

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 107 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ: **55.102.280/0001-30**

Endereço: Rua Dolovico Pissaia, nº 500, Bairro Parque da Fonte

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: F561 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 04.239.0004.0000

Matrícula: 90.144- 1º 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

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais.....	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	13
2.3.2. Aspectos Hídricos	14
2.3.3. Aspectos de Fauna	14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	15
2.4. Infraestrutura Urbana.....	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	17
3.2. Horário de Funcionamento.....	20
3.3. Público-alvo e Adensamento Populacional	20
3.4. Estacionamento e Acessos	22
3.5. Permeabilidade do Solo	22
3.6. Drenagem	23
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....	23
3.8. Cronograma de Obras.....	24
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	27
4.1. Identificação das Áreas de Influência	27
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	28
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	31
4.4. Geração de Tráfego	33
4.5. Transporte Coletivo	34
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	36
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	40
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	41
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	42
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	42
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	43

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	43
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	44
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	44
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	45
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	45
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	45
7. PARECER CONCLUSIVO	47
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV	48
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	49
ANEXOS.....	52
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do Lote do Empreendimento de Insc. Imobiliária nº 04.239.0004.0000	
Matrícula do Lote do Empreendimento de nº 90.144 - 1º CRI	
Procuração do Proprietário para o Empreendedor	
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 31/2026	
Anuência Prévia emitida pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202603101118282374	
Levantamento Topográfico do Lote do Empreendimento	
Projeto Arquitetônico - Implantação do Empreendimento	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao Protocolo nº 25.089.149-0	
Viabilidade Técnica/ Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20262880482742	
Comprovante de Inscrição e 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 2009.....	10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2014.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2017 –Alargamento da R. Dolovico Pissaia	11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020 – Asfaltamento da R. Dolovico Pissaia.....	12
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2025	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Dolovico Pissaia, ano de 2012	13
Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Dolovico Pissaia, ano de 2024	13
Figura 9. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	16
Figura 10. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 1	18
Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 2	18
Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 1.....	18
Figura 13. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 2	19
Figura 14. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 1.....	19
Figura 15. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 2	19
Figura 16. Elevação Frontal do Bloco Residencial 1	20
Figura 17. Elevação Frontal do Bloco Residencial 2.....	20
Figura 18. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	28
Figura 19. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte	29
Figura 20. Atividade residencial na Área de Influência Direta do empreendimento.....	30
Figura 21. Condomínio correlato no entorno imediato do empreendimento.....	30
Figura 22. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento	30
Figura 23. R. Dolovico Pissaia, em trecho de frente ao lote do empreendimento	31
Figura 24. R. Alfredo Pinto, via de distribuição.....	31
Figura 25. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição	32
Figura 26. R. São José, via de distribuição.....	32
Figura 27. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição.....	32
Figura 28. R. Dr. Claudino dos Santos, via de distribuição	32
Figura 29. R. Veríssimo Marques, via de distribuição.....	33
Figura 30. Av. Rui Barbosa, via de distribuição	33
Figura 31. Rodovia Federal BR-277, via de distribuição.....	33
Figura 34. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Dolovico Pissaia	34

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	26
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	35
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	39

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	21
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	21
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	21
Tabela 4. Quadro Estatístico	23
Tabela 5. Cronograma Físico de Obra do Empreendimento	24

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 residencial sem denominação comercial até o momento, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 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 5.480,39m² localizado no bairro Parque da Fonte do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Dolovico Pissaia, e será composto por 2 blocos em alvenaria, de 6 pavimentos cada, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **107 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 5.065,20m²**.

A princípio pela 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, **cujá anuência para PERMITIDO foi deferida em 25 de março de 2026 pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme parecer expedido em resposta ao protocolo nº 202603101118282374, que segue nos anexos**, condicionado ainda 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 EDIFÍCIO VERTICAL - 107 UNIDADES

Endereço: Rua Dolovico Pissaia, nº 500, Bairro Parque da Fonte

CEP: 83.050-080 - Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação dos Proprietários (conforme Matrícula atualizada em anexo):

Nome: **ROZILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN** - CPF: [REDACTED]

e **FELIPE HOLTIMANN** - CPF: [REDACTED]

Identificação do Empreendedor (conforme Procuração em anexo):

Nome: **GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ: 55.102.280/0001-30

Representantes Legais: Thiago Hauagge Gadens

Endereço: Rua Emiliano Perneta, nº 390 - Conjunto 1701 - Bairro Centro

CEP: 80.420-080 - Município: Curitiba/ PR

Contato: (41) 3017-3333 / thiago@makeitconstrutora.com.br

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **TRENTO ARQUITETURA** - CNPJ: 10.309.866/0001-32
Endereço: Rua Zeila Moura dos Santos, nº 101 - Sala 217 - Bairro Cristo Rei
CEP: 82.520-590 - Município: Curitiba/PR
Responsável Técnico: **ALEXANDRE BAIONI TRENTO**
Título Profissional: Arquiteto e Urbanista - CAU A 32.679-8
Contato: (41) 3023-1023 / contato@trentoarquitetura.com

Responsável Técnico pela Execução de Obra:

Nome: **GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ: 55.102.280/0001-30
Responsável Técnico: **WILLIAM RAPHALSKI**
Título Profissional: Engenheiro Civil - CREA PR 96.571/D
Contato: (41) 3017-3333 / relacionamento@gadens.com.br

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
Contato: (41) 9 9289-5520 / urbanismo@bogonieobara.com.br

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

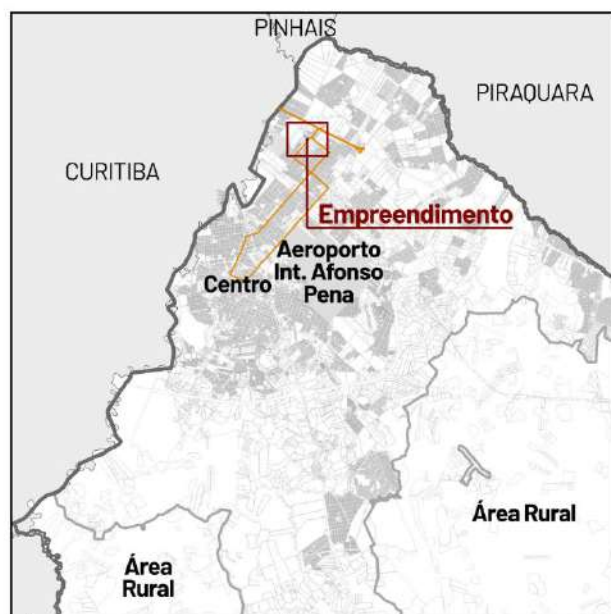
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano **F561, cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 04.239.0004.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis - CRI de São José dos Pinhais sob nº 90.144.**

Conforme consta em matrícula, a área do terreno corresponde a **5.480,39m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados).**

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
- Principais Vias de Acesso



MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO
 Escala: 1:5.000

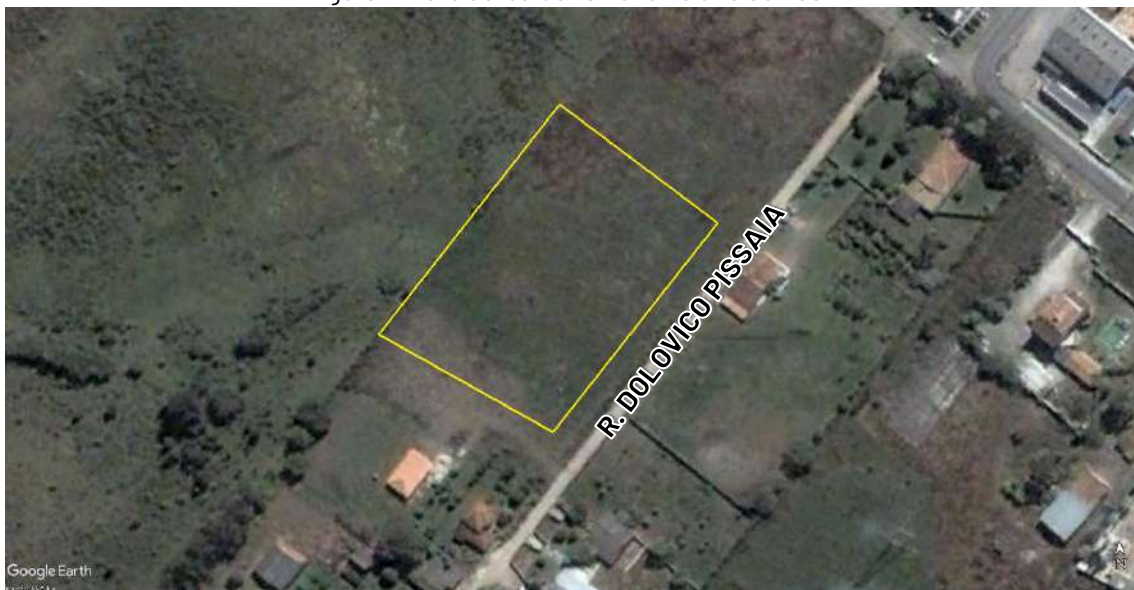
Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018- 2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

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 aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, verifica-se que o lote em análise não apresenta histórico de ocupação edificada consolidada ao longo das últimas duas décadas. Durante todo o período observado, o imóvel manteve-se desprovido de construções, caracterizando-se como vazio urbano inserido em área já dotada de infraestrutura e ocupação no entorno imediato. Observa-se que o terreno permaneceu coberto por vegetação espontânea, sem registro de intervenções construtivas ou atividades permanentes, mantendo suas condições naturais até o presente momento

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009



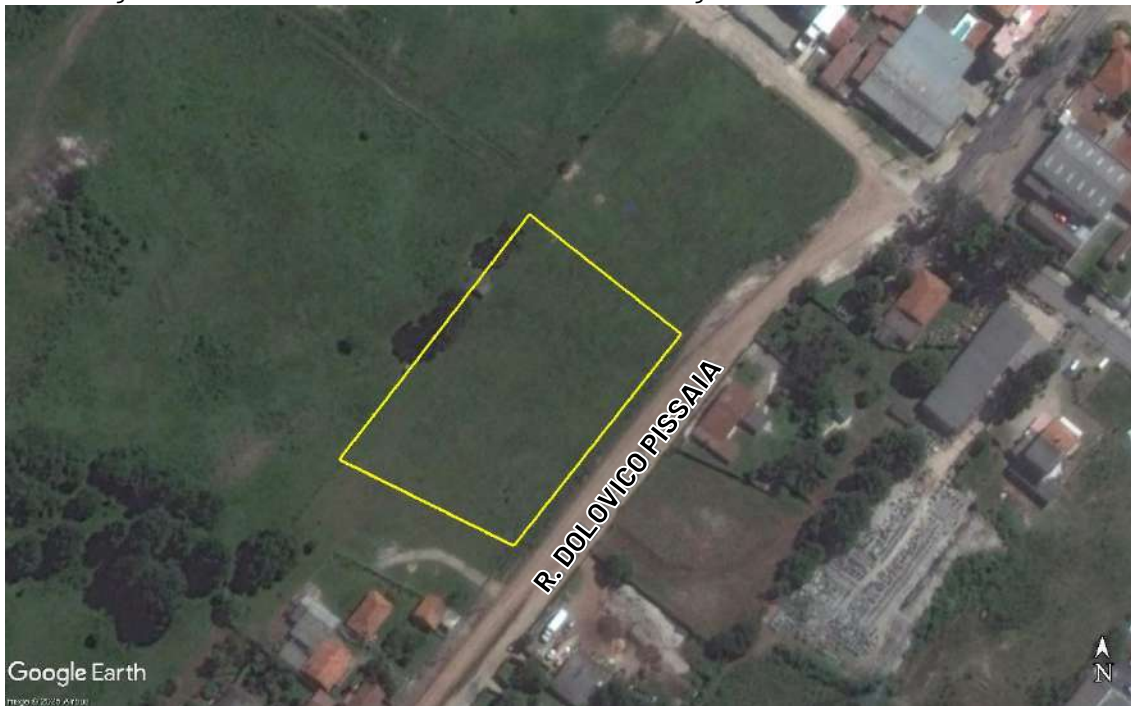
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2017 - Alargamento da R. Dolovico Pissaiá



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020 - Asfaltamento da R. Dolovico Pissaia



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Dolovico Pissaia, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a R. Dolovico Pissaia, 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.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

A caracterização topográfica do imóvel foi realizada por meio de visita técnica ao local, análise das condições físicas do terreno e confirmada pelo **Levantamento Planialtimétrico executado pela empresa M.R. Staub Engenharia Ltda, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil e Cartógrafo Carlos Eugênio Staub (CREA PR 85.676-D)**, conforme prancha constante nos anexos deste Estudo. Verificou-se que o terreno apresenta topografia suavemente ondulada, com declividade predominantemente orientada no sentido nordeste para sudoeste, acompanhando a conformação natural do relevo local e as vias públicas adjacentes.

