terreno



Figura 5 – Vista da limpeza feita no lote

### 3 DESCRIÇÃO GEOLÓGICA

#### 3.1 Aspectos Geotécnicos Quanto à Estabilidade do Terreno

Os aspectos geotécnicos relacionados à estabilidade do terreno constituem fator determinante para a segurança, viabilidade técnica e durabilidade de qualquer empreendimento construtivo. Entre os parâmetros fundamentais a serem avaliados destacam-se a caracterização geológico-geotécnica dos materiais, a capacidade de suporte do solo, as condições hidrogeológicas, o grau de compactação e o comportamento do terreno frente às solicitações impostas pelas futuras estruturas.

No caso da área em estudo, a caracterização geológica indica predomínio de materiais associados ao embasamento cristalino do Complexo Atuba, representando aproximadamente 60% da área, constituído essencialmente por gnaises e litologias metamórficas correlatas, recobertos por manto de intemperismo de espessura variável. Os 40% restantes correspondem a depósitos sedimentares aluvionares recentes, formados por intercalações de argilas, siltes e areias, depositados em ambientes fluviais. Essa heterogeneidade litológica exerce influência direta nas propriedades físicas e

mecânicas dos solos, refletindo-se na variabilidade da capacidade de carga, permeabilidade e comportamento frente à saturação hídrica.

A avaliação da capacidade de suporte do terreno deverá ser confirmada durante a fase de implantação por meio de investigações geotécnicas específicas, incluindo sondagens de simples reconhecimento, ensaios de penetração e, quando necessário, ensaios laboratoriais complementares. Esses procedimentos permitem determinar parâmetros fundamentais como resistência ao cisalhamento, deformabilidade, compactidade e comportamento sob carregamento, subsidiando o adequado dimensionamento das fundações.

As condições hidrogeológicas também assumem relevância técnica significativa. O monitoramento do nível do lençol freático, bem como de suas variações sazonais, é essencial, sobretudo nas áreas com influência de sedimentos aluvionares, onde a maior porosidade e permeabilidade podem favorecer oscilações do nível d'água e eventuais interferências nas obras de fundação, drenagem e terraplenagem.

A compactação dos solos, especialmente nos setores constituídos por materiais inconsolidados ou retrabalhados, constitui outro fator crítico para o desempenho geotécnico. Ensaios de compactação e controle tecnológico durante a execução das obras são indispensáveis para garantir densidade adequada, reduzir recalques diferenciais e assegurar a estabilidade das estruturas projetadas.

Adicionalmente, a análise das condições de drenagem superficial e a verificação da ocorrência de processos erosivos são fundamentais para prevenir instabilidades futuras. As inspeções de campo realizadas indicaram ausência de processos erosivos ativos e condições de drenagem consideradas satisfatórias no cenário atual, embora intervenções antrópicas futuras exijam planejamento adequado do sistema de drenagem para manutenção da estabilidade do terreno.

Os estudos de sondagem e os ensaios geotécnicos fornecem dados quantitativos essenciais sobre as propriedades físicas e mecânicas dos solos e rochas locais, permitindo o correto dimensionamento das fundações e a definição das soluções construtivas mais adequadas. A análise do histórico de uso e ocupação da área, associada às investigações de campo e laboratoriais, contribui para identificar eventuais condicionantes geotécnicos relevantes e orientar recomendações técnicas voltadas à segurança da obra.

A avaliação da estabilidade geotécnica envolve ainda a análise do potencial de movimentação de massas em taludes naturais ou resultantes de cortes e aterros. Essa análise considera parâmetros como resistência ao cisalhamento, geometria das encostas, características litológicas e influência das condições hidrogeológicas, sendo essencial para prevenir escorregamentos ou recalques diferenciais.

De modo geral, os materiais derivados do Complexo Atuba tendem a apresentar comportamento geotécnico condicionado pela estrutura e grau de alteração das rochas gnáissicas, frequentemente resultando em solos residuais argilo-siltosos de boa capacidade de suporte quando adequadamente drenados. Já os depósitos aluvionares podem apresentar maior variabilidade granulométrica, menor compacidade natural e maior suscetibilidade à saturação, exigindo atenção específica no projeto de fundações e drenagem.

O terreno encontra-se estável no momento. Caso sejam realizadas novas intervenções na área, deverão ser adotadas metodologias construtivas adequadas, com especial atenção ao controle de drenagem e à execução correta das fundações, de modo a preservar as condições atuais de estabilidade.

A área em análise é vizinha a edificações e está inserida em região já ocupada. Dessa forma, conclui-se que o solo local e seu entorno apresentam condições favoráveis à ocupação, desde que respeitados os limites de capacidade de carga e realizadas as devidas avaliações geotécnicas para definição do sistema de fundação mais adequado.

## Descrição Geológica

Complexo Atuba Unidade Gnaissica.

O Complexo Atuba constitui uma importante unidade geológica do embasamento cristalino da região sul do Brasil, sendo predominantemente formado por rochas metamórficas de alto grau, com destaque para os gnaisses. Essas rochas apresentam origem pré-cambriana e resultam de intensos processos metamórficos e tectônicos que promoveram recristalização mineral, deformação estrutural e desenvolvimento de bandamento característico.

Os gnaisses do Complexo Atuba são compostos essencialmente por quartzo, feldspatos (principalmente plagioclásio e feldspato potássico) e minerais ferromagnesianos, como biotita e, localmente, hornblenda. Essa composição confere à rocha elevada resistência mecânica e relativa estabilidade geotécnica quando pouco alterada. Estruturalmente, destacam-se a foliação gnáissica e o bandamento composicional, resultantes da segregação mineral durante o metamorfismo, frequentemente associados a fraturamentos e zonas de cisalhamento.

Do ponto de vista do intemperismo, essas rochas originam solos residuais geralmente areno-argilosos a argilo-arenosos, com espessura variável conforme a intensidade de alteração e as condições geomorfológicas locais. Tais solos costumam apresentar boa capacidade de suporte, embora sua resistência possa ser reduzida quando altamente alterados ou saturados.

Regionalmente, o Complexo Atuba desempenha papel relevante na configuração do relevo e na dinâmica hidrogeológica, influenciando tanto a drenagem superficial quanto o armazenamento de água subterrânea, especialmente ao longo de fraturas e descontinuidades estruturais.

De modo geral, trata-se de uma unidade geológica com comportamento geotécnico favorável, desde que consideradas as condições locais de alteração, fraturamento e drenagem, fatores que podem influenciar diretamente a estabilidade de taludes, fundações e demais intervenções antrópicas.

## Sedimentos Aluvionares.

A região de São José dos Pinhais, inserida no contexto hidrográfico do alto curso do Rio Iguaçu, apresenta extensas áreas recobertas por sedimentos aluvionares quaternários, associados principalmente às planícies fluviais, várzeas e áreas sujeitas a processos periódicos de inundação. Esses depósitos resultam da dinâmica sedimentar recente, controlada pelo transporte, retrabalhamento e deposição de materiais inconsolidados ao longo da evolução dos sistemas fluviais regionais.

Do ponto de vista litológico, os sedimentos aluvionares caracterizam-se por intercalações de argilas, siltes e areias finas a médias, com eventual ocorrência de níveis cascalhosos e matéria orgânica. A granulometria variável reflete oscilações na energia do meio deposicional: ambientes de baixa energia favorecem a deposição de frações finas (argilas e siltes), enquanto episódios de maior vazão ou proximidade de canais ativos possibilitam a sedimentação de materiais mais grosseiros.

Sob o aspecto geotécnico, esses depósitos tendem a apresentar baixa a média compactidade, elevada porosidade e suscetibilidade à saturação, sobretudo em áreas próximas à drenagem principal. A permeabilidade varia conforme a fração granulométrica predominante, sendo geralmente maior em níveis arenosos e reduzida em horizontes argilosos, condição que influencia diretamente a drenagem natural, o comportamento mecânico dos solos e o desempenho de obras civis implantadas sobre esses materiais.

Em termos hidrogeológicos, os sedimentos aluvionares costumam abrigar aquíferos rasos do tipo freático, com nível d'água relativamente próximo à superfície e forte interação com a dinâmica superficial. Essa característica favorece a recarga hídrica, porém pode exigir cuidados adicionais quanto à drenagem, estabilidade de escavações, fundações e controle de recalques em empreendimentos instalados nessas áreas.

De maneira geral, os depósitos aluvionares de São José dos Pinhais representam unidades sedimentares recentes, heterogêneas e ainda em evolução pedogenética, cuja adequada caracterização geológica e geotécnica é fundamental para subsidiar projetos

de engenharia, planejamento urbano, licenciamento ambiental e avaliação de riscos hidrogeomorfológicos.

### 3.2 Declividade

A análise da declividade constitui um dos parâmetros fundamentais na avaliação do meio físico, uma vez que influencia diretamente a aptidão do terreno para usos específicos, o comportamento do escoamento superficial, a estabilidade geotécnica e a viabilidade de implantação de obras civis e infraestrutura urbana. A declividade corresponde à inclinação da superfície terrestre em relação ao plano horizontal, sendo expressa pela razão entre a variação altimétrica e a distância horizontal entre dois pontos, permitindo avaliar o potencial de drenagem, suscetibilidade a processos erosivos e condicionantes para o uso e ocupação do solo.

Na área em apreço, a declividade média observada é da ordem de 5%, caracterizando relevo suavemente inclinado. Esse grau de inclinação favorece o escoamento superficial das águas pluviais sem, contudo, configurar condição de instabilidade geomorfológica ou limitação relevante à ocupação urbana. Sob a ótica da engenharia civil e ambiental, tal declividade enquadra-se em faixa considerada tecnicamente adequada para implantação de edificações, sistemas viários, redes enterradas e obras de drenagem, desde que observadas práticas usuais de controle superficial.

A avaliação integrada do relevo indica, portanto, que a declividade existente não constitui fator limitante significativo ao desenvolvimento do empreendimento, não tendo sido observadas evidências atuais de processos erosivos ativos, instabilidades de talude ou feições geomorfológicas indicativas de risco. Ainda assim, recomenda-se a adoção de medidas técnicas usuais, como adequada drenagem pluvial, preservação ou recomposição de cobertura vegetal e eventuais dispositivos de dissipação de energia hidráulica, visando assegurar a estabilidade do terreno e a eficiência do manejo hídrico ao longo das fases de implantação e operação do empreendimento.

### 3.3 Modelo Digital de Terreno

Para a análise morfológica e a compreensão tridimensional da área de estudo, foi desenvolvido um Modelo Digital de Terreno (MDT), ferramenta essencial para a representação numérica acurada da superfície topográfica. O MDT consiste na discretização matemática do terreno, obtida mediante processamento de dados altimétricos de alta precisão, permitindo a reconstrução fiel das feições naturais, uma vez que representa exclusivamente o relevo — excluindo elementos como vegetação, edificações e demais estruturas antrópicas que poderiam interferir na interpretação geomorfológica.

A elaboração do MDT envolveu o tratamento e a interpolação de pontos cotados e curvas de nível, resultando em uma superfície contínua capaz de expressar com elevado grau de detalhamento as variações altimétricas e as morfologias predominantes na área e em seu entorno imediato. Essa modelagem tridimensional possibilitou a identificação de padrões de declividade, cristas e depressões topográficas, além de favorecer a análise das direções preferenciais do escoamento superficial e de possíveis zonas de acumulação hídrica.

Além de fornecer uma visualização aprimorada do relevo, o MDT serviu como base analítica para cálculos geométricos e hidrológicos, especialmente para a determinação precisa das declividades e para a avaliação de aspectos relacionados ao planejamento territorial, estabilidade de taludes e drenagem superficial. Toda essa interpretação integrada contribuiu para um entendimento mais robusto das condições físicas do terreno, subsidiando a tomada de decisão quanto à implantação do empreendimento e às medidas técnicas necessárias.

A representação visual detalhada do MDT, incluindo mapas hipsométricos, sombreamentos e perfis topográficos, encontra-se disponibilizada no anexo deste relatório, permitindo uma apreciação gráfica complementar às análises descritas.

### 3.4 Sondagem do solo: Tipologia e Grau de Compactação do Solo

Objetivando o reconhecimento das características geológicas e das camadas de solo e subsolo da área objeto de estudo, foram realizadas sondagens, num total de 5, no período de, 14/01/2026 em dia com o tempo seco, conforme aponta a respectiva localização na Tabela 3 e Mapa em anexo, sendo que sua descrição é apresentada nos boletins de sondagens.

A investigação geotécnica do subsolo, crucial para o adequado planejamento de obras de engenharia, foi executada através de sondagens a trado manual, um método eficaz de reconhecimento e amostragem de solos. Para garantir uma cobertura representativa e precisa da área de estudo, a distribuição espacial dos furos de sondagem seguiu um planejamento rigoroso.

A locação dos pontos de sondagem foi previamente definida em planta geotécnica, utilizando um sistema de coordenadas geográficas (UTM). Essa etapa preliminar em escritório permitiu otimizar a distribuição dos pontos, visando cobrir de forma abrangente toda a área de interesse do projeto e ajustar-se às características topográficas e acessibilidade do terreno. A precisão da locação foi fundamental para a correta correlação entre os dados de subsuperfície e a topografia existente.

No trabalho de campo, a verificação da exatidão das coordenadas UTM de cada ponto de sondagem foi realizada *in loco* utilizando equipamentos de posicionamento global (GPS).

Essa etapa de checagem de campo assegurou que os pontos de investigação estivessem exatamente onde planejados, minimizando desvios e garantindo a representatividade da amostragem em relação à área de estudo. A metodologia de distribuição, portanto, buscou uma malha de furos que permitisse a interpolação das condições do subsolo em toda a extensão do empreendimento.

Tabela 5 - Localização dos furos de sondagem

PONTO	UTM X	UTM Y
ST - 1	679810	7172477
ST - 2	679854	7172400
ST - 3	679861	7172317
ST - 4	679761	7172370
ST - 5	679784	7172428



Figura 6 - Localização dos furos de sondagem

## Descrição dos furos de sondagem

A descrição de testemunho de sondagem é uma análise macroscópica de amostras provenientes dos serviços de sondagem. Essas sondagens consistem em perfurações do subsolo para reconhecimento de solos e rochas que o constituem, por meio de parâmetros direcionados para este estudo a ser feito. Para este trabalho utilizamos um método para execução de sondagem a trado em investigação geológico-geotécnica, dentro dos limites do equipamento e condições do terreno (NBR9603 DE 07/2023).

