



**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV  
ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO RURAL PARA URBANO**

GREEN ARBO CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL

PROPRIETÁRIO: ADÃO DE OLIVEIRA LUZ

CPF: [REDACTED]

Endereço : RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318

Miranguava - São José dos Pinhais - PR

Inscrição Imobiliária: 32.004.0001.0000

Matrícula: 52983 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício

Estudo elaborado pelo escritório SIBELE MARTINS ARQUITETURA, sob a responsabilidade técnica da arquiteta e urbanista Sibele Martins da Consolação – CAU A 185245-0, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

## 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 .....                              | 11 |
| 2.3. Condicionantes Ambientais.....                          | 14 |
| 2.3.1. Aspectos Hídricos .....                               | 14 |
| 2.3.2. Aspectos de Fauna .....                               | 15 |
| 2.3.3. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação.....       | 15 |
| 2.4. Infraestrutura Urbana .....                             | 16 |
| 2.5. Macrozoneamento e Zoneamento .....                      | 17 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....                    | 18 |
| 3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos.....  | 18 |
| 3.2. Horário de Funcionamento .....                          | 20 |
| 3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores.....     | 20 |
| 3.4. Estacionamento e Acessos .....                          | 21 |
| 3.5. Permeabilidade do Solo .....                            | 21 |
| 3.6. Drenagem .....  | 21 |
| 3.7. Parâmetros Urbanísticos .....                           | 22 |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....               | 24 |
| 4.1. Identificação das Áreas de Influência.....              | 24 |
| 4.2. Características da Região e Atividades do Entorno ..... | 25 |
| 4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....      | 27 |
| 4.4. Geração de Tráfego.....                                 | 30 |

|   |    |
|---|----|
| 4.5. Transporte Coletivo .....  | 31 |
| 4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....      | 34 |
| 5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....  | 36 |
| 5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra dos Empreendimentos.....          | 37 |
| 5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação dos Empreendimentos.....      | 38 |
| 5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura .....                 | 38 |
| 5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário .....                 | 38 |
| 5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana .....              | 39 |
| 5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos .....       | 39 |
| 5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....             | 40 |
| 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....   | 41 |
| 6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra dos Empreendimentos .....     | 41 |
| 6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação dos Empreendimentos ..... | 42 |
| 7. CONCLUSÃO E PARECER.....   | 43 |
| 8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV.....                                      | 44 |
| 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....                                       | 45 |
| 10. ANEXOS .....  | 48 |

## **LISTA DE MAPAS**

|   |    |
|---|----|
| Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso .....             | 10 |
| Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento .....              | 23 |
| Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....        | 33 |
| Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento..... | 35 |

## 1. Introdução

O presente documento aborda o Estudo de Impacto de Vizinhança, de forma corretiva, analisando os possíveis impactos positivos e negativos, da ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO RURAL PARA URBANO.

O imóvel atende na totalidade os requisitos exigidos na Lei complementar 103/2015 artigo 6º, conforme apresentado a seguir:

§ 1º Os parâmetros construtivos e de uso do solo urbano poderão, excepcionalmente ser ampliados, abrangendo toda a extensão da propriedade seccionada, desde que preenchidas as seguintes exigências:

I - a área esteja devidamente registrada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames, inclusive os de ordem ambiental, cuja prova se dará mediante apresentação de certidões negativas;

(Matricula e certidão negativa anexo a este documento).

II - submissão do pedido ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, ouvida a Equipe Técnica Municipal, com emissão de parecer favorável;

(Parecer deferido anexo a este documento).

III - comunicação e ciência expressa aos órgãos ambientais competentes, os quais deverão se manifestar no sentido de que não se opõem a mudança;

(Parecer SEMMA anexo a este documento).

IV - presença ou disponibilização de infraestrutura urbana de equipamentos e serviços públicos, conforme diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal em vigor.

O bairro Miringuava é atendido por infraestrutura urbana e serviços públicos, conforme apresentaremos no decorrer deste documento.

V - a extensão dos parâmetros construtivos de uso do solo urbano sejam compatíveis com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana.

Os parâmetros serão preservados com relação à qualidade do meio ambiente e paisagem urbana, pois se trata de um condomínio edilício horizontal onde serão construídas casas térreas, e será mantida a permeabilidade dos terrenos, conforme o projeto protocolado junto a SMU sob o protocolo: 494-24-SJP-ALV.

VI - após o deferimento da extensão dos parâmetros construtivos e de uso do solo urbano pelo Poder Público Municipal, seja efetuado o imediato cadastro e regular lançamento e recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre a totalidade da área;

Conforme a Guia Amarela (em anexo a este documento) o imóvel é dividido em dois zoneamentos distintos, sendo que toda a extensão que margeia a Rua Padre Francisco Proft, faz parte do ZIS2 – Zona Industrial e de Serviços 2, e na faixa dos fundos, ZR – Zona Rural, sendo assim a área ZR fica sem acesso. A maior parte do imóvel já faz parte da ZIZ 02, sendo 65,58% do lote ZIZ 02 - 15.884,91 m<sup>2</sup> e 34,42% do lote ZR - 8.339,70 m<sup>2</sup> totalizando 24.224,61 m<sup>2</sup>.



A alteração do Zoneamento se faz necessária para a implantação do empreendimento habitacional de acesso controlado, denominado até o momento de **Residencial Green Arbo**, cuja atividade é caracterizada como **CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL**, pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno com 24.224,61 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Miringuava, Município de São José dos Pinhais, com previsão de portaria de acesso pela RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318, e será composto por 30 unidades residenciais e 11 unidades comerciais, com estacionamento para visitantes, portaria, áreas de apoio, de lazer e de recreação, totalizando uma área a de 4.967,74 m<sup>2</sup>.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a atividade é classificada como PERMISSÍVEL no ZIS2, para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, com a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU. Anuência deferida em 14 de agosto de 2024. (que segue nos anexos deste relatório). Porém fica condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Serão apresentados, ao longo deste estudo, os principais pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, com análise de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como indicação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias para os impactos negativos eventualmente identificados.

## 1.1 Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

**Condomínio Edilício Horizontal**, Endereço : RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318

Miringuava - São José dos Pinhais - PR

Inscrição Imobiliária: 32.004.0001.0000

Matrícula: 52983 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício

Identificação do Empreendedor

PROPRIETÁRIO: ADÃO DE OLIVEIRA LUZ

CPF: [REDACTED]

Endereço : RUA: PE. FRANCISCO PROFT, [REDACTED]

Miringuava - São José dos Pinhais – PR

Identificação do Responsável Técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

**Sibele Martins Da Consolação**, arquiteta – CAU-PR A 185245-0-PR

Fone: (41) 35890885 Celular (41) 992016662,

email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com).

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

Identificação do Responsável Técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

**Sibele Martins Da Consolação**, arquiteta – CAU-PR A 185245-0-PR

Fone: (41) 35890885 Celular (41) 992016662,

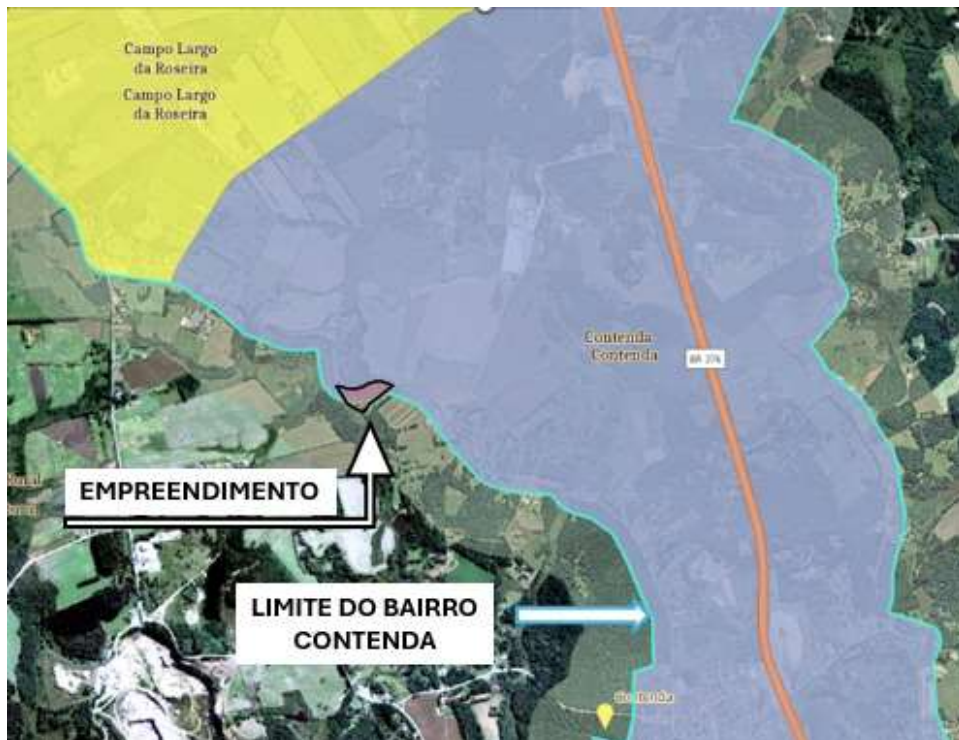
email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com).

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

## 2. Caracterização do imóvel

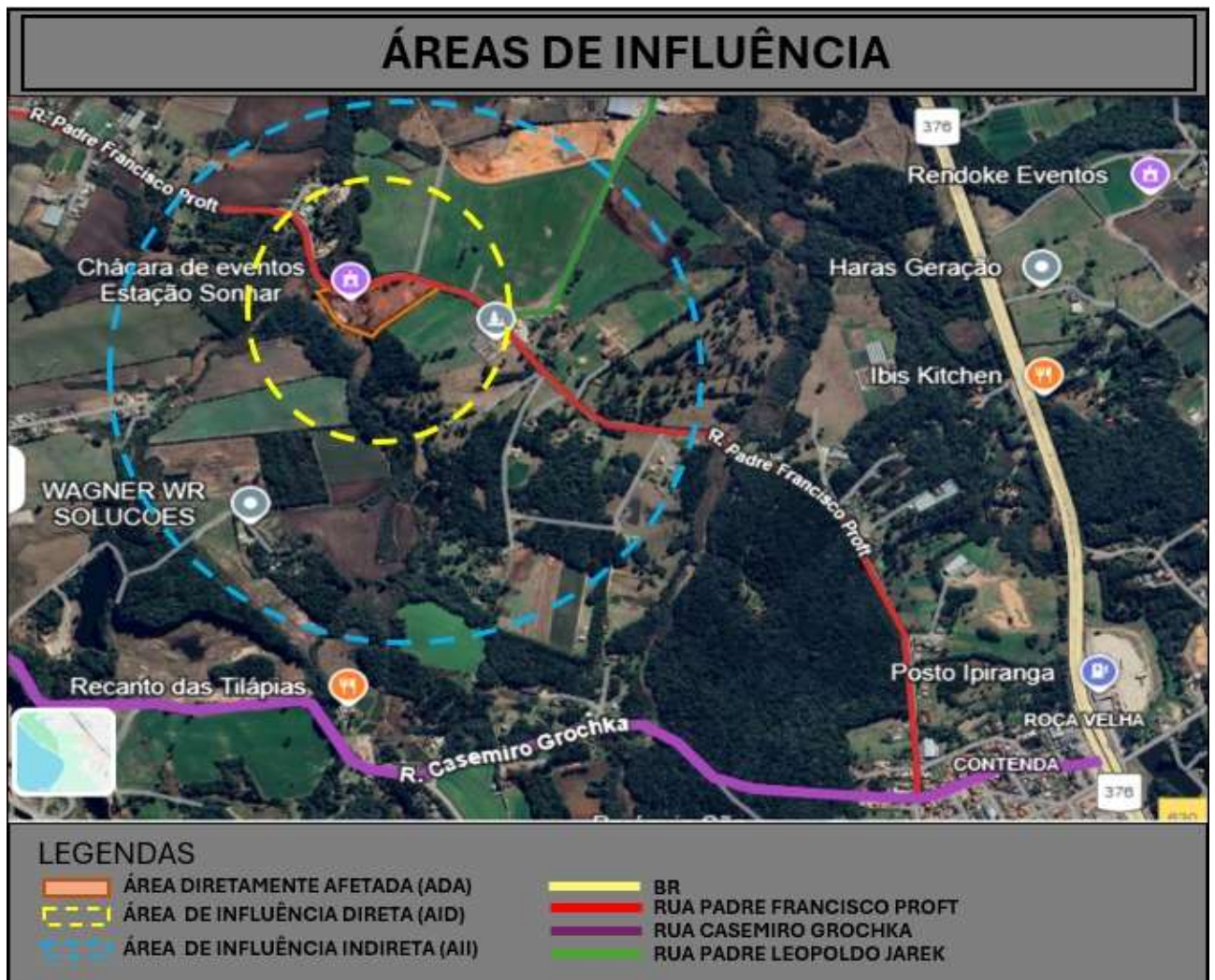
### 2.1. Localização e área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel onde se pretende implantar o empreendimento corresponde ao lote inscrito na **1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 52983, cadastrado sob o Indicação Fiscal nº. 2.004.0001.0000**, de propriedade de ADÃO DE OLIVEIRA LUZ, CPF: [REDACTED]. O Mapa 1 a seguir mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.



Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)



## 2.2. Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel, conforme a matrícula nº 52983, o lote possui a área de 24.224,61 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Histórico do Terreno

Através da análise do lote em que se pretende implantar o empreendimento, aliado às informações constantes 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.

Pelo histórico de imagens aéreas e de satélite a seguir disponibilizadas pelo Google Earth, com base no registro histórico mais antigo datado de 2014, pôde-se verificar que o lote, encontra-se ocupado por edificações existentes já averbadas e aprovadas pelo Alvará ARE: 124/2023 - CVCO: 378/2023 que permaneceram sem alteração no novo empreendimento.

## MAPAS GOOGLE EVOLUÇÃO DO ENTORNO

### MAPA 2012

Imagens históricas < 20 de set. de 2012 > >| 2004 2008 2010 2012



### MAPA 2014

Imagens históricas < 5 de ago. de 2014 > >| 2010 2011 2012 2013



MAPA 2016

Imagens históricas <

17 de jun. de 2016 >

>|

2014



MAPA 2018

Imagens históricas <

21 de abr. de 2018 >

>|

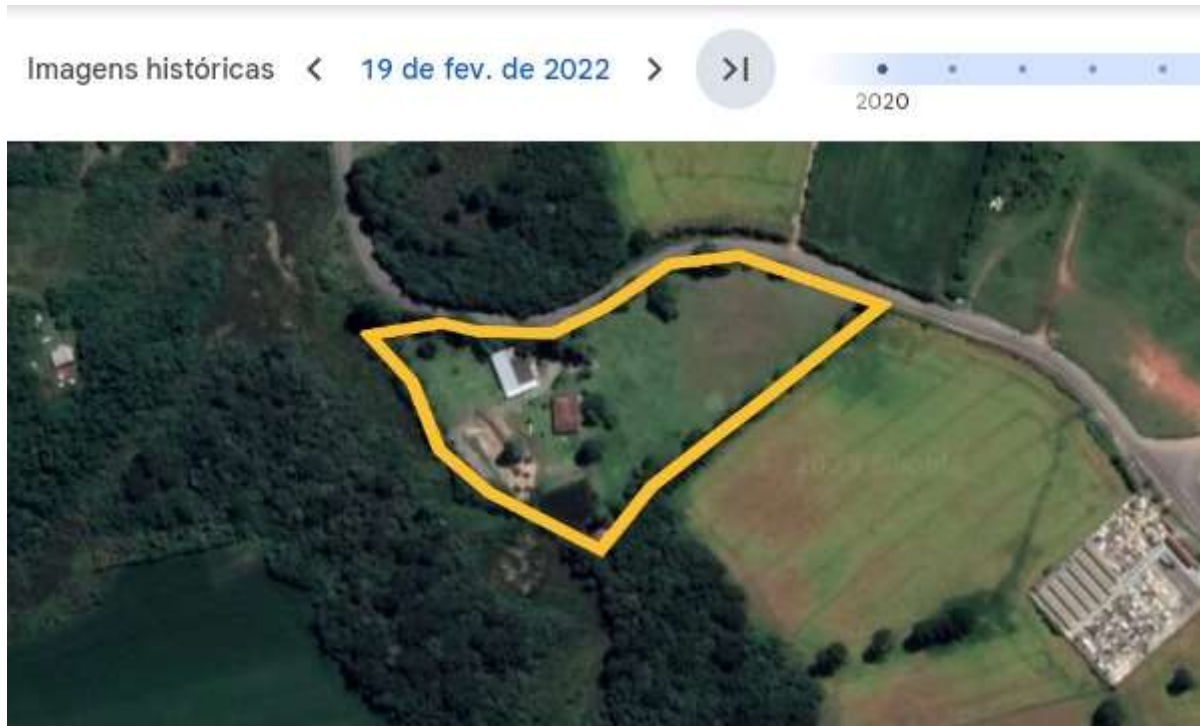
2017



MAPA 2020



MAPA 2022



MAPA 2025



Foto 01 e 02 – Testada do Imóvel – RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

Fotos 03 e 04 – Imóveis Vizinhos ao empreendimento – RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

#### **2.4. Condicionantes Ambientais**

Em visita ao local, análise do histórico do terreno, e confirmado pelo Levantamento Planialtimétrico fornecido pelo empreendedor, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de relevo em declive suave na porção leste sentido oeste, com testada para a RUA: PE. FRANCISCO PROFT, e onde encontra-se a porção do lote que será mantida com as edificações existentes.

