



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



RESERVA NOVA AURORA CONDOMÍNIOS FECHADOS

RODOVIA BR 376 – MIRINGUAVA

São José dos Pinhais / Paraná – Fevereiro 2026

CTG CONSTRUTORA LTDA

CNPJ: 28.390.929/0001-93

18 de Fevereiro de 2026





Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	3
1.1. OBJETIVO.....	3
2. MUNICÍPIO.....	7
3. OBJETIVO DO EMPREENDIMENTO.....	8
4. CONTRAPARTIDA E LEGISLAÇÃO.....	13
5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	14
6. EMPREENDIMENTO.....	16
7. ÁREAS COMERCIAIS ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADAS.....	19
8. JUSTIFICATIVAS.....	20
8.1. IMPLANTAÇÃO DE DUAS AVENIDAS: NOS EIXOS NORTE-SUL E LESTE-OESTE.....	23
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	24

Figuras

Figura 1 - Planta de zoneamento - Base cartográfica - São José dos Pinhais/PR.....	4
Figura 2 - Localização do município de São José dos Pinhais no Paraná.....	7
Figura 3 - Localização do bairro Miringuava no município de São José dos Pinhais.....	8
Figura 4 - Área de implantação do Reserva Nova Aurora Condomínios Fechados.....	9
Figura 5 - Mapa com a Vegetação Local.....	10
Figura 6 - Mapa Planialtimétrico - Reserva Nova Aurora - Condomínios Fechados.....	11
Figura 7 - Mapa com cursos hídricos e nascentes presentes no local.....	12
Figura 8 - Projeção atual do terreno para implantação do Empreendimento.....	13
Figura 9 - Área de Influência.....	14
Figura 10 - Implantação das Vias e Rotatória.....	17
Figura 11 - Etapas de Execução do empreendimento.....	18
Figura 12 - Ilustração 3D da Avenida de Acesso para os Condomínios.....	19
Figura 13 - Implantação da rotatória na marginal de acesso à BR-376.....	21
Figura 14 - Implantação da rotatória na marginal de acesso à BR-376 – Imagem Ilustrativa.....	22
Figura 15 - Mapas com as propostas de Implantação das Vias.....	23





1. APRESENTAÇÃO

1.1. OBJETIVO

De acordo com a Lei Complementar nº 154/2022 que estabelece o Plano Diretor de São José dos Pinhais/PR, em seus Artigos 80 a 83, trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O estudo deverá ser elaborado buscando contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

O EIV oferecerá elementos para a análise da viabilidade do empreendimento, através da apresentação de informações passíveis de serem utilizadas para análises de impacto ambiental e que servirão para análise do órgão responsável, buscando a definição das medidas mitigadoras de controle ambiental e compensatório, visando garantir a integridade à vizinhança.

O Empreendimento será implantado nos terrenos sob **Matrículas 60324, 60325, 60326 e 63474**, do cartório de Registro de imóveis. Segundo Ofício, situado no perímetro urbano do município de São José dos Pinhais. Sendo incorporado nos seguintes zoneamentos urbanos: ZIS1, ZR2 e ZEOR2 conforme imagem abaixo de acordo com a Base Cartográfica fornecida pelo município de São José dos Pinhais.





Figura 1 - Planta de zoneamento - Base cartográfica - São José dos Pinhais/PR



1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR, INCORPORADOR E CONSTRUTOR

NOME/RAZÃO SOCIAL CTG CONSTRUTORA LTDA		
CNPJ 28.390.929/0001-93		
LOGRADOURO RUA BENJAMIM CLAUDINO BARBOSA, N° 14634		
BAIRRO ZACARIAS	MUNICÍPIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	CEP 83.025.323
FONE (41) 3282-0903	E-mail bruno@grupocotragon.com.br	
RESPONSÁVEL BRUNO CLAUDINO	CPF [REDACTED]	
ENGENHEIROS RESPONSÁVEIS ANDRÉ ALBERGE BECKER IAN CARLOS TEZOLIN	CPF [REDACTED]	CREA PR-159.330/D PR-202232/D

1.1.1 ENGENHEIROS RESPONSÁVEIS

NOME ANDRÉ ALBERGE BECKER		
CPF [REDACTED]		
BAIRRO Pilarzinho	MUNICÍPIO CURITIBA	CEP 82.110-350
NOME IAN CARLOS TEZOLIN		
CPF [REDACTED]		
LOGRADOURO ANNELIESE GELLERT KRIGSNER, N° 2001		
BAIRRO INA	MUNICÍPIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	CEP 83.065-470
FONE (44) 99734-6390	E-mail engenharia@grupocotragon.com.br	
CREA PR-202232/D		