Todos os poços tiveram seu perfil estratigráfico descrito, todas as sondagens atingiram o freático até a profundidade média de 2,93 metros e o processo investigativo foi feito acima daquilo que estabelece a IAT (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 21, DE 25 DE ABRIL DE 2025).

As tabelas apresentadas a seguir consolidam todos os perfis de sondagem gerados a partir desta investigação. Elas servem como base para a análise estratigráfica da área, permitindo a definição de horizontes geotécnicos, a identificação de camadas problemáticas e a compreensão das condições hidrogeológicas do local. Essa compilação é fundamental para a fase subsequente de análise e projeto de fundações ou outras obras de infraestrutura.

Tabela 6- Furos de sondagem – Sondagem nº 1

BOLETIM DE SONDA GEM (ST – 1)					
Localização:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				
Data:	14/02/26				
Sondador:	Rodrigo				
FURO	CAMADA [m]		ESPESSURA [m]	DESCRIÇÃO	N.A [m]
	INICIAL	FINAL			
1	0,0	0,15	0,15	Solo marrom claro	3,06
	0,15	2,00	1,85	Silte argiloso marrom	
	2,00	5,00	3,00	Argiloso com silte na matriz marrom	

Tabela 7 - Furos de sondagem – Sondagem nº 2

BOLETIM DE SONDA GEM (ST – 2)					
Localização:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				
Data:	14/02/26				
Sondador:	Rodrigo				
FURO	CAMADA [m]		ESPESSURA [m]	DESCRIÇÃO	N.A [m]
	INICIAL	FINAL			
2	0,0	0,50	0,50	Solo Marrom	2,05
	0,50	2,00	1,50	Silte argiloso marrom escuro	
	2,00	5,00	3,00	Argila Siltosa avermelhado	

Tabela 8 - Furos de sondagem – Sondagem nº 3

BOLETIM DE SONDAAGEM (ST – 3)					
Localização:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				
Data:	14/02/26				
Sondador:	Rodrigo				
FURO	CAMADA [m]		ESPESSURA [m]	DESCRIÇÃO	N.A [m]
	INICIAL	FINAL			
3	0,0	0,60	0,60	Solo Marrom	2,11
	0,60	1,80	1,20	Silte Argiloso marrom	
	1,80	5,00	3,20	Argila Siltosa marrom	

Tabela 9 - Furos de sondagem – Sondagem nº 4

BOLETIM DE SONDAAGEM (ST – 4)					
Localização:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				
Data:	14/02/26				
Sondador:	Rodrigo				
FURO	CAMADA [m]		ESPESSURA [m]	DESCRIÇÃO	N.A [m]
	INICIAL	FINAL			
4	0,0	0,50	0,50	Solo Marrom	3,86
	0,50	2,50	2,00	Argila Siltosa marrom claro	
	2,50	5,00	2,50	Silte com matriz Argilosa marrom claro	

Tabela 10 - Furos de sondagem – Sondagem nº 5

BOLETIM DE SONDAAGEM (ST – 5)					
<b>Localização:</b>	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				
<b>Data:</b>	14/02/26				
<b>Sondador:</b>	Rodrigo				
FURO	CAMADA [m]		ESPESSURA [m]	DESCRIÇÃO	N.A [m]
	INICIAL	FINAL			
5	0,0	0,50	0,50	Solo Marrom	3,17
	0,50	2,30	1,80	Argila Siltosa marrom	
	2,30	5,00	2,70	Silte argiloso marrom	

#### Tipologia do solo

A caracterização pedológica da área constitui etapa fundamental para a compreensão das condições do meio físico, tendo em vista que as propriedades dos solos influenciam diretamente os processos geotécnicos, hidrogeológicos, ambientais e construtivos. A identificação dos diferentes tipos de solo baseia-se em critérios técnicos consolidados, como textura, composição mineralógica, natureza e grau de alteração da rocha matriz, condições climáticas atuantes durante a pedogênese, posição topográfica, intensidade dos processos intempéricos e fatores bióticos. A análise integrada desses elementos permite compreender não apenas a tipologia dos solos presentes, mas também seu comportamento mecânico e hidráulico, bem como sua evolução ao longo do tempo.

Sob o ponto de vista textural, os solos são classificados conforme a proporção relativa entre areia, silte e argila, originando materiais arenosos, siltosos, argilosos ou mistos (areno-argilosos e areno-siltosos). Essa classificação é particularmente relevante em estudos geotécnicos, pois a textura controla propriedades como permeabilidade, capacidade de retenção e infiltração de água, coesão, plasticidade e suscetibilidade à

erosão, fatores diretamente relacionados ao desempenho de fundações, à estabilidade de taludes e ao comportamento do terreno sob carregamento.

Na área em estudo, a tipologia pedológica encontra-se associada predominantemente a solos derivados do intemperismo do embasamento cristalino do Complexo Atuba – unidade gnáissica – e, de forma complementar, a depósitos recentes de sedimentos aluvionares. Os solos residuais provenientes dos gnaisses tendem a apresentar textura argilo-siltosa a silto-argilosa, coloração variando entre tons marrom, avermelhado e amarelado, em função da alteração de minerais ferromagnesianos e feldspáticos. Esses materiais geralmente exibem estrutura relativamente coesa, permeabilidade moderada a baixa e comportamento geotécnico condicionado pelo grau de alteração da rocha matriz e pelo teor de umidade.

Associados às áreas de deposição aluvionar, ocorrem solos mais heterogêneos, compostos por misturas variáveis de areia, silte e argila, frequentemente estratificados e com granulometria irregular. Esses depósitos apresentam, em geral, menor grau de compactação natural, maior variabilidade lateral e vertical das propriedades físicas e mecânicas e permeabilidade variável, características típicas de materiais transportados e retrabalhados por processos fluviais. Em função dessa heterogeneidade, tais solos podem apresentar comportamento geotécnico distinto dos solos residuais, exigindo maior atenção em projetos de fundação e drenagem.

Sob a ótica da engenharia civil, a coexistência de solos residuais derivados de rochas gnáissicas e sedimentos aluvionares implica a necessidade de investigações geotécnicas detalhadas para adequada definição dos métodos construtivos, sistemas de fundação e soluções de drenagem. Solos residuais do embasamento cristalino tendem a apresentar maior coesão e estabilidade relativa, enquanto os depósitos aluvionares podem exigir controle mais rigoroso de compactação, drenagem e estabilidade de escavações. Dessa forma, o reconhecimento técnico dessas unidades pedológicas é indispensável para o planejamento seguro das intervenções, contribuindo para a estabilidade do terreno e o desempenho adequado das futuras estruturas.

## Grau de compactação

A avaliação do grau de compactação dos solos constitui etapa relevante na análise geotécnica do terreno, embora sua caracterização definitiva dependa da execução de ensaios geotécnicos padronizados. De forma preliminar, é possível estabelecer uma estimativa qualitativa por meio de observações visuais e testes empíricos simples realizados em campo, os quais fornecem indicativos iniciais sobre o estado de adensamento, a resistência mecânica e o comportamento geotécnico dos materiais presentes. Essa análise preliminar torna-se particularmente importante em áreas com litologias distintas, como aquelas constituídas por solos residuais derivados do embasamento cristalino e por depósitos sedimentares recentes.

Inicialmente, procedeu-se à inspeção visual dos materiais superficiais, observando-se a textura, a homogeneidade, a estrutura e a porosidade aparente. Nos solos residuais associados ao Complexo Atuba – unidade gnáissica, verificou-se textura predominantemente argilo-siltosa, coloração variando entre tons marrom, avermelhado e amarelado e estrutura relativamente coesa, características típicas de materiais resultantes do intemperismo de rochas cristalinas. Esses solos tendem a apresentar compactação natural moderada a elevada, com menor porosidade aparente e maior estabilidade estrutural. Em contrapartida, nos setores associados a sedimentos aluvionares, observou-se maior heterogeneidade granulométrica, com presença variável de frações arenosas, siltosas e argilosas, estrutura menos consolidada e maior variabilidade lateral das propriedades físicas, características comuns de materiais transportados e depositados por processos fluviais.

Na sequência, foi realizado o teste manual de consistência por meio da compressão de amostras coletadas superficialmente. Os solos residuais derivados dos gnaiesses apresentaram resistência perceptível ao manuseio, mantendo a forma após compressão manual, o que indica grau de compactação natural relativamente satisfatório e boa coesão entre as partículas finas. Já os solos aluvionares demonstraram comportamento mais variável, com trechos apresentando maior friabilidade e menor coesão, especialmente nas frações mais arenosas, refletindo menor grau de compactação natural e maior dependência das condições de umidade.

Também foi aplicado o teste de ruptura manual, no qual as amostras foram fragmentadas com os dedos para avaliação qualitativa da resistência à desagregação. Os solos residuais gnáissicos apresentaram maior resistência à ruptura, compatível com materiais argilo-siltosos moderadamente compactados. Por outro lado, os depósitos aluvionares mostraram resistência variável, com tendência à fragmentação mais fácil em materiais menos finos ou menos adensados, comportamento típico de sedimentos fluviais recentes.

A resposta do solo à umidade também foi considerada, observando-se os padrões de infiltração e escoamento superficial. Nos solos residuais do Complexo Atuba, a permeabilidade tende a ser moderada a baixa, favorecendo maior retenção de umidade e potencial aumento de coesão quando não saturados. Já os sedimentos aluvionares apresentam permeabilidade variável, podendo ocorrer desde infiltração relativamente rápida nas frações arenosas até retenção hídrica em níveis mais argilosos, o que ressalta a importância do adequado dimensionamento dos sistemas de drenagem superficial e subsuperficial.

Embora esses procedimentos permitam uma avaliação preliminar do estado de compactação dos solos, ressalta-se que tais métodos não substituem ensaios geotécnicos normatizados, como sondagens, ensaios de compactação Proctor, ensaios de penetração (SPT) e demais investigações laboratoriais. Recomenda-se, portanto, que durante a fase de implantação do empreendimento sejam realizados estudos geotécnicos complementares, visando à determinação precisa dos parâmetros de resistência, deformabilidade e capacidade de carga do terreno.

As observações de campo indicam que os solos residuais derivados do Complexo Atuba apresentam, em geral, compactação natural compatível com cargas usuais de edificações de pequeno a médio porte, enquanto os sedimentos aluvionares requerem avaliação mais criteriosa devido à sua heterogeneidade e possível variabilidade de adensamento. Assim, a definição do sistema de fundações, bem como eventuais intervenções de melhoria de solo, deverá ser fundamentada em investigações geotécnicas específicas.

Destaca-se, por fim, que as conclusões aqui apresentadas se baseiam em avaliação preliminar de campo e em dados técnicos regionais. Dessa forma, recomenda-se fortemente a realização de investigações geotécnicas complementares durante a etapa de implantação do empreendimento, incluindo estudos detalhados de capacidade de carga e caracterização geomecânica dos solos, cujos resultados deverão subsidiar o projeto executivo e atender às exigências dos órgãos fiscalizadores competentes.

## 4 DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO HIDROGEOLÓGICA

### 4.1 Características do Aquífero

Por definição, um aquífero é uma unidade geológica onde se infiltra e se armazena água que pode ser utilizada como fonte de abastecimento. Geralmente, ao penetrar em camadas porosas, quase sempre de rochas sedimentares, a água passa por um natural processo de filtragem, tornando-se própria para consumo. Em um aquífero ocorre também uma permeabilidade que permite a movimentação do volume de água em seu interior.

Existem vários tipos de aquíferos, classificados de diferentes formas com base nos mais distintos critérios. Em uma dessas possibilidades, há a divisão que apresenta três tipos de aquíferos: os livres, os suspensos e os confinados.

O aquífero livre apresenta-se com um extrato superior permeável, sendo inferiormente limitado por uma rocha permeável ou semipermeável. Encontram-se, em geral, em profundidades pequenas, sendo quase sempre limitados pela própria superfície ou pelo limite de acumulação da água. Esse tipo de aquífero é o de mais fácil extração de recursos hídricos, sendo, muitas vezes, chamado de aquífero freático.

Os aquíferos suspensos são formados por uma base inferior impermeável e uma base superior permeável ou semipermeável, sem a capacidade de transmitir, acumular ou receber mais água.

Já os aquíferos confinados são aqueles cercados por camadas impermeáveis e mantidos sob uma pressão interna superior à pressão atmosférica. Quando perfurados,

os seus poços costumam jorrar água em velocidade razoável em razão dessa pressão superior.

O terreno apresenta corpos hídricos em seu limite sendo que as características físicas do aquífero são as encontradas em regiões de geologia semelhante, da qual a área pertence, o lote possui NA com níveis aflorantes com média de profundidade de 2,93 metros.

O terreno em estudo apresenta característica de um aquífero freático.

#### **4.2 Bacia Hidrográfica**

A bacia hidrográfica do Rio Avariu está localizada principalmente no município de São José dos Pinhais, no estado do Paraná, integrando o sistema hidrográfico do alto curso do Rio Iguaçu. Trata-se de uma sub-bacia de dimensão local a regional, com drenagem relativamente curta, estimada em cerca de 20 a 30 km de extensão total considerando seus principais cursos e afluentes, apresentando importância sobretudo no contexto ambiental e urbano da região.

De forma geral, a bacia abrange predominantemente áreas do próprio município de São José dos Pinhais, podendo alcançar setores limítrofes da Região Metropolitana, com proximidade territorial de áreas urbanas de Curitiba. A ocupação do solo é mista, envolvendo trechos urbanizados, áreas industriais, zonas periurbanas e remanescentes de áreas rurais ou vegetadas, o que influencia diretamente a dinâmica do escoamento superficial e a qualidade ambiental dos recursos hídricos.

O relevo associado à bacia é predominantemente suave a levemente ondulado, com presença de planícies aluvionares nos fundos de vale e setores de declividade moderada nas áreas mais elevadas. Essas características favorecem tanto a infiltração quanto o escoamento superficial das águas pluviais, podendo ocorrer saturação temporária do solo em períodos de precipitação intensa, situação comum na região devido ao clima subtropical úmido.