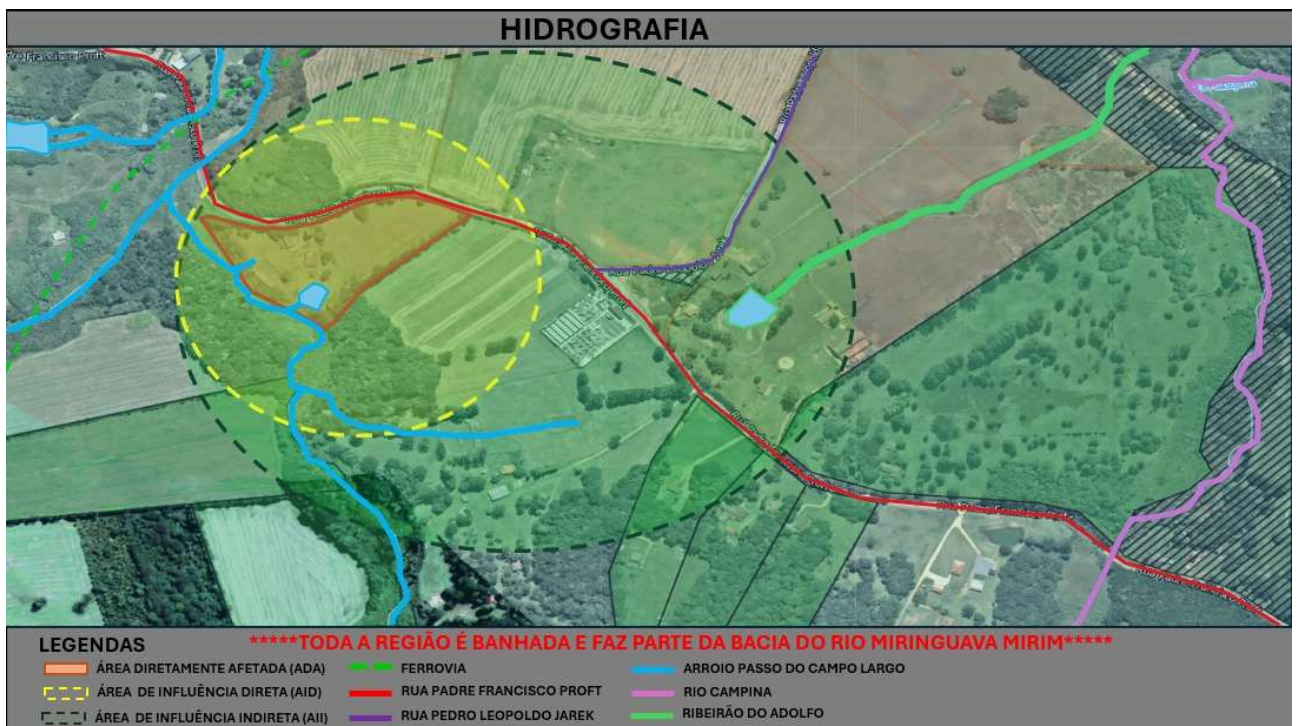
A vegetação predominante é a rasteira gramínea, porém, verificou-se que a maior parte do imóvel apresenta um solo relativamente plano, correspondente à área antropizada, onde localizam-se as construções existentes, que serão mantidas. Conforme **PARECER Nº 242/2024, da SEMMA**, não há impedimento para a implantação do empreendimento. (PARECER ANEXO)

Pelo histórico de imagens aéreas disponibilizadas pelo Google Earth, conforme apresentado no capítulo anterior, pode-se verificar que desde o ano de 2014, na maior parte do imóvel, a vegetação predominante é a do tipo gramínea.

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é superior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação naturais constantes em sua totalidade, bem como à grande dimensão do terreno e ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos.

### 2.4.1 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, 2023), foi identificado que o futuro lote do empreendimento encontra-se inserido na bacia hidrográfica do Miringuava. O terreno faz divisa com o Arroio Passo do Campo Largo e não é atingido por córregos, nascentes e/ou demais corpos hídricos, bem como por respectivas Áreas de Preservação Permanente.



## 2.4.2 Aspectos de Fauna

Constatou-se que há uma baixa diversidade de espécies animais existentes no local, e considera-se que esta fauna existente não será afetada, uma vez que essa porção do terreno destinada à implantação do empreendimento, e todos os proprietários seguirão respeitando as áreas de restrição à ocupação e de preservação ambiental.

## 2.4.3 Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida, com média de temperaturas dos meses mais quentes inferior a 22°C e a dos meses mais frios inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o futuro lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente a baixa altura e adensamento das construções nos imóveis vizinhos.

Na sequência, segue o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no dia 02 de dezembro de 2025.

Foto 05 – Foto aérea do Imóvel



Foto 06 – Foto Interna do Terreno do Imóvel



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

Foto 07 – Foto Interna do Terreno do Imóvel



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

Foto 08 – Foto Interna do Terreno do Imóvel



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

Foto 09 – Foto Interna do Terreno do Imóvel



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

## 2.5. Infraestrutura Urbana

De acordo com informações fornecidas pelo empreendedor, em consonância com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018- 2023) representada na figura a seguir, e visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento proposto, observou-se que a região do entorno e o próprio imóvel é atendido pela rede de iluminação pública, telefonia fixa, coleta de lixo municipal, e abastecimento de energia elétrica, comprovado pela Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel em resposta aos protocolos nº 20247339996188 e 20247353317496, que segue nos anexos deste Estudo.

Ainda conforme a base cartográfica citada (PMSJP, 2018-2023), verificou-se que a região também é atendida pelas redes de abastecimento de água, não havendo necessidade de ampliação da rede de água para atender ao empreendimento proposto, também é atendida pelas redes atendimento da rede coletora de esgoto sem necessidade de ampliação, **carta de Viabilidade – Sanepar**, em resposta ao protocolo 24.754.007-5 , que também segue em anexo.

## 2.6. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote destinado à implantação do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Consolidação Urbana**, caracterizada pelas “*áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso*”, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 30:

*Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana, as ações têm como objetivos:*

*I - incrementar as atividades produtivas junto aos eixos rodoviários e usos habitacionais para áreas mais internas à macrozona, distantes das rodovias;*

*II - promover a estruturação viária da macrozona, visando interligação independente dos eixos rodoviários;*

*III - estruturar o sistema de marginais das rodovias que cortam e tangenciam a macrozona;*

*IV - adequar a infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos ao crescimento da demanda, observados, preferencialmente, nos bairros São Marcos, Del Rey e Jurema;*

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

- V - consolidar o tecido urbano da macrozona, garantindo a preservação dos ambientes frágeis da Bacia do Miringuava e do Miringuava Mirim;
- VI - conter a especulação imobiliária e a implantação de loteamentos clandestinos;
- VII - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), define que a porção frontal do imóvel do empreendimento se enquadra na parte do ZIS2 – Zona Industrial e de Serviços 2. E como já mencionado, a princípio pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é considerado PERMISSÍVEL para o local, cuja **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU em 30 de agosto de 2023, através do parecer emitido em resposta ao protocolo de nº 202308010614296744 que segue nos anexos**, condicionado também à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

O condomínio residencial, tanto em sua área total como em cada unidade residencial autônoma, respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 40,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 2 pavimentos, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, afastamentos laterais e fundos de 5,00 metros, e densidade residencial baixíssima, com o máximo de 18 unidades habitacionais por hectare.

### **2.6.1. Zoneamento – ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2**

O imóvel localiza-se na RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318, quadro urbano de São José dos Pinhais, PR; E pertence a ZIS2 (**Zona Industrial e de Serviços 2**), onde o uso para Condomínio Edilício Horizontal é permissível a critério do CMPDU, em anexo está o Parecer Deferido CPMDU.



MAPA ZONEAMENTO

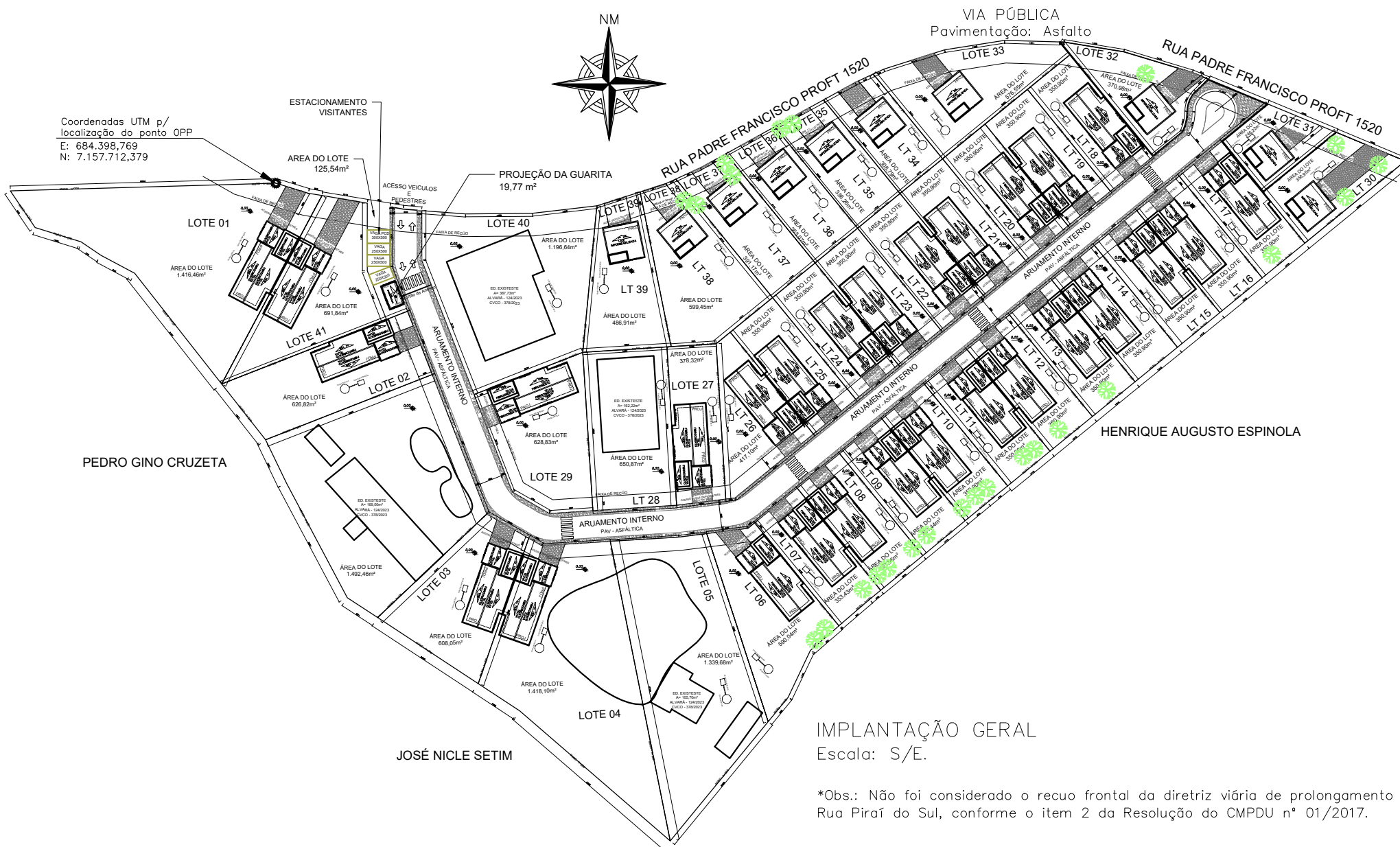
### 3. Caracterização Do Empreendimento

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

O empreendimento, como já mencionado, corresponde a um Condomínio Edifício Horizontal cuja atividade é caracterizada como **CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL**, pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno com 24.224,61 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Miringuava, Município de São José dos Pinhais, com previsão de portaria de acesso pela RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318, e será composto por 30 unidades residenciais e 11 unidades comerciais, com estacionamento para visitantes, portaria, áreas de apoio, de lazer e de recreação, totalizando uma área a de 4.967,74 m<sup>2</sup>.

O Projeto de ampliação é de autoria da Arquiteta e Urbanista Sibele Martins da Consolação (CAU-PR A 185245-0), e se encontra em fase de desenvolvimento legal para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

O custo de obra e prazo de execução para a implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento serão definidos após a apresentação do projeto definitivo, após a anuência da atividade pretendida, e de **inteira responsabilidade do empreendedor pela aprovação dos projetos e da respectiva execução**, como é exigido pelas concessionárias competentes.



Coordenadas UTM p/ localização do ponto OPP  
 E: 684.398,769  
 N: 7.157.712,379

ESTACIONAMENTO VISITANTES

ÁREA DO LOTE 125,54m<sup>2</sup>

PROJEÇÃO DA GUARITA 19,77 m<sup>2</sup>

VIA PÚBLICA  
 Pavimentação: Asfalto

RUA PADRE FRANCISCO PROFT 1520

PEDRO GINO CRUZETA

HENRIQUE AUGUSTO ESPINOLA

JOSÉ NICLE SETIM

IMPLANTAÇÃO GERAL  
 Escala: S/E.

\*Obs.: Não foi considerado o recuo frontal da diretriz viária de prolongamento da Rua Pirai do Sul, conforme o item 2 da Resolução do CMPDU n° 01/2017.

### 3.2. Horário de Funcionamento

Considera-se que o Condomínio Residencial Reserva Arujá 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 Socio Econômico | 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)

O objetivo da divulgação dessas informações é oferecer uma ideia de característica dos estratos socioeconômicos resultantes da aplicação do Critério Brasil. 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 B1 e B2. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B1 possui uma renda média familiar de R\$10.361,48, e a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$5.755,23, como mostra a Tabela 3. 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 2021 foi de 3,2 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.518,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$ 4.857,60, um pouco abaixo da 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 total de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de **30 unidades destinadas a residências unifamiliares**, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 84 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel, resulta em uma densidade de  $84 / 96.488,97\text{m}^2 = 8$  pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se  $49 \text{ unidades} / 96.488,97\text{m}^2 = 3$  **unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade permitida pelo zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR1 é de 18 unidades habitacionais por hectare, considerada como **baixíssima densidade**.

### 3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício Horizontal, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **30 vagas**. E ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, o empreendimento deverá contemplar no mínimo **3 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, para a primeira fase de implantação do condomínio, **estão previstas 4 vagas destinadas a visitantes**, localizadas próximo à entrada do condomínio, além das vagas mínimas para cada sub-lote residencial, e cuja quantidade será definida posteriormente, durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico junto aos órgãos públicos competentes. Na segunda fase, após a consolidação do empreendimento pretendido, a quantidade de vagas por unidade poderá variar de acordo com a área a construir de cada sub-lote e necessidade futura de cada proprietário.

O condomínio está previsto com um acesso de pedestres, um acesso para entrada e um acesso para saída de veículos, sendo estes últimos com área de acumulação mínima de 5,00 metros conforme o Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, todos exclusivamente pela Rua Francisco Proft.

### **3.5. Permeabilidade do Solo**

O condomínio pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 50,00%, tanto de forma geral quanto individualmente por sub-lote. O condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além do respeito à taxa mínima de permeabilidade para cada sub-lote, e o respeito à Área de Preservação Permanente e de restrição ambiental. Como o Projeto encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, tal índice ainda não foi definido, o qual irá obedecer ao mínimo exigido pela legislação municipal vigente, tanto para a primeira quanto para a segunda fase.

### **3.6. Drenagem**

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de viabilidade técnica e estudos, para posterior desenvolvimento legal para aprovação e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das 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 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 das áreas edificadas quanto dos pátios, estacionamentos e áreas

livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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

O projeto de drenagem pluvial do condomínio foi desenvolvido com o objetivo de minimizar impactos ao sistema de drenagem natural da região. O lago existente na área será adaptado para funcionar como reservatório de contenção, com volume útil de 92,54 m<sup>3</sup>, destinado à retenção temporária das águas pluviais geradas pelo empreendimento.

Esse volume será armazenado e liberado de forma controlada e gradual, reduzindo picos de vazão e, conseqüentemente, diminuindo o impacto no curso natural do rio receptor, contribuindo para a preservação do regime hidráulico a jusante.

Adicionalmente, cada unidade habitacional contará com reservatório individual de reuso de águas pluviais com capacidade de 500 litros, promovendo o uso racional da água, redução do escoamento superficial e menor demanda sobre os sistemas públicos de drenagem.

O abastecimento de água potável do condomínio será realizado pela SANEPAR, por meio de rede condominial doada, conforme diretrizes da concessionária. Cada residência será atendida de forma individualizada, possuindo hidrômetro próprio, garantindo o controle e a medição individual do consumo.