O ponto mais elevado do terreno situa-se na porção nordeste do lote, com cotas próximas de 878 metros, enquanto as áreas mais baixas encontram-se na porção sudoeste, onde as cotas atingem aproximadamente 875 metros. Essa configuração resulta em um desnível total aproximado de 3,30 metros ao longo do terreno, caracterizando uma declividade moderada e contínua, sem a presença de descontinuidades abruptas ou feições geomorfológicas que representem impedimentos à ocupação.

As curvas de nível e os pontos cotados indicam que o relevo apresenta inclinação gradual e homogênea, favorecendo o escoamento superficial das águas pluviais e contribuindo para condições adequadas de drenagem natural.

Ainda, conforme indicado no levantamento topográfico, **o imóvel é interceptado por faixa de servidão associada à linha de transmissão de energia elétrica LT 230 kV - Umbará**, com respectiva faixa de segurança delimitada, conforme indicado no Levantamento Planialtimétrico supracitado. Tais condicionantes configuram restrições parciais à ocupação, que serão respeitadas no projeto arquitetônico, em conformidade com as normas técnicas e diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

A vegetação predominante no terreno é composta majoritariamente por cobertura rasteira do tipo gramínea, com a presença pontual de indivíduos arbustivos distribuídos de forma esparsa ao longo da área. O imóvel não é atingido por Áreas de Preservação Permanente (APP) ou outras áreas legalmente definidas como de restrição ambiental.

Ressalta-se, conforme observado na matrícula supracitada, o imóvel é caracterizado como **urbano**, sendo, portanto, dispensado da obrigatoriedade de previsão de uma área destinada à Área Verde Urbana - AVU (correspondente à Reserva Legal para os terrenos rurais, de acordo com o Código Florestal Brasileiro - Lei Federal nº 12.651/2012).

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, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra - IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Área de Contribuição Direta à Bacia Hidrográfica do Rio Iguazu, que por sua vez, é uma Bacia Hidrográfica que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba. O imóvel não é atingido por nascentes e cursos d'água, bem como por Área de Preservação Permanente - APP ou outras áreas legalmente definidas como de restrição ambiental.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que teve uma significativa intervenção antrópica ao longo dos anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais silvestres no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade residencial proposta para o empreendimento - a mesma inclusive que já tem sido predominante ao longo dos anos, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

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, 2025). 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 constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos.

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 pela rede de 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 01.20262880482742**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda, na base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2026), a princípio, apesar de possuir sistema de abastecimento de água, não consta que a via de acesso é atendida pela rede coletora de esgoto. Contudo, de acordo com a **Carta Resposta ao protocolo nº 25.089.149-0 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar**, que segue em anexo a este relatório, foi constatada a viabilidade de atendimento ao condomínio, tanto para abastecimento de água quanto para coleta de esgoto, porém, sendo necessária a ampliação de ambas as redes, cujas extensões deverão ser definidas e aprovadas 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 é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 9. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(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 do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, correspondente a parcela da área urbana do município situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades. 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 lote do empreendimento é atingido pela **Zona Residencial 4 – ZR4**, caracterizada como "aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade".

A princípio, pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado adequado para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na área incidente pela ZR4. Porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, **cuja anuência para PERMITIDO foi deferida em 25 de março de 2026 pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme parecer expedido em resposta ao protocolo nº 202603101118282374, bem como pela Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 31/2026 emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em resposta ao protocolo de nº 202601285814952328, ambos os pareceres que seguem nos anexos**, condicionado ainda à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tais como: taxa de ocupação máxima de 60,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00 com potencial máximo a receber de 1,00; taxa de permeabilidade mínima de 30,00%; altura máxima de 6 pavimentos; recuo frontal mínimo de 3,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote F561, 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

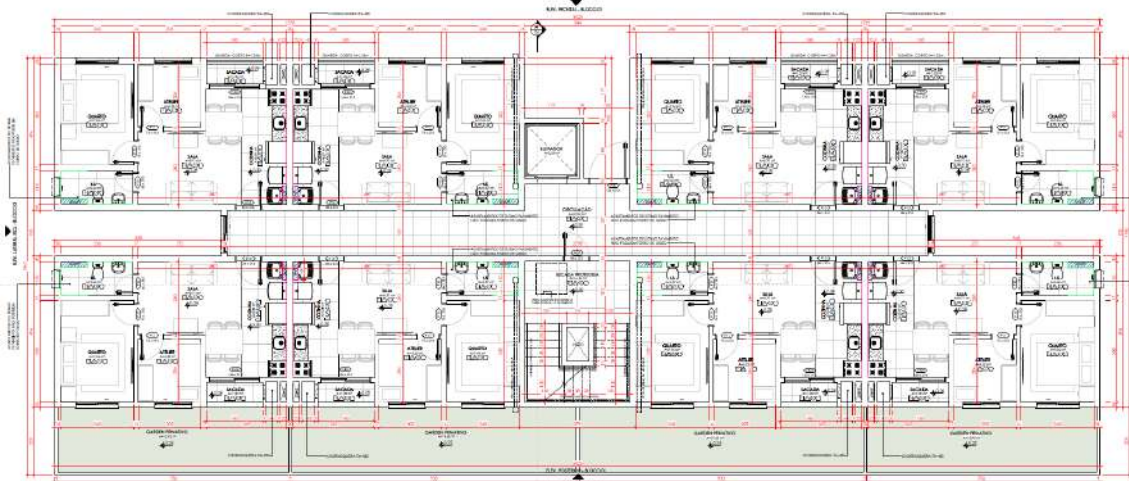
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades

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 A32.679-8), e contempla 2 blocos em alvenaria com 6 pavimentos cada, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **107 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 5.065,20m²**.

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 3 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 10. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 1



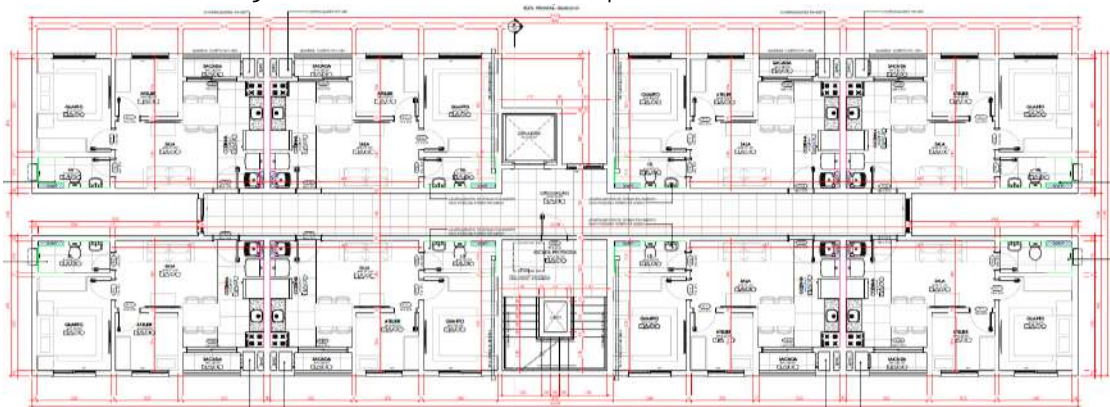
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 2



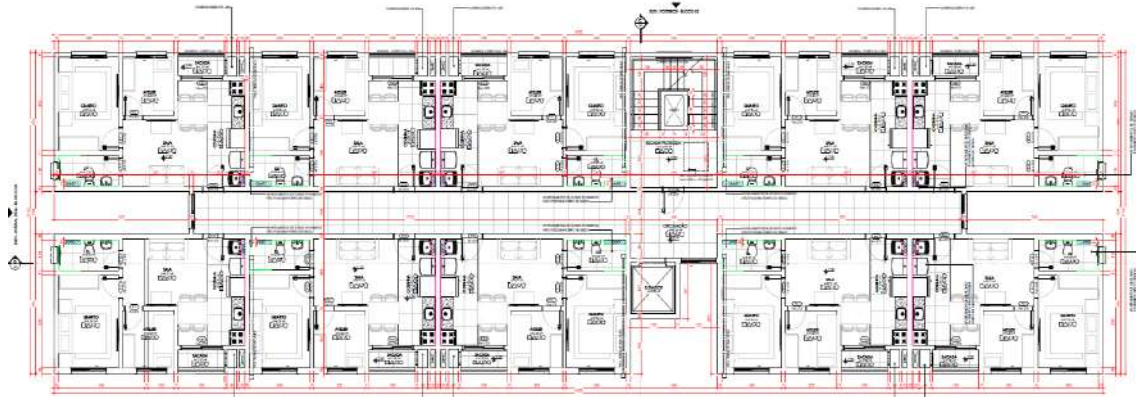
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 1



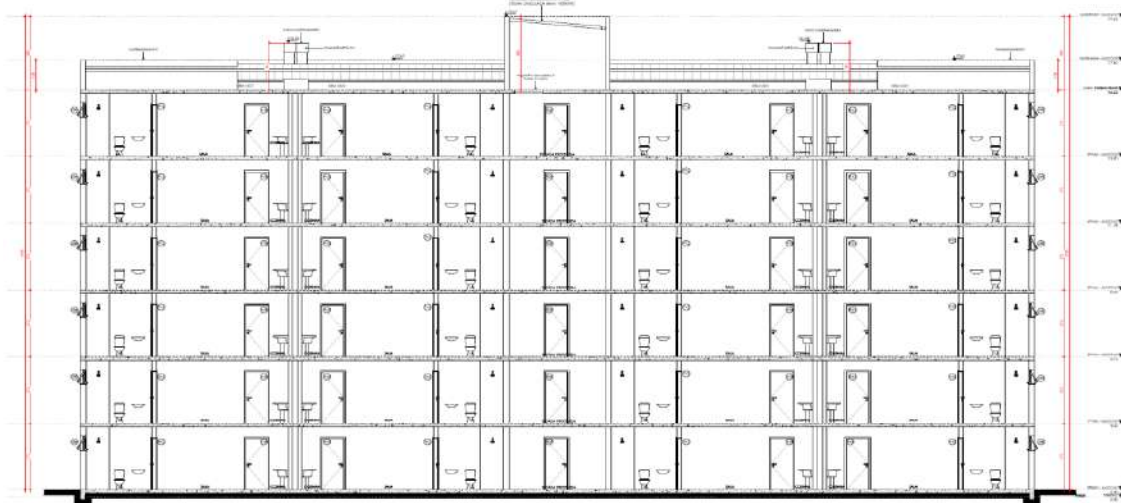
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 13. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 2