Sob o ponto de vista hidrológico, o Rio Avariú apresenta regime essencialmente pluvial, com variações de vazão relacionadas às condições climáticas sazonais e ao grau de urbanização da bacia. Assim, embora se trate de um sistema hidrográfico de porte relativamente modesto, sua importância é significativa para o equilíbrio ambiental local, drenagem urbana e planejamento territorial, devendo ser considerada em estudos ambientais, geotécnicos e de ocupação do solo.

### **4.3 Fluxo hídrico superficial e Fluxo Hídrico das águas subterrâneas**

O fluxo de água superficial corresponde ao deslocamento das águas sobre a superfície terrestre, manifestando-se por meio de rios, riachos, córregos, canais de drenagem natural ou artificial, entre outros elementos da rede hidrográfica. Trata-se de um processo hidrológico natural condicionado, primordialmente, pela ação da gravidade, pela declividade do terreno e pelas características geomorfológicas locais, sendo diretamente influenciado pela topografia, pelo uso e ocupação do solo e pela capacidade de infiltração dos materiais superficiais.

Na área de estudo, a direção do escoamento superficial acompanha a configuração topográfica predominante, apresentando dois sentidos principais orientados para Nordeste. Essa direção reflete o gradiente altimétrico local, no qual as águas superficiais tendem a se deslocar das cotas mais elevadas para as cotas mais baixas, concentrando-se progressivamente nos talwegues naturais e nos sistemas de drenagem existentes.

O fluxo de água subterrânea, por sua vez, é determinado a partir da análise do gradiente hidráulico do aquífero, sendo recomendado e amplamente empregado no dimensionamento de reservas hídricas subterrâneas. Para essa finalidade, utilizam-se mapas potenciométricos, os quais permitem a determinação da superfície potenciométrica, a identificação da direção preferencial do fluxo subterrâneo e a estimativa do comprimento da frente de escoamento, parâmetros essenciais para a

compreensão do comportamento hidrogeológico local.

No contexto do empreendimento, a interpretação do mapa potenciométrico apresentado em anexo indica que também duas direções predominantes do fluxo subterrâneo que ocorrem no sentido Nordeste. Observa-se que essa orientação apresenta convergência com o padrão de escoamento das águas superficiais identificado na área de estudo, evidenciando uma coerência hidrodinâmica entre os sistemas superficial e subterrâneo, o que é característico de áreas com forte controle topográfico sobre o regime de fluxo.

O mapa potenciométrico, também denominado mapa piezométrico, constitui a principal ferramenta para o estudo da circulação das águas subterrâneas. Sua elaboração baseia-se nos níveis d'água medidos em poços de monitoramento, permitindo a representação gráfica da distribuição espacial das cargas hidráulicas. A análise desse tipo de mapa é fundamental para a gestão integrada dos recursos hídricos, subsidiando avaliações de disponibilidade hídrica, vulnerabilidade de aquíferos e possíveis interferências antrópicas no sistema hidrogeológico.

A tabela de cotas do nível d'água (NA), associada ao mapa potenciométrico e apresentada em anexo, representa um conjunto de dados essencial para a análise técnica em estudos hidrogeológicos. Sua relevância reside na capacidade de registrar, de forma sistematizada e quantificável, as variações espaciais e temporais do nível freático, possibilitando uma interpretação consistente da dinâmica do fluxo subterrâneo e das condições de recarga e descarga do aquífero.

Por fim, a apresentação clara, precisa e bem estruturada dessas tabelas em relatórios técnicos contribui significativamente para a correta interpretação dos dados por especialistas, assegurando uma comunicação técnica eficiente e fornecendo suporte confiável para a tomada de decisões relacionadas ao planejamento, licenciamento ambiental e gestão dos recursos hídricos subterrâneos.

A Tabela 11 apresenta os dados topográficos obtidos nos pontos de sondagem, contemplando as cotas da boca dos furos, as profundidades do nível d'água estabilizado e as respectivas cotas do topo do nível freático. As medições foram realizadas após a estabilização do nível d'água, permitindo a caracterização das condições hidrogeológicas locais e subsidiando as análises técnicas relacionadas ao comportamento do lençol freático na área de estudo.

**Tabela 11 - Dados - Topográfico / Nível d'água**

Furo	Cota (m) da boca do furo	Profundidade do nível d'água estabilizada	Cota (m) do topo do nível d'água
S01	879.0	3.06	875.94
S02	880.3	2.05	878.25
S03	881.7	2.11	879.59
S04	883.8	3.86	879.94
S05	882.0	3.57	878.43

#### 4.4 Tendência de inundação

A intensificação das atividades antrópicas no meio urbano exerce influência direta sobre a dinâmica hidrológica natural e sobre a modelagem do relevo, sobretudo em função da ampliação das superfícies impermeáveis. A pavimentação de vias, a implantação de edificações e a compactação dos solos reduzem a capacidade de infiltração da água pluvial, promovendo o aumento do escoamento superficial e a elevação dos picos de vazão durante eventos pluviométricos de maior intensidade. Esse processo pode comprometer a eficiência dos sistemas de drenagem urbana, que, em muitos casos, não são dimensionados para suportar incrementos significativos de vazão, favorecendo a ocorrência de alagamentos e inundações localizadas.

Nesse contexto, o mapeamento de áreas suscetíveis a inundações constitui instrumento fundamental para o planejamento urbano, a gestão de riscos e a definição de diretrizes para o uso e ocupação do solo. A utilização de ferramentas de geoprocessamento e análise espacial possibilita a integração de dados topográficos, hidrológicos, geomorfológicos e de uso do solo, permitindo a identificação de áreas potencialmente vulneráveis. Essa abordagem baseia-se na correlação entre variáveis como declividade do terreno, densidade da rede de drenagem, características de permeabilidade dos solos e padrões de ocupação urbana, fatores determinantes para a compreensão da dinâmica dos processos de inundação.

Para a área objeto deste estudo, foram consultadas bases cartográficas e hidrológicas oficiais disponibilizadas pela SUDERHSA 2011, as quais indicam que o terreno não se encontra inserido em zonas com tendência à inundação associadas aos períodos de retorno hidrológico de 25 anos e 100 anos. Esses mapeamentos oficiais não delimitam manchas de inundação incidentes sobre a área analisada, tampouco apontam cotas de cheia que indiquem risco potencial significativo para tais cenários de recorrência.

Adicionalmente, as análises das condições topográficas, associadas às observações de campo e à interpretação dos dados hidrogeológicos disponíveis, não evidenciaram feições geomorfológicas típicas de áreas sujeitas a extravasamentos periódicos, tais como terraços fluviais recentes, depósitos aluvionares ativos ou marcas físicas de cheias pretéritas. Observa-se ainda que a área não se encontra em proximidade imediata de corpos hídricos com capacidade expressiva de extravasamento, condição que reforça a baixa probabilidade de ocorrência de eventos de inundação.

Dessa forma, com base nos dados oficiais disponíveis e nas características físicas observadas, conclui-se que a área em estudo está formalmente situada fora das zonas com tendência à inundação para períodos de retorno de 25 e 100 anos. Ressalta-se, contudo, que a dinâmica hidrológica urbana pode sofrer alterações ao longo do tempo em função de mudanças no uso e ocupação do solo, razão pela qual o monitoramento e o adequado planejamento da drenagem permanecem medidas importantes para a mitigação de riscos hidrológicos.

## 5 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei de Uso e Ocupação do Solo constitui um dos principais instrumentos da legislação urbanística municipal, estabelecendo diretrizes normativas para a organização, o ordenamento e a gestão do espaço urbano. Por meio desse dispositivo legal, os municípios disciplinam o parcelamento do solo, a ocupação dos lotes e o exercício de suas funções urbanas, definindo os usos permitidos, condicionados ou proibidos, bem como os parâmetros construtivos aplicáveis às áreas públicas e privadas.

O objetivo central dessa legislação é assegurar a adequada estruturação territorial do município, orientando a implantação das edificações no interior dos lotes e promovendo a compatibilidade entre os distintos usos do solo. Além disso, a Lei de Uso e Ocupação do Solo desempenha papel fundamental na prevenção e mitigação de impactos ambientais, urbanísticos e socioespaciais, ao considerar as características físicas do território e sua inserção na dinâmica urbana de forma integrada.

No âmbito do presente projeto, a referência à Lei de Uso e Ocupação do Solo possui caráter orientativo e demonstrativo. Ainda assim, optou-se por sua manutenção como base normativa, com o objetivo de reforçar a importância da observância de suas diretrizes durante a elaboração e o desenvolvimento do projeto arquitetônico. A adoção desses parâmetros contribui para a conformidade legal da intervenção proposta e para a minimização de potenciais impactos ambientais e urbanísticos sobre a área de estudo e seu entorno.



Figura 7 – Área de estudo

## 6 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

São áreas protegidas, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

As áreas de preservação permanente (APP), assim como as Unidades de Conservação, visam atender ao direito fundamental de todo brasileiro a um “meio ambiente ecologicamente equilibrado”, conforme assegurado no art. 225 da Constituição.

No entanto, seus enfoques são diversos: enquanto as UCs estabelecem o uso sustentável ou indireto de áreas preservadas, as APPs são áreas naturais intocáveis, com rígidos limites de exploração, ou seja, não é permitida a exploração econômica direta.

Em cursos d'água entre 10 e 50 metros, a faixa de APP deve ser de 50 metros, em cursos d'água com largura entre 50 e 200 metros, a APP deve aumentar para 100 metros, e em casos de cursos d'água entre 200 e 600 metros, a APP deve medir 200 metros.

A área destinada ao empreendimento intercepta parcialmente faixa caracterizada como Área de Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação ambiental vigente, especialmente conforme disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). Na porção leste do terreno identifica-se a presença do Rio Avariú, o qual, nesse trecho específico, apresenta largura aproximada de 7 metros e profundidade média estimada em cerca de 1 metro (figura 8). Tal condição enquadra o curso hídrico na classe de rios com largura inferior a 10 metros, implicando a obrigatoriedade de manutenção de faixa marginal mínima de APP de 30 metros, medida a partir da borda da calha do leito regular, conforme previsto na legislação ambiental federal.

O referido segmento encontra-se inserido em área urbanizada do município de São José dos Pinhais, onde o curso d'água apresenta intervenções antrópicas pontuais, incluindo trechos parcialmente canalizados. Destaca-se que, no ponto em que o rio intercepta a Avenida Rui Barbosa (figura 9), o curso hídrico encontra-se canalizado, caracterizando solução técnica típica de drenagem urbana destinada à transposição viária, ao controle hidráulico e à mitigação de eventos de cheia. Ressalta-se, contudo, que tais intervenções não descaracterizam a natureza jurídica do curso d'água como corpo hídrico natural, permanecendo aplicáveis as restrições ambientais inerentes à APP.

Adicionalmente, observa-se que existem diversas edificações e intervenções antrópicas consolidadas no entorno imediato do empreendimento que aparentam não respeitar integralmente a faixa marginal mínima de 30 metros de APP. Tal condição configura cenário de ocupação antrópica consolidada em área ambientalmente sensível, situação relativamente recorrente em trechos urbanos historicamente ocupados, a qual demanda análise específica sob a ótica da regularização ambiental, do ordenamento territorial e das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes.

Nesse contexto, ressalta-se que a presença dessas ocupações não afasta a incidência da legislação ambiental vigente nem altera a necessidade de observância das restrições legais aplicáveis à APP, especialmente no que se refere à proteção dos recursos hídricos, à estabilidade geomorfológica das margens, à função ecológica das áreas ripárias e à mitigação de riscos hidrológicos associados à dinâmica fluvial.



Figura 8 –Margem do Rio Avariú



Figura 9 – Manilha que corta a Avenida Rui Barbosa

## 7 TESTE DE PERCOLAÇÃO DO SOLO (ENSAIO DE PERMEABILIDADE)

A Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR emitiu anuência técnica referente ao empreendimento residencial Área Follador, localizado no município de São José dos Pinhais – PR, conforme Protocolo nº 24.309.007-5, atestando a viabilidade de atendimento por meio do sistema público de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário, em conformidade com as normas operacionais, ambientais e técnicas vigentes.

De acordo com a análise técnica apresentada pela concessionária, o abastecimento de água poderá ser realizado diretamente por rede pública existente implantada no passeio da Av. Rui Barbosa, em tubulação com diâmetro nominal DN 150 mm, não sendo necessária, neste momento, a ampliação da rede de distribuição. O atendimento deverá ocorrer por meio de ligação condominial, observando-se integralmente as exigências técnicas estabelecidas pela SANEPAR e pela legislação regulatória aplicável.

No que se refere ao sistema de esgotamento sanitário, foi indicada a viabilidade de atendimento condicionada à ampliação da rede coletora existente, com extensão aproximada de 140 metros em tubulação DN 150 mm. Conforme diretrizes da concessionária e regulamentação da Agência Reguladora do Paraná – AGEPAR, os custos relacionados à expansão da infraestrutura deverão ser integralmente assumidos pelo empreendedor, bem como a elaboração, apresentação e aprovação do respectivo Projeto Hidrossanitário junto à SANEPAR.

Destaca-se que a anuência técnica possui validade de 1 (um) ano a partir da data de emissão, estando sua efetiva implementação condicionada à aprovação do projeto executivo hidrossanitário e ao atendimento integral das normas técnicas aplicáveis, incluindo a ABNT NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário – Projeto e Execução, além das demais regulamentações ambientais e sanitárias pertinentes.

Diante da confirmação de viabilidade de atendimento por sistema público de abastecimento de água e esgotamento sanitário, não se prevê a utilização de sistemas

individuais de disposição de efluentes, tais como fossas sépticas, sumidouros ou sistemas de infiltração no solo. Nesse contexto, não se justifica tecnicamente a realização de ensaios de infiltração ou permeabilidade do solo, uma vez que tais procedimentos são aplicáveis, prioritariamente, a empreendimentos que dependem de soluções individuais de tratamento e disposição final de efluentes.

Assim, em conformidade com a Instrução Normativa IAT nº 21, de 25 de abril de 2025, que dispensa a execução de ensaios de permeabilidade quando comprovada a viabilidade de atendimento por rede pública de esgotamento sanitário, a não realização desses ensaios encontra-se plenamente respaldada sob os aspectos técnicos, legais e ambientais, não comprometendo a avaliação da viabilidade do empreendimento nem o processo de licenciamento ambiental.