Ressalta-se que não será necessária ampliação da rede pública de abastecimento, uma vez que a infraestrutura de distribuição já se encontra disponível até a entrada do lote. As intervenções previstas limitam-se exclusivamente à implantação da rede interna do condomínio, destinada ao atendimento das unidades habitacionais.

### **3.7. Parametros Urbanísticos**

O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, e Lei Municipal nº 29/2000 e alterações) e estadual vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes.

## QUADRO DE ESTATÍSTICA DO EMPREENDIMENTO

| <b>ESTATÍSTICA</b>  |                          |
|---|--------------------------|
| ÁREA TOTAL GLOBAL (ÁREA EXISTENTE + CONSTRUIR)  | 4.967,74 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA TOTAL A CONSTRUIR  | 4.143,09 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA A CONSTRUIR – GUARITA  | 19,77 m <sup>2</sup>     |
| ÁREA TOTAL A CONSTRUIR NOS SUB-LOTES (RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES)<br>Área por unidade: 123,69m <sup>2</sup> x 28 unidades                        | 3.463,32 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA TOTAL A CONSTRUIR NOS SUB-LOTES (EDIFICAÇÕES COMERCIAIS)<br>Área por unidade: 66,00m <sup>2</sup> x 10 unidades                            | 660,00 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL EXISTENTE  | 824,65 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL EXISTENTE (SALÃO DE FESTAS) SUB LOTE 02 – ARE: 124/2023 – CVCO: 378/2023   | 169,00 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL EXISTENTE SUB LOTE 05 – ARE: 124/2023 – CVCO: 378/2023   | 105,70 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL EXISTENTE SUB LOTE 28 – ARE: 124/2023 – CVCO: 378/2023   | 162,22 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL EXISTENTE SUB LOTE 40 – ARE: 124/2023 – CVCO: 378/2023 (COMERCIAL)   | 387,73 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA TOTAL DO LOTE 5  | 24.224,61 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DOS SUB-LOTES RESIDENCIAIS 01 AO 29 E 41   | 15.437,34 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DOS SUB-LOTES COMERCIAIS DO 30 AO 40   | 5.234,99 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA COMUM  | 3.552,28 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA LAZER/ RECREAÇÃO   | 1.492,46 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES  | 4.967,74 m <sup>2</sup>  |
| TAXA DE OCUPAÇÃO  | 20,51 %                  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO   | 0,21                     |
| ÁREA PERMEÁVEL<br>(A. Perm. sub-lobes: 14.536,22m <sup>2</sup> + calçamento em paver 80% drenante 567,48m <sup>2</sup> (453,98m <sup>2</sup> )) | 14.990,20 m <sup>2</sup> |
| TAXA DE PERMEABILIDADE  | 61,88 %                  |
| VAGAS DE ESTACIONAMENTO   | 40 vagas                 |
| RESIDENCIAIS (2,70m x 5,50m)  | 40 vagas                 |
| RESIDENCIAIS P.C.D (3,50m x 5,00m)  | 1 vagas                  |
| VISITANTES (2,50m x 5,00m)  | 3 vagas                  |
| VISITANTES P.C.D. (3,50m x 5,00m)   | 1 vagas                  |
| TOTAL   | 45 vagas                 |
| ALTURA MÁXIMA   | 1 pavimento (5,80 m)     |
| RECUO FRONTAL LEGAL – RUA PADRE FRANCISCO FROFT   | 5,00 m                   |
| RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA PADRE FRANCISCO PROFT   | 5,62 m                   |
| ALTURA MÁXIMA   | 1 pavimento              |

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

## 4. Caracterização das Áreas de Influência

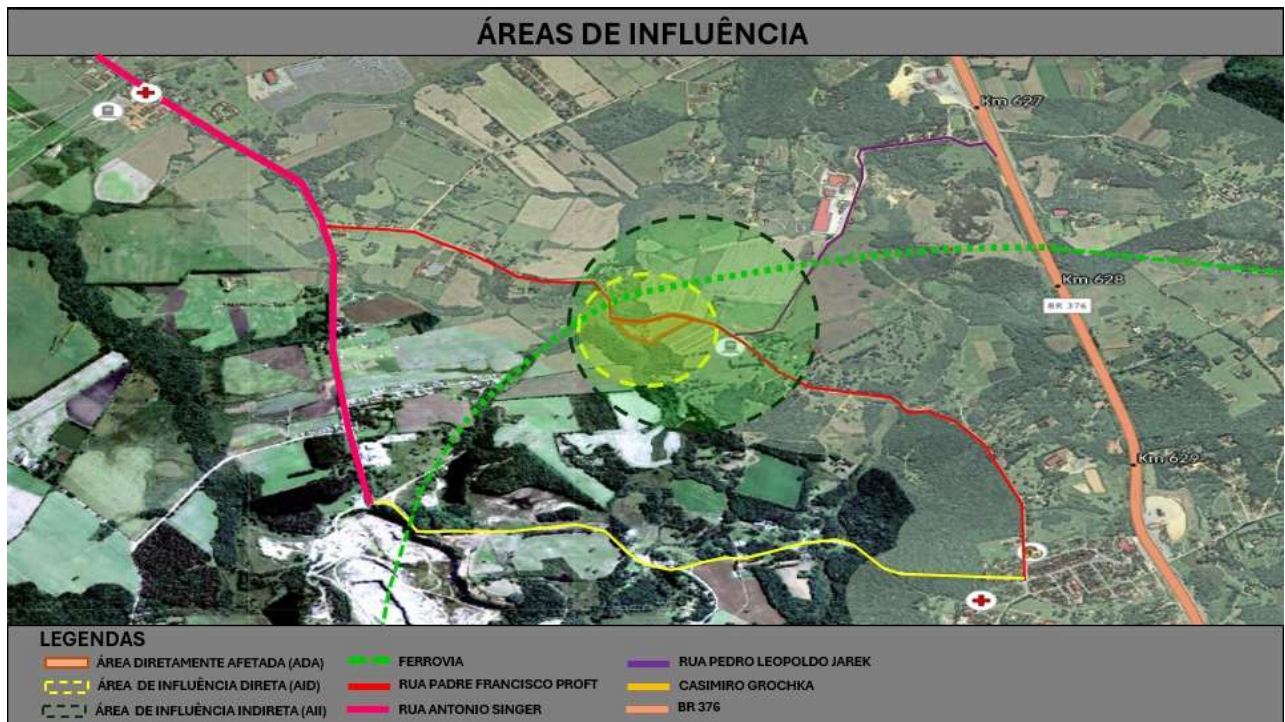
### 4.1 Identificação das áreas de influência

Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu conseqüente 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 estabelecimento.

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 empreendimento pretendido, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Francisco Proft, Rua Antonio Singer, Rua Casimiro Grochka e a Rua Pedro Leopoldo Jarek.

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 estabelecimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte do bairro CONTENDA com delimitada pela Rua Antônio Singer e pela Rodovia Federal BR-376.



## 4.2 Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado entre os bairros Contenda e o bairro Campo Largo da Roseira, e apresenta áreas com maior adensamento majoritariamente residencial, caracterizadas principalmente por habitações unifamiliares, com exceção dos eixos logísticos, comerciais e de serviços ao longo das principais vias do bairro, como a própria via de acesso, a Rua Francisco Proft. Consoante ao exposto, o bairro Contenda abrange 3 zoneamentos, conforme a Lei Complementar Municipal nº 107/2016 e alterações, em conjunto com a Lei Municipal nº 29/2000 e alterações, e o Decreto Estadual nº 11.684/2014: ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2; Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1); e Zona Rural (ZR).

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta (AID), a atividade predominante é de prestação de serviços, galpões, pequenos estabelecimentos comerciais e alguns estabelecimentos industriais, concentrados principalmente ao longo da própria via de acesso, a Rua Francisco Proft. Na Área de Influência Indireta (AII), as características se mantêm, também com o predomínio das áreas rurais, chácaras e espaços para eventos.

MAPA - Bairro CONTENDA.

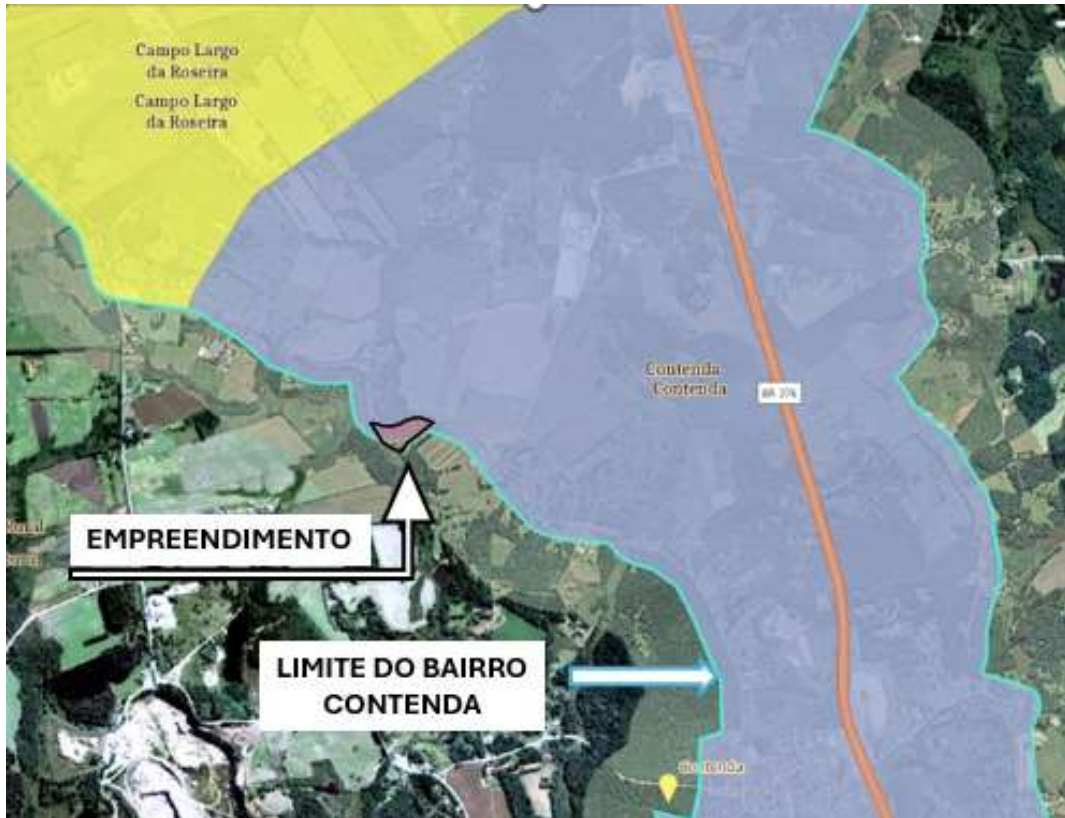


FOTO 01 - Atividade comercial e de prestação de serviços no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Sibele Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 02 Atividade comercial e de prestação de serviços no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 03 Atividade comercial e de prestação de serviços nas áreas de influência



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 04 Atividade religiosa nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 05 Atividade institucional nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 06 Atividade institucional nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 07 Atividade institucional nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 08 Atividade comercial nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 09 Atividade residencial nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 10 Atividade institucional nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Sibebe Martins Arquitetura, 2025)

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

A **Rua Francisco Proft** será a única via de acesso ao empreendimento. Classificada como Via Coletora (VC) pela Lei do Sistema Viário do Município anteriormente vigente, a Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, e que foi revogada, e cuja classificação não consta na nova lei vigente, a Lei Complementar nº 152/2022, a via possui duplo sentido, atualmente com pavimentação em saibro, sem sinalização viária, e sem calçadas e meio-fio implantados, e o estado de conservação é precário.

Ainda, pela lei citada, não há diretrizes viárias municipais incidindo sobre o lote do empreendimento, bem como possíveis diretrizes metropolitanas, conforme o Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná.

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da **Rua Francisco Proft**, se dão principalmente pela Rodovia Federal BR-376. Seguem na sequência as fotos das principais vias do entorno do empreendimento, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

FOTO 11 Rua Francisco Proft



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 12 Via de acesso ao empreendimento – Rua Francisco Proft



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 13 BR 376



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

FOTO 14 Rua Pedro Leopoldo Jarek



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 2025)

### FOTO 15 Rua Antonio Singer



(Fonte: Sibeles Martins Arquitetura, 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. Estima-se também, que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 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. **Ressalta-se que para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e infraestrutura condominial**, e a execução das habitações unifamiliares, por sub-lote, será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima total de 30 famílias e a população estimada de 84 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 30 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Deve-se considerar ainda, a possibilidade de deslocamento por outros meios, como o transporte público coletivo, a pé, por bicicletas e motocicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para a construção das residências unifamiliares por sub-lote, além de mudanças, instalação de mobiliários e fornecedores, que deverão ser realizados dentro do horário comercial. Ademais, também haverá o fluxo decorrente da contratação de funcionários e serviços, como porteiros, funcionários de limpeza, e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais.

#### **4.5 Transporte Coletivo**

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Sanjotur (2021), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AII) o empreendimento é atendido por **18 linhas de ônibus**, sendo 14 linhas urbanas (Terminal Afonso Pena/ Renault; Terminal Afonso Pena/ PIT Borda do Campo; PIT Praça da Juventude/ Centro; PIT Praça da Juventude/ Izaura; PIT Praça da Juventude/ Ipê nos dois sentidos; PIT Praça da Juventude/ Santa Fé/ Itajubá 1 e 2; PIT Praça da Juventude/ Izaura/ Ipê; PIT Praça da Juventude/ Santa Fé/ Cristal; PIT Praça da Juventude/ Cristal/ Blanco Pombo nos dois sentidos; PIT Praça da Juventude/ Ipê/ Lucy; e PIT Praça da Juventude/ Santa Fé/ Pindorama), e 4 metropolitanas (Afonso Pena/ Guadalupe nos dois sentidos; Colombo/ São José dos Pinhais; e Piraquara/ São José dos Pinhais).

Em consulta aos itinerários das linhas da empresa Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Sanjotur (2021), não foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa a seguir:



Os pontos de ônibus mais próximos estão localizados na própria via de acesso, a Rua Florentino Sucla, a uma distância aproximada de 50 metros do empreendimento.

FOTO 19 Abrigos de ônibus próximos à Rua Francisco Proft.



(Fonte: Sibele Martins Arquitetura, 2025)  
Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR  
(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

#### 4.6 Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários

Por se tratar de empreendimento destinado à Habitação, a demanda por equipamentos educacionais e de Saúde será avaliada.

Em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023) anteriormente citada, em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que os equipamentos comunitários de saúde mais próximos corresponde à **Unidade Básica de Saúde – UBS Contenda**, localizadas a distância aproximada de 2,3 quilômetros do empreendimento, na Área de Influência Indireta (AII).

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (PMSJP, 2018-2023), foram constatados 2 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, todos de esporte e lazer, sendo uma Academia da Terceira Idade, um Parque Infantil.

Na AII do empreendimento, foram constatados 2 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 de cunho educacional, o Colégio Estadual do Campo Eunice Borges da Rocha.