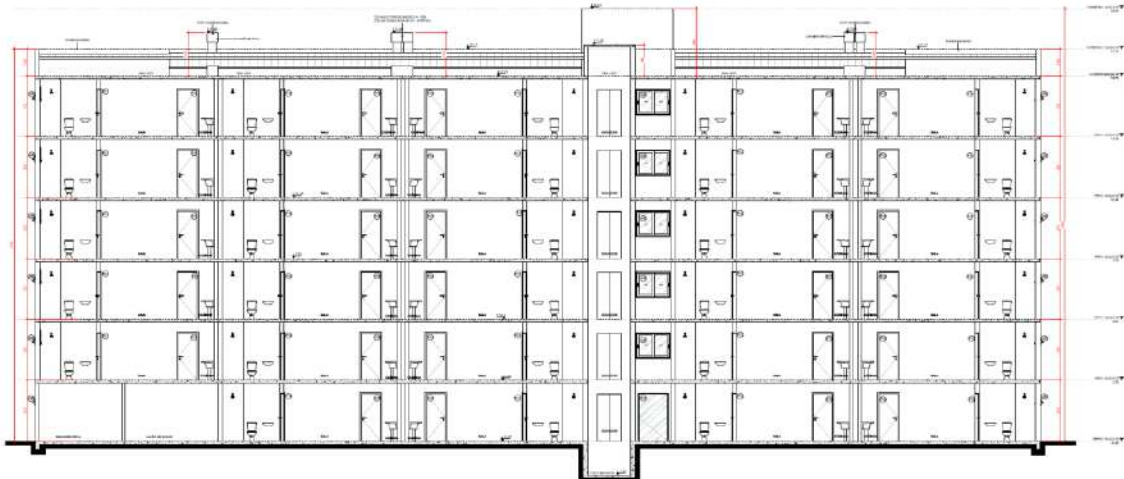
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 14. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 1



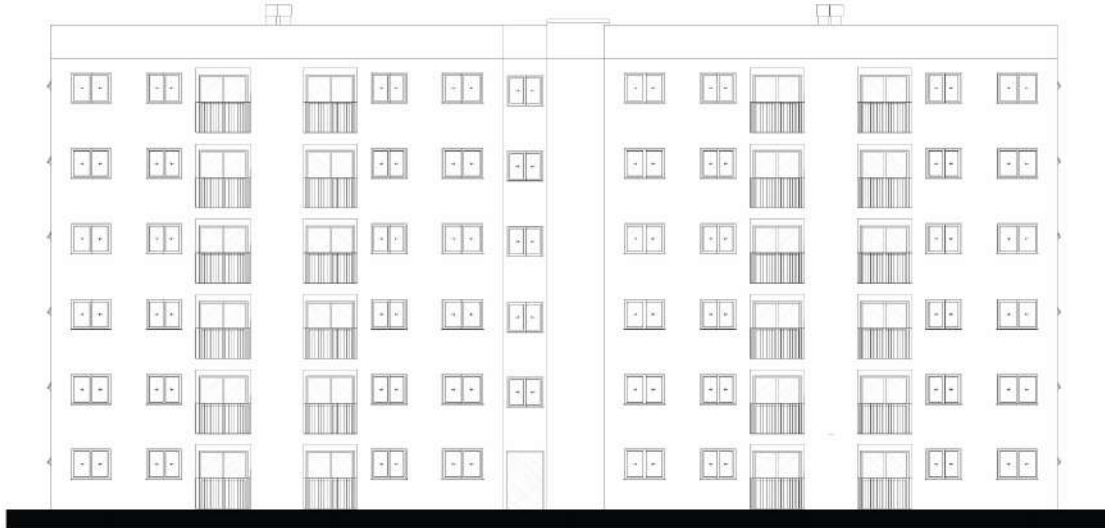
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 15. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 2



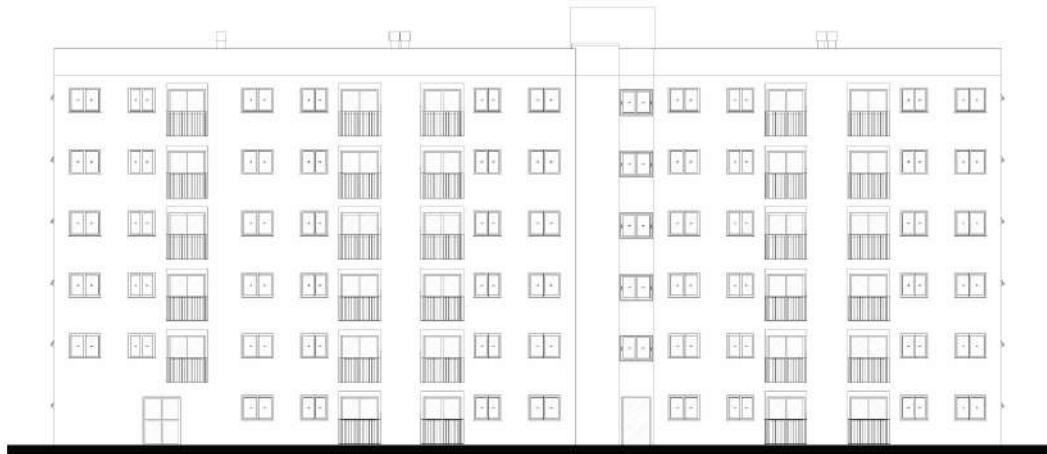
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 16. Elevação Frontal do Bloco Residencial 1



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

Figura 17. Elevação Frontal do Bloco Residencial 2



(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 poderá elaborar um regulamento interno para estipular os horários de obras e recebimento de fornecedores e cargas, em horário exclusivamente comercial.

3.3. Público-alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 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 atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 107 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 300 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote do empreendimento, resulta uma densidade de 547 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 107 unidades em 5.480,39m² de terreno, e equivalente a **195 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR4 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

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 Edilício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **107 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **6 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **113 vagas de veículos**, todas descobertas, sendo 6 vagas de visitantes e 4 vagas PCD, localizadas próximo ao acesso do empreendimento.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos, em duas faixas, exclusivamente pela Rua Dolovico Pissaia, sendo o acesso de veículos com área de acumulação mínima de 5,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 1.644,12m² da área do terreno. 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, resultando, a princípio, em uma área permeável de 2.554,88m², correspondente a 46,61%.

3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção pretendida, 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, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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 citada exige que no projeto de instalações hidráulicas seja prevista também a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, na cobertura da edificação, para atividades que não exijam o uso de água tratada.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 107 UNIDADES		
ÁREA DO LOTE	5.480,39 m ²	
FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (servidão COPEL)	1.697,00 m ²	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	107 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	195 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
PAV. TÉRREO (TORRE 1)	342,28 m ²	21,27 m ²
PAV. TÉRREO (TORRE 2)	429,28 m ²	20,45 m ²
PAV. TIPO (TORRE 1) (COMP 342,22m ² x5 e NCOMP 20,45m ² x5)	1.711,10 m ²	102,25 m ²
PAV. TIPO (TORRE 2) (COMP 429,28m ² x5 e NCOMP 20,55m ² x5)	2.146,40 m ²	102,75 m ²
PAV. TÉCNICO (TORRE 1)	-	18,81 m ²
PAV. TÉCNICO (TORRE 2)	-	18,81 m ²

TOTAL ÁREA DE APOIO/ RECREAÇÃO	138,92 m ²	12,88 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	4.767,98 m ²	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	297,22 m ²	
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	5.065,20 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	17,61 %	
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	46,61 %	
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 407,00m ²)	407,28 m ²	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 3,00%)	0,87	
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO (máximo 6 pavimentos)	6 pavimentos (19,32m)	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 113 vagas)	113 vagas de veículos, sendo 6 para visitantes e 4 vagas PCD	
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA DOLOVICO PISSAIA	3,00 m	
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA DOLOVICO PISSAIA	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.

3.8. Cronograma de Obras

Conforme o Cronograma Físico apresentado pelo empreendedor a seguir, o prazo previsto para a execução da obra é de 36 meses, contados a partir do seu início.

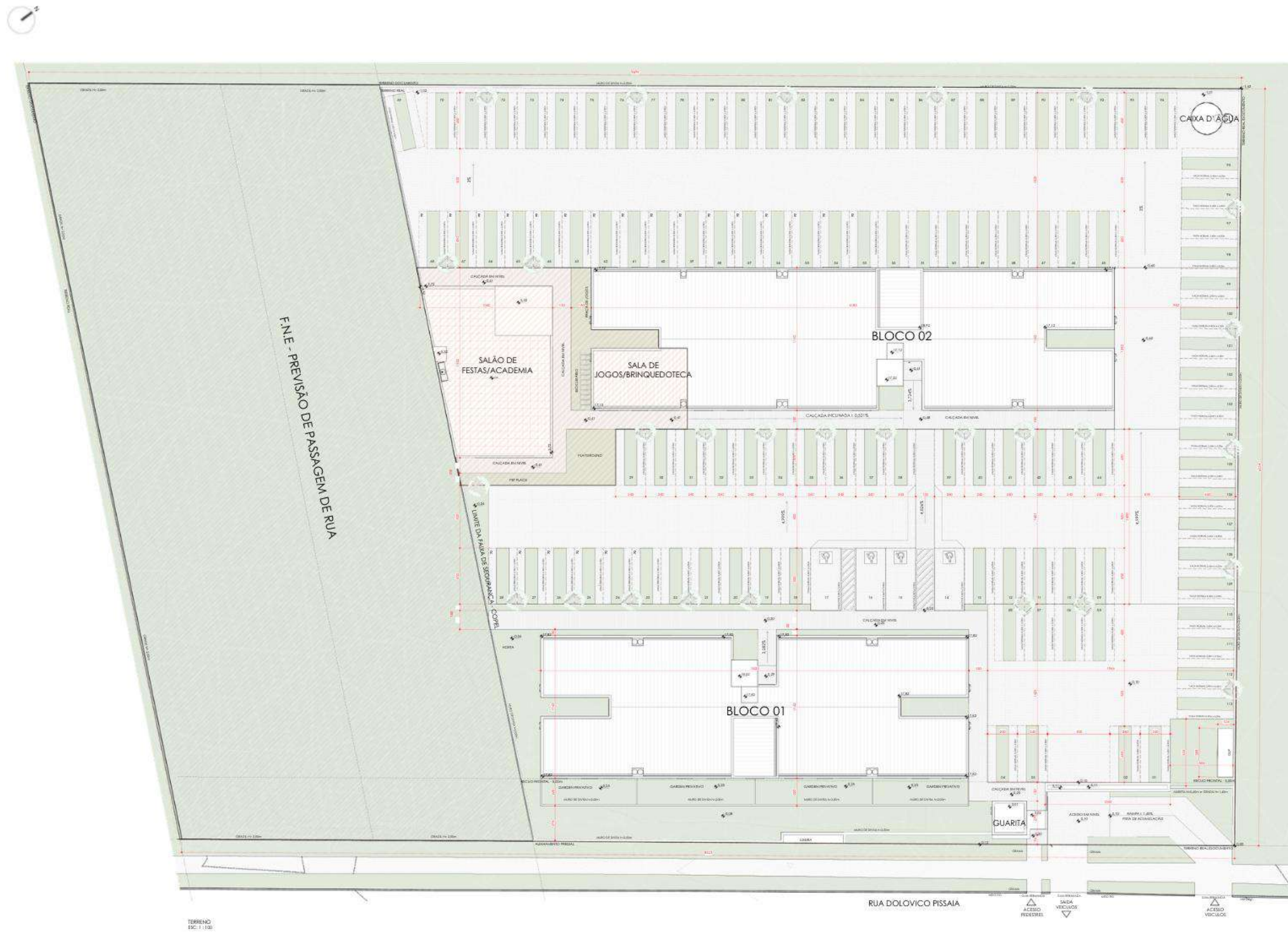
Tabela 5. Cronograma Físico de Obra do Empreendimento