## **8 CARACTERIZAÇÃO DO MANTO DE INTEMPERISMO**

O manto de intemperismo da área em apreço apresenta características diretamente relacionadas ao substrato geológico local, constituído predominantemente por litologias do Complexo Atuba – unidade gnáissica – associadas a depósitos sedimentares aluvionares recentes. Trata-se, portanto, de um perfil pedológico heterogêneo, resultante da interação entre processos de alteração intempérica in situ das rochas cristalinas e da deposição secundária de sedimentos transportados por dinâmica fluvial.

No setor relacionado à unidade gnáissica, observa-se o desenvolvimento de manto de alteração típico de rochas metamórficas, caracterizado por solos predominantemente argilo-siltosos a areno-argilosos, com estrutura geralmente maciça a fracamente estruturada, coloração variando entre tons avermelhados, amarelados e acastanhados, em função da oxidação de minerais ferromagnesianos. Esses materiais tendem a apresentar grau variável de alteração, desde saprolitos relativamente preservados, ainda com relictos estruturais da rocha matriz, até horizontes mais evoluídos, onde predomina comportamento geotécnico típico de solos residuais, com permeabilidade moderada a baixa e suscetibilidade variável à compactação.

Associadamente, a presença de sedimentos aluvionares confere ao perfil características texturais mais heterogêneas, com intercalações de materiais arenosos, silto-argilosos e, pontualmente, níveis com frações mais grosseiras. Esses depósitos refletem processos deposicionais fluviais pretéritos e recentes, sendo comum a

ocorrência de solos menos estruturados, com maior variabilidade granulométrica, permeabilidade irregular e, em determinadas condições, maior propensão à saturação hídrica, sobretudo em áreas topograficamente mais baixas ou sujeitas à influência do lençol freático.

Do ponto de vista geotécnico e hidrogeológico, essa composição mista tende a produzir comportamento intermediário entre solos residuais relativamente estáveis derivados do embasamento gnáissico e solos sedimentares aluvionares potencialmente mais compressíveis e suscetíveis à variação de umidade. Tal condição exige atenção especial quanto ao manejo das águas pluviais, estabilidade de taludes, capacidade de suporte e controle de processos erosivos, especialmente em cenários de intervenção antrópica ou urbanização intensificada.

De modo geral, o manto de intemperismo local pode ser classificado como moderadamente espesso, heterogêneo e condicionado tanto pela evolução intempérica do embasamento cristalino quanto pela dinâmica sedimentar aluvial, constituindo fator relevante para o planejamento geotécnico, ambiental e hidrológico da área em análise.

## 9 CONCLUSÃO

O lote em análise está inserido na bacia hidrográfica do Rio Avariú que está localizada principalmente no município de São José dos Pinhais, no estado do Paraná, integrando o sistema hidrográfico do alto curso do Rio Iguaçu. Trata-se de uma sub-bacia de dimensão local a regional, com drenagem relativamente curta, estimada em cerca de 20 a 30 km de extensão total considerando seus principais cursos e afluentes, apresentando importância sobretudo no contexto ambiental e urbano da região.

O terreno destinado ao futuro empreendimento apresenta, em grande parte, declividade entre 5%, caracterizando áreas com inclinação moderada e outras com inclinação mais acentuada. O nível freático foi identificado a uma profundidade média de 2,93 metros.

No local identifica-se a presença de uma Área de Preservação Permanente (APP) com faixa de 30 metros, situada na porção noroeste do lote e associada ao curso hídrico do Rio Avariú. As APPs, assim como as Unidades de Conservação, constituem instrumentos legais de proteção ambiental destinados à manutenção dos recursos naturais, à preservação da biodiversidade e à garantia da estabilidade dos processos ecológicos, atendendo ao direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme estabelecido pelo artigo 225 da Constituição Federal.

Durante a fase de implantação do empreendimento, será essencial evitar a exposição prolongada do solo e atentar para o sistema de drenagem, que deverá ser dimensionado de forma a prevenir processos erosivos, a área avaliada não apresenta indícios de processos erosivos ativos ou potenciais no estágio atual. As condições topográficas, associadas à cobertura superficial existente e às características geotécnicas do solo local, favorecem a estabilidade superficial, não sendo observadas feições típicas de erosão, como ravinamentos, sulcos, voçorocas ou exposição significativa do horizonte subsuperficial. Dessa forma, sob as condições atuais de uso e drenagem, o terreno demonstra comportamento estável quanto à suscetibilidade erosiva.

Entre os potenciais impactos associados à obra, destacam-se a movimentação de terra (cortes e aterros) durante a instalação e operação, bem como o tráfego de

veículos pesados, que deverá ser planejado para ocorrer em períodos de menor fluxo, em conformidade com as diretrizes de tráfego do município.

Com relação às condições ambientais e geotécnicas, não foram constatados indícios de contaminação no terreno, o que favorece o processo de licenciamento e a execução das obras. O lote apresenta topografia irregular, mas com características geológicas adequadas para trabalhos de terraplenagem e execução de fundações.

Diante da composição geotécnica e da análise integrada realizada, conclui-se que há boa viabilidade para a implantação do empreendimento. No entanto, durante a fase de implantação, cuidados relacionados à capacidade de carga e ao dimensionamento das estruturas deverão ser submetidos a avaliações mais específicas e detalhadas, com a realização de ensaios laboratoriais de solo, se necessário.

Todos os levantamentos foram conduzidos conforme rigorosos procedimentos investigativos, em atendimento à Resolução IAT – Instrução Normativa nº 21, de 25 de abril de 2025.



GILLIANO ANTONIO RIBEIRO  
GEÓLOGO CREA-PR 69098/D

17 de fevereiro de 2026

## 10 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT NBR 7229, de 1992: Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

AISSE et al. *Diagnóstico avaliativo da Bacia Hidrográfica do Rio Passaúna*. 1990

BARBOSA, O. & ALMEIDA, F.F.M. *A Série Tubarão na bacia do Rio Tietê: Estado de São Paulo*. Boletim DNPMDGM, v. 48, 16 p., 1949.

CASTRO, L. C. *A gestão dos recursos hídricos na bacia hidrográfica do Alto Iguaçu –PR*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Paraná: Curitiba, 2005.

CAMPANHA, G. A. Da C.; BISTRICHI, C.A.; ALMEIDA, M.A. de.1987. *Considerações sobre a organização litoestratigráfica e evolução tectônica da faixa de dobramentos Apiaí*. In: SIMPÓSIO SUL-BRASILEIRO de GEOLOGIA, 3, Curitiba, 1987. Atas. Curitiba, SBG. v.2, p.725-742.

EMBRAPA 2006 - Levantamento de Reconhecimento dos Solos do Estado do Paraná. Curitiba: EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – SNLCS – Serviço Nacional de Levantamento e Conservação de Solos / SUDESUL / Governo do Estado do Paraná – Secretaria Estadual de Agricultura / IAPAR – Fundação Instituto Agrônômico do PARANÁ, 1981. 1 MAPA: COLORIDO. ESCALA 1:600.000.

LANHEZ et al. *Formação Itararé – Geologia do Estado do Paraná* pag 23;32, 1983

FRANÇA, A.B. & POTTER, P.E. Estratigrafia, ambiente 520 São Paulo, UNESP, Geociências, v. 28, n. 4, p. 501-521, 2009 Manuscrito Recebido em: 22 de outubro de 2009 Revisado e Aceito em: 20 de janeiro de 2010 deposicional e análise de reservatórios do Grupo Itararé (Permocarbonífero), Bacia do Paraná (Parte I). Boletim de Geociências da Petrobras, v. 2, p. 147-191, 1988.

MINEROPAR 2016 – Mineira do Paraná SA. Mapa Geológico de Curitiba – recorte da bacia do rio Bacacheri. Curitiba, 2004. 1 mapa: colorido; em meio digital. Escala 1:50.000.

Google Earth, 2013.

PENA et al. *Formação Itararé – Geologia do Paraná*. 1975

PETRI, S. Grupo Tubarão. In: INSTITUTO GEOGRÁFICO E GEOLÓGICO. *Geologia do Estado de São Paulo*. São Paulo, v. 41, p. 56-63, 1964.

SEDEST Nº 068 de 11 de setembro de 2019 (DOE de 19.09.2019).

SUDERHSA. *Capacidade do Sistema atual e Medidas de Controle de Cheias*. Relatório final, Volume 4, 2011.

SANTOS, P.R.; ROCHA-CAMPOS, A.C.; CANUTO, J.R. Patterns of late Paleozoic deglaciation in the Paraná Basin. Brazil. *Palaeogeography, Palaeoclimatology, Palaeoecology*, v. 125, p. 165-184, 1996.

WASHBURNE, C.W. *Petroleum Geology of State of São Paulo*. Boletim do Instituto Geográfico e Geológico, v. 22, p. 1-282, 1930.

## ANEXO I ART



1. Responsável Técnico

**GILLIANO ANTONIO RIBEIRO**

Título profissional:

**GEÓLOGO**

RNP: **1702824543**

Carteira: **PR-69098/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ: **55.102.249/0001-08**

AV RUI BARBOSA, 11.139

ARISTOCRATA- SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 05/02/2026

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV RUI BARBOSA, 11.139

ARISTOCRATA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-010

Data de Início: 05/02/2026

Previsão de término: 05/03/2026

Coordenadas Geográficas: -25,558282 x -49,170908

Proprietário: GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: **55.102.249/0001-08**

4. Atividade Técnica

[Estudo] de estudo hidrogeológico

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO HIDROGEOLOGICO - GEOTÉCNICO

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por GILLIANO ANTONIO RIBEIRO, registro Crea-PR PR-69098/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/02/2026 e hora 14h33.

GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 55.102.249/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://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](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

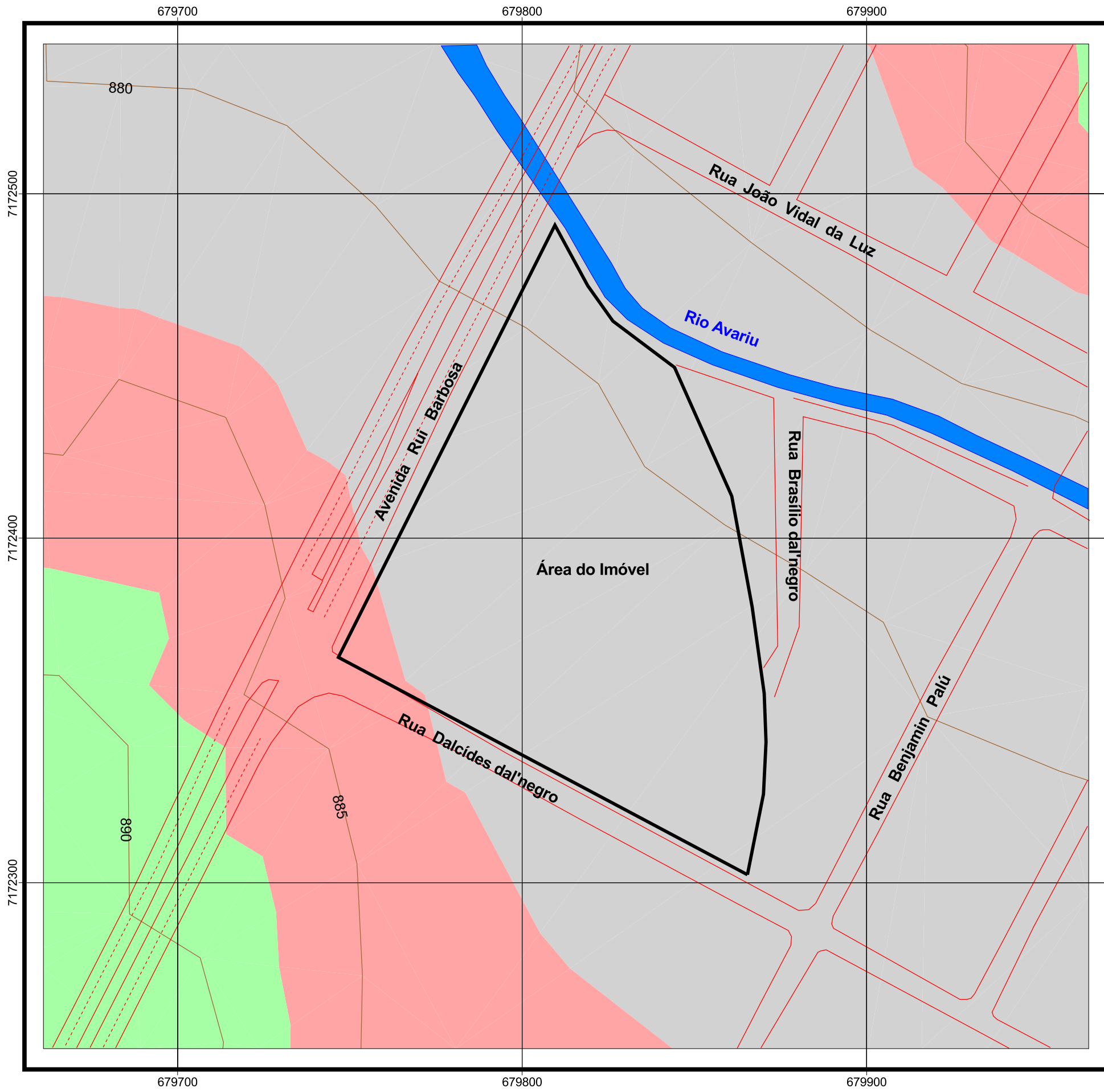
Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 17/02/2026

Valor Pago: R\$ 108,39







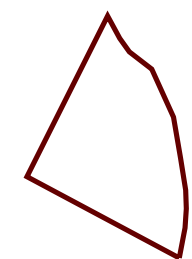
## ANEXO II MAPA MODELO DIGITAL DO TERRENO



**CONVENÇÕES**




**Topográficas**

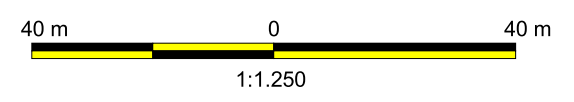
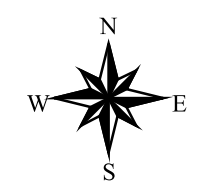
-  Estrada, acesso
-  Eixo de estrada
-  Curva de nível - equid. 5,0 m
-  Rio Avariú