FOTO 15 Escola Municipal Rural Clodoaldo Naumann



(Fonte: Google)

## 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 mitigadoras 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 dos

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

projetos 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 das áreas 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 dos Empreendimentos

| CONDICIONANTE  | TIPO DE IMPACTO                                      | NATUREZA |        |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES  | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL  | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO  |
|--|--|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|--|----------|-------------|-------------|--------------|--|
|  |  | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |  | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |              |  |
| <b>Fauna e flora existente</b>   | Redução da diversidade florística e faunística       |          |        | X        | X           |          |            | X          | Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes;<br>Respeito à APP existente no terreno.  | X        |             |             | EMP.         | Fiscalização e acompanhamento dos serviços.  |
| <b>Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras</b> | 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;<br>Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais;<br>Utilização dos pátios internos para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais. | X        |             |             | EMPREENDEDOR | Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte;<br>Manutenção preventiva de máquinas e veículos.                       |
|  | Geração de Poeira                                    |          |        | X        | X           |          |            | X          | Durante períodos de tempo seco, aspergir água na entrada do canteiro de obras;<br>Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplanagem;<br>Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação das áreas.  | X        |             |             | EMP.         | Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.  |
|  | Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos |          |        | X        | X           |          |            | X          | Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.  | X        |             |             | EMPREENDEDOR | Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos;<br>Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos. |

|                            |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |                   |   |
|----------------------------|---|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|-------------------|---|
| <b>Terraplenagem</b>       | Exposição do solo   |   | X | X |   |  | X | Execução da terraplanagem conforme Autorização Ambiental nº 052/2023; Controle do transporte do solo e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.                                     | X |   |  | EMP.              | Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.      |
|                            | Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante |   |   | X | X |  | X | Executar a obra no menor tempo possível, em fase com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem. | X |   |  | EMP.              | Fiscalização e acompanhamento dos serviços.   |
| <b>Topografia</b>          | Aterro com importação/exportação de material                          |   |   | X | X |  | X | Importação/exportação de material definido pelo Projeto de Terraplanagem aprovado conforme Autorização Ambiental nº 052/2023, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.     | X |   |  | EMP.              | --  |
| <b>Sistema de Drenagem</b> | Escoamento superficial das águas pluviais                             |   | X | X |   |  | X | Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias, conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.  | X |   |  | EMP.              | Fiscalização e acompanhamento da execução.  |
| <b>Execução das obras</b>  | Geração de Ruídos   |   |   | X | X |  | X | Realização da obra em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana).   | X |   |  | EMP.              | --  |
|                            | Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto        |   | X | X |   |  | X | Para a primeira fase de implantação do empreendimento, serão executadas somente as edificações referentes às áreas comuns, portanto, não haverá quantidade significativa de cimento e concreto.   | X |   |  | EMP.              | Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
|                            | Geração de efluentes sanitários                                       |   |   | X | X |  | X | Destinação conforme legislação vigente.   | X |   |  | EMP. + P. PÚBLICO | --  |
|                            | Geração de empregos temporários diretos e indiretos                   | X |   | X |   |  | X | Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.  |   | X |  | EMP.              | --  |

|                            |   |   |   |   |   |  |   |   |  |   |   |  |                   |  |
|----------------------------|---|---|---|---|---|--|---|---|--|---|---|--|-------------------|--|
| <b>Terraplenagem</b>       | Exposição do solo   |   |   | X | X |  |   | X | Será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra. |   | X |  | EMPREENDEDOR      | Fiscalização e acompanhamento dos serviços;<br>Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.      |
|                            | Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante |   |   | X | X |  | X |   | Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.                             | X |   |  | EMP.              | Fiscalização e acompanhamento dos serviços.  |
| <b>Sistema de Drenagem</b> | Escoamento superficial das águas pluviais                             |   | X |   | X |  | X |   | Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.  | X |   |  | EMP.              | Fiscalização e acompanhamento da execução.   |
| <b>Execução das obras</b>  | Geração de Ruídos   |   |   | X | X |  |   | X | Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00).   | X |   |  | EMP.              | --   |
|                            | Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto        |   |   | X | X |  |   | X | 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.              | Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas;<br>Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
|                            | Geração de efluentes sanitários                                       |   |   | X | X |  |   | X | Destinação conforme legislação vigente.  | X |   |  | EMP. + P. PÚBLICO | --   |
|                            | Geração de empregos temporários diretos e indiretos                   | X |   |   | X |  |   | X | Contratação de empresas prestadoras de serviços e mão-de-obra locais, através do SINE do Município.  |   | X |  | EMP.              | --   |

## 5.2 Matriz de Impactos na Fase de Operação dos Empreendimentos

### 5.2.1 Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

| CONDICIONANTE                                       | TIPO DE IMPACTO                                       | NATUREZA |        |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES   | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL       | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO                             |
|---|---|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|---|----------|-------------|-------------|-------------------|---|
|   |   | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |   | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                   |   |
| <b>Efluentes de Esgoto</b>                          | Aumento no volume regional de esgotos                 |          |        | X        | X           |          | X          |            | Execução de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) para atender ao condomínio, a ser aprovada pelos órgãos competentes.          |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO | --  |
| <b>Aumento na Demanda por Abastecimento de Água</b> | Aumento da demanda para com a rede pública de água    |          |        | X        | X           |          | X          |            | Ampliação da rede de abastecimento de água para atender ao condomínio, confirmado pela Sanepar.                                 |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO | Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental. |
| <b>Aumento na Demanda por Coleta de Lixo</b>        | Aumento de volume de lixo produzido na região         |          |        | X        | X           |          | X          |            | Armazenamento temporário em locais adequados, e separação conforme normas municipais.   |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO | --  |
| <b>Demanda por Energia Elétrica</b>                 | Aumento no consumo de energia elétrica na região      |          |        | X        | X           |          | X          |            | Ligação de rede de energia elétrica para atender ao condomínio, atestado pela Copel.  |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO | --  |
| <b>Demanda por Telefonia</b>                        | Aumento no consumo de telefonia fixa                  |          |        | X        | X           |          | X          |            | Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.                           |          |             | X           | COND.             | --  |
| <b>Impermeabilização do Solo</b>                    | Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial |          |        | X        | X           |          | X          |            | Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas. |          |             | X           | EMP.              | --  |
|   | Permeabilidade do solo                                |          |        | X        | X           |          | X          |            | Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.   |          |             | X           | EMP.              | --  |

|   |                          |  |  |   |   |  |   |  |   |  |  |   |                                     |    |
|---|--------------------------|--|--|---|---|--|---|--|---|--|--|---|-------------------------------------|----|
| <b>Equipamentos Públicos e Comunitários</b> | 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.     |  |  | X | <b>EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO</b> | -- |
|   | 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.                                    |  |  | X |                                     |    |
|   | Equipamentos Sociais     |  |  | X | X |  | X |  | Verificar junto ao Poder Público a necessidade de melhorias em equipamentos da região.  |  |  | X |                                     |    |
|   | Equipamentos de Lazer    |  |  | X | X |  | X |  | Há 10 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento;<br>Previsão de áreas internas do condomínio para atividades de lazer e recreação. |  |  | X |                                     |    |

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

| CONDICIONANTE                       | TIPO DE IMPACTO  | NATUREZA |        |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES  | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL               | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO |
|-------------------------------------|--|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|--|----------|-------------|-------------|---------------------------|---|
|                                     |  | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |  | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                           |   |
| <b>Capacidade das Vias Públicas</b> | Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição |          |        | X        | X           | X        | X          |            | Pavimentação e calçamento da via de acesso ao empreendimento, e correta instalação de sinalização viária.  |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO         | --                                      |
| <b>Estacionamento</b>               | Demanda para estacionamento de veículos                                  |          |        | X        | X           |          | X          |            | Previsão de estacionamentos internos com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente.   |          |             | X           | EMP.                      | --                                      |
| <b>Acessos</b>                      | Entradas e saídas de veículos  |          |        | X        | X           |          | X          |            | Previsão de acessos adequados, conforme demandas exigidas.   |          |             | X           | EMP.                      | --                                      |
| <b>Transporte Público</b>           | Aumento na demanda para transporte público                               |          |        | X        | X           |          | X          |            | Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes e/ou oferta de linhas que possam atender à região do entorno. |          |             | X           | EMPREENDEDOR + P. PÚBLICO | --                                      |
| <b>Circulação de Pedestres</b>      | Aumento do número de pedestres na região                                 | X        |        |          | X           |          | X          |            | Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento; Aquecimento do comércio local.  |          |             | X           | EMP.                      | --                                      |

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

| CONDICIONANTE                  | TIPO DE IMPACTO   | NATUREZA |        |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA,<br>COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES   | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL                  | AÇÕES DE<br>ACOMPANHAMENTO E<br>MONITORAMENTO |
|--------------------------------|---|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|--|----------|-------------|-------------|------------------------------|---|
|                                |   | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |  | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                              |   |
| <b>Volumetria</b>              | Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade |          | X      |          | X           |          | X          |            | Para a primeira fase, estão previstas construções de 1 pavimento, e para o cenário proposto após a ocupação máxima prevista nos sub-lotes, deverá atender ao limite de 2 pavimentos imposto pelos parâmetros da legislação vigente.          |          |             | X           | EMP. / FUTUROS PROPRIETÁRIOS | --  |
| <b>Iluminação e Ventilação</b> | Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno       |          | X      |          | X           |          | X          |            | Disposição das unidades residenciais obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.   |          |             | X           | EMP.                         | --  |
| <b>Patrimônio Histórico</b>    | Interferência nas áreas de patrimônio histórico                   |          | X      |          | X           |          | X          |            | Análise realizada através do <b>Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico na área de influência do Loteamento Residencial, elaborado pelo Arqueólogo Rodrigo Junghans, para o Processo IPHAN nº 01508.000580/2023-91.</b> |          |             | X           | EMP. + P. PÚBLICO            | --  |
| <b>Uso e Ocupação do Solo</b>  | Compatibilidade da atividade com a região do entorno              | X        |        |          |             |          | X          |            | O empreendimento é compatível com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.   |          |             | X           | EMP.                         | --  |

### 5.2.4 Impactos na Fase de Operação: Asp ctos Socioeconômicos

| CONDICIONANTE                   | TIPO DE IMPACTO   | NATUREZA |        |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA,<br>COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES   | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL  | AÇÕES DE<br>ACOMPANHAMENTO E<br>MONITORAMENTO |
|---------------------------------|---|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|--|----------|-------------|-------------|--------------|---|
|                                 |   | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |  | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |              |   |
| <b>Emprego</b>                  | Geração de empregos diretos e indiretos   | X        |        |          | X           | X        | X          |            | Contratação de funcionários para o condomínio nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção; Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.   |          |             | X           | CONDOMÍNIO   | --  |
| <b>Renda</b>                    | 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 49 unidades residenciais previstas no empreendimento.  |          |             | X           | CONDOMÍNIO   | --  |
| <b>Adensamento populacional</b> | Aumento da densidade populacional   |          | X      |          | X           |          | X          |            | Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente com o  ndice máximo permitido pelo zoneamento (baixíssima densidade). |          |             | X           | EMPREENDEDOR | --  |
| <b>Valorização Imobiliária</b>  | Valorização Imobiliária do entorno próximo  | X        |        |          |             | X        | X          |            | Tanto de pontos comerciais   venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.  |          |             | X           | CONDOMÍNIO   | --  |

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

| CONDICIONANTE                               | TIPO DE IMPACTO  | NATUREZA |        |          | ABRANGENCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES  | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO     |
|---|--|----------|--------|----------|-------------|----------|------------|------------|--|----------|-------------|-------------|-------------|---|
|   |  | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |  | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |             |   |
| <b>Paisagismo</b>                           | Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade                    |          | X      |          | X           |          |            | X          | Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo;<br>Respeito à APP existente.   |          |             | X           | EMP.        | --  |
| <b>Ventilação e Iluminação</b>              | Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento      |          |        | X        | X           |          |            | X          | Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.  |          |             | X           | EMP.        | --  |
| <b>Qualidade do Ar</b>                      | Poluição ou interferência na qualidade do ar local                     |          | X      |          | X           |          |            | X          | A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.  |          |             | X           | EMP.        | --  |
| <b>Ruído</b>                                | Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente) |          | X      |          |             | X        |            | X          | Não se trata de empreendimento gerador de ruído.   |          |             | X           | EMP.        | --  |
| <b>Topografia</b>                           | Cortes de terreno  |          | X      |          | X           |          |            | X          | Execução de terraplanagem conforme projeto aprovado pelos órgãos competentes, através da Autorização Ambiental nº 052/2023.                |          |             | X           | EMP.        | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| <b>Florístico/ Arborização e Faunístico</b> | Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes  |          |        | X        | X           |          |            | X          | Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes.            |          |             | X           | EMP.        | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| <b>Legislações Ambientais</b>               | Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais   |          | X      |          | X           |          |            | X          | Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento. |          |             | X           | EMP.        | --  |

## 6. Avaliação Dos Impactos

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele decorrente da interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e de distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e os transportes de materiais poderão ser realizados em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região, de modo a não sobrecarregar as vias do entorno. Ademais, no canteiro de obra poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplanagem, conforme já mencionado, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira e transporte de terra, o qual será realizado por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso da obra, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Ressalta-se que os impactos pelas obras de construção civil não serão de proporção considerável, uma vez que para a fase inicial do empreendimento serão implantadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e infraestrutura condominial. As construções das habitações unifamiliares por sub-lote serão de inteira responsabilidade e execução pelos futuros proprietários, previsto para a etapa posterior.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 8h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, estima-se que haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para prioridade à mão-de-obra local poderá ser feito através do Sistema Nacional de Empresas (SINE) do Município.

### **6.1 Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento**

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, sendo necessária a ampliação das redes de abastecimento e a execução de uma Estação de Tratamento de Esgoto, a qual deverá ser monitorada constantemente pelo condomínio, e com a devida manutenção periódica realizada, para evitar possíveis contaminações e/ou entupimentos. Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. 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; reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem; execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, principalmente por uma via de acesso que atualmente encontra-se sem infraestrutura de pavimentação, calçamento e sinalização, além do aumento na demanda pelo transporte público coletivo, cuja capacidade de atendimento à nova demanda a ser gerada deverá ser analisada junto aos órgãos públicos competentes. Salienta-se que projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos de moradores, com áreas de acumulação em

concordância com a lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública.

Por se tratar de empreendimento residencial horizontal, com baixíssimo adensamento, verifica-se que não haverá impactos significativos relacionados à insolação e sombreamento na região, estando o empreendimento, dessa forma, adequado às características de implantação no local pretendido. E por se tratar de atividade residencial, também não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

É esperado ainda, o acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, porém, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todas as famílias residentes possuirão filhos que irão frequentar equipamentos públicos de educação. Ademais, considera-se que uma boa parte dos futuros moradores possuirão Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de cada unidade habitacional. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para 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. Desta forma, a implantação do empreendimento também irá promover a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

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

## 7. CONCLUSÃO E PARECER

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, terraplanagem, carga e descarga, transporte de materiais, e níveis de ruídos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil, porém, devido ao porte do empreendimento, a proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a provável contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá ser feita através do SINE do Município, e de fornecedores e empresas prestadoras de serviços locais.

Com relação à fase de operação do empreendimento, através dos dados apresentados, **estimando-se os momentos de sua ocupação máxima futura**, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser resultantes do empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários e interferência no tráfego local. Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento **não pode ser considerado um ponto negativo, pois está condizente com o índice máximo previsto pelo zoneamento da região (ZIZ2 – baixíssima densidade), e cumpre com a função social do lote**. Ainda, como descrito no decorrer deste Estudo, verificou-se que o condomínio pretendido é compatível com as atividades já desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, e conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do condomínio residencial estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município **atende a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais**. Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta pontos positivos e alguns negativos para sua implantação no local pretendido, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas matrizes apresentadas anteriormente.

## 7.1 Avaliação Dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, considera-se que os pontos negativos estão relacionados, principalmente, ao aumento do tráfego local de veículos, sobretudo os veículos pesados de carga e descarga. Porém, como analisado no decorrer deste Estudo, reitera-se que o uso pretendido é compatível com as atividades já desenvolvidas pelo empreendimento, como também no entorno imediato, bem como pelas atividades prioritárias pelo Zoneamento e Macrozoneamento estipulados para a região.

Quanto aos possíveis impactos sociais, econômicos e em equipamentos públicos, os mesmos estão relacionados ao aumento populacional na região, entretanto, conforme os cálculos apresentados, a população média estimada para o empreendimento pode ser caracterizada como sendo de baixa densidade, e todos os ocupantes estarão no local somente durante o horário comercial de funcionamento (possivelmente entre 07h00 e 18h00 nos 5 dias úteis da semana, e entre 07h00 e 12h00 aos sábados) e setorizados por turno de trabalho. Ainda, conforme mencionado no decorrer deste Estudo, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento fixo populacional, visto que os frequentadores são caracterizados como flutuantes. Ademais, o impacto sobre os equipamentos públicos de saúde também poderá ser reduzido com a oferta de planos de saúde aos funcionários, e possibilidade de convênios com empresas particulares de emergências médicas no local.

**Entre os aspectos positivos do estabelecimento, destaca-se o incremento da receita tributária e implemento da economia local, com o vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais, e a geração de novos empregos diretos e indiretos, tanto na fase de obra como na fase de consolidação do empreendimento.**

## **8. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Responsável Técnica: Sibebe Martins da Consolação

Registro de Classe: – CAU A1852545-0

Arquiteta e Urbanista graduada pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná em 2003

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): 16041618

## 9. Referências Bibliográficas

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.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025.

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

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 1.454, de 26 de outubro de 1999. **Declara para os fins que trata o Inciso da Lei Especial de Proteção dos Mananciais da RMC, como Unidade Territorial de Planejamento**.

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 11.684, de 18 de julho de 2014. **Altera e Atualiza o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaquí, instituído pelo Decreto Estadual nº 1.454, de 26 de outubro de 1999**.

GASPARINI, A. **Atratividade do Transporte de Carga para Pólos Geradores de Viagem em Áreas Urbanas**. Rio de Janeiro: Instituto Militar de Engenharia – Dissertação de Mestrado, 2008.

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ – AMEP.

**Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**.

HOEFLICH, Ronile. **Relatório Geológico-Geotécnico/Hidrogeológico**. São José dos Pinhais: 2019. INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000.

METROCARD. Linhas, tarifas e horários dos ônibus. Disponível em:

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 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**.

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 30 de março de 2023. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-30.03.2023.pdf>>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades**.

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.

**Horários de Ônibus Viação Sanjotur.** São José dos Pinhais, 2025.:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José.**

PREFEITURAMUNICIPALDESÃOJOSÉDOSPINHAIS. Secretaria MunicipaldeUrbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nosanosde2018e2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica- Geo SJP.** São José dos Pinhais, 2023.