Etapa (mês)		Edificações	
		% da etapa	% acumulado
Executado			0,00%
1	SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS	0,29%	0,29%
2	SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS	0,69%	0,98%
3	SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS	1,00%	1,98%
4	SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS	1,28%	3,26%
5	FUNDAÇÕES / CONTENÇÃO	1,53%	4,79%
6	FUNDAÇÕES / CONTENÇÃO	1,77%	6,56%
7	FUNDAÇÕES / CONTENÇÃO	1,99%	8,55%
8	FUNDAÇÕES / CONTENÇÃO	2,19%	10,74%
9	SUPRA-ESTRUTURA	2,39%	13,13%
10	SUPRA-ESTRUTURA	2,57%	15,70%
11	SUPRA-ESTRUTURA	2,74%	18,43%
12	SUPRA-ESTRUTURA	2,89%	21,33%
13	SUPRA-ESTRUTURA	3,04%	24,37%
14	SUPRA-ESTRUTURA	3,17%	27,54%
15	PAREDES / PAINÉIS / ESQUADRIAS	3,30%	30,84%

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 107 UNIDADES

16	PAREDES / PAINÉIS / ESQUADRIAS	3,41%	34,24%
17	PAREDES / PAINÉIS / ESQUADRIAS	3,51%	37,75%
18	PAREDES / PAINÉIS / ESQUADRIAS	3,59%	41,35%
19	COBERTURAS	3,67%	45,01%
20	COBERTURAS	3,73%	48,74%
21	REVESTIMENTOS	3,78%	52,52%
22	REVESTIMENTOS	3,81%	56,33%
23	REVESTIMENTOS	3,83%	60,16%
24	REVESTIMENTOS	3,83%	63,98%
25	REVESTIMENTOS	3,81%	67,79%
26	REVESTIMENTOS	3,77%	71,57%
27	PAVIMENTAÇÃO	3,71%	75,28%
28	PAVIMENTAÇÃO	3,63%	78,91%
29	INSTALAÇÕES	3,52%	82,44%
30	INSTALAÇÕES	3,38%	85,82%
31	INSTALAÇÕES	3,21%	89,03%
32	INSTALAÇÕES	2,99%	92,02%
33	COMPLEMENTAÇÕES	2,71%	94,73%
34	COMPLEMENTAÇÕES	2,35%	97,09%
35	COMPLEMENTAÇÕES	1,87%	98,95%
36	INFRA E URBANIZAÇÕES	1,05%	100%
37	CND		
38	CVCO		

(Fonte: GDS 22 Empreendimentos Imobiliários LTDA, 2026)



**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

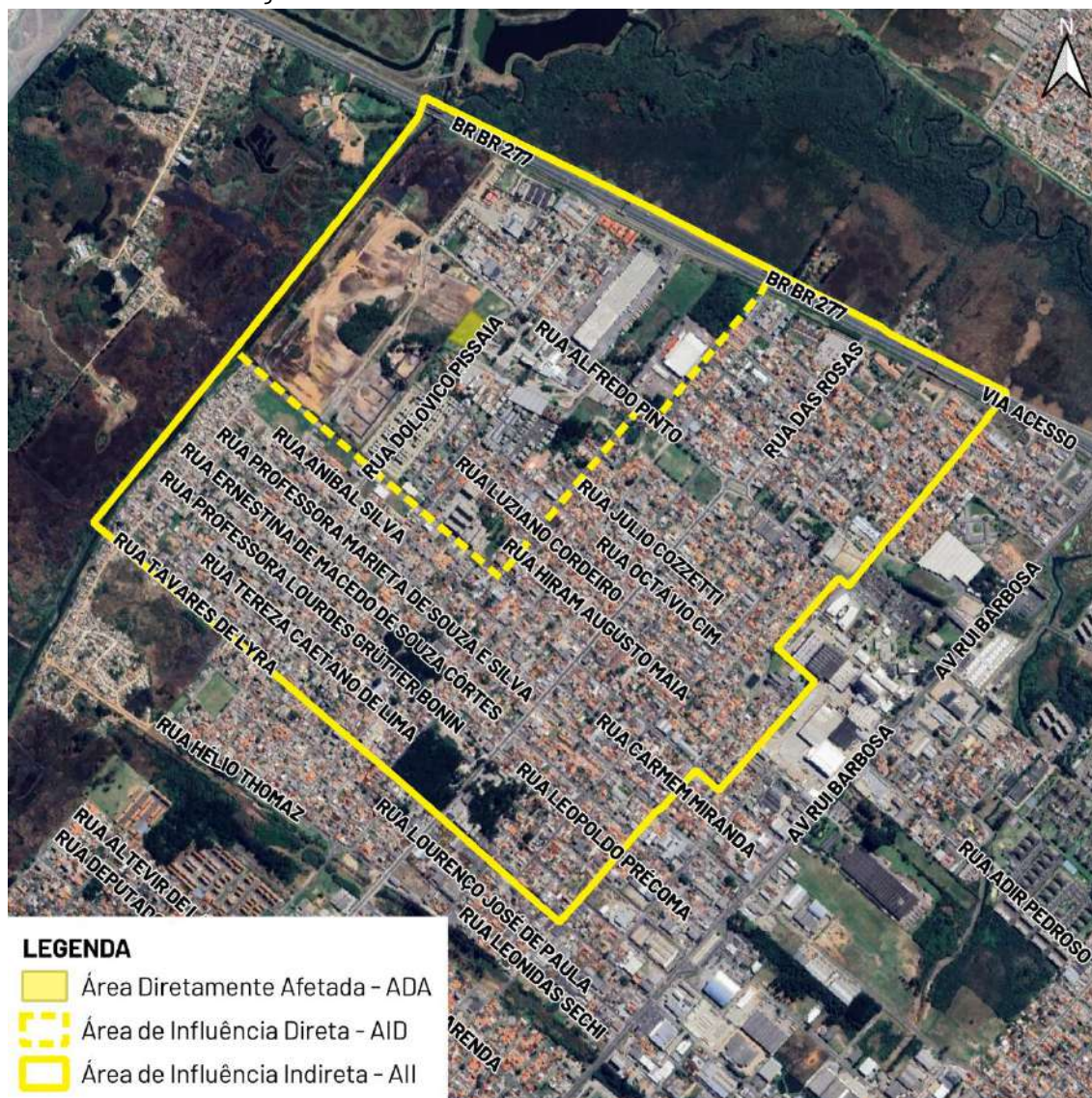
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (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 - AII.

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta - AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio 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 Rodovia Federal BR-277, a Rua Abílio Costa, Rua Alfredo Pinto, Rua Lyrio Dallagassa, Rua Professor Thales de Souza e Silva, e o Canal Extravisor do Rio Iguaçu.

A **Área de Influência Indireta - AII** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a AII 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 Parque da Fonte, delimitada pela Rodovia Federal BR-277, Rua Professor Paulo Freire, Rua Alfredo Pinto, Rua Professor Mário Cantalício Flores, Rua John Lennon, Rua Bernardo Dombrowski, com continuação pela Rua Genovefa Kuboski Karpuchin, Rua Tavares de Lyra, e o Canal Extravisor do Rio Iguaçu.

Figura 18. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



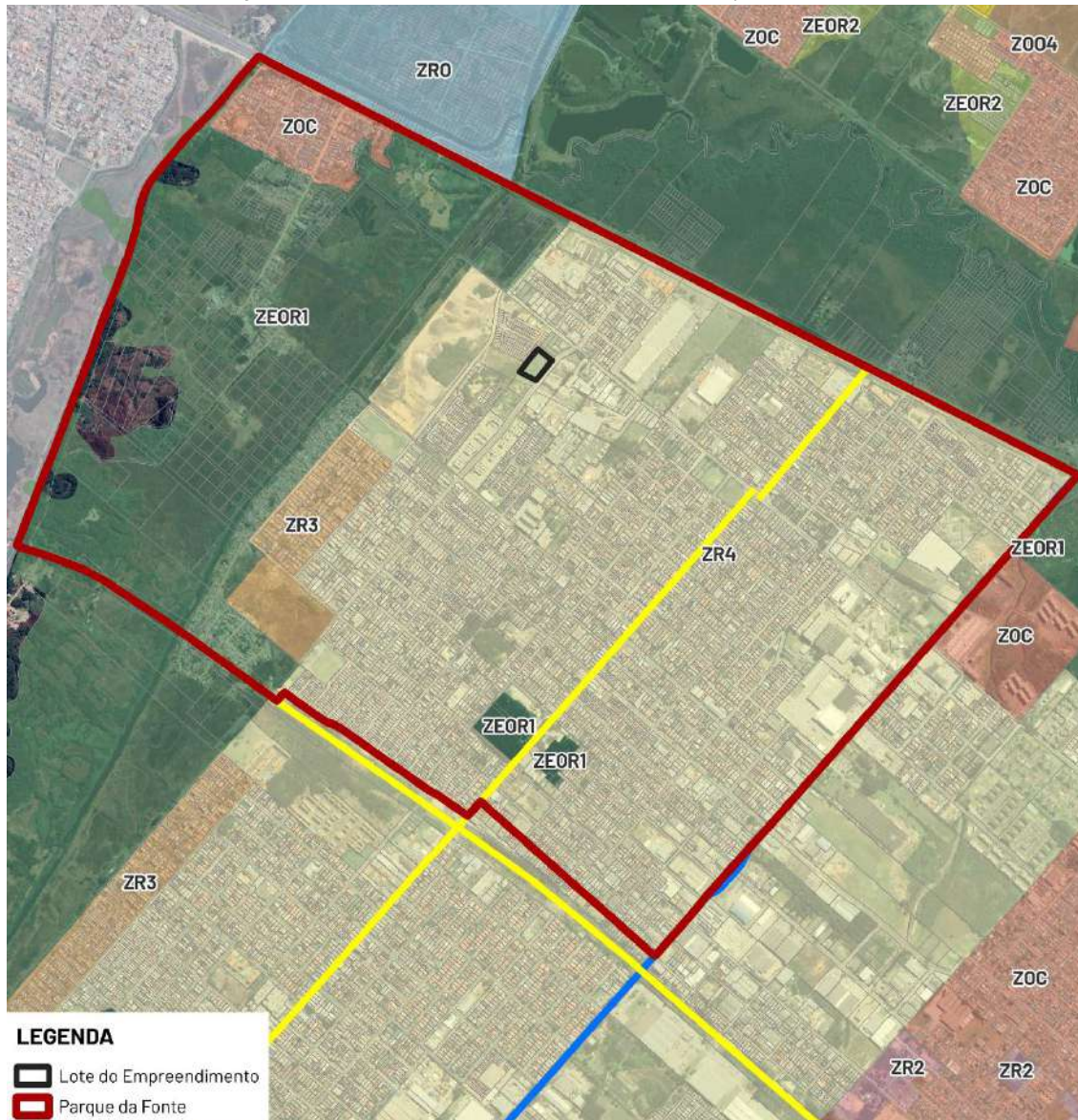
(Fonte: Google Earth, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção central do bairro Parque da Fonte. O bairro Parque da Fonte faz divisa com o Ipê, Iná, Afonso Pena, e com o município de Curitiba, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, possuindo também grande variedade de estabelecimentos de serviço, industriais, e principalmente comerciais, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a Rua Almirante Alexandrino, Rua Alfredo Pinto e a Avenida Rui Barbosa.

Consoante às atividades identificadas, e como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro Parque da Fonte abrange 7 zoneamentos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1; Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2; Zona Residencial 3 - ZR3; Zona Residencial 4 - ZR4; Zona de Ocupação Consolidada - ZOC e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1.