Área do Imóvel

**Classes de Hipsométricas (m)**

-  880 - 884 m
-  884 - 888 m
-  888 - 891 m



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR

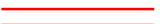



 <b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema: <b>Modelo Digital do Terreno</b>	Escala: <b>1:1.250</b>	Data: <b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico: <b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> Geólogo CREA-PR 69.098/D	

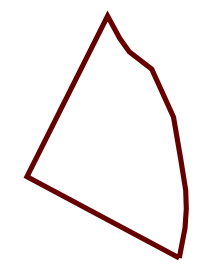
## ANEXO III MAPA DE DECLIVIDADES



**CONVENÇÕES**




**Topográficas**

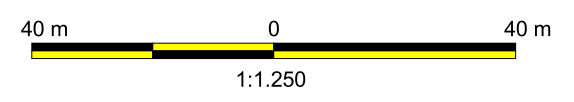
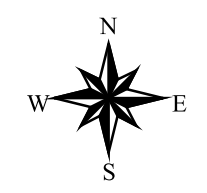
-  Estrada, acesso
-  Eixo de estrada
-  Curva de nível - equid. 5,0 m
-  Rio Avariú




Área do Imóvel

**Classes de declividades (%)**

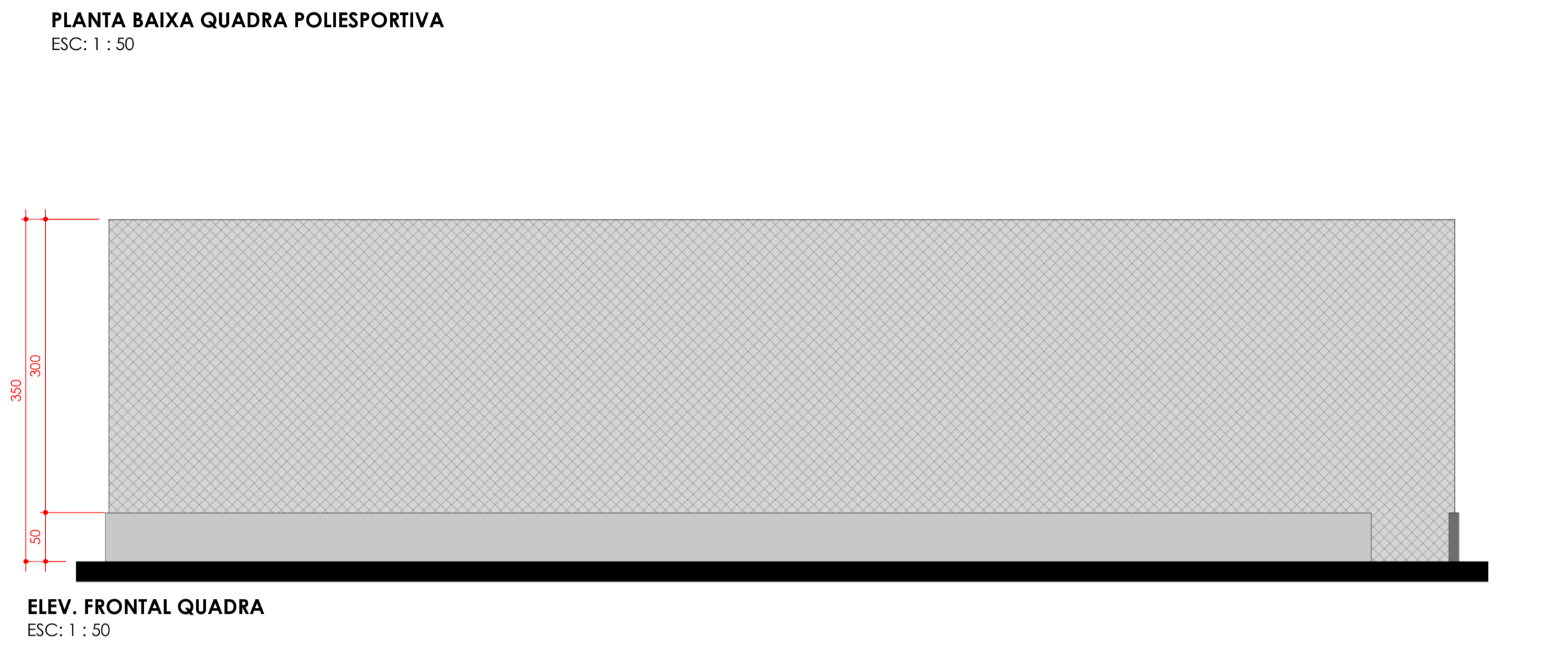
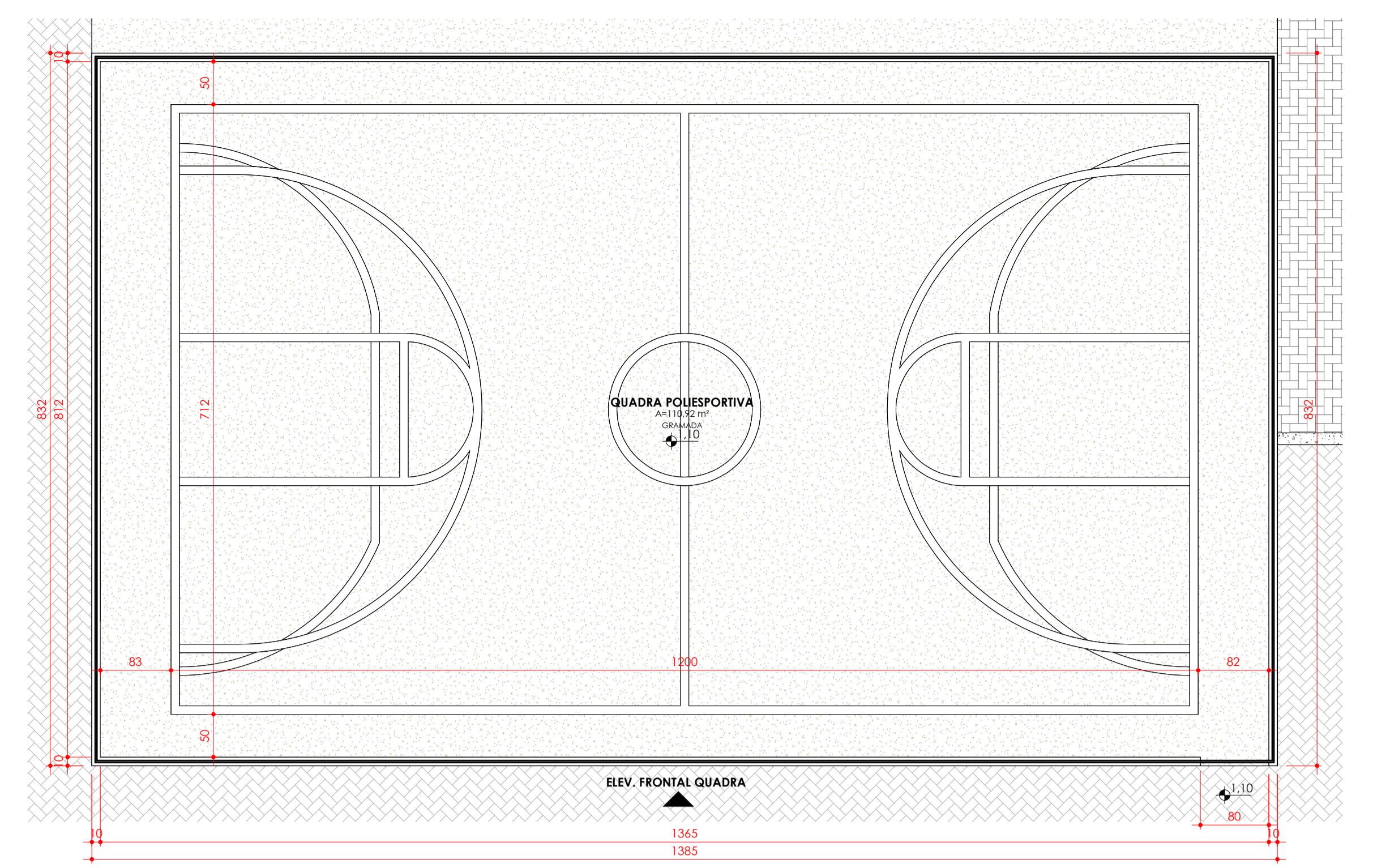
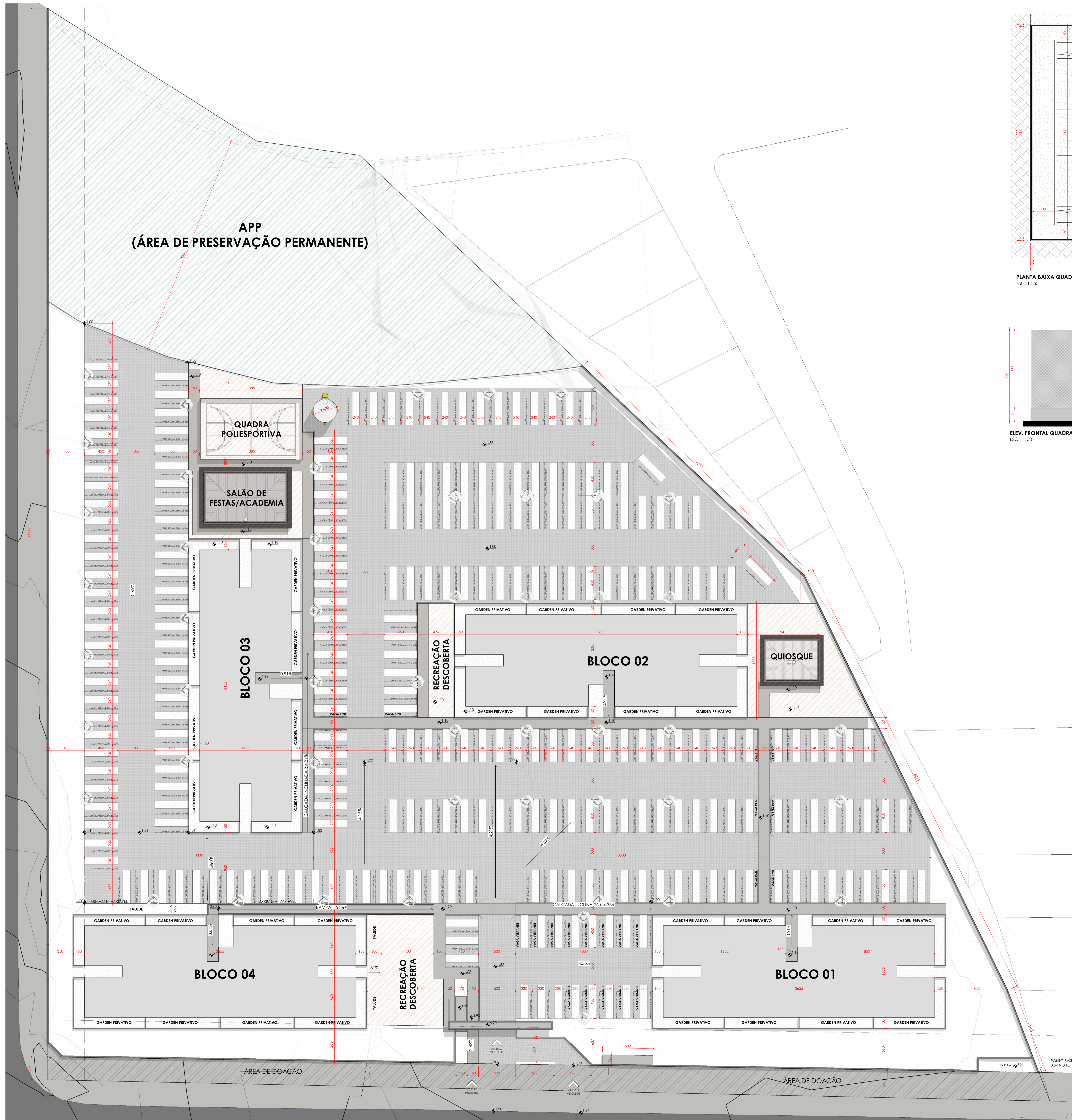
-  0-5%
-  5-10%
-  10-20%



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR

 <b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema:	Escala:	Data:
<b>Mapa de Declividades</b>	<b>1:1.250</b>	<b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico:	
	<b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> <b>Geólogo CREA-PR 69.098/D</b>	

## ANEXO IV PROJETO PLANIALTIMÉTRICO



10. O AUTOR DO PROJETO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO SÃO RESPONSÁVEIS CIVIL E ADMINISTRATIVAMENTE PELO ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NOS ANEXOS DA PORTARIA Nº 303/13 DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS BRASILEIRAS VIGENTES, SUJEITANDO-SE AS SANÇÕES LEGAIS DECORRENTES DE EVENTUAIS PREJUÍZOS A TERCEIROS.