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

## ANEXOS

ANEXO 01 PARECER DEFERIDO DO CPMDU

ANEXO 02 PARECER SEMMA

ANEXO 03 VIABILIDADE COPEL

ANEXO 04 CARTA VIABILIDADE SANEPAR

ANEXO 05 GUIA AMARELA

ANEXO 06 ALVARÁ EDIFICAÇÕES EXISTENTES

ANEXO 07 CVCO EXISTENTE

ANEXO 08 RRT EIV

ANEXO 09 MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 10 DOC DO EMPREENDEDOR

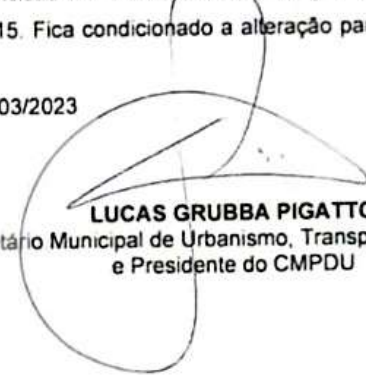


**ANEXO AO PROTOCOLO Nº 202303063916938412**

**AO REQUERENTE:**

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202303063916938412 da inscrição imobiliária nº 32.004.0001.0000 em reunião do dia 15 de março de 2023, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido – condomínio edilício horizontal – 24 unidades. Para que os parâmetros de uso e ocupação do solo possam ser estendidos para o restante do imóvel situado em zona rural, é obrigatório atender integralmente as exigências impostas pelos incisos I a VI mencionado no § 1º do art. 6 da LC 103/2015. Fica condicionado a alteração para área urbana e zona.

Em 15/03/2023

  
**LUCAS GRUBBA PIGATTO**  
Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito  
e Presidente do CMPDU



**ANEXO AO PROTOCOLO 202501274213459167**

**Ao Requerente.**


Informamos que o caso em questão já foi jugado pelo CMPDU, e considerando o pedido de 41 unidades, sendo 10 comerciais, e que o deferimento havia sido para 43 unidades, não há necessidade de novo julgamento, sendo necessário apenas a especificação no projeto.  
Em 31/01/2025.

**Liandra Berti.**  
Matricula nº 23843,  
Departamento de Gestão Urbana,  
Secretaria Municipal de Urbanismo.

Usuário que assinou o processo: LIANDRA VERENKA BERTI  
no dia 31/01/2025 e hora 11:39:00 mediante autorização por login e senha.



Documento vinculado ao protocolo 202501274213459167  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
2c9ea724b942

|  |                      |
|--|----------------------|
|   |                      |
| <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE</b><br><b>DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE</b><br>Divisão De Patrimônio Natural E Paisagístico  |                      |
| Nº PROTOCOLO   | 202309250617605905   |
| IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE  | ADÃO OLIVEIRA DA LUZ |
| DATA:  | 13/03/2024           |
| <b>PARECER Nº 242/2024</b>   |                      |
| <p><b>A SEMUTT,</b></p> <p>Tendo em vista a solicitação de análise e parecer quanto a possibilidade de aplicar padrão construtivo urbano em área rural nos termos do artigo 6º da Lei complementar 103/2015 no imóvel em questão, ao analisar o processo apresentado e observando realizar vistoria no local, foi possível constatar que a vegetação existente no imóvel não é um impeditivo para a aplicação do dispositivo legal. Conforme setor de fiscalização a área não possui débitos ambientais, desta forma, não havendo impedimento para a continuidade do processo.</p> <p>Colocamo-nos a disposição para mais esclarecimentos.</p> |                      |
| <b>TÉCNICO RESPONSÁVEL</b><br><br><b>Bruna de Melo</b><br>Assessora/Eng. Florestal<br>SEMMA - Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico<br>Matrícula: 22444   |                      |
| DATA DA RETIRADA:  | NOME LEGÍVEL:        |
| Nº DO DOCUMENTO:   | ASSINATURA:          |

Este documento segue em duas vias, sendo uma destinada

Usuário que assinou o processo: BRUNA DE MELO  
no dia 13/03/2024 e hora 10:35:00 mediante autorização por login e senha.



Para a permanecer neste processo.  
Documento vinculado ao protocolo 202309250617605905  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
4e5737c53255

**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 a Viabilidade.

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>01 CONTROLE</b>   |  |   |
| PROTOCOLO<br><b>24.754.007-5</b>   | VALIDADE<br><b>30/10/2026</b>  |   |
| <b>02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO</b>   |  |   |
| Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF)<br><b>Adão De Oliveira Luz</b>   | CNPJ (PJ) / CPF (PF)<br>[REDACTED]                                       |   |
| <b>03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b>  |  |   |
| Empreendimento<br><b>Condomínio Green Arbo</b>   |  |   |
| Categoria do empreendimento<br><b>Residencial</b>  |  |   |
| Endereço<br><b>Rua Padre Francisco Proft</b>   | Nº Predial<br><b>1520</b>  |   |
| Município<br><b>São José dos Pinhais</b>   | Bairro<br><b>Contenda</b>  |   |
| Número de Lotes<br><b>41</b>   | Número de Economias<br><b>42</b>   | Número de Pavimentos<br><b>01</b>   |
| Este empreendimento se enquadra no item 2. do Manual de Projeto Hidrossanitário sendo necessária a liberação do projeto pela Sanepar.  |  |   |
| <b>04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b>  |  |   |
| Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.   |  | Diâmetro (DN)<br><b>75</b>  |
| <b>05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b>  |  |   |
| Local da ligação do empreendimento:<br><b>Rua Padre Francisco Proft</b>  | Material / Diâmetro:<br><b>PVC DN 75</b>                                 | Cota topográfica:<br><b>A ser definida em projeto</b>                             |
| Pressão mínima (mca)<br><b>10</b>  | Pressão máxima (mca)<br><b>50</b>  |   |
| Endereço do ponto de interligação<br><b>Não se aplica</b>  |  |   |
| Observação:<br>O empreendimento poderá ser abastecido por ligação individual.<br>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.<br>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.                                  |  |   |
| <b>06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO</b>  |  |   |
| Empreendimento localizado em região não atendida com Sistema de Esgotamento Sanitário, sem previsão de implantação de infraestrutura em até (3 anos). Consultar o órgão ambiental competente para soluções alternativas.   |  |   |
| Observação:<br><br>O tratamento individual de esgoto através de fossas sépticas e sumidouros não faz parte do escopo de análise ou aprovação por parte da Sanepar, devendo ser objeto de análise do órgão ambiental competente.<br>No caso de loteamentos a serem implantados em localidades que não possuam sistema de coleta de esgoto da Sanepar, em que o IAT solicite a implantação de estação de tratamento de esgoto pelo empreendedor e que este opte por doar à Sanepar, deverá ser apresentado projeto completo do sistema de esgotamento, contendo todas as unidades que venham a compor o sistema, sendo elas: rede, interceptores, emissários, estação de tratamento, lançamento final e estação elevatória quando for o caso, para análise e aceite da Sanepar. Ficará a cargo do empreendedor toda documentação de licenciamentos e outorgas de todas as unidades junto ao órgão ambiental. |  |   |
| <b>07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO</b>  |  |   |
| Local da ligação do empreendimento:<br><b>Endereço / A definir</b>   | Cota topográfica do ponto da ligação<br><b>A ser definida em projeto</b> | Profundidade da rede no ponto da ligação (m):<br><b>A ser definida em projeto</b> |
| Endereço do ponto de interligação da ampliação:<br><b>Rua Xx esquina com Rua Xx / Não se aplica</b>  |  |   |
| Observação:<br>É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).  |  |   |
| <b>08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Este documento não possui rasuras.</li> </ul>  |  |   |

IA/OPE/2217-001

Página 1 de 2

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 29/10/2025 11:36. Inserido ao protocolo **24.754.007-5** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 29/10/2025 11:36. Demais assinaturas na folha 9a. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **c1d492e5493b9fd3b84b98374206d792**

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)

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



**09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Para mais informações, acesse o site [www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br), e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:  
Curitiba, 29 de outubro de 2025.

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

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 29/10/2025 11:36. Inserido ao protocolo **24.754.007-5** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 29/10/2025 11:36. Demais assinaturas na folha 9a. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **c1d492e5493b9fd3b84b98374206d792**

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR

(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)



Documento: **CRAAE\_24.754.0075\_CondominioGreenArbo.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 29/10/2025 11:36 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 29/10/2025 13:25 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 30/10/2025 14:33 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 31/10/2025 11:51 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.754.007-5** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 29/10/2025 11:36.



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:



Curitiba, 18 de Setembro de 2024

**Responsável técnico:** MARCIO ANDRE BAGGIO

**Telefone:** (41) 99924-2049

**E-mail:** marciobaggio21@yahoo.com.br

**Projeto elétrico:** 04520/2023

**Protocolo de redes:** 20247353317496

**Protocolo de análise:** 20247339996188

Prezado Sr(a):

Em atenção à solicitação de V.Sa., informamos que o Projeto Elétrico da Entrada de Serviço está de acordo com as normas técnicas da Copel.

**Endereço da Obra:** RUA PADRE FRANCISCO PROFT, 1520 - SAO JOSE DOS PINHAIS - PR

- A presente aprovação do projeto elétrico não implica a dispensa da vistoria da entrada de serviço;
- O prazo de validade da aprovação do projeto da entrada de serviço é de 3 anos a contar da data de aprovação;

- O responsável técnico pela execução da obra deve solicitar a vistoria do projeto aprovado através do PEW (menu Vistoria).

- Consultar o formulário: Check\_List\_Edificação\_Uso\_Coletivo\_BT – disponível em [www.copel.com/formularios](http://www.copel.com/formularios) – para auxílio à revisão da obra.

Informativos :

- Canais de atendimento do grupo B: Agência virtual: <https://www.copel.com/hpcweb/>; Telefônico - 0800 51 00 116; WhatsApp: 41 3013-8973; ou consulte a agência de atendimento presencial mais próxima em <https://www.copel.com/hpcweb/copel-distribuicao/agencias-de-atendimento/>.

- O protocolo de redes foi emitido e em até 30 dias será informado o custo referente às obras na rede. Acompanhe o processo através dos canais de atendimento do grupo B: Agência virtual: <https://www.copel.com/hpcweb/>; Telefônico - 0800 51 00 116; WhatsApp: 41 3013-8973; ou consulte a agência de atendimento presencial mais próxima em <https://www.copel.com/hpcweb/copel-distribuicao/agencias-de-atendimento/>, informando o número do protocolo de redes

Projeto analisado pelo Departamento de Medição da Distribuição.  
R Prof Brasílio O da Costa, 1703 - bl.C, sala 009 – Santa Quitéria - Curitiba - PR - 80310-130 - Fone: 0800-6434222.

Gerado por : 41662

Pag : 1/ 1

Avenida Souza Naves, 610 Sala 03, São José dos Pinhais – PR  
(41) 35890885 Celular (41) 992016662, email: [sibele.arquitetura@gmail.com](mailto:sibele.arquitetura@gmail.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

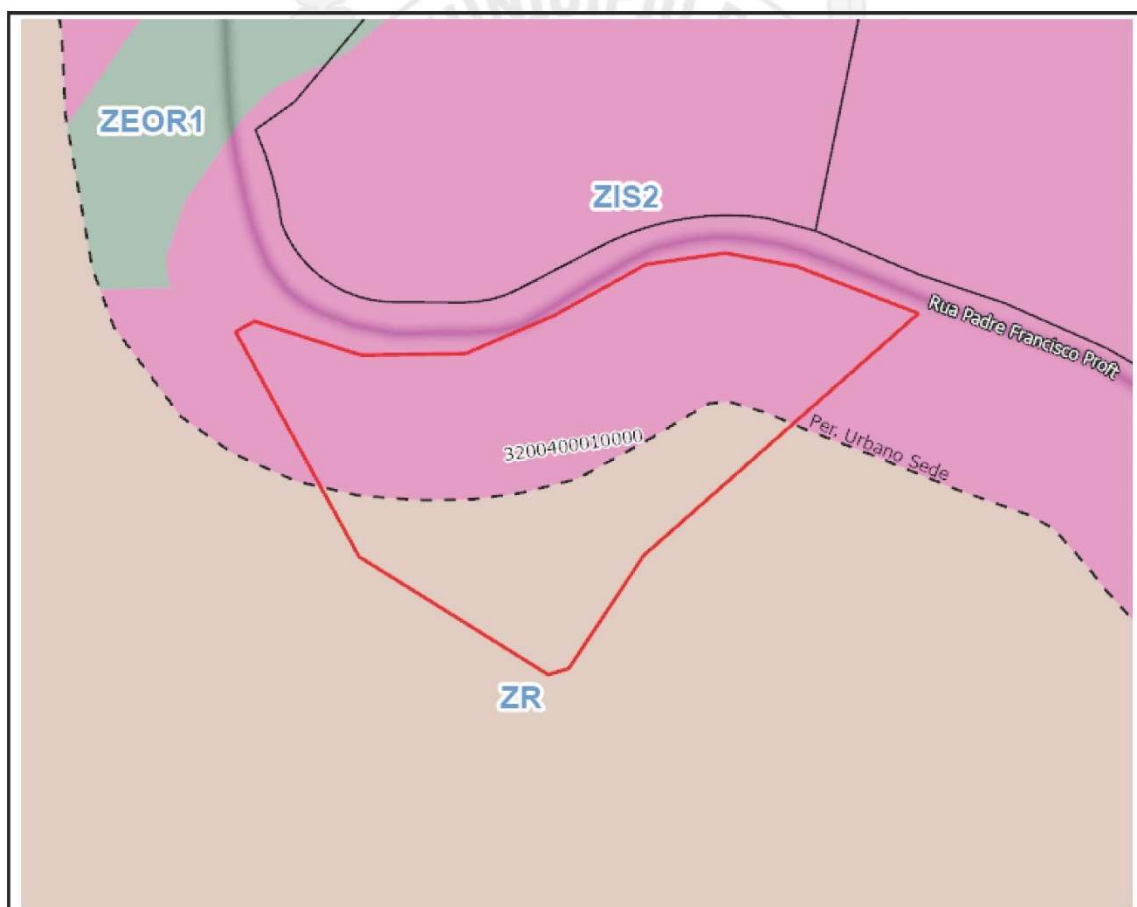
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000

Data: 09/09/2024

**CONSULTA AMARELA**

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

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



**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL**

Logradouro: RUA FRANCISCO PROFT  
Número predial oficial: 1318  
Bairro: CONTENDA  
Lote: Sem informação  
Matrícula: 52983

Loteamento: SUBDIVISAO  
Quadra: Sem informação  
Ofício: 2



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000

Data: 09/09/2024

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

NÚMERO: 124

DATA: 03/10/2023

CVCO: 378

ANO: 2023

**ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2**

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixíssima - 18

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 30

Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - 5000

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

**USOS ADEQUADOS**

Usos adequados na ZIS2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

**USOS CONDICIONADOS**

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

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

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

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

**USOS PERMISSÍVEIS**

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000**

**Data: 09/09/2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000**

**Data: 09/09/2024**

- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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

**DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m<sup>2</sup> de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000**

**Data: 09/09/2024**

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

### INFORMAÇÕES

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

### OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

#### Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano julgou pelo deferimento da alteração de



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 32.004.0001.0000

Data: 09/09/2024

zoneamento para fins de aplicação do zoneamento urbano ZIS2, protocolo nº202309250617605905





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
Secretaria Municipal de Urbanismo

CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS  
CONFORME LEI COMPLEMENTAR 123 DE 2018  
Nº:378/2023

Certifico que houve a conclusão da obra: 676/2023

Situação: Total

Data de Conclusão: 04/10/2023

Concede a: ADAO DE OLIVEIRA LUZ

CPF/CNPJ: [REDACTED]

Inscr. Mun.:

Licença para: REGULARIZAÇÃO ESPECIAL

Finalidade: SERVIÇO 3

Classificação: ALVENARIA

De uma área: 824,65

Área Construída: 824,65

Cad. Imobiliário: 1578871

Quadra:

Unidade: 01

Classe: PROJETO ARQUITETONICO

Despacho: 04/10/2023

Compl. da Obra:

Área regularizada: 824,65

Área regularizada anterior:

Área total sobre o imóvel: 824,65

Endereço: RUA: PE. FRANCISCO PROFT, 1318

Complemento:

Inscr. Imob.: 32.004.0001.0000 Matrícula: 52983

Lote:

Loteamento: SUBDIVISAO

Bairro: CONTENDA

Zoneamento: ZIS 2 / ZR

Concluído de acordo com o Alvará de Licença

| Número         | Protocolo       | Data       | Renovado | Validade   | Tipo   | Situação  |
|----------------|-----------------|------------|----------|------------|--------|-----------|
| 124 - REG/2023 | 3518679453/2023 | 03/10/2023 |          | 02/10/2025 | Normal | Concluído |

Características

Nº DE PAVIMENTOS: 1

Nº DE UNIDADES: 1

RECUO FRONTAL: 14,26

Executores

| Arquiteto                    | CPF/CNPJ   | Documento | Principal |
|------------------------------|------------|-----------|-----------|
| SIBELE MARTINS DA CONSOLACAO | [REDACTED] |           |           |

Co-responsável

| Nome/Razão Social            | CPF/CNPJ   |
|------------------------------|------------|
| SIBELE MARTINS DA CONSOLACAO | [REDACTED] |

A vistoria para fins de conclusão de obras objetiva constatar se a obra licenciada através do Alvará de Licença encontra-se concluída, bem como verificar a conformidade desta obra com o projeto aprovado e com a licença concedida, se restringindo ao exame do atendimento aos parâmetros urbanísticos locais das edificações que fundamentaram a aprovação do projeto, principalmente, no que se refere à área construída, aos afastamentos, à altura e forma externa da edificações.