Figura 19. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte



(Fonte: Geo SJP, 2026)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta, as atividades predominantes são a residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, conjuntos habitacionais, e industrial, concentrados sobretudo na Rua Alfredo Pinto e na Rodovia Federal BR-277. Na Área de Influência Indireta, as características se mantêm, aumentando a quantidade de imóveis comerciais, de serviço e industriais.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, densificada e movimentada, além de estar localizado em uma 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, bem como a outros Municípios, como Curitiba, através da Rodovia Federal BR-277, Rua Almirante Alexandrino e a Avenida Rui Barbosa.

Figura 20. Atividade residencial na Área de Influência Direta do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. Condomínio correlato no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 22. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Dolovico Pissaia**, classificada como Via Coletora pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022 e alterações) atualmente vigente. A via possui duplo sentido e pavimentação asfáltica, possui calçadas e meio-fio implantados, além de estacionamento nos dois lados da via.

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 anteriormente estabelecidas pela Lei Complementar nº 152/2022, não incidem diretrizes viárias municipais sobre o imóvel objeto do presente estudo. Ressalta-se que a referida revisão legislativa decorre, entre outros fatores, da reestruturação do sistema viário associada à implantação da nova Pista de Pouso e Decolagem – PPD do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT/CWB). Assim, com base na análise da legislação atualmente vigente, conclui-se que o lote não é atingido por diretrizes viárias municipais, não havendo, portanto, condicionantes desta natureza que interfiram na implantação do empreendimento proposto.

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Dolovico Pissaia, com distribuição para ruas locais, como a Rua Alfredo Pinto, Rua Almirante Alexandrino, Rua São José, Rua Joaquim Nabuco, Rua Doutor Claudino dos Santos, Rua Veríssimo Marques, e através da Avenida Rui Barbosa e Rua Tiradentes com conexão para a Rodovia Federal BR-277. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 23. R. Dolovico Pissaia, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 24. R. Alfredo Pinto, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 25. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 26. R. São José, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 27. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 28. R. Dr. Claudino dos Santos, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 29. R. Veríssimo Marques, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 30. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 31. Rodovia Federal BR-277, 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 poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos 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 07h30 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 107 famílias e a população estimada de 300 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 107 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. 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

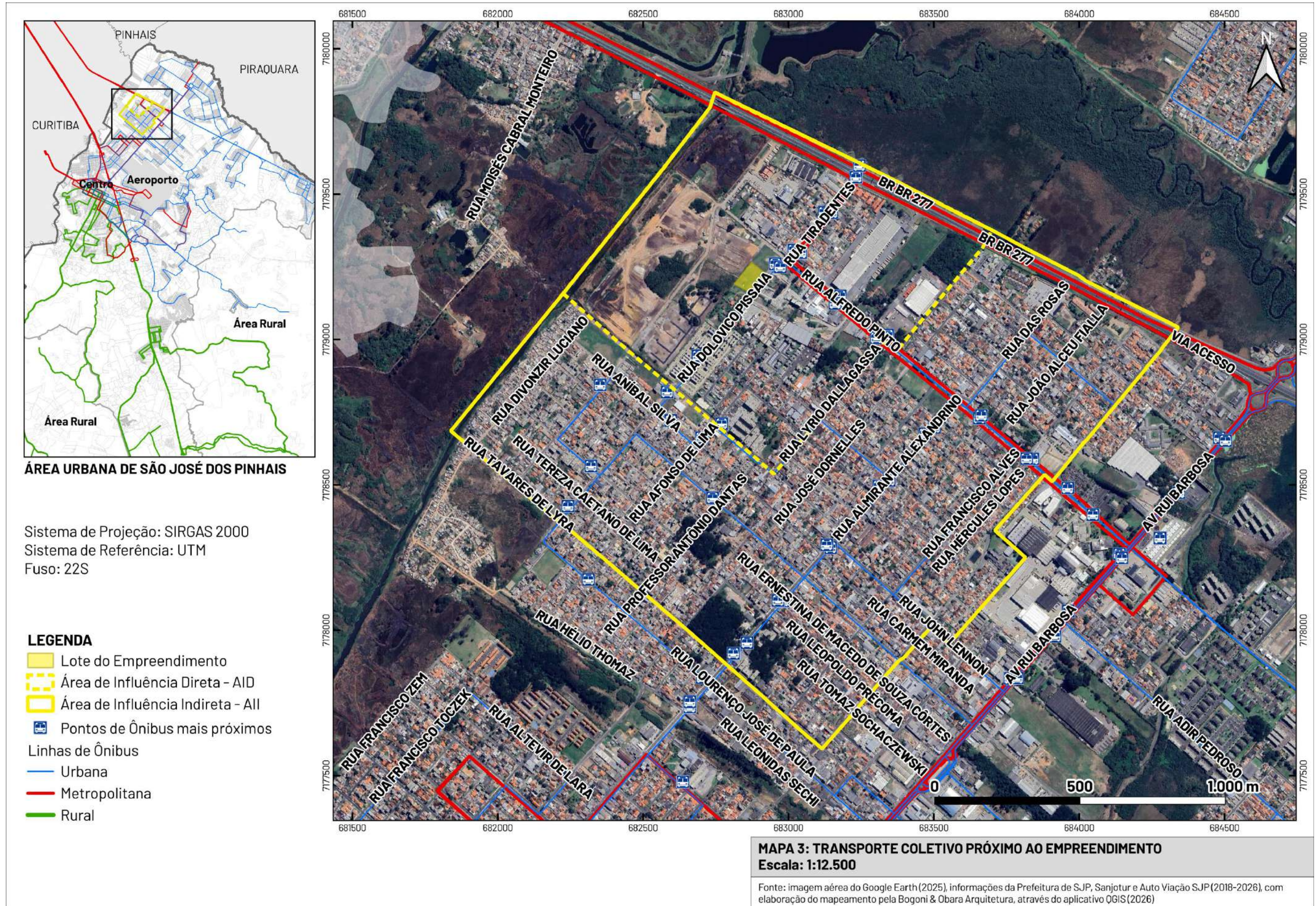
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2026), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo 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 - AI o empreendimento é atendido por **8 linhas de ônibus**, sendo 3 linhas metropolitanas (Afonso Pena Guadalupe nos 2 sentidos e Colombo/São José dos Pinhais) e 5 linhas urbanas (Terminal Afonso Pena/Independência nos 2 sentidos; Bairro a Bairro 1 e 2; e Terminal Afonso Pena/Jardim Primavera). 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 Rua Dolovico Pissaia, a aproximadamente 92 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 32. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Dolovico Pissaia



(Fonte: Google Street View, 2024)



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 300 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 20 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 43 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 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15 alunos = 3,00m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 20 x 3,00m² = 60,00m² no Ensino Infantil, e de 43 x 1,80m² = 77,40m² 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 atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foi constatado 1 equipamento público educacional na Área de Influência Direta - AID do empreendimento:

- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Trilha das Araucárias, localizado a uma distância aproximada de 950 metros do empreendimento: presta atendimento para 293 alunos, distribuídos em 20 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 319 alunos.

Na Área de Influência Indireta - All, foram constatados 6 equipamentos públicos educacionais:

- Escola Municipal Alexandre Leon de Carvalho Bordes, localizado a uma distância aproximada de 1,2 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 331 alunos regulares, distribuídos em 15 turmas, e 30 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 15 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 346 alunos.
- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Primavera, localizado a uma distância aproximada de 1,3 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 154 alunos, distribuídos em 10 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 7 alunos.
- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Tio João, localizado a uma distância aproximada de 1,5 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 269 alunos, distribuídos em 16 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 19 alunos.
- Escola Municipal Castro Alves, localizada a uma distância aproximada de 1,5 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 500 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 20 turmas; 18 alunos de ensino para jovens e adultos, distribuídos em 2 turmas; 19 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 16 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 607 alunos.
- Escola Municipal Professora Elvira Pilotto Carrano, localizada a uma distância aproximada de 1,9 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 518 alunos regulares, distribuídos em 22 turmas, e 16 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 11 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento de 563 alunos.

- Colégio Estadual Professora Lindaura R. Lucas, localizado a uma distância aproximada de 1,6 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 981 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 30 turmas; 1006 alunos regulares de ensino médio, distribuídos em 28 turmas (sendo 341 alunos de EP Integrado, distribuídos em 9 turmas); 204 alunos de ensino para jovens e adultos, distribuídos em 6 turmas; 86 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 19 turmas. Não foi possível obter informações quanto a capacidade de atendimento ou possível lista de espera.

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 20 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 43 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 atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde que atende ao empreendimento é à **Unidade Básica de Saúde - UBS Parque da Fonte (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 1,6 quilômetros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Parque da Fonte atualmente conta com 3 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte III) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 10.500 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em um total de 300 pessoas, seria necessário 2,85% 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 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Parque da Fonte, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com aproximadamente 505,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 505,00m² (Porte III) / 10.500 usuários (demanda total de atendimento para 3 ESF) = 0,05m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 300 pessoas x 0,05m² = 15,00m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Além da UBS Parque da Fonte, a 1,5 quilômetros do lote encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Afonso Pena**, unidade de saúde de Porte VIII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, seis consultórios médicos, 15 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.

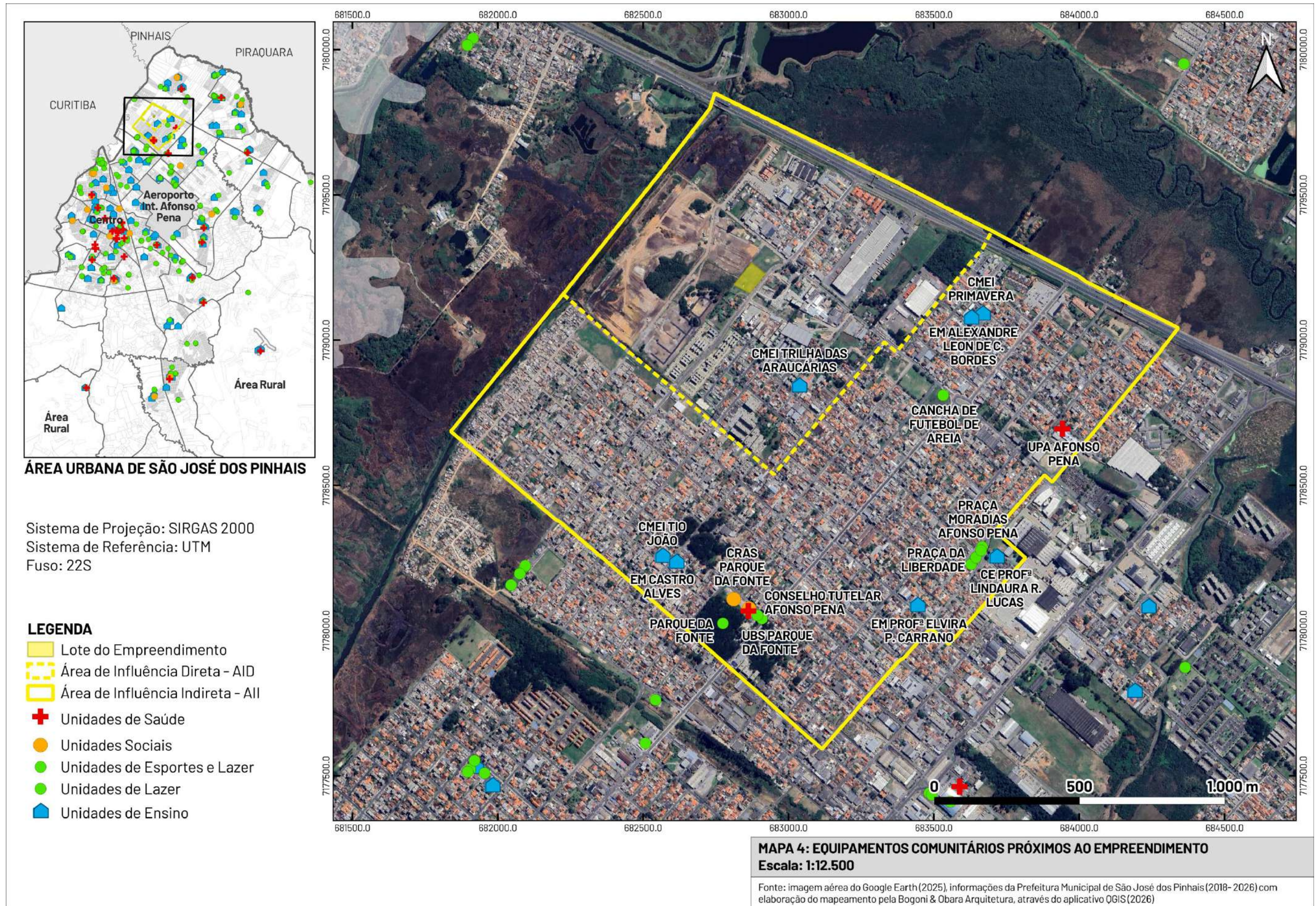
Para o presente Estudo, não foi possível o acesso a informações mais precisas junto à Secretaria Municipal de Saúde, para verificar a capacidade dos equipamentos existentes em absorver a nova demanda, considerando o aumento total de 107 famílias residentes na região, fator este que poderá ser mitigado 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), não foram identificados equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento. No entanto, na All do empreendimento foram identificados 11 equipamentos públicos comunitários, sendo 2 de assistência social (Conselho Tutelar – Afonso Pena e Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Parque da Fonte) e 9 de esporte e lazer (Parque da Fonte, 2 Academias da Terceira Idade, 1 Academias da Primeira Idade 1 Parque Infantil, 2 Canchas de Areia e 1 Quadra de Grama Sintética).