1500 P.M.C.

**ESTUDO PRELIMINAR**

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO HABITACIONAL EM ALVENARIA COM 4 BLOCOS E 256 UNIDADES

PROPRIETÁRIO: GARDENS REALTY LTDA CNPJ: 12.831.337/0001-09

AUTOR DO PROJETO: ARIQ, Alexandre Balon Terto - CAU 432679-8

RESPONSÁVEL TÉCNICO: FRANCISCA

NESTA FRANCISA: **IMPLANTAÇÃO**

ESCALA: Como indicado | DATA: DEZEMBRO 2023 | REVISÃO: | DESENHO: ANA CASPARATO

01 | 06

Rua Zélio Moura dos Santos, 101 - Sala 017 - Casa Velha - Curitiba/PR - Fone: (41) 3225-1020 | www.trento.com.br | contato@trento.com.br

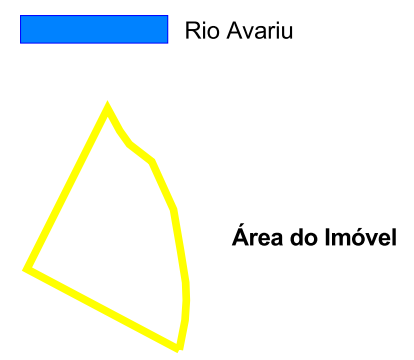
IMPLANTAÇÃO  
ESC: 1 : 175

## ANEXO V MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ENSAIOS E SONDAGENS



**CONVENÇÕES**

**Topográficas**



**Dados de campo**

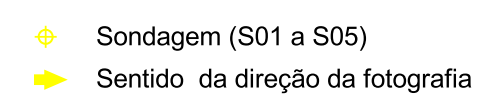
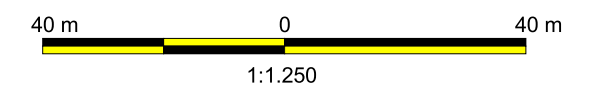
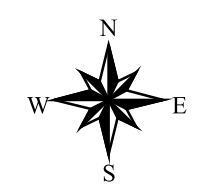


Imagem Google - 07/2025



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR

 <b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema: <b>Mapa de Localização das Sondagens a Trado</b>	Escala: <b>1:1.250</b>	Data: <b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico: <b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> <b>Geólogo CREA-PR 69.098/D</b>	

## ANEXO VI IMAGEM DE SATÉLITE

# MAPA DE LOCALIZAÇÃO

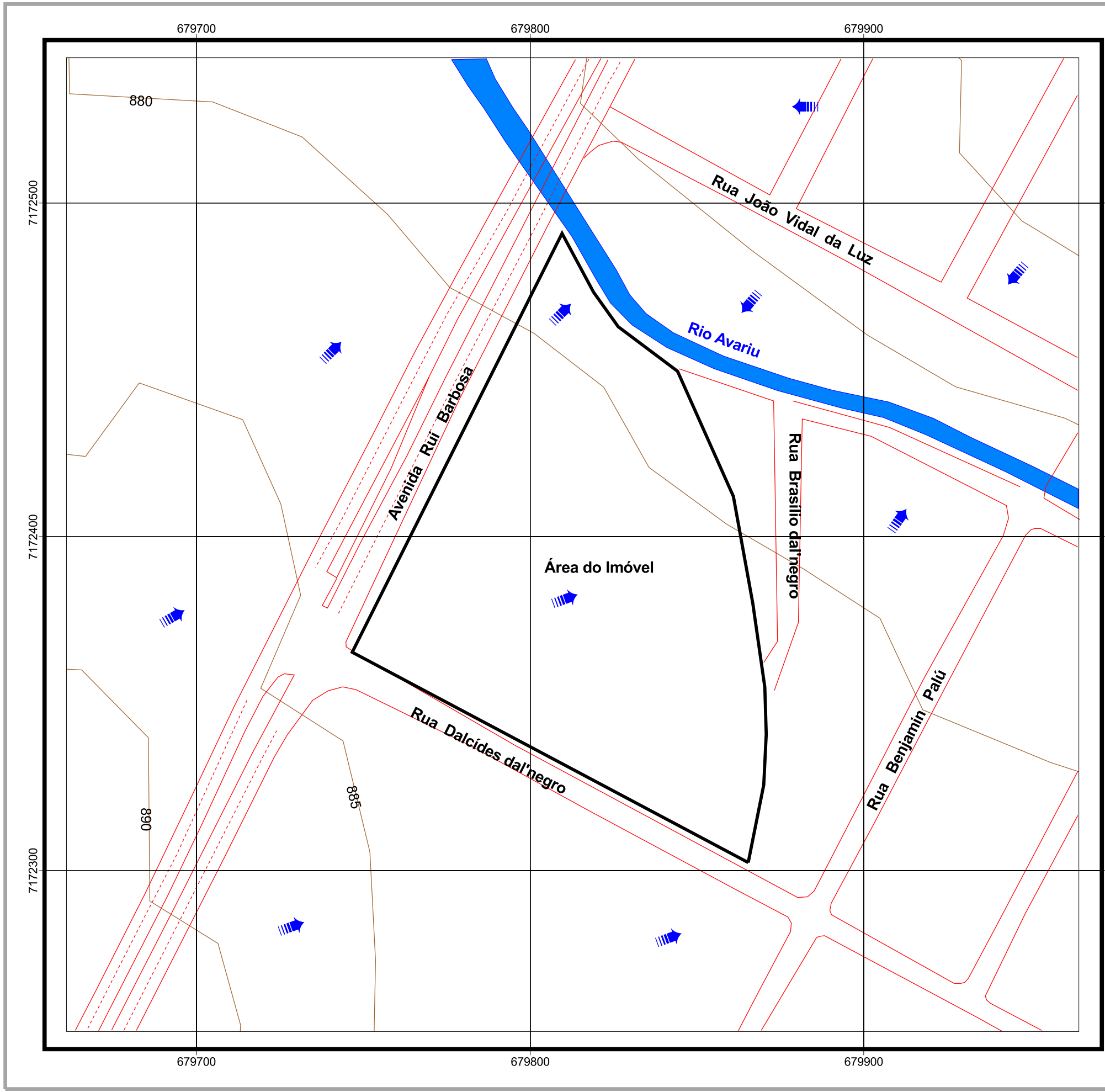
Estado do Paraná



Imagem Google - 07/2025

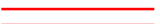





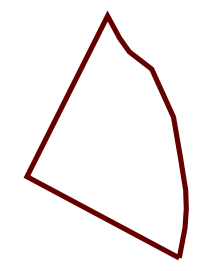
## ANEXO VII MAPA DE DIREÇÃO DE FLUXO SUPERFICIAL



**CONVENÇÕES**


**Topográficas**

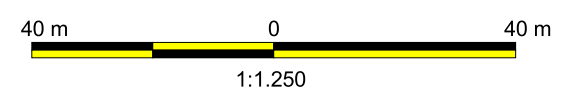
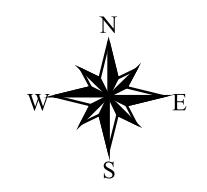
-  Estrada, acesso
-  Eixo de estrada
-  Curva de nível - equid. 5,0 m
-  Rio Avariú




Área do Imóvel

**Dados de campo**

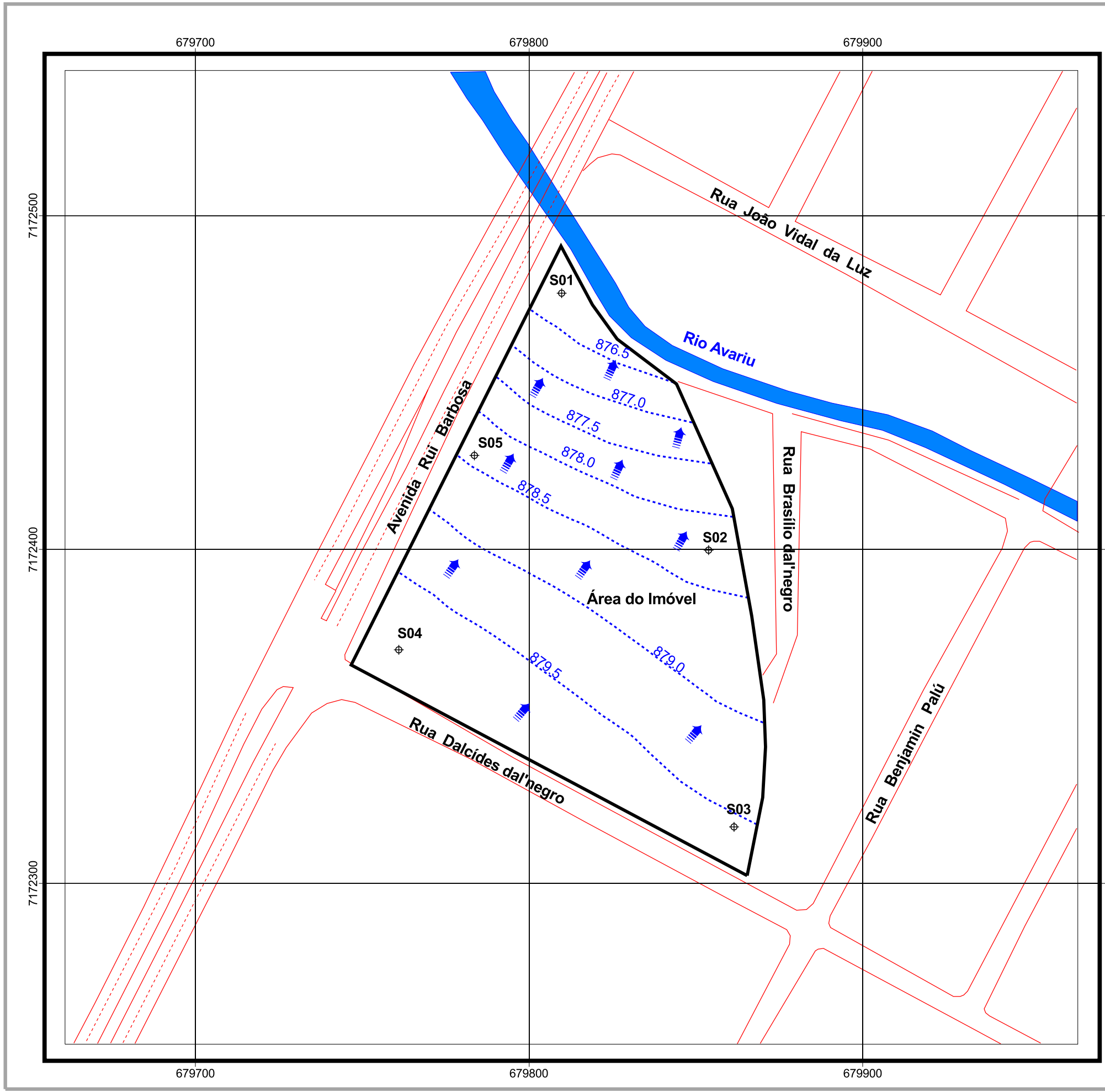
-  Direção de fluxo das águas superficiais



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR

 <b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema: <b>Mapa de Direção de Fluxo</b> <b>Águas Superficiais</b>	Escala: <b>1:1.250</b>	Data: <b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico: <b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> <b>Geólogo CREA-PR 69.098/D</b>	

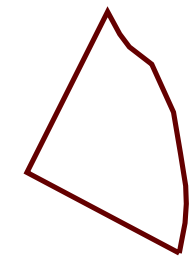
## ANEXO VIII MAPA DIREÇÃO DE FLUXO SUBTERRÂNEO



**CONVENÇÕES**

**Topográficas**

- Estrada, acesso
- Eixo de estrada
- Curva de nível - equid. 5,0 m
- Rio Avari



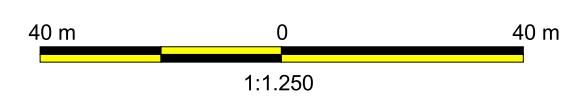
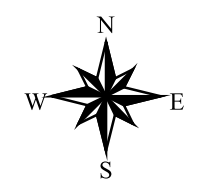
Área do Imóvel

Tabela de Dados - Topográfico / Nível d'água

Furo	Cota (m) da boca do furo	Profundidade do nível d'água estabilizada	Cota (m) do topo do nível d'água
S01	879.0	3.06	875.94
S02	880.3	2.05	878.25
S03	881.7	2.11	879.59
S04	883.8	3.86	879.94
S05	882.0	3.57	878.43

**Dados de campo**

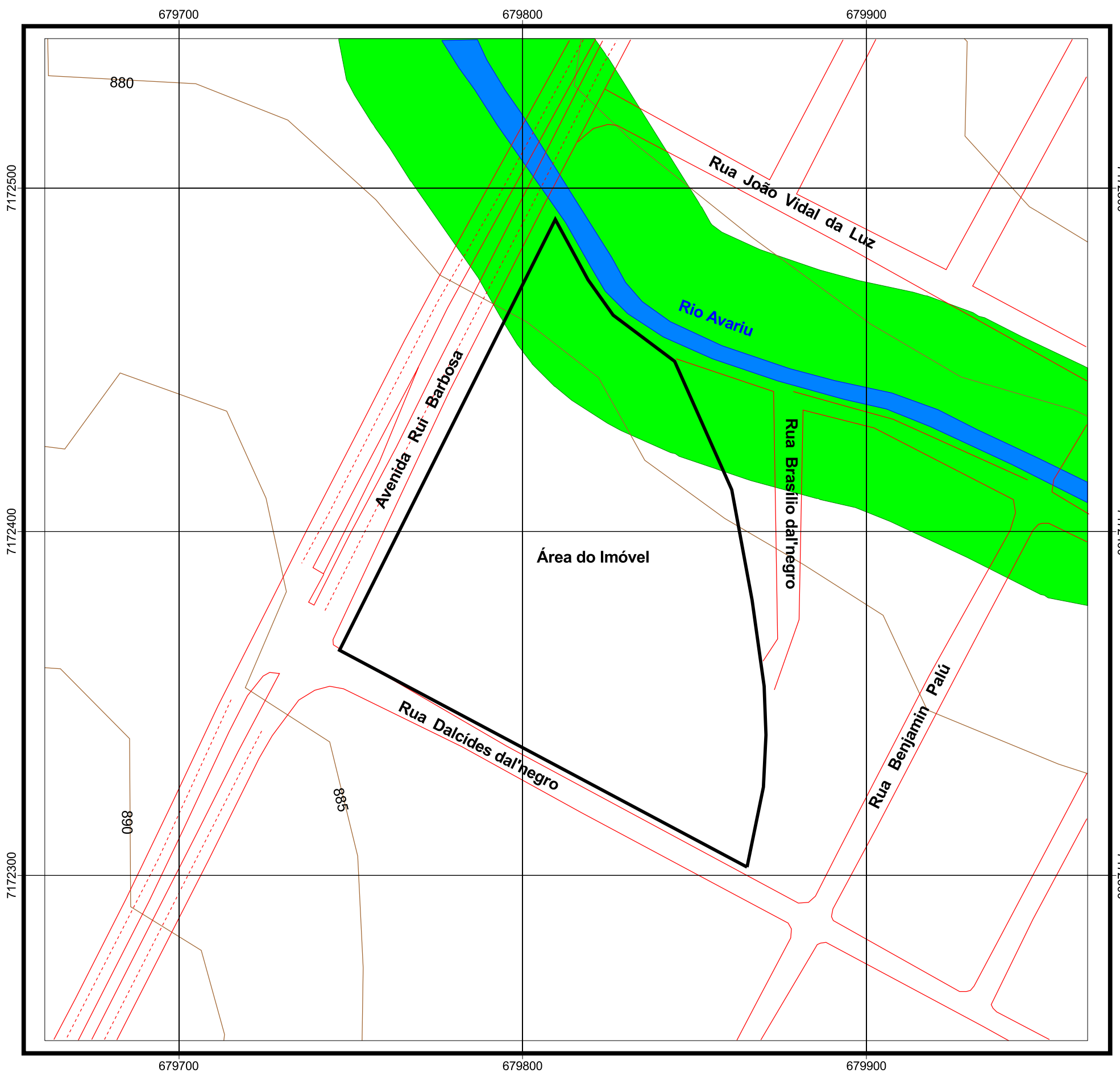
- Sondagem - N.A (S01 a S05)
- Direção de fluxo das águas subterrâneas
- Curva potenciométrica - 0.5 m