O Cumprimento das normas edilícias que impliquem na qualidade socioambiental e na seguridade civil dos espaços construídos será de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pela obra.

Expedido por: RODRIGO DECKER

São José dos Pinhais, 04 de outubro de 2023

impressa em 04 de outubro de 2023 por RODRIGO DECKER.

Usuário que assinou o processo: SIMONE KRUK SETTI  
no dia 04/10/2023 e hora 14:38:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: TATIANE BOWONIUK  
no dia 04/10/2023 e hora 14:38:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO  
no dia 04/10/2023 e hora 15:23:00 mediante autorização por login e senha.



Documento vinculado ao protocolo 202305083518679453  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [protocolo.sjp.pr.gov.br](http://protocolo.sjp.pr.gov.br) e valide o código abaixo:  
4814142abe49



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 015.XXX.XXX-73

Nº do Registro: 00A1852450

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16041618I00CT001

Data de Cadastro: 15/09/2025

Data de Registro: 15/09/2025

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23024761

Pago em: 15/09/2025

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: adao de oliveira luz

Tipo: Pessoa Física

Valor do Serviço/Honorários: R\$2.000,00

CPF/CNPJ: 658.XXX.XXX-49

Data de Início: 15/09/2025

Data de Previsão de Término: 15/09/2026

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: LOTEAMENTO

Logradouro: RUA PADRE FRANCISCO PROFT

Bairro: CONTENDA

CEP: 83095801

Nº: 1318

Complemento: CONDOMINIO EDILICIO  
HORIZONTAL COM 30 UNIDADES  
RESIDENCIAIS E 11 COMERCIAIS EM  
ALVENARIA 1 PAVIMENTO

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: 4.143,09

Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Unifamiliar

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

CONDOMINIO EDILICIO HORIZONTAL COM 30 UNIDADES RESIDENCIAIS E 11 COMERCIAIS EM ALVENARIA 1 PAVIMENTO-  
PROJETO EIV

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT                 | Contratante                 | Forma de Registro | Data de Registro  |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SI16041618I00CT001</b> | <b>adao de oliveira luz</b> | <b>INICIAL</b>    | <b>15/09/2025</b> |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO, registro CAU nº 00A1852450, na data e hora: 2025-09-15 12:08:30, 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**).



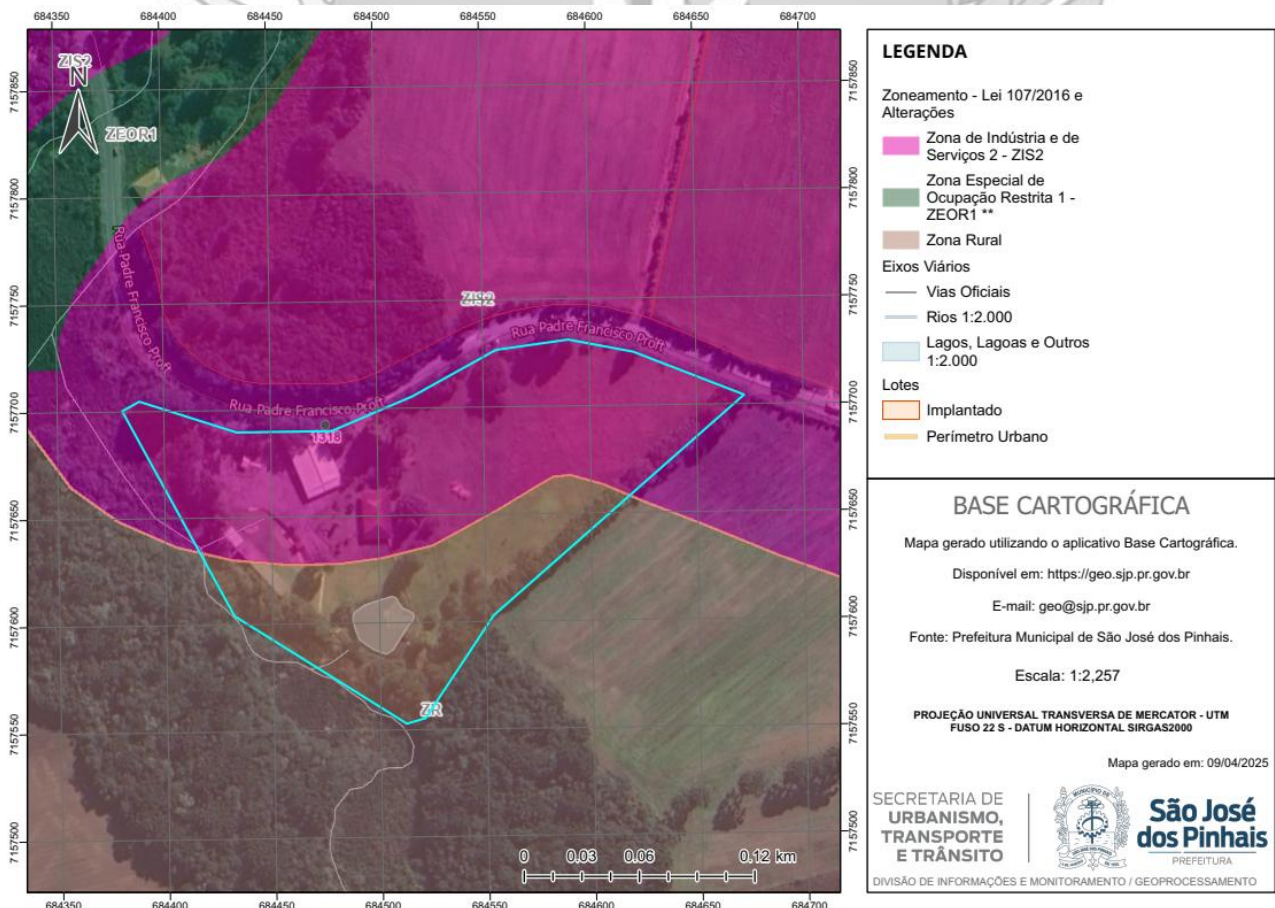
**PARECER COMPLEMENTAR Nº 28/2025**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Nº PROTOCOLO</b> | 494-24-SJP-ALV       |
| <b>REQUERENTE</b>   | ADÃO DE OLIVEIRA LUZ |
| <b>DATA</b>         | 10/04/2025           |

**À Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico,**

Trata-se da solicitação de análise de curso hídrico e nascente no imóvel objeto de interesse, localizado na Rua Padre Francisco Proft, nº 1318, bairro Contenda, Inscrição Imobiliária 32.0040.0010.0000. A área em questão está inserida em Zona Industrial de Serviços 2 – ZIS2 e Zona Rural - ZR, para a qual foi observada a presença de Área de Preservação Permanente gerada por um curso hídrico na base de dados da prefeitura.

**Figura 1 – Imóvel objeto da solicitação de análise**



Fonte: Geo SJP, 2025.

Em vistoria realizada no dia 09/04/2025 pela equipe técnica da Secretaria foi possível constatar a existência de curso hídrico, correspondente a base de dados municipal, nas imediações do imóvel, bem como a presença de uma nascente dentro do lote. A seguir são apresentadas as fotos da vistoria, bem como o mapa com a localização das fotos.



Foto 1 – Porção sul do terreno: (1) Tanque existente desde 2008; (2) Curso hídrico nas imediações do lote



Foto 2 – Porção centro-oeste do terreno: (3) Tanque ornamental próximo a localização estimada da nascente; (4) Curso hídrico nas imediações do lote

**Figura 2** – Indicação das delimitações do terreno, nascente estimada em vistoria, localização do curso hídrico que consta na base de dados municipal



Fonte: Editado de Google Earth, 2025.

Visto os indícios de nascente e curso hídrico na propriedade, é importante salientar que especificamente quanto ao regime de proteção das Áreas de Preservação Permanente, a Lei Federal nº 12.651/2012, que institui o Código Florestal Brasileiro, definiu em sua Seção II:

*“Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.*

....

*§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é*

*obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei. [...]*

*Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.*

*[...]*

*§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.”*

Quanto às dimensões, cumpre esclarecer que, especificamente quanto à Área de Preservação Permanente – APP, a Lei Federal nº 12.651/2012, que institui o Código Florestal Brasileiro, definiu o instituto, em seu art. 3º, II:

*II – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;*

Deste modo, de acordo com a legislação vigente, especificamente o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), a faixa de APP ao longo de cursos d'água com largura inferior a 10 metros deve ser de 30 metros, e raio mínimo de 50 (cinquenta) metros no entorno das nascentes.

Caso haja contestação, a hidrografia e as Áreas de Preservação Permanente inseridas no imóvel devem ser apresentadas através de Laudo Hidrogeológico elaborado por profissional devidamente habilitado, junto da Anotação de Responsabilidade Técnica.

Em caso de dúvidas, ficamos à disposição.

**TÉCNICO RESPONSÁVEL**

**Elise Piasson**  
Geóloga  
Matrícula: 24594  
Divisão de Licenciamento Ambiental



**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO E BIODIVERSIDADE**

Divisão De Patrimônio Natural E Paisagístico

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Nº PROTOCOLO                | 202309250617605905   |
| IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE | ADÃO OLIVEIRA DA LUZ |
| DATA:                       | 13/03/2024           |

**PARECER N° 242/2024**

**A SEMUTT,**

Tendo em vista a solicitação de análise e parecer quanto a possibilidade de aplicar padrão construtivo urbano em área rural nos termos do artigo 6° da Lei complementar 103/2015 no imóvel em questão, ao analisar o processo apresentado e observando realizar vistoria no local, foi possível constatar que a vegetação existente no imóvel não é um impeditivo para a aplicação do dispositivo legal. Conforme setor de fiscalização a área não possui débitos ambientais, desta forma, não havendo impedimento para a continuidade do processo.

Colocamo-nos a disposição para mais esclarecimentos.

**TÉCNICO RESPONSÁVEL**

**Bruna de Melo**  
Assessora/Eng. Florestal  
SEMMA - Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico  
Matrícula: 22444

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| DATA DA RETIRADA: | NOME LEGÍVEL: |
| Nº DO DOCUMENTO:  | ASSINATURA:   |

Este documento segue em duas vias, sendo uma destinada



para permanecer neste processo.  
Documento vinculado ao protocolo 202309250617605905  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [protocolo.sjp.pr.gov.br](http://protocolo.sjp.pr.gov.br) e valide o código abaixo:  
4e5737c53255

Usuário que assinou o processo: BRUNA DE MELO  
no dia 13/03/2024 e hora 10:35:00 mediante autorização por login e senha.

## Parecer Técnico - PGRCC

|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| Empreendedor  | Nome/Razão Social: Adão de Oliveira Luz |  |                               |
|   | CPF/CNPJ: ██████████                    |  |                               |
| Empreendimento  | Nome: Loteamento Green Arbo             |  |                               |
|   | Endereço: Rua: Pe. Francisco Proft      | Nº: 1318                                       |                               |
|   | Bairro: Contenda                        | Inscrição Imobiliária: <b>32.004.0001.0000</b> |                               |
| Protocolo   | <b>202510033716572165</b>               | Resultado                                      | <b>DEFERIDO</b>               |
| Data  | 31/10/2025                              | Área Total a demolir                           | *****                         |
| ART/RRT nº:   | SI16041600I00CT001                      | Área Total a construir                         | <b>4.143,09 m<sup>2</sup></b> |
| Responsável Técnico   | Sibele Martins da Consolação            | Nº Conselho de Classe                          | A 185245-0                    |
| <p><b>Observações:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Somente será construída guarita (coberta) 19,77m<sup>2</sup>, entrada 174,48m<sup>2</sup>, vagas estacionamento visitantes 55,00m<sup>2</sup> muros 150,66m<sup>2</sup> área total: 399,91m<sup>2</sup>. Os demais são construções existentes e aprovadas.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>Na conferência do RGRCC não será aceito a mistura de resíduos Classe B com as Classes C e D no transporte e na destinação final.</li> <li>Os resíduos de sacos de cimento e similares deverão ser destinados com os resíduos Classe C e/ou Classe D.</li> <li>Manter os resíduos armazenados conforme Plano aprovado e solicitar a coleta das caçambas imediatamente ao seu volume total atingido evitando assim o acúmulo de resíduos na obra.</li> <li>Anexar o TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA previsto na lei Nº 2322 Art. 3º de 16 de dezembro de 2013, quanto a utilização de material que contenham AMIANTO.</li> <li>Deve manter na obra uma das vias do Manifesto de Transporte de Resíduos - MTR para fins de fiscalização, conforme Lei 3206/2019 - Art. 11 §3º.</li> </ol> <p>Nota: Este Parecer Técnico está limitado à gestão de resíduos de construção civil deste empreendimento e não isenta o cumprimento das demais obrigações impostas pela Secretaria de Meio Ambiente e entidades da Administração Municipal, em consonância com a legislação ambiental e urbanística vigente.</p> |   |  |                               |

|          |   |  |                             |
|----------|---|--|-----------------------------|
| Setor    | Departamento de Saneamento e Recursos Hídricos<br>Divisão de Resíduos Sólidos | Prazo de correção e manifestação a partir da data de recebimento | <b>30 (trinta) dias</b>     |
| Endereço | Rua Ernesto Killian, nº 537 – São Domingos                                    | Telefone de contato  | (41) 3380-0500<br>Ramal 101 |



**PARECER CONCLUSIVO nº 099/2025**

|  |                               |  |
|--|-------------------------------|--|
| <b>Protocolo:</b> 202507040015162315   | <b>Data</b>                   | 14/08/2025   |
| <b>Finalidade:</b> DISPENSA DE TERRAPLANAGEM – DLAM de regularização   |                               |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE</b>   |                               |  |
| Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física<br>Adão de Oliveira Luz  |                               |  |
| CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física<br>[REDACTED]   | Telefone                      | (41) 99201-6662  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO</b>   |                               |  |
| Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física<br>Adão de Oliveira Luz  |                               |  |
| CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física<br>[REDACTED]   | Telefone                      | (41) 99201-6662  |
| Endereço<br>Rua Marcos Bertoldi, nº [REDACTED]   | Bairro                        | Campo do Santana   |
| Município<br>Curitiba  | UF                            | PR   |
| <b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>   |                               |  |
| Endereço<br>Rua Padre Francisco Proft, nº 1.318 – Contenda – São José dos Pinhais  |                               |  |
| Inscrição Imobiliária<br>32.004.0001.0000  |                               |  |
| Coordenada central<br>684.542 / 7.157.664 DATUM SIRGAS 2000 FUSO 22S   |                               |  |
| Zoneamento<br>ZIS2/ZR  | Matrícula<br>52.983 2º Ofício | Ocupação<br>constituído – construções,<br>tanques, árvores nativas |
| Observações<br>Conforme consta no Registro de Imóveis apresentado, matrícula nº 52.983 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, o imóvel possui área total de 24.224,61 m <sup>2</sup> de propriedade do requerente. |                               |  |
| Zoneamento<br>A área requerida se encontra em área urbana, inserida na Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e Zona Rural - ZR, conforme Lei Complementar Municipal nº 107/2016.   |                               |  |
| Vegetação<br>Vegetação nativa nas divisas e pontuais.  |                               |  |
| Hidrografia<br>Curso hídrico no limite sul – Arroio Passo do Campo Largo.  |                               |  |
| Infraestrutura<br>O lote é abastecido pela rede de água pela Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR. Não é atendido por rede de esgoto.   |                               |  |

Rua João Ernesto Kilian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128





Figura 01 – Imagem aérea do lote  
Fonte: Base Cartográfica Municipal - atual

**Responsável técnico pelo projeto apresentado**

|                              |           |                       |
|------------------------------|-----------|-----------------------|
| Nome                         | Profissão | Conselho Profissional |
| Sibele Martins da Consolação | Arquiteta | CAU-PR                |
| Nº do Conselho de Classe     | ART       |                       |
| A185245-0                    | -         |                       |

**Informações do projeto**

|                                       |                                      |                  |                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|
| Área de trabalho                      | Volume de corte                      | Volume de aterro | Volume Total         |
| 50,00 m <sup>2</sup>                  | 50,00 m <sup>3</sup>                 | 0 m <sup>3</sup> | 50,00 m <sup>3</sup> |
| Volume total de empréstimo/importação | Volume total de bota-fora/exportação |                  |                      |
| 0 m <sup>3</sup>                      | 50,00 m <sup>3</sup>                 |                  |                      |

**Análise legal**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Certidão Negativa de Débitos Ambientais | Certidão de Uso e Ocupação do Solo |
| -                                       | -                                  |

Incidem sobre a área as seguintes legislações:

- Lei Complementar Municipal nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São José dos Pinhais.
- Lei Complementar Municipal nº 149, de 06 de outubro de 2021, que dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal e sua revisão, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente, institui taxas relativas ao licenciamento ambiental e serviços ambientais, revoga dispositivos da lei Complementar nº 67, de 02 de dezembro de 2011 – Código Ambiental Municipal, e dá outras providências.