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



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 E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística			X	X			X	Suprimir somente a vegetação arbustiva necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e mediante compensação.	X			EMP.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.
	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.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		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.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X			X	Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município; Reutilização do material escavado no próprio canteiro de obras e/ou em outras obras da região.	X			EMP.
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes; Implantação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em atividades com fins não potáveis; Limpeza periódica e manutenção preventiva.	X			EMP.
Execução das obras	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 E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgoto			X	X			X	Fornecimento aos futuros condôminos de "Manual" com posturas e manutenções recomendadas.			X	EMPREDEDOR
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	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, e orientação para implantação de programas de educação ambiental, para o uso consciente da água.			X	EMP. + CONDÔMINO
Resíduos sólidos	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
Energia elétrica	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. + CONDÔMINO
Rede de internet e telefonia	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	EMP. + CONDÔMINO
Impermeabilização do Solo	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.
Equipamentos Públicos e Comunitários	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	EMPREDEDOR + 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 E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Tráfego de veículos	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
Estacionamento de veículos	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.			X	EMP. + CONDÔMIOS
Sinalização	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.			X	EMP. + PODER PÚBLICO
Estrutura cicloviária	Aumento na demanda por ciclovias/ ciclofaixas na região			X		X		X	Deve ser verificado junto ao poder público a necessidade de implantação de ciclovias no entorno do empreendimento.			X	P. PÚBLICO + EMP.
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X			X	Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 8 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO
Fluxo de pedestres	Aumento do fluxo de pedestres na região	X			X			X	Deve ser verificado junto ao poder público a necessidade de adequação das calçadas nas testadas defronte ao empreendimento. 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 E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X			X	O condomínio possui altura máxima de 6 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento da legislação vigente.			X	EMP. + COND.
Barreiras visuais	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
Iluminação e Ventilação	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 + CONDÔMIO
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X			X	Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO
Uso e Ocupação do Solo	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 E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X				X		X	Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	COND.
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X			X	Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 107 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X			X	Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está dentro do índice máximo permitido pelo zoneamento.			X	EMP.
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X		X	Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	EMP.

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X			X	Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo, bem como à APP existente; Previsão de projeto de paisagismo e valorização de áreas verdes próximas às áreas comuns do condomínio.			X	EMP.
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X			X	Respeito aos afastamentos mínimos exigidos, com altura prevista de 6 pavimentos, conforme parâmetros urbanísticos vigentes.			X	EMP.
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X			X	A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	COND.
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X		X	Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	COND.
Topografia	Cortes de terreno			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente aprovado junto aos órgãos competentes.			X	EMP.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X			X	Suprimir somente a vegetação arbórea necessária à implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, e mediante respectiva compensação.			X	EMP.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X			X	Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP. + P. PÚBLICO

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical sem denominação comercial até o momento, pretende ser implantado em terreno localizado na porção norte do Bairro Parque da Fonte, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Dolovico Pissaia, e inserido em uma área de **Zona Residencial 4 - ZR4**, conforme a 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 à demanda habitacional e de 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, deverá ser adotado um conjunto de práticas que busquem minimizar os impactos ambientais a serem gerados pelas obras de construção civil, como o controle e correta manutenção dos maquinários de obra, e o gerenciamento responsável e adequado dos resíduos, com priorização da reutilização de materiais resultantes da própria obra, através do Plano de Gerenciamento de Resíduos - PGRCC a ser previamente aprovado junto ao órgão municipal competente. Além disso, 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, constata-se que o Condomínio Residencial, por estar compatível com o perfil socioeconômico da população local, poderá atender à demanda por moradia do Município, através de um adensamento urbano planejado e alinhado 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 107 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 esperado 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 deste Condomínio Residencial 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 empreendimento 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 empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste condomínio no município **atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais.**

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação 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
Responsável Técnica pelo EIV

**GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

CNPJ: 55.102.280/0001-30
Empreendedor

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: SI16667951100CT001

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: SI16666385100CT001

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>. 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, 2025. 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, 2025. 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, 2025. 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>. Acesso em: fevereiro de 2026.

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

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iii>>. 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 de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2025. 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, 2025. 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, 2025. 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, 2025. 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 Educação. **Ensino Fundamental.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/ensino-fundamental/>>. Acesso em: fevereiro de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Fila de Espera CMEIs.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://cmei.sjp.pr.gov.br/servicos/cmei/controller/>>. 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, 2025. 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. **Mapa de Abrangência das Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1L6XjH8mQ3hswcmmG0pMjtRRqxQrTd6E&ll=25.643371147154397%2C-49.062245600000004&z=10>>. 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, 2025. 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, 2025. 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. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2025. 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, 2025. 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, 2025. 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: fevereiro de 2026.

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: SI16667951I00CT001
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 24301501 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	16666385	Principal
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16667951	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-30
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: 83050080
Tipo Logradouro: RUA Nº: 500
Logradouro: DOLOVICO PISSAIA Complemento:
Bairro: AFONSO PENA 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 107 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
S116667951100CT001	GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	INICIAL	18/03/2026

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 08:41:10, 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: SI16666385I00CT001
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 24299433 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	16666385	Principal
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16667951	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-30
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: RUA
Logradouro: DOLOVICO PISSAIA
Bairro: AFONSO PENA

CEP: 83050080
Nº: 500
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 107 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
S116666385I00CT001	GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	INICIAL	17/03/2026

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 16:48:02, 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: 04.239.0004.0000

Data: 28/01/2026

CONSULTA AMARELA

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

Número predial oficial: 500

Bairro: PARQUE DA FONTE

Lote: F561

Matrícula: 90144

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0004.0000

Data: 28/01/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 6
- 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) - 03/05 - (30)

Coefficiente de Aproveitamento

- Base - 2
- Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 12
- Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

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

USOS CONDICIONADOS

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

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0004.0000

Data: 28/01/2026

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0004.0000

Data: 28/01/2026

107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0004.0000

Data: 28/01/2026

identificador e da largura da caixa da via em metros.

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FWK6U-DYSZ6-3FFDK-6QRSR>

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º90.144

01
<i>M. Vosgerau</i>

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU
CPF: [REDACTED]

CNM 079970.2.0090144-13

IMÓVEL: - LOTE F561 com área total de 5.480,39m², e perímetro de 303,39 metros, terreno urbano situado no lado par do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, distante 81,70 metros da esquina formada com a Rua Alfredo Pinto, com a seguinte descrição: início na estaca 3B4E, cravada no alinhamento predial do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, junto à divisa com o Lote F560, da mesma subdivisão. Segue pelo alinhamento predial do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia medindo 84,235 metros no azimute de 218°40'39" até a estaca 3B4C, sendo que aos 56,15 metros cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UMBARÁ - UBERABA 2, em favor da Copel - Geração e Transmissão S.A.; deflete à direita e passa a confrontar com o Lote F562, da mesma subdivisão, seguindo pelo eixo da Faixa de Segurança em favor da Copel - Geração e Transmissão S.A., medindo 61,71 metros no azimute de 296°57'39" até a estaca 0A1, nova deflexão à direita e passa a dividir com o imóvel denominado lote 3 de propriedade de Cabopec Cabos de Aço e Peças Ltda. medindo 96,99 metros no azimute de 38°36'30" até a estaca 0B1, sendo que aos 28,08 metros cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UMBARÁ - UBERABA 2, em favor da Copel - Geração e Transmissão S.A.; deflete à direita e segue confrontando com o Lote F560, da mesma subdivisão, onde mede 60,54 metros no azimute de 128°53'28" até a estaca 3B4E, fechando o perímetro da presente descrição, perfazendo uma área de 5.480,39m². Lote oriundo da Subdivisão do Lote F-113 com a área total de 34.932,53m², situado no bairro **Parque da Fonte** - Colônia Afonso Pena, deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIOS:** ROSELI MARIA DALLAGASSA KANIA e seu marido MARIO KANIA, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em 28/11/1970, ela do lar, portadora da CI. 1.970.489-PR., inscrita no CPF/MF [REDACTED], ele motorista, portador da CI. [REDACTED] no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Geraldo Ferreira Filho, Curitiba-PR., ROZILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN e seu marido FELIPE HOLTIMANN, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em 28/11/1972, ela do lar, portadora da CI. [REDACTED] PR., inscrita no CPF/MF [REDACTED] ele pedreiro, portador da CI. [REDACTED] PR., inscrito no CPF/MF [REDACTED] residentes e domiciliados na Rua Guaratuba [REDACTED] Conjunto Urano, nesta cidade; AOLEVIR CARLOS DALLAGASSA e sua mulher ROSANE APARECIDA DE BORBA DALLAGASSA, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em 09/10/1982, ele mecânico, portador da CI. [REDACTED] PR., inscrito no CPF/MF [REDACTED] ela do lar, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Alfredo Pinto, [REDACTED] Afonso Pena, nesta cidade; RAQUEL TERESINHA DALLAGASSA KOVALSKI e seu marido JOSÉ EVAMER KOVALSKI, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em 16/10/1977, ela do lar, portadora da CI. [REDACTED] PR., inscrita no CPF/MF [REDACTED] ele motorista, portador da CI. [REDACTED] PR., inscrito no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Dos Simões, [REDACTED] Curitiba-PR.; RONILDA DO ROCIO DALLAGASSA, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliada na rua Alfredo Pinto, [REDACTED] Afonso Pena, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Ofício sob n.ºs. 3 e 4 da Matrícula 37.957 do livro 2, em datas de 05/04/1990 e 16/03/1999 e matriculado sob n.º 76.722 em data de 08/10/2012, livro 2. São José dos Pinhais, 29 de Agosto de 2016. *M. Vosgerau* Oficial Designada