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR





<b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema:	Escala:	Data:
<b>Mapa de Direção de Fluxo</b> <b>Águas Subterrâneas</b>	<b>1:1.250</b>	<b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico:	
	<b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> <b>Geólogo CREA-PR 69.098/D</b>	

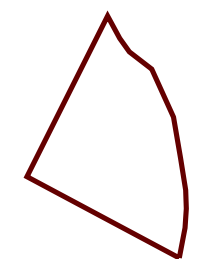
## ANEXO IX MAPA DE APP



**CONVENÇÕES**

**Topográficas**

-  Estrada, acesso
-  Eixo de estrada
-  Curva de nível - equid. 5,0 m
-  Rio Avariú

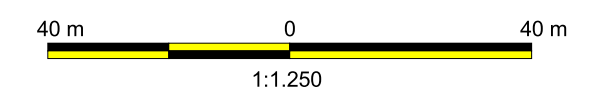
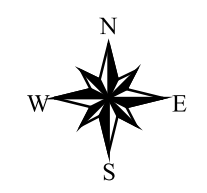


Área do Imóvel

**Área de Preservação Permanente - APP**



Área Protetiva - 30 metros  
(Rio até 10 metros)



Projeção:  
Universal Transversa de Mercator  
Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
Datum Horizontal: SIRGAS2000  
Meridiano Central: 51° W GR

 <b>Laudo Hidrogeológico</b> <b>Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR</b>		
Tema: <b>Área de Preservação Permanente - APP</b>	Escala: <b>1:1.250</b>	Data: <b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico: <b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> Geólogo CREA-PR 69.098/D	

## ANEXO X RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





## ANEXO XI ANUENCIA SANEPAR

# CARTA RESPOSTA AO ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO



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

## 01 CONTROLE

PROTOCOLO <b>24.309.007-5</b>	VALIDADE <b>26/08/2026</b>
----------------------------------	-------------------------------

## 02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) <b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b>	CNPJ (PJ) / CPF (PF) <b>55.102.249/0001-08</b>
--	---

## 03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento <b>Área Follador</b>		
Categoria do empreendimento <b>Residencial</b>		
Endereço <b>Av. Rui Barbosa</b>	Nº Predial <b>11.139</b>	
Município <b>São José dos Pinhais</b>	Bairro <b>Aristocrata</b>	
Número de Lotes <b>01</b>	Número de Economias <b>256</b>	Número de Pavimentos <b>08</b>

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

## 04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.	Diâmetro (DN) <b>150</b>
--	-----------------------------

## 05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento: <b>Av. Rui Barbosa</b>	Material / Diâmetro: <b>PVC DN 150</b>	Cota topográfica: <b>A ser definida em projeto</b>
Pressão mínima (mca) <b>10</b>	Pressão máxima (mca) <b>50</b>	

Endereço do ponto de interligação

**Não se aplica**

Observação:

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

## 06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede coletora de esgoto, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	<b>140 metros</b>	<b>150</b>

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

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.  
O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.

## 07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento: <b>Av. Rui Barbosa</b>	Cota topográfica do ponto da ligação <b>A ser definida em projeto</b>	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): <b>A ser definida em projeto</b>
---	--	---

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

**Av. Rui Barbosa até a rede existente entre as margens do rio com o lote.**

Observação:

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

## 08 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica.
- Este documento não possui rasuras.
- Para mais informações, acesse o site [www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br), e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:

Curitiba, 25 de agosto de 2025.

Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Luciana Minikoski</b> GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Neile Cristina Andraos</b> GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Patrícia Paetzhold Barcelos Paludo</b> GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Ernani José Ramme</b> GEML
---	--	---	--



ePROTOCOLO



Documento: **CRAAE\_24.309.0075\_AreaFollador.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 25/08/2025 15:57 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 25/08/2025 16:00 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 25/08/2025 16:07 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 25/08/2025 16:54 Local: SANEPAR/11724.

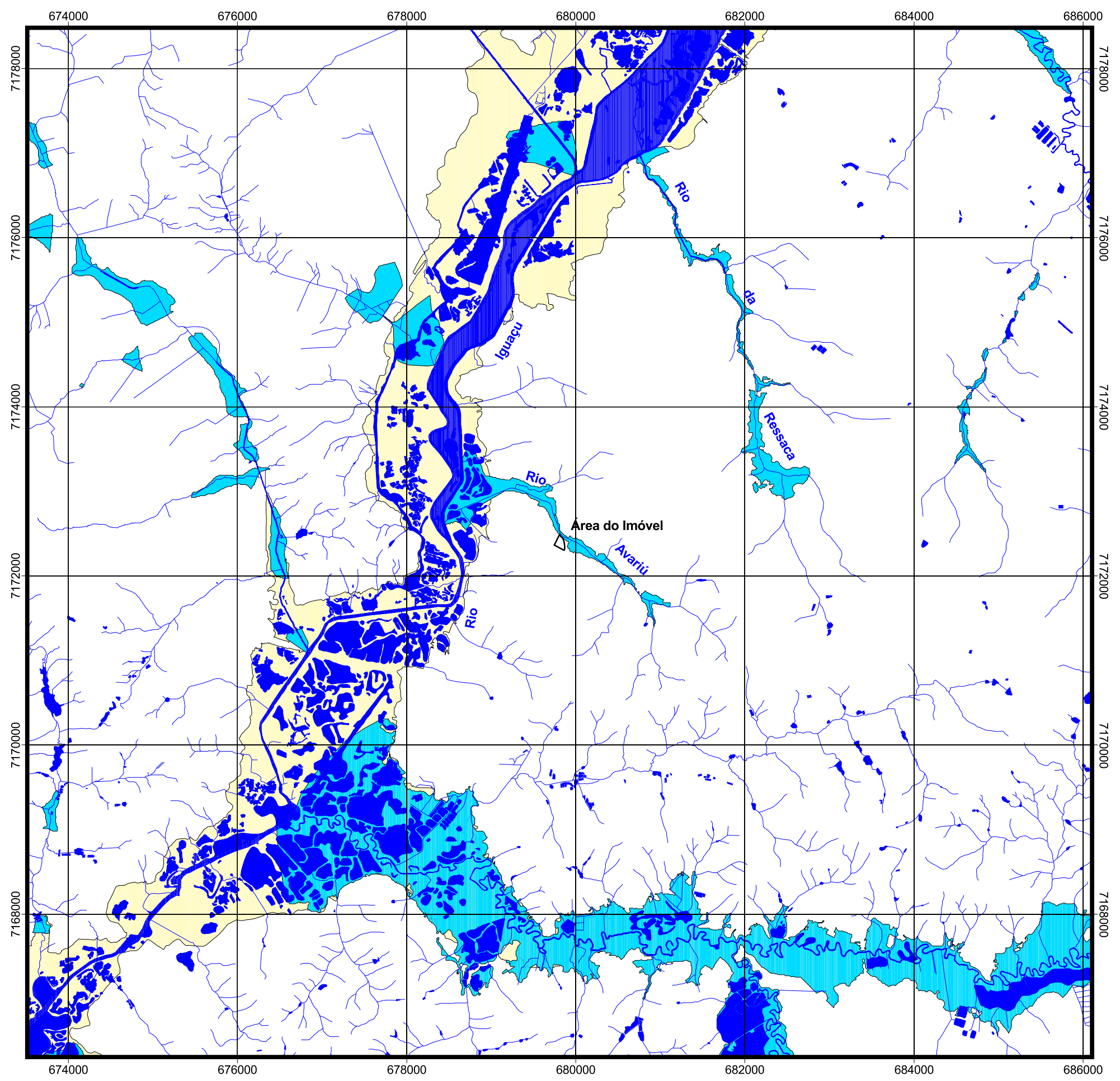
Inserido ao protocolo **24.309.007-5** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 25/08/2025 15:57.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

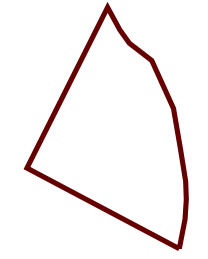
A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:  
**14ab84a6863c5fd92aa73a64a18f8370**.

## ANEXO XI TENDENCIA DE INUNDAÇÃO





**CONVENÇÕES**


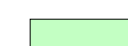
**Topográficas**

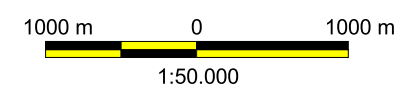
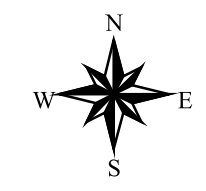


Área do Imóvel

-  Malha de drenagem
-  Corpos d'água

**Tendência Inundação / PDDRM - SUDERHSA / 2000**

-  Tendência inundação 25 anos
-  Tendência inundação 100 anos



Projeção:  
 Universal Transversa de Mercator  
 Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba - SC  
 Datum Horizontal: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 51° W GR



**Laudo Hidrogeológico**  
**Área Follador / Município de São José dos Pinhais - PR**

Tema: <b>Mapa de Tendência de Inundação</b>	Escala: <b>1:50.000</b>	Data: <b>Fevereiro / 2026</b>
Contratante:	Resp. Técnico: <b>Gilliano Antônio Ribeiro</b> Geólogo CREA-PR 69.098/D	



MINISTÉRIO DA CULTURA  
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL  
Programa de Gestão dos Processos de Licenciamento Ambiental

Ofício nº 63/2026/PGLic-PR/CGLic/DAEI-IPHAN

Ao Senhor

**Thiago Hauagge Gadens**

Responsável Legal

Follador - GDS 21 Empreendimentos imobiliários LTDA

E-mail: [Incorporação@makeitconstrutora.com.br](mailto:Incorporação@makeitconstrutora.com.br)

C/c:

**Ao Instituto Água e Terra - IAT**

E-protocolo: [www.eprotocolo.pr.gov.br](http://www.eprotocolo.pr.gov.br)

**Assunto:** Follador - GDS 21 Empreendimentos imobiliários LTDA - município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná - Manifestação Conclusiva.

Referência: Caso responda este, indicar expressamente o Processo nº: 01450.000474/2026-63

Prezado Senhor,

Sirvo-me do presente para informar do recebimento do Termo de Compromisso do Empreendedor (TCE), registrado no presente processo sob o número SEI 7104377.

Considerando o atendimento às normativas vigentes, esta Autarquia Federal manifesta **anuência à emissão**, pelo Instituto Água e Terra (IAT), das licenças requeridas pelo empreendedor.

Atenciosamente,

*(assinado eletronicamente)*

**Fabiana Moro Martins**  
Superintendente do IPHAN-PR



Documento assinado eletronicamente por **Fabiana Moro Martins, Superintendente do IPHAN-PR**, em 03/02/2026, às 14:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **7109252** e o código CRC **5397BFB7**.

---

Centro Empresarial Brasília 50 - SEPS 702/902, Bloco C, Torre A - Bairro Asa Sul, Brasília. CEP 70390-025  
Telefone: (61) 2024-6345 | Website - <https://www.gov.br/iphan/pt-br>



# CARTA RESPOSTA AO ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO



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

## 01 CONTROLE

PROTOCOLO <b>24.309.007-5</b>	VALIDADE <b>26/08/2026</b>
----------------------------------	-------------------------------

## 02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) <b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b>	CNPJ (PJ) / CPF (PF) <b>55.102.249/0001-08</b>
--	---

## 03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento <b>Área Follador</b>		
Categoria do empreendimento <b>Residencial</b>		
Endereço <b>Av. Rui Barbosa</b>	Nº Predial <b>11.139</b>	
Município <b>São José dos Pinhais</b>	Bairro <b>Aristocrata</b>	
Número de Lotes <b>01</b>	Número de Economias <b>256</b>	Número de Pavimentos <b>08</b>

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

## 04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.	Diâmetro (DN) <b>150</b>
--	-----------------------------

## 05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento: <b>Av. Rui Barbosa</b>	Material / Diâmetro: <b>PVC DN 150</b>	Cota topográfica: <b>A ser definida em projeto</b>
Pressão mínima (mca) <b>10</b>	Pressão máxima (mca) <b>50</b>	

Endereço do ponto de interligação

**Não se aplica**

Observação:

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

## 06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede coletora de esgoto, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	<b>140 metros</b>	<b>150</b>
<b>Os custos das expansões de redes serão a expensas do empreendedor, respeitando o disposto no art. 57 do regulamento do serviço de água e esgoto no Paraná (Resolução 003/2020 Agepar). O orçamento das expansões por SAR, deve ser solicitado nas centrais de atendimento ao público.</b>		

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.  
O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.

## 07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento: <b>Av. Rui Barbosa</b>	Cota topográfica do ponto da ligação <b>A ser definida em projeto</b>	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): <b>A ser definida em projeto</b>
---	--	---

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

**Av. Rui Barbosa até a rede existente entre as margens do rio com o lote.**

Observação:

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

## 08 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica.
- Este documento não possui rasuras.
- Para mais informações, acesse o site [www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br), e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:

Curitiba, 25 de agosto de 2025.

Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Luciana Minikoski</b> GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Neile Cristina Andraos</b> GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Patrícia Paetzhold Barcelos Paludo</b> GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Ernani José Ramme</b> GEML
---	--	---	--



ePROTOCOLO



Documento: **CRAAE\_24.309.0075\_AreaFollador.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 25/08/2025 15:57 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 25/08/2025 16:00 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 25/08/2025 16:07 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 25/08/2025 16:54 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.309.007-5** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 25/08/2025 15:57.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:  
**14ab84a6863c5fd92aa73a64a18f8370**.