1.1.2 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME LOEWEN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA	
CNPJ 03.596.876/0001-30	
BAIRRO GUATUPÊ	MUNICÍPIO/UF SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

1.1 CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

NOME DO EMPREENDIMENTO: RESERVA NOVA AURORA – CONDOMÍNIOS FECHADOS
ÁREA LOTE 06 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.416.0002.0000 – MATRÍCULA: 60324: 742.827,00 m ²
ÁREA LOTE 03 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.416.0004.0000 – MATRÍCULA: 60325: 317.322,50 m ²
ÁREA LOTE 04 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.416.0006.0000 – MATRÍCULA: 60326: 3.300,00 m ²
ÁREA LOTE 05 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.416.0005.0000 – MATRÍCULA: 63474: 4.500,00m ²
ÁREA TOTAL DA GLEBA: 1.067.949,50 m ²
FAIXA NÃO EDIFICANTE: 10 m
ÁREA DE RUAS E PASSEIOS: •NORTE-SUL e LESTE/OESTE: 45.952,086m ² • ROTATÓRIA ATINGIMENTO DE 2.030,745m ²
BACIA HIDROGRÁFICA PRINCIPAL: BACIA DO RIO MIRINGUAVA
ENDEREÇO: RODOVIA BR 376 – MIRINGUAVA – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR.



2. MUNICÍPIO

São José dos Pinhais é considerado um município médio, com população de 334.620 habitantes conforme estimativas do IBGE de 2021. Sendo localizado na Região Metropolitana de Curitiba, e compreende uma área de território de 931,73 km².



Figura 2 - Localização do município de São José dos Pinhais no Paraná

Logo, o bairro Miringuava no qual será implantado o empreendimento, está situado a 8,4 km do centro da cidade, e possui uma extensão territorial de aproximadamente 4,7 km². Tendo 4.118 habitantes, segundo o censo demográfico realizado pelo IBGE, em 2010.

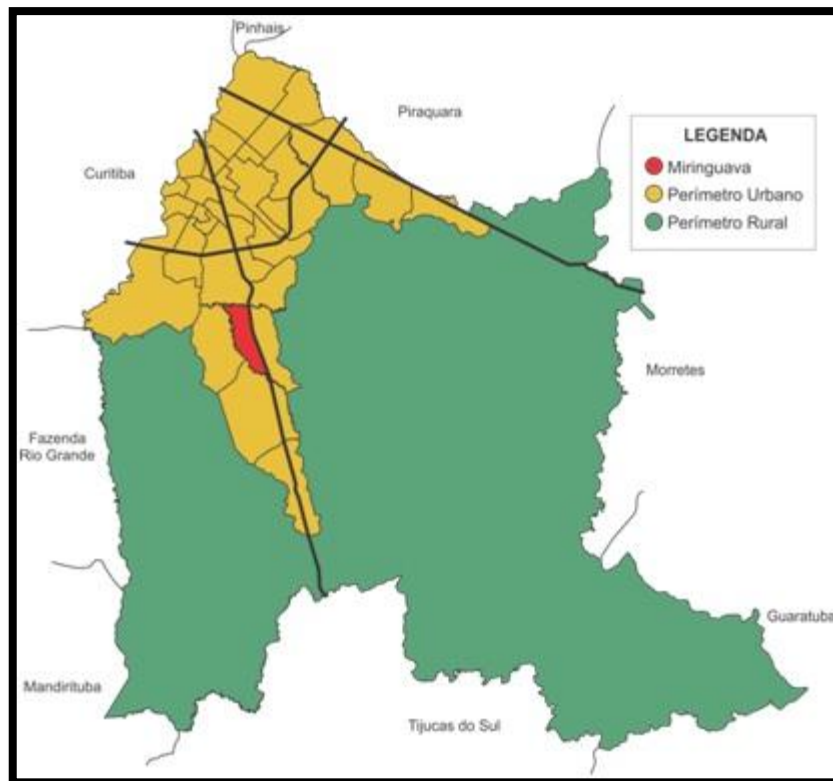


Figura 3 - Localização do bairro Miringuava no município de São José dos Pinhais

3. OBJETIVO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento propõe o parcelamento de gleba inserida no perímetro urbano de São José dos Pinhais/PR, conforme a Lei Complementar nº 154/2022 que estabelece o Plano Diretor do Município, respeitando o direito de propriedade e atendendo a demanda habitacional de caráter residencial do município.

O empreendimento será localizado na **RODOVIA BR 376 – MIRINGUAVA**, município de São José dos Pinhais/PR. Tendo a seguinte localização: 25°36'43''S 49°09'27''W. Tendo como objetivo a implantação de um projeto residencial e comercial que proporcionará a oportunidade de melhoria no fluxo urbano para a população local. A doação por parte do empreendedor