AV.1-90.144: - Protocolo n.º 176.809 de 01/08/2016. **SERVIDÃO (AV.1 -76.722)** - Conforme Termo de anuência da Copel - Companhia Paranaense de Energia, memorial descritivo, mapa e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício (arquivo de Plantas n.º 4.795) em virtude da subdivisão o imóvel objeto desta matrícula fica gravado com a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sobre uma área de 1.697,00m², em favor da **COPEL - COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA**, com as seguintes características e descrições: A poligonal tem início na estaca 3B4C (E:682868.2863 e N 7179163.3132 - DATUM SIRGAS 2000), situa-

N.º 90.144

SEQUE NO VERSO



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FWK6U-DYSZ6-3FFDK-6QRSR>

CONTINUAÇÃO

do no canto de divisa do Lote F-562 com prolongamento do alinhamento predial da Rua Dolovico Pissaia. Parte com azimute 38°40'39" e avança 28,085 metros, pelo alinhamento predial prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, confrontando com área da mesma propriedade até a estaca 3B4D (E:682885.8377 e N: 7179185.2387 - DATUM SIRGAS 2000). No azimute 296°57'39", segue 61,74 metros pelo limite da faixa de segurança da LT 230kV Umbará - Uberaba 2, confrontando com área de mesma propriedade até o marco 0B (E:682830.8036 e N: 7179213.2325 - DATUM SIRGAS 2000). No azimute 218°36'30" prossegue 28,08 por linha seca de divisa, confrontando com o Lote 3, até o marco 0A1 (E: 682813.2830 e N: 7179191.2913 - DATUM SIRGAS 2000). Finalmente após 61,71 metros no azimute 116°57'39" por linha seca de divisa, confrontando com o Lote F - 562 incide no marco 3B4C (E:682868.2863 e N: 7179163.3132 - DATUM SIRGAS 2000) fechando o perímetro da presente descrição. A área total descrita é compartilhada pelas linhas de transmissão: LT 230kV POSTO FISCAL - UBERABA com 648,00m² e LT 230kV UMBARÁ - UBERABA 2 com 1.049,00m², conforme planta topográfica. **Obs.: O lote objeto desta matrícula é atingido por Faixa não Edificável relativa à Servidão de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão S/A de 1.697,00m², em Faixa de 27,50 metros de largura ao longo da divisa esquerda de quem da rua olha, e por faixa não edificável de 15,00 metros de largura relativa à diretriz via metropolitana paralela à referida servidão indicada conforme projeto. São José dos Pinhais, 29 de Agosto de 2016.** *M. Vergara*
Oficial Designada

R.2-90.144 - Protocolo nº 176.809 de 01/08/2016. Pela escritura pública de divisão amigável, lavrada no 1º Serviço Notarial desta cidade, em 11 de julho de 2016, as fls. 186/192 do livro 1179, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a título de divisão amigável aos condôminos: **ROZILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN** e seu marido **FELIPE HOLTIMANN**, já qualificados. **Obs.:** Consta da escritura que foi atribuído ao imóvel objeto desta matrícula o valor de R\$130.000,00 e que a referida escritura foi lavrada conforme a Lei nº 7.433/85, Decreto 93.240/86 e Lei Ordinária nº 13.097/2015. Apresentaram Ofício Detri/320/2016 - dispensando o recolhimento do ITBI, que fica arquivado neste Ofício (arquivo de papéis). Custas-VRC 4.312 = R\$784,78. São José dos Pinhais, 29 de Agosto de 2016. *M. Vergara*
Oficial Designada

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº:vttc7 . b59VC . 77XRY - rHAXL . FoFYq
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 90.144, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fê. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,00. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais , 21 de janeiro de 2026.



SEQUE

CNM 079970.2.0090144-13

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: ROZILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 5.655.505-6 PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 838.953.459-20, casada sob o regime de comunhão universal de bens com **FELIPE HOLTIMANN**, brasileiro, pedreiro, portador da cédula de identidade n.º 580.329 PR, inscrito no CPF/MF sob o n.º 110.670.809-10, ambos residentes e homiliados na R. Dolovico Pissaia, 616, casa 2 - Parque da Fonte, São José dos Pinhais - PR, 83050-080, com endereço eletrônico marcosholt@hotmail.com, telefone (41) 99509-0390.

OUTORGADA: GADENS REALTY LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.831.357/0001-09, e **GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.102.280/0001-30, ambas 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, e representadas 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 nomeiam e constituem a outorgada como sua bastante procuradora, a quem confere poderes específicos sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 90.144, do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais: LOTE F561 com área total de 5.480,39m², perímetro de 303,39 metros, terreno urbano situado no lado par do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, distante 81,70 metros da esquina formada com a Rua Alfredo Pinto, com a seguinte descrição: início da estaca 3B4E, cravada no alinhamento predial do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, junto à divisa com o Lote F560, da mesma subdivisão. Segue pelo alinhamento predial do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia medindo 84.235 metros no azimute de 218º40'39" até a estaca 3B4C, sendo que aos 56,15 metros cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UMBARÁ – UBERABA 2, em favor da Copel – Geração e Transmissão S.A., deflete à direita e passa a confrontar com o Lote F562, da mesma subdivisão, seguindo pelo eixo da Faixa de Segurança em favor da Copel – Geração e Transmissão S.A, medindo 61,71 metros no azimute de 296º57'39" até a estaca 0A1; nova deflexão à direita e passa a dividir com o imóvel denominado lote 3 de propriedade da Cabopec Cabos de Aço e Peças Ltda. Medindo 96,99 metros no azimute de 38º36'30" até a estaca 0B1, sendo que aos 28,08 metros cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UMBARÁ – UBERABA 2, em favor da Copel – Geração e Transmissão S.A; deflete à direita e segue confrontando com o Lote F560, da mesma subdivisão, onde mede 60,54 metros no azimute de 128º53'28" até a estaca 3B4E fechando o perímetro da presente descrição, perfazendo um área de 5.480,39m². Lote oriundo da Subdivisão do Lote F -113 com área total de 34.932,53m², situado no bairro Parque da Fonte – Colônia Afonso Pena, em São José dos Pinhais/PR, para representá-los 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, 10 de novembro de 2025.

1º Tabelião
São José dos Pinhais - PR

Rozilda Luiza Dallagassa Holtimann
ROZILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN

1º Tabelião
São José dos Pinhais - PR

Felipe Holtimann
FELIPE HOLTIMANN

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: ROSILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN, brasileira, solteira, de idade de identidade n.º 5.655.505-8, CPF nº 028.259.454-20, inscrita no CPF/MF sob o nº 028.259.454-20, e FELIPE HOLTIMANN, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade n.º 580.359.594, inscrito no CPF/MF sob o nº 110.670.809-10, ambos residentes e domiciliados na R. Delfino Pires, 818, casa 2 - Parque da Fonte, 584, São José Pinheiros - SP, 05500-000, com endereço eletrônico: holtimann@hltimann.com.br, telefones: (11) 98559-0380.

OUTORGADA: GADENS REALTY LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.971.357/0001-09, e GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.112.200/0001-30, ambas com sede e foro na Rua Estelina Pimenta, nº 180, Conjunto 1101, 17º andar - Condomínio New Concept - Bloco Air Comercial - Centro de Curitiba - Estado de Curitiba - e representadas por THIAGO HAUAGOE GADENS, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade n.º 064.828-8 e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.892.409-71.

DA OUTORGA DE PODERES: Pelas Outorgantes, na forma representada, por este instrumento nomeiam e constituem a outorgada como sua bastante procuradora, a quem confere poderes especiais para o imóvel objeto da matrícula nº 99.144, do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, LOTE 758, com área total de 5.480,38m², pertencente ao lote 758, situado no terreno situado no lote 758 do prolongamento da Rua Delfino Pires, distante 01,70 metros da esquina formada com a Rua Alfredo Pinto, com a seguinte descrição: onde há a área de 5.480,38m², travada no alinhamento predial do prolongamento da Rua Delfino Pires, junto à divisa com o Lote 758, as demais subdivisões, segue o alinhamento predial do prolongamento da Rua Delfino Pires medida de 2,35 metros no sentido de 378°47'38", até a linha de 3840,00 metros que cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UBERABA - UBERABA 2, em favor da Copel - Gerção e Transmissão S.A., deita e passa a contrair com o Lote 758, em favor da mesma subdivisão, seguindo pelo eixo da Faixa de Segurança em favor da Copel - Gerção e Transmissão S.A., medindo 01,71 metros no sentido de 298°57'38", até a linha de 04,10 metros deitadas e passa a contrair com o imóvel denominado lote 7 de propriedade da Copel Capos de Água e Fozes Ltda, medindo 06,89 metros no sentido de 35°38'30", até a linha de 04,10 metros que cruza o limite da Faixa de Segurança da LT 230KV UBERABA - UBERABA 2, em favor da Copel - Gerção e Transmissão S.A., deita e passa a seguir conformando com o Lote 758, da mesma subdivisão, onde mede 60,54 metros no sentido de 128°23'28", até a linha de 128°23'28", até a linha de 34,882,38m², descrição: pertencendo um área de 5.480,38m², Lote situado da subdivisão do Lote 7, 113 com área total de 34.882,38m², situado no Lote Parque da Fonte - Colônia Antares Fozes, em São José dos Pinhais, para representar os poderes, atos ou entidades privadas e públicas federais, estaduais e municipais, autárquicas e sociedades de economia mista inclusive mas não se limitando, perante Prefeituras, Conselhos Administrativos, Superintendências, Instituições Nacionais de Seguridade Social, concessionárias de serviços públicos, Secretarias de Estado, Secretarias Municipais, Delegacias e Agências de Recrutamento Federal, Secretarias de Fazenda Estadual, Juízes Conciliares Estaduais, IBAMA e demais órgãos, empresas e atuar junto a essas órgãos e entidades praticando e interpondo o que for necessário à regularização do imóvel supra citado, inclusive promover de posse e nomear administradores, assessor, intermediários, oficiais e demais ações, requerer licenças, aprovações 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 registro de áreas para o município de São José dos Pinhais, para aprovação de projeto e prazos todos os demais atos contábeis que se tornarem necessários ao início da obra, relativos a quaisquer imóveis e empreendimentos, e ainda, promover e promover licitações de área, desmembramento ou desdobramento, transmissões, atos unitários, parcelamento do solo e quaisquer outros atos de regularização do imóvel, para a regularização do imóvel, podendo para tanto, requerer registros e averbações, requerer abertura de matrículas, A presente procuração terá validade pelo prazo de 03 (três) anos.

Edson Tiago da Rocha
Escrivão

10 Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais - PR

Rua Isabel A Redentora, 2230, Centro
São José dos Pinhais - PR - CEP 83005-010
Fone (41) 3299-2800 - (41) 3382-1211

DALTON BISHOP CORDEIRO - Tabelião www.daltoncordeiro.com.br

Selo nº SFTN1.mGkjb/FZrPO-GmVOe/124q
 Valide este selo em <http://selo.funerpen.com.br>
 Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de:

[JYyhqCC0]-ROSILDA LUIZA DALLAGASSA HOLTIMANN.
 [JYyhq90]-FELIPE HOLTIMANN

Em testemunho da verdade. S. J. dos Pinhais, 11 de Novembro de 2025
086-EDSON TIAGO DA ROCHA-ESCREVENTE-ETDR

FELIPE HOLTIMANN

novembro de 2025



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 31/2026

DECLARAMOS ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202601285814952328**, que o empreendimento abaixo descrito, visa se localizar neste Município, e que o local, tipo de empreendimento e atividades desenvolvidas estão em conformidade com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, até a presente data:

DADOS DO IMÓVEL^b	
Endereço:	Rua Dolovico Pissaia, nº 500, Parque da Fonte
Inscrição Imobiliária / INCRA:	04.239.0004.0000
Matrícula:	Nº 90.144, 1º Ofício de São José dos Pinhais.
Zoneamento ^a :	Zona Residencial 4 - ZR4

DADOS DO REQUERENTE^b	
Nome/Razão Social:	GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ:	55.102.280/0001-30

DADOS DA ATIVIDADE^b	
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	Condomínio Edifício Vertical, 137 unidades, 02 blocos de 06 pavimentos.
Atividade(s) Pretendida(s) ^a :	Condomínio Edifício Vertical
Classificação(ões) de Uso ^a :	Adequado^{c d}

Notas:

^a Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

^b 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.