Protocolo: 01.20259833087838  
Curitiba, 14 de Julho de 2025.

GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

, -  
CEP:

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

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

Empreendimento	GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Ofício:
Local	AV. RUI BARBOSA 11139 - ARISTOCRATA CEP 83.025-010	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 256

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

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

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente  
JOAO LUIZ DA SILVA VIDAL JUNIOR  
VEPCTA - DV EXEC PROJET REDES CURITIBA

Recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**GADENS REALTY LTDA**, com sede e foro na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Emiliano Pernetá, 390, Conj. 1701, Andar 17, Cond. New Concept Ed, Bloco Ala Com, Centro, 80420-080, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.831.357/0001-09, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCEPAR sob o NIRE nº 41206871981, representada, neste ato, por seus administradores, Thiago Hauagge Gadens, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.064.829-8 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 004.595.409-71, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Padre Agostinho, nº 2545, Apto. 802, Bigorriho, CEP 80710-000, Lincoln Hauagge Gadens, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.718.289-8 – SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 004.595.399-65, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Padre Agostinho, nº 2545, Apto. 2001, Bigorriho, CEP 80710-000, e Vilmar Antonio Padilha Gadens, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade civil RG nº 1.488.598-6 SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 317.187.019-34, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Desembargador Motta nº 3467, Casa 08, Bairro Mercês, CEP 80430-232.

Na qualidade de sócios, resolvem constituir uma sociedade empresária limitada, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

**DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - A sociedade denomina-se **GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A sociedade terá sua sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Emiliano Pernetá, 390, Conj. 1701, 17º andar, Cond. New Concept Ed, Bloco Ala Com, Centro, CEP 80420-080, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, por deliberação da administração.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - A sociedade terá por objeto social: incorporação de empreendimentos imobiliários e a compra e venda de imóveis próprios.

**CLÁUSULA QUARTA** - O prazo de duração da sociedade é indeterminado e o início de suas atividades acontece em 06 de maio de 2024.

**CAPITAL SOCIAL**

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**CLÁUSULA QUINTA** - O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado neste ato em moeda corrente nacional, será no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e está assim distribuído entre os sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	PARTICIPAÇÃO (R\$)	(%)
GADENS REALTY LTDA	1.000	R\$ 1.000,00	100,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 1.000,00</b>	<b>100,0</b>

**Parágrafo único** - A responsabilidade da sócia é limitada e restrita ao valor de suas quotas, e responde pela integralização do capital social, nos termos do disposto no artigo 1.052 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002).

**INDIVISIBILIDADE E CESSÃO DE QUOTAS**

**CLÁUSULA SEXTA** - As quotas de capital da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas, transferidas ou alienadas, a qualquer título, a terceiros, sem que seja dado direito de preferência aos demais sócios, em igualdade de condições, na proporção de suas respectivas participações no capital social da Sociedade, respeitando-se integralmente o disposto na cláusula sétima deste contrato social.

**PROCEDIMENTO NA CESSÃO DE QUOTAS**

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O sócio que pretender transferir as suas quotas do capital deverá notificar por escrito ao sócio remanescente, discriminando-lhe o preço, a forma e o prazo de pagamento, para que este exerça ou renuncie ao direito de preferência, o que deverá fazer dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, ou em maior prazo a critério do sócio alienante. Decorrido esse prazo sem que seja exercido o direito de preferência, as quotas poderão ser livremente transferidas.

**Parágrafo único:** E facultada à cessão e/ou transferência de quotas entre marido e mulher, pais e filhos, e dos sócios entre si, a título gratuito ou oneroso, desde que não haja impedimento legal e/ou oposição de sócio(s) que represente(m) em conjunto ou separadamente 3/4 (três quartos) ou mais do capital social.

**FALECIMENTO OU EXTINÇÃO DE SÓCIO**

**CLÁUSULA OITAVA** - O falecimento ou a extinção de qualquer dos sócios não dissolverá necessariamente a sociedade, ficando os herdeiros e sucessores sub-rogados nos direitos e obrigações do "de cujos", inclusive podendo nela se fazerem representar,

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

enquanto indiviso o quinhão respectivo, pelo inventariante, herdeiro devidamente credenciado por escrito por todos os demais herdeiros, ou pelo liquidante, no caso de pessoa jurídica extinta.

**Parágrafo único:** Os herdeiros e sucessores do sócio falecido, ou da sócia pessoa jurídica extinta, poderão ingressar na sociedade, se for do seu interesse, mas desde que não haja impedimento legal e/ou oposição de sócio(s) que represente(m) em conjunto ou separadamente 3/4 (três quartos) ou mais do capital social.

**ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

**CLÁUSULA NONA** – A administração da sociedade caberá privativamente aos administradores, sócios ou não, ou aos procuradores constituídos em nome da sociedade.

**Parágrafo primeiro:** Os sócios resolvem nomear como administradores, os não sócios Thiago Hauagge Gadens, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.064.829-8 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 004.595.409-71, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Padre Agostinho, nº 2545, Apto. 802, Bigorriho, CEP 80710-000, Lincoln Hauagge Gadens, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.718.289-8 – SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 004.595.399-65, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Padre Agostinho, nº 2545, Apto. 2001, Bigorriho, CEP 80710-000, e Vilmar Antonio Padilha Gadens, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade civil RG nº 1.488.598-6 SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 317.187.019-34, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Desembargador Motta nº 3467, Casa 08, Bairro Mercês, CEP 80430-232, a quem compete praticar todos os atos, separadamente ou em conjunto, pertinentes à gestão da sociedade com os poderes e atribuições de representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, podendo obrigar a sociedade, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, contratar e demitir pessoal, enfim praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, e autorizado o uso do nome empresarial isoladamente.

**Parágrafo segundo:** É vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas ao interesse social, bem como prestar aval, endosso, fiança ou caução de favor ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, sem autorização dos sócios.

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**Parágrafo terceiro:** Faculta-se ao administrador não sócio, atuando isoladamente, constituir, em nome da sociedade, procuradores para período determinado, devendo o instrumento de mandato especificar os atos e operações a serem praticados.

**Parágrafo quarto:** Cessará a responsabilidade do administrador não sócio, pelos atos praticados durante o período de sua gestão, com a aprovação das contas do exercício social a que se referirem.

**EXERCÍCIO SOCIAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O exercício social coincidirá com o ano civil, devendo, no dia 31 de dezembro de cada ano, ser efetuado o levantamento do balanço e demais demonstrações financeiras, obedecidas as disposições legais incidentes e as normas técnicas pertinentes à matéria.

**Parágrafo primeiro:** O balanço e as demonstrações financeiras serão apresentados, examinados, discutidos e aprovados em Reunião de sócios, a se realizar até o dia 30 de abril do exercício social subsequente.

**Parágrafo segundo:** É facultado à Sociedade proceder ao levantamento de balanços intermediários, trimestrais e/ou semestrais, com ou sem finalidade de distribuição de dividendos.

**Parágrafo terceiro:** Os Lucros Líquidos apurados no balanço anual ou em balanços intermediários poderão ser distribuídos sob a forma de dividendos, ou destinados a constituir reserva de capital da Sociedade.

**DESIMPEDIMENTO**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Os sócios e os administradores nomeados no presente instrumento declaram, sob as penas da lei, que não estão incurso em nenhum dos impedimentos legais ao exercício de cargo e função em Sociedade empresária. Declaram também que seus sócios e administradores não sofreram condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem tampouco qualquer condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

**DELIBERAÇÕES SOCIAIS**

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Respeitados os quóruns de deliberação estabelecidos na legislação vigente, todas as deliberações sociais, qualquer que seja a matéria, ainda que impliquem em alteração contratual, serão tomadas por manifestação de sócio, ou sócios, que representem, em conjunto ou separadamente, a maioria do capital social da Sociedade.

**Parágrafo primeiro:** As deliberações dos sócios serão tomadas em Reunião de Sócios, a ser convocada pelos administradores, realizando-se, ordinariamente, uma vez por ano, até o dia 30 (trinta) do mês de abril de cada ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário aos interesses sociais. Respeitado o disposto na legislação vigente, nas Reuniões de Sócios, serão observadas as seguintes regras:

- a) Os sócios serão convocados para tal reunião, mediante carta com comprovação de recebimento, a ser enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) dias, ficando dispensada a publicação de anúncio de convocação. O comparecimento de todos os sócios supre qualquer defeito de convocação;
- b) As deliberações serão reduzidas a escrito, ficando arquivadas junto à Sociedade, não havendo necessidade de publicar a ata de reunião de sócio ou qualquer outro documento lavrado por ocasião da Reunião de Sócios.

**Parágrafo segundo:** Quando a maioria dos sócios, representativa de mais da metade do capital social, entender que um ou mais sócios estão pondo em risco a continuidade da empresa, em virtude de atos de inegável gravidade, poderá excluí-los da sociedade, por justa causa, mediante alteração do contrato social.

**Parágrafo terceiro:** A exclusão somente poderá ser determinada em reunião especialmente convocada para esse fim, ciente o sócio acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

**Parágrafo quarto:** Efetuado o registro da alteração contratual, o valor dos haveres do sócio excluído será apurado e liquidado na forma prevista na cláusula décima quinta deste contrato social.

**REGULAÇÃO SUPLETIVA**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - A sociedade reger-se-á pelas cláusulas e condições constantes do presente contrato social, bem como pelas disposições legais aplicáveis, regulando-se, em caso de omissão, pelas normas aplicáveis à Lei de Sociedades Anônimas, consoante faculta o art. 1.053. §único, do Código Civil.

**CRITÉRIOS DE APURAÇÃO DE HAVERES**

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Em todas as hipóteses envolvendo o pagamento da participação de sócio na sociedade, inclusive nos casos de direito de retirada, exclusão de sócio, dissolução parcial da sociedade, desinteresse do(s) herdeiro(s) de ingressar (em) na sociedade, ou mesmo ocorrendo qualquer outra situação análoga, a apuração dos haveres levará em conta os critérios definidos nos parágrafos primeiro e segundo desta cláusula.

**Parágrafo primeiro:** A sociedade levantará um balanço especial, contemplando todos os seus bens, direitos e obrigações, com o fim específico de permitir uma avaliação econômico-financeira da sociedade, levando-se em conta preços e valores de mercado, o que deverá ser confiado a uma empresa especializada, idônea e imparcial, a qual ficará incumbida de apresentar um laudo minucioso e completo, sendo lícito aos interessados designarem representante para acompanhar os trabalhos.

**Parágrafo segundo:** Apurado o valor correspondente à participação do sócio na sociedade, conforme previsto nos parágrafos acima, o pagamento deverá ser efetuado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, ou segundo outro critério que não comprometa a situação econômico-financeira da sociedade, incidindo sobre o valor das parcelas a serem pagas correção monetária, com base na média da variação dos índices INPC (índice nacional de preços ao consumidor) fornecido pelo IBGE e IGP-M (índice geral de preços de mercado) fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, além de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

**DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Os sócios deverão empregar os seus melhores esforços para a solução amigável de qualquer litígio, dúvida ou desavença que venha a ocorrer na execução deste contrato de sociedade.

**Parágrafo único:** Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba/PR, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato inclusive para as medidas que necessitem obrigatoriamente da intervenção do Poder Judiciário, com expressa renúncia de qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja ou venha ser.

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

Curitiba/PR, 06 de maio de 2024.

**GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Instrumento Particular de Contrato Social de Constituição  
de Sociedade Empresária Limitada

**GADENS REALTY LTDA.**

Por seus representantes Vilmar Antonio Padilha Gadens, Thiago Hauagge Gadens e  
Lincoln Hauagge Gadens

**VILMAR ANTONIO PADILHA GADENS**

Administrador Não Sócio

**THIAGO HAUAGGE GADENS**

Administrador Não Sócio

**LINCOLN HAUAGGE GADENS**

Administrador Não Sócio

**Advogada:**

---

Carolline Gadens Portela

OAB/PR: 54.884

CPF: 060.070.599-44



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00459539965	LINCOLN HAUAGGE GADENS
00459540971	THIAGO HAUAGGE GADENS
06007059944	CAROLLINE GADENS PORTELA
31718701934	VILMAR ANTONIO PADILHA GADENS



CERTIFICO O REGISTRO EM 13/05/2024 12:32 SOB N° 41212527171.  
PROTOCOLO: 243230877 DE 13/05/2024.  
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12406724418. CNPJ DA SEDE: 55102249000108.  
NIRE: 41212527171. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 06/05/2024.  
GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA  
SECRETÁRIO-GERAL  
[www.empresafacil.pr.gov.br](http://www.empresafacil.pr.gov.br)



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>55.102.249/0001-08</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>13/05/2024</b>
NOME EMPRESARIAL <b>GDS 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>		
LOGRADOURO <b>R EMILIANO PERNETA</b>	NÚMERO <b>390</b>	COMPLEMENTO <b>CONJ 1701 ANDAR 17 COND NEW CONCEPT ED BLOCO ALA</b>
CEP <b>80.420-080</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>CURITIBA</b>
UF <b>PR</b>		
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>PATRICIA@GRUPOGADENS.COM.BR</b>	TELEFONE <b>(41) 3148-9662/ (0000) 0000-0000</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>13/05/2024</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia **09/06/2025** às **16:30:26** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>27.468.530/0001-15</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>20/03/2017</b>
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>BOGONI &amp; OBARA ARQUITETURA S/S</b>
---

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE <b>DEMAIS</b>
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>71.11-1-00 - Serviços de arquitetura</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>223-2 - Sociedade Simples Pura</b>
--

LOGRADOURO <b>R ZACARIAS ALVES PEREIRA</b>	NÚMERO <b>347</b>	COMPLEMENTO *****
---	----------------------	----------------------

CEP <b>83.030-480</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>ARISTOCRATA</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>	UF <b>PR</b>
--------------------------	---------------------------------------	--	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR</b>	TELEFONE <b>(41) 3019-7219</b>
---	-----------------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>20/03/2017</b>
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

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

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

Emitido no dia **13/02/2026** às **13:42:42** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**