Rua João Ernesto Kilian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128



– Portaria SEMMA n° 30, de 05 de julho de 2022. Estabelece conceitos, requisitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, bem como as capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ou impacto ambiental local no âmbito do Município de São José dos Pinhais.

- Foi apresentada e validada toda a documentação mínima exigida para requerimentos desta natureza, conforme Portaria SEMMA n° 30/22;
- A movimentação de solo, ocorre estritamente na área delimitada para escavação de dois tanques, que juntos tem cerca de 50,00 m<sup>3</sup> e em caso de necessidade de supressão de vegetação, deverá ser realizado protocolo específico para determinada atividade. Como trata-se de uma regularização, o prazo de validade será de 06 meses.

### Condicionantes

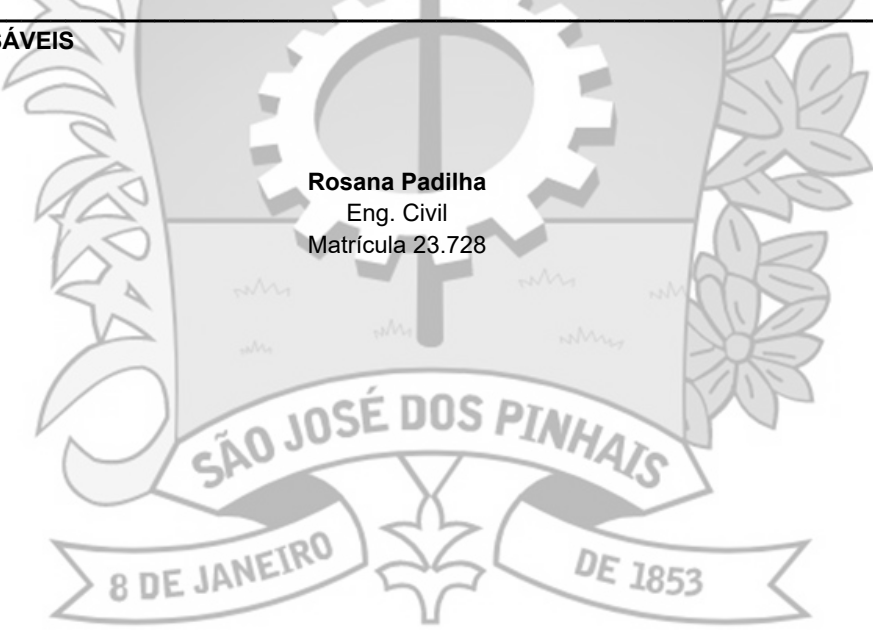
1. Deverão ser executadas medidas específicas de controle ambiental, tais como:
  - a. Minimizar a emissão de ruídos e poeiras;
  - b. Proteção dos recursos naturais (água subterrânea e superficial, florestas, fauna);
  - c. Adotar medidas de segurança técnica e operacional;
  - d. Controle na atividade de transporte (método de carregamento e descarregamento), sinalização, sistemática, minimização de incômodo à vizinhança;
  - e. Viabilizar plano de emergência para eventuais acidentes ocorridos no sistema infraestrutura e operacional;
  - f. Atender as recomendações técnicas apresentadas;
2. Não poderá haver interferência em Área de Preservação Permanente – APP;
3. A movimentação e deslocamento de solo deverão ocorrer somente na área definida conforme projeto apresentado;
4. Atender as prerrogativas da anuência prévia do município, como o Plano Diretor, obedecendo às legislações ambientais vigentes;
5. O corte e aterro devem manter um afastamento mínimo em relação aos imóveis adjacentes, a fim de manter a integridade dos mesmos;
6. Todo material excedente deverá ser destinado para bota-fora devidamente licenciado ou com Autorização Ambiental para recebimento de material classe II A – solo, conforme determina a Resolução CONAMA 307/2002 art.10.
7. É oportuno salientar que as áreas de risco (áreas frágeis, alagadiças, reserva legal, Área de Preservação Permanente) não devem receber aterramento;
8. Fica terminantemente proibida, no Município de São José, a disposição final de resíduos da construção civil em áreas não licenciadas para o fim específico, em aterros de resíduos domiciliares, tanto urbanos quanto rurais, assim como em quaisquer áreas legalmente protegidas;
9. As cargas de material deverão ser documentadas, indicando a origem, volume, tipo de material e empresa que transportou com a devida emissão do MTR – Manifesto de Transporte de Resíduos e CDR – certificado de destinação do resíduo;
10. Os serviços de terraplanagem devem manter as vias públicas em perfeitas condições de tráfego, limpas e com as mesmas estruturas existentes antes da realização dos serviços. Qualquer dano ocorrido na via pública (exemplo meio-fio, tubulação de drenagem, calçamento, outros), devido a realização dos serviços, deve ser reparado;

Rua João Ernesto Killian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128





11. As atividades deverão ser acompanhadas pelo responsável técnico da empresa devidamente habilitado junto ao respectivo conselho de classe profissional com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
12. Promover a revegetação dos taludes e saias de aterro, imediatamente após o término dos serviços de corte e aterro. Esta medida serve para melhorar a estabilidade dos taludes gerados e atenuar o impacto visual da atividade;
13. Uma cópia desta Dispensa deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso;
14. Caso não seja atendido o solicitado, esta Dispensa será cancelada e este empreendimento ficará sujeito às sanções previstas na lei;
15. A concessão desta Dispensa Ambiental não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual nº 857/79-Artigo 7º, parágrafo 2º;
16. O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seu representante às sanções previstas na Lei 9.605/98, regulamentada pelo Decreto 6.514/08;
17. **Esta Dispensa refere-se única e exclusivamente aos serviços de terraplanagem, não permitindo qualquer construção no local.**

**TÉCNICOS RESPONSÁVEIS**

**Rosana Padilha**  
Eng. Civil  
Matrícula 23.728

Rua João Ernesto Kilian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128



Documento vinculado ao protocolo 202507040015162315  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [protocolo.sjp.pr.gov.br](http://protocolo.sjp.pr.gov.br) e valide o código abaixo:  
59f262ce9162



Valide aqui este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

### REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO  
São José dos Pinhais - PR

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

TITULAR  
CPF N.º 592809359/87

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula N.º 52.983

*elo*

**IMÓVEL:** Área de terras medindo 24.224,61 metros quadrados ou seja 01 alqueire e 24,61 m2 ou ainda 2,42 hectares, situado no lugar de nominado CORTUME - perímetro 5-C Campo Largo da Roseira, neste Município e Comarca de São José dos Pinhais-Pr., com as seguintes características e confrontações: Tendo como ponto de partida num marco cravado à margem da estrada para Contenda, e acompanhando esta estrada com o rumo de 55º39'NW e 43,40 metros até a estaca nº 1, desta com rumo de 63º10'NW e 30,95 metros até a estaca nº 2; desta com o rumo de 81º46'NW e 34,20 metros atinge a estaca nº 3; desta com o rumo de 77º25'SW e 44,90 metros atinge a estaca nº 4; desta com o rumo de 83º12'SW e 41,25 metros atinge a estaca nº 5; desta com o rumo de 74º31'NW e 44,50 metros atinge a estaca nº 6 e desta com o rumo de 56º08'NW e 47,85 metros atinge a estaca nº 7, também cravada à margem da estrada; da estaca nº 7 com o rumo de 77º25'SW e 9,23 metros, atinge a estaca nº 7-A que está cravada num banhado, na divisa das terras de Pedro G. Cruzeta; da estaca 7-A com o rumo de 12º34'SE e 109,20 metros, pelo banhado e confrontando com Pedro G. Cruzeta, atinge a estaca 8-A e desta com o rumo de 41º56'SE e 95,10 metros, pelo banhado e confrontando com terras de José Nicle Setim. Desta com uma deflexão à esquerda de 90º00' a 9,23 metros alcança a estaca nº 9, donde parte com o rumo de 50º00'NE e 57,70 metros, confrontando com terras de Henrique Augusto Espinola até atingir a estaca nº 10; desta segue com o rumo de 65º27'NE e 79,10 metros atinge a estaca nº 11, e desta com o rumo de 64º30'NE e 75,85 metros atinge a estaca 0=PP, sempre confrontando com terras de Henrique Augusto Espinola.- **IN CRA:** nº 701.149.037.206-4/área total de 2,4 ha.- **PROPRIETÁRIO:** (não consta). **REGISTRO ANTERIOR:** (não consta).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de Novembro de 1.994 *elo* (O F I C I A L)

**R-1-Matrícula nº 52.983.-**

**USUCAPIÃO:** Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 75/93, de Usucapião; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi usucapido à favor de **HORST FREITAG** e sua mulher **ROSALIE FORSTER FREITAG**, brasileiros, ele operador de processos industriais, portador da Cédula de Identidade, RG nº [redacted] e do CPF/MF nº [redacted]; ela do lar, portadora da Cédula de Identidade, RG nº [redacted] e do CPF/MF nº [redacted], residentes e domiciliados na Travessa Contenda, Campo Largo da Roseira, neste Município.- VALOR: R\$.1.838,22(hum mil, oitocentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).- **CONDIÇÕES:** não constam.- Custas:..... (1.710,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais 23 de Novembro de 1.994 *elo* (O F I C I A L)

**R-2-Matrícula nº 52.983.- (Protocolo nº 86.742 - Em, 24/10/2006)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada no 7º Serviço Notarial de Curitiba-Pr, às fls.136/138 do lvº 1725/N, aos 16 de Agosto de 2006; procedo este registro para constar que **HORST FREITAG** e sua mulher **ROSALIE FORSTER FREITAG** (supra), venderam o imóvel desta matrícula, para **LUCIANA SAITO AZEVEDO**, brasileira, solteira, em presária, port. da C.I. RG nº [redacted]-X-SP e do CPF/MF sob o nº [redacted], residente e domiciliada na Avenida República Argentina nº 357, Aptº 702, em Curitiba-Pr.- VALOR: R\$.120.000,00(cento e vinte mil reais).- **CONDIÇÕES:** A Adquirente é devedora aos transmitentes, da importância de R\$.18.000,00(dezoito mil reais), com vencimento para o dia 02/10/2006, regendo-se pela **CLÁUSULA RESOLUTIVA**. **DEMAIS CONDIÇÕES:** as gerais da escritura, que fica uma via arquivada

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º  
52.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3G9Y-4K4M2-HQUZC-5YDK3>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

CONTINUAÇÃO

Apresentou-me as guias de recolhimento do ITBI e do FUNREJUS, quita das.- Custas:(4312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.-São José dos Pinhais, 24 de Outubro de 2006 J. Riva (O F I C I A L)

AV-3-Matricula nº 52.983.- (Protocolo nº 87.585 - Em,21/2/2007)

**CANCELAMENTO:** Por requerimento instruído com documento comprobatório de quitação, os quais ficam arquivados; procedo esta averbação para constar o cancelamento da **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, objeto das condições do R-2 desta matrícula.- Custas:(2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 21 de Fevereiro de 2007 M. L. Riva (O F I C I A L)

R-4-Matricula nº 52.983.- (Protocolo nº 87.703 - Em,06/03/2007)

**H I P O T E C A:** Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls.123/125 do lvº 504/E, aos 23/02/2007.- - - -  
**DEVEDOR:** SAITO & SAITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua XV de Novembro, 2410, Loja 10, Centro, nesta Cidade e Comarca de São José dos Pinhais-Pr, CNPJ/MF nº 07330782/0001-76  
**CREADOR:** GHIGNONE DISTRIBUIDORA DE PUBLICAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Iguauçu, 624, na Cidade Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF nº 01.065.427/0001-30.- - - -  
**INTERVENIENTE GARANTIDORA:** LUCIANA SAITO DE AZEVEDO, já qualificada.  
**VALOR:** R\$.7.500,00(sete mil e quinhentos reais).- - - - -  
**GARANTIA:** Em PRIMEIRA, ÚNICA E EXCLUSIVA HIPOTECA à favor do credor o imóvel objeto desta matrícula, avaliado que foi em R\$.7.500,00.--  
**DEMAIS CONDIÇÕES:** as gerais da escritura, que fica uma via arquivada  
Custas:(2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de Março de 2007 J. Riva (O F I C I A L)

AV-5-Matricula nº 52.983.- (Protocolo nº 113.491 - Em,20/05/2015)

**CANCELAMENTO:** Por autorização firmada pela credora aos 15/05/2015, a qual fica arquivada neste Ofício; procedo esta averbação para cancelar a hipoteca objeto do R-4 supra.- Custas:(630,00 VRC).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de Maio de 2015 M. L. Riva (O F I C I A L)

AV-6-Matricula nº 52.983.- (Protocolo nº 143.792 - Em, 14/06/2022)

**ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL E DE NOME:** Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 13º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 052/057, do Livro nº 525-N, aos 24/08/2021; procedo a presente averbação para constar a alteração do estado civil da proprietária LUCIANA SAITO DE AZEVEDO, de solteira para casada com com CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR (brasileiro, empresário e atualmente exerce a função de governador do Estado do Paraná, portador da CNH nº [REDACTED]/DETRAN-PR e da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED]), sob o regime de comunhão parcial de bens, aos 07/04/2007, passando ela a chamar-se: LUCIANA SAITO DE AZEVEDO MASSA.- Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: R\$.0,29; Fundep de 5%: R\$.0,74; Funrejus 25%: R\$.3,69; Selo: R\$.5,95.- O referida é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022 M. L. Riva (O F I C I A L).-

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3G9Y-4K4M2-HQUZC-5YDK3>





Valide aqui este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

### REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FICHA

02

RUBRICA

Matrícula Nº 52.983

**R-7-Matrícula nº 52.983.- (Protocolo nº 143.792 - Em, 14/06/2022)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada no 13º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 052/057, do Livro nº 525-N, aos 24/08/2021; procedo este registro para constar que LUCIANA SAITO DE AZEVEDO MASSA, casada com CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR, ambos já qualificados, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **ADAO DE OLIVEIRA LUZ**, brasileiro, capaz, divorciado, e convivente em união estável desde 14/02/2002, **JANICE ROGALSKI**, brasileira, solteira, maior e capaz, ele autônomo, portador da CNH nº [REDACTED]/DETRAN-PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED]; ela autônoma, portadora da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-SC e do CPF/MF nº [REDACTED], ambos residentes e domiciliados na Rua Marcos Bertoldi nº [REDACTED], Campo de Santana, em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$ 800.000,00** (oitocentos mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.1.600,00.- as de quitações do **CCIR, ITR**, e Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos Federais em nome da transmitente, constam na escritura.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.060,75); ISS 2%: (R\$.21,21); Fundep 5%: (R\$.53,03); Selo: (R\$.5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022 (O F I C I A L).-

**AV-8-Matrícula nº 52.983.- (Protocolo nº 143.792 - Em, 14/06/2022)**

**CANCELAMENTO DO CADASTRO DO INCRA:** Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 13º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 052/057, do Livro nº 525-N, aos 24/08/2021, instruído com o Ofício nº 5638/2022/SR(09)PR-FI/SR(09)PR-F/SR(09)PR/INCRA-INCRA, expedido aos 01/02/2022, pela Superintendência Regional do INCRA no Paraná (09), os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento do Código do INCRA nº 701.149.037.206-4**, do imóvel objeto desta matrícula, considerando que o mesmo está localizado no perímetro urbano desta Cidade, definido pela Lei Complementar nº 103/2015.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.530,37); ISS 2%: (R\$.10,61); Fundep 5%: (R\$.26,52); Funrejus 25% (R\$.132,59); Selo: (R\$.5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022 (O F I C I A L).-

**AV-9-Matrícula nº 52.983.- (Protocolo nº 143.792- Em, 14/06/2022)**

**INDICAÇÃO FISCAL:** Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no 13º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 052/057, do Livro nº 525-N, aos 24/08/2021, instruído com a Certidão de Cadastramento de Imóvel Urbano nº 7044/2021, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a **Indicação Fiscal nº 32.004.0001.0000**.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: (R\$.3,10); Fundep 5%: (R\$.7,75); Funrejus 25% (R\$.38,74); Selo: (R\$.5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022 (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
52.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3G9Y-4K4M2-HQUZC-5YDK3>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

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

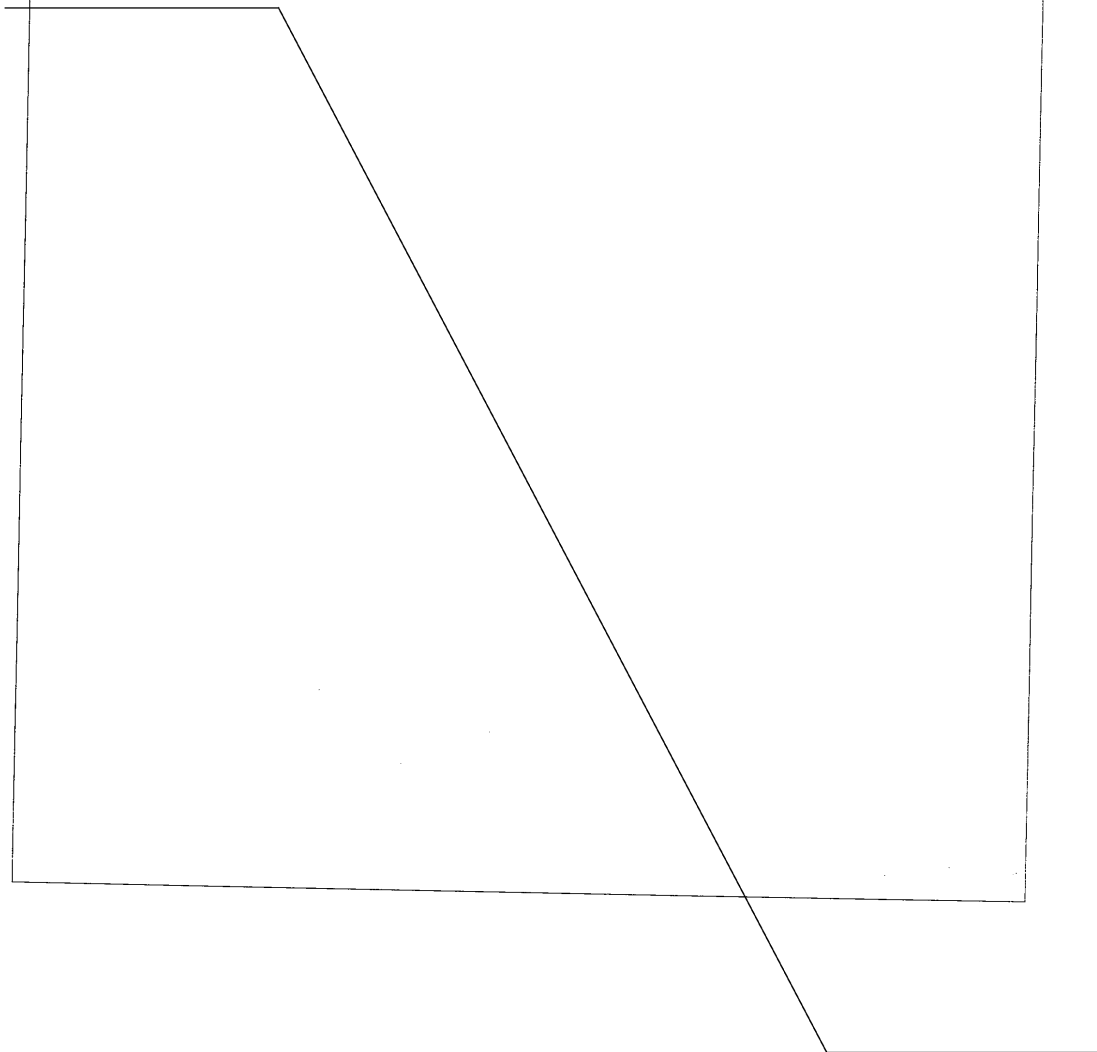
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CNM 080309.2.0052983-19

CONTINUAÇÃO

### **AV-10-Matricula nº 52.983.- (Protocolo nº 157.986 - Em, 09 de janeiro de 2025)**

**EDIFICAÇÃO:** Por requerimento instruído com a Certidão de Conclusão de Obras nº 378/2023, datada de 04/10/2023, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe uma **construção em alvenaria, com 01 (um) pavimento, para fins comercial, salas e lojas, com área de 824,65 metros quadrados.**- Apresentou-me a Certidão Negativa de Débito do INSS nº 90.022.13591/60-001, expedida aos 18/12/2024, com validade até 16/06/2025.- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) nº 13431806 e 13434769, quitada.- **VALOR:** Declarado pela parte em R\$.308.005,31 sobre o qual foi recolhido o FUNREJUS no valor de R\$. 616,01.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.597,21); ISS 2%: (R\$.11,94); Fundep 5%: (R\$.29,86); Selo: SFRI2.55RYv.FKj9F-z3Hem.1125q (R\$.8,00) *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* O referido é verdade e dou fê.- São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2025 \_\_\_\_\_ (OFICIAL).-



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3G9Y-4K4M2-HQUZC-5YDK3>



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 52.983 do Livro 2  
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo  
nº 162563

São José dos Pinhais - PR, 18 de julho de 2025.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.I5YNv.FkjoO-xtZeu.1125q.**  
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

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

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M3G9Y-4K4M2-HQUZC-5YDK3>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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



**PARECER nº 229/2025**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Nº PROTOCOLO</b> | 494-24-SJP-ALV       |
| <b>REQUERENTE</b>   | ADÃO DE OLIVEIRA LUZ |
| <b>DATA</b>         | 13/03/2025           |

**À Divisão de Licenciamento Ambiental - Geóloga,**

Em atendimento à solicitação de análise e parecer quanto à implantação pretendida no imóvel sob inscrição imobiliária nº 32.004.0001.0000 localizado na Rua Padre Francisco Proft, nº 1318 – Contenda, informamos que a área em questão está inserida em Zona de Indústria e de Serviços 2 (ZIS2) e Zona Rural (ZR).

Além disso, foi identificada a presença de cursos hídricos e lagos/tanques artificiais no lote. Dessa forma, considerando a legislação vigente e a análise de informações geoespaciais, em conjunto com bases de dados estaduais e municipais, foram constatadas inconsistências nas metragens da Área de Preservação Permanente (APP), tanto nas bases cartográficas disponíveis quanto na prancha de implantação apresentada pelo requerente.

Diante do exposto, para validação das informações, encaminha-se o presente processo para análise técnica quanto à existência e localização do curso hídrico e eventuais nascentes, bem como para a delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP) associadas.

Após, retornar o processo a esta Divisão.

Em caso de dúvidas, ficamos à disposição.

**TÉCNICO RESPONSÁVEL**

**Vitória L. Souza**  
Assessora/Técnica Ambiental  
Matrícula 23926  
Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico

**Yuri Marlon Strzeleski Wodzik**  
Assessor/Engenheiro Florestal  
Matrícula: 24259  
Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico

**PARECER CONCLUSIVO nº 099/2025**

|  |                               |  |
|--|-------------------------------|--|
| <b>Protocolo:</b> 202507040015162315   | <b>Data</b>                   | 14/08/2025   |
| <b>Finalidade:</b> DISPENSA DE TERRAPLANAGEM – DLAM de regularização   |                               |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE</b>   |                               |  |
| Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física<br>Adão de Oliveira Luz  |                               |  |
| CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física<br>[REDACTED]   | Telefone<br>(41) [REDACTED]   |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO</b>   |                               |  |
| Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física<br>Adão de Oliveira Luz  |                               |  |
| CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física<br>[REDACTED]   | Telefone<br>(41) [REDACTED]   |  |
| Endereço<br>Rua Marcos Bertoldi, nº [REDACTED]   | Bairro<br>Campo do Santana    |  |
| Município<br>Curitiba  | UF<br>PR                      |  |
| <b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>   |                               |  |
| Endereço<br>Rua Padre Francisco Proft, nº 1.318 – Contenda – São José dos Pinhais  |                               |  |
| Inscrição Imobiliária<br>32.004.0001.0000  |                               |  |
| Coordenada central<br>684.542 / 7.157.664 DATUM SIRGAS 2000 FUSO 22S   |                               |  |
| Zoneamento<br>ZIS2/ZR  | Matrícula<br>52.983 2º Ofício | Ocupação<br>constituído – construções,<br>tanques, árvores nativas |
| Observações<br>Conforme consta no Registro de Imóveis apresentado, matrícula nº 52.983 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, o imóvel possui área total de 24.224,61 m <sup>2</sup> de propriedade do requerente. |                               |  |
| Zoneamento<br>A área requerida se encontra em área urbana, inserida na Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e Zona Rural - ZR, conforme Lei Complementar Municipal nº 107/2016.   |                               |  |
| Vegetação<br>Vegetação nativa nas divisas e pontuais.  |                               |  |
| Hidrografia<br>Curso hídrico no limite sul – Arroio Passo do Campo Largo.  |                               |  |
| Infraestrutura<br>O lote é abastecido pela rede de água pela Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR. Não é atendido por rede de esgoto.   |                               |  |

Rua João Ernesto Kilian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128



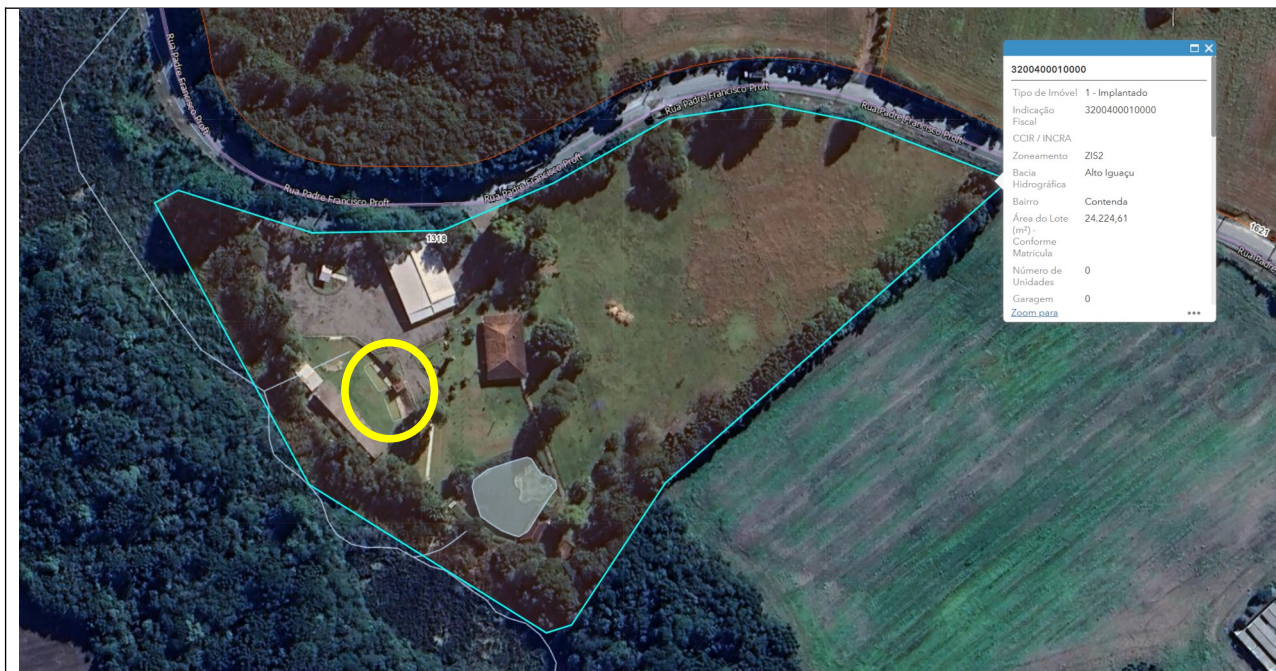


Figura 01 – Imagem aérea do lote  
Fonte: Base Cartográfica Municipal - atual

#### Responsável técnico pelo projeto apresentado

|                              |           |                       |
|------------------------------|-----------|-----------------------|
| Nome                         | Profissão | Conselho Profissional |
| Sibele Martins da Consolação | Arquiteta | CAU-PR                |
| Nº do Conselho de Classe     | ART       |                       |
| A185245-0                    | -         |                       |

#### Informações do projeto

|                                       |                                      |                  |                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|
| Área de trabalho                      | Volume de corte                      | Volume de aterro | Volume Total         |
| 50,00 m <sup>2</sup>                  | 50,00 m <sup>3</sup>                 | 0 m <sup>3</sup> | 50,00 m <sup>3</sup> |
| Volume total de empréstimo/importação | Volume total de bota-fora/exportação |                  |                      |
| 0 m <sup>3</sup>                      | 50,00 m <sup>3</sup>                 |                  |                      |

#### Análise legal

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Certidão Negativa de Débitos Ambientais | Certidão de Uso e Ocupação do Solo |
| -                                       | -                                  |

Incidem sobre a área as seguintes legislações:

- Lei Complementar Municipal nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São José dos Pinhais.
- Lei Complementar Municipal nº 149, de 06 de outubro de 2021, que dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal e sua revisão, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente, institui taxas relativas ao licenciamento ambiental e serviços ambientais, revoga dispositivos da lei Complementar nº 67, de 02 de dezembro de 2011 – Código Ambiental Municipal, e dá outras providências.

Rua João Ernesto Kilian, 537, São Domingos – CEP: 83030-000 – São José dos Pinhais – PR Telefone: (41) 3380-0500 - Ramal 126/128





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**ESTADO DO PARANÁ**  
**SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO**

ANEXO AO PROTOCOLO 202307071518 886695

**INFORMAÇÃO DIVINFRA/DET N<sup>o</sup>: (473/2023)**

**ASSUNTO: DIRETRIZ VIÁRIA**

Trata-se de informação a respeito de diretrizes viárias incidentes no imóvel de inscrição imobiliária 32.004.0001.0000 conforme **Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022.**

Considerando:

- i. a publicação da Lei do Sistema Viário - Lei Complementar nº 152, de 16 de maio de 2022;
- ii. que o respectivo lote possui área de 24.224,61 m<sup>2</sup> conforme a matrícula nº 52.983–2º CRI;
- iii. que a Lei do Sistema Viário prevê a análise técnica quanto a lotes com mais de 10.000m<sup>2</sup>:

*Art. 8º Caberá aos departamentos de planejamento territorial e urbano e de trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito, respectivamente, a realização de estudos técnicos para orientar a abertura, o alargamento e/ou o prolongamento de vias compatíveis às necessidades de articulação com as vias já existente no sistema viário municipal, nas seguintes condições:"*

*(...)*

*V - nos casos de glebas ou lotes com 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou mais de área ou com pelo menos uma das divisas com mais de 200,00 m (duzentos metros), conforme previsto pela lei de zoneamento de uso e ocupação do solo, será exigida a demarcação em prancha de faixas não-edificáveis de diretrizes viárias de prolongamento e/ou abertura de novas vias, previstas no Anexo II desta lei.*

- iv. a necessidade de análise de mobilidade urbana também prevista na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016 e alterações), parágrafo sétimo do artigo sexto:

*§ 7º Todos os imóveis com 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00m (duzentos metros) deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município.*

- v. o imóvel encontra-se fora da área de abrangência da Lei do Sistema Viário (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116), portanto, conforme Parágrafo único do Artigo 17 a inclusão de novas diretrizes viárias será submetida à consulta pública e posterior regulamentação através de Lei Municipal.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS ESTADO DO PARANÁ

## SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO

*Art. 17 Demais características e dimensões que definem as vias do Sistema Viário Municipal, bem como procedimentos envolvendo diretrizes viárias serão regulamentadas por Decreto Municipal.*

*Parágrafo único. A inclusão de novas diretrizes viárias decorrentes da continuidade do processo de planejamento urbano nas demais regiões do Município não previstas no Anexo II será submetida à consulta pública e posterior regulamentação através de Lei Municipal.*

- vi. que o lote está classificado como **Zona Industrial e de Serviços 2 e Zona Rural** e de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016 e alterações), definidos na referida lei como:

**Art. 11. (...) Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2):** engloba as zonas industriais e do entorno do Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira e do Distrito Industrial de São José dos Pinhais, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 21. A Zona Rural (ZR)** corresponde à porção do território municipal não abrangida pelo perímetro urbano, cujo objetivo é abrigar as atividades rurais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais do território.



Figura 1: Zoneamento (LC107/2016)

A proposta de inclusão da DIVINFRA e DET intenciona pelo **alargamento da Rua Padre Francisco Proft** (em **vermelho** na Figura 2) com **largura da caixa de via de 14,00 m** (quatorze metros), sendo 7,00 m (sete metros) para cada lado de seu eixo, apenas nos trechos em que a via possui largura inferior a 14,00 metros.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**ESTADO DO PARANÁ**  
**SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO**



**Figura 2: Diretriz viária proposta**

Em 21 de setembro de 2023.

*(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)*

**PAULA LETÍCIA TISSEI**

Engenheira Civil CREA PR-141252 / Matrícula 22.799-1  
Divisão de Infraestrutura Urbana  
Departamento de Planejamento Territorial Urbano - DPTU

**LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA**

Engenheiro Civil PR-152374/ Matrícula 22.483-1  
Chefe da Divisão de Engenharia de Tráfego  
Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO  
 CARTILHA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



VÁLIDA EM TODO  
 O TERRITÓRIO NACIONAL  
 1935539908

NOME  
**ADAO DE OLIVEIRA LUZ**



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
 [REDAZIDA] SESP PR

CPF [REDAZIDA] DATA NASCIMENTO [REDAZIDA]

FILIAÇÃO  
 [REDAZIDA]  
 [REDAZIDA]

PERMISSÃO [REDAZIDA] ACC [REDAZIDA] CAT. HAB. **AB**

Nº REGISTRO  
**01952193275**

VALIDADE  
**03/09/2024**

1ª HABILITAÇÃO  
**21/11/1996**



OBSERVAÇÕES

*[Assinatura]*

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**CURITIBA, PR**

DATA EMISSÃO  
**05/09/2019**

*[Assinatura]*

ASSINATURA DO EMISSOR

60509048101  
 PR916826476

PROIBIDO PLASTIFICAR  
 1935539908



**PARANA**