^c 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.

^d 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, 29 de janeiro de 2026.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

Atenciosamente,

LUCAS GRUBBA PIGATTO
Secretário Municipal de Urbanismo,
Transportes e Trânsito





AO REQUERENTE:

THIAGO HAUAGGE GADENS

Em resposta ao protocolo 202603101118282374

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202603101118282374 referente à Inscrição Imobiliária nº 04.239.0004.0000, em reunião do dia 25 de março de 2026, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de condomínio edilício vertical, com 107 unidades. **Obs:** Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

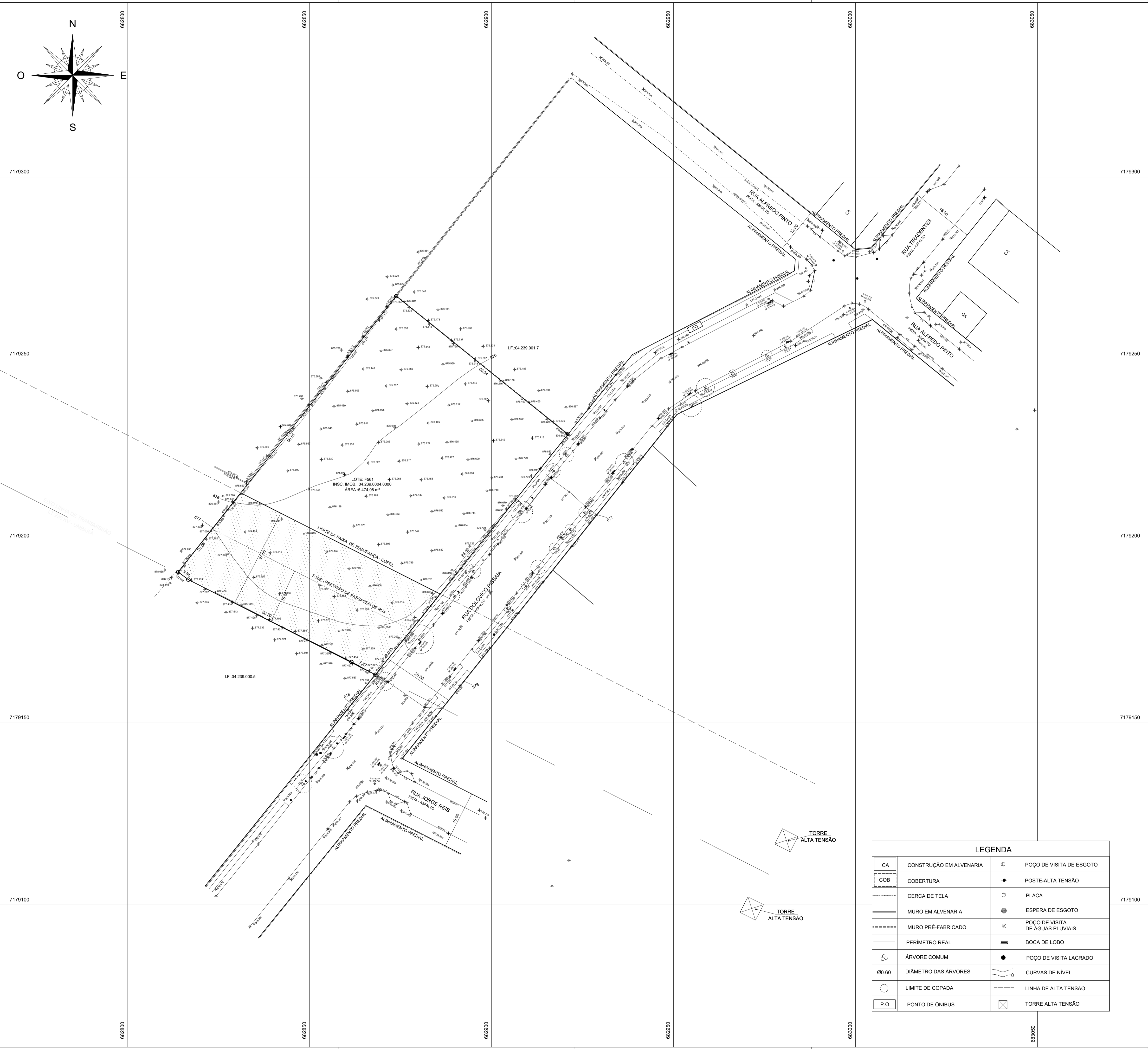
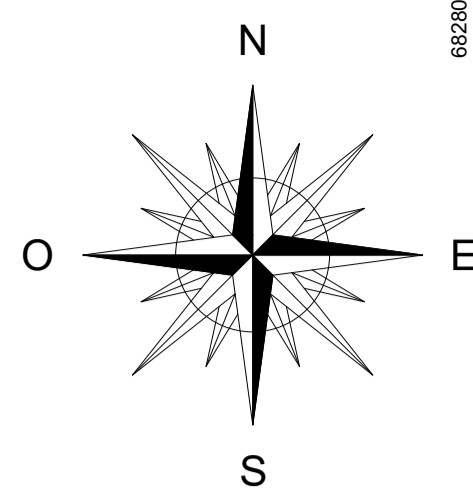
Em, 25 de março de 2026.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU





ÁREA DE USO EXCLUSIVO DA PMC

LEGENDA			
CA	CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA	⊙	POÇO DE VISITA DE ESGOTO
COB	COBERTURA	●	POSTE-ALTA TENSÃO
- - - - -	CERCA DE TELA	⊙	PLACA
=====	MURO EM ALVENARIA	●	ESPERA DE ESGOTO
- - - - -	MURO PRÉ-FABRICADO	⊙	POÇO DE VISITA DE ÁGUAS PLUVIAIS
=====	PERÍMETRO REAL	■	BOCA DE LOBO
⊙	ÁRVORE COMUM	●	POÇO DE VISITA LACRADO
∅0.60	DIÂMETRO DAS ÁRVORES	~	CURVAS DE NÍVEL
⊙	LIMITE DE COPADA	- - - - -	LINHA DE ALTA TENSÃO
P.O.	PONTO DE ÔNIBUS	⊗	TORRE ALTA TENSÃO

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NÍVEIS, ALINHAMENTO PREDIAL E SITUAÇÃO, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADO.

TÍTULO DO PROJETO
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA DETERMINAÇÃO DO ALINHAMENTO PREDIAL.

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

REFERÊNCIA PLANIALTIMÉTRICA: RBMC/IBGE-UFPR
E: 677.878,516m N: 7.194.223,309m DATUM: SIRGAS 2000 LOCAL: CURITIBA-PR
H: 922,220m

ENDEREÇO OFICIAL
RUA DOLOVICO PISSAIA, Nº S/N - BAIRRO PARQUE DA FONTE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
04.239.0004.0000

Nº PRANCHA 01/01	ESCALA: 1:500	EXECUÇÃO: M.R. STAUB ENGENHARIA LTDA CNPJ: 07.986.569/0001-17	RESPONSÁVEL TÉCNICO CARLOS EUGÊNIO STAUB - ENGENHEIRO CIVIL E CARTÓGRAFO CREA 85.676-D/PR
DESENHO: ELIZANDRA	REVISÃO: CARLOS	REVISÃO: CNEA 44.238/PR RUA MAMORÉ, 62 SÃO FRANCISCO - CURITIBA-PR FONE/FAX: (41) 3339-7705	
A-1	DATA: 26/11/2025		

CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



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 25.089.149-0	VALIDADE 17/01/2027
----------------------------------	-------------------------------

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) GDS 22 Empreend. Imob. LTDA	CNPJ (PJ) / CPF (PF) 55.102.280/0001-30
---	---

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento Terreno Alta Tensão		
Categoria do empreendimento Residencial		
Endereço Rua Dolovico Pissaia	Nº Predial 500	
Município São José dos Pinhais	Bairro Parque da Fonte	
Número de Lotes 01	Número de Economias 120	Número de Pavimentos 06

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 com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água de extensão e diâmetro indicados ao lado, a serem confirmados através de levantamento de campo, após análise do projeto. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto. Obs.: Os custos das expansões de redes serão as 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.	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	180 metros	75

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento: Rua Dolovico Pissaia	Material / Diâmetro: PVC DN 75	Cota topográfica: A ser definida em projeto
Pressão mínima (mca) 10	Pressão máxima (mca) 50	

Endereço do ponto de interligação
Rede DN75 na Rua Dolovico Pissaia esquina com Rua Alfredo Pinto

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 da 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

Área com atendimento, porém é necessária a ampliação de rede coletora, conforme diâmetro e extensão aproximada indicada ao lado. Obs.: 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.	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	180 metros	150

Observação:
As necessidades de reforços ou melhorias no sistema de esgotamento serão verificadas após análise do projeto e os custos serão a expensas do empreendedor.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento: Rua Dolovico Pissai	Cota topográfica do ponto da ligação A ser definida em projeto	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): A ser definida em projeto
---	--	---

Endereço do ponto de interligação da ampliação:
Rua Dolovico Pissaia esquina com Rua Alfredo Pinto

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

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



- 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.
- Estudo realizado com base nas informações fornecidas na carta de consulta prévia.

09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:
Curitiba, 16 de janeiro de 2026.

Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> Luciana Minikoski GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> Neile Cristina Andraos GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> Tony Franklin Russi	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> Leandro Bertonha GEML
---	--	--	---



ePROTOCOLO



Documento: **CRAAE_25.089.1490.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 16/01/2026 16:47 Local: SANEPAR/11724, **Tony Franklin Russi (XXX.139.129-XX)** em 16/01/2026 16:51 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX)** em 16/01/2026 17:49 Local: SANEPAR/11724, **Leandro Correa Bertonha (XXX.238.009-XX)** em 19/01/2026 10:23 Local: SANEPAR/11723.

Inserido ao protocolo **25.089.149-0** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 16/01/2026 16:47.



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:



Protocolo: 01.20262880482742
Curitiba, 13 de Janeiro de 2026.

GDS 22 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 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Ofício:
Local	Rua Dolovico Pissaia, nº500	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 120

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

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

Atenciosamente,

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

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 55.102.280/0001-30 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/05/2024
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL GDS 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

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

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO R EMILIANO PERNETA	NÚMERO 390	COMPLEMENTO CONJ 1701 ANDAR 17 COND NEW CONCEPT ED BLOCO ALA
---	----------------------	--

CEP 80.420-080	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
--------------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO PATRICIA@GRUPOGADENS.COM.BR	TELEFONE (41) 3148-9662/ (0000) 0000-0000
---	---

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 13/05/2024
------------------------------------	---

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 **26/03/2026** às **15:35:53** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.468.530/0001-15 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/03/2017	
NOME EMPRESARIAL BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.11-1-00 - Serviços de arquitetura			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 223-2 - Sociedade Simples Pura			
LOGRADOURO R ZACARIAS ALVES PEREIRA	NÚMERO 347	COMPLEMENTO *****	
CEP 83.030-480	BAIRRO/DISTRITO ARISTOCRATA	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR		TELEFONE (41) 3019-7219	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2017	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia **26/03/2026** às **15:54:55** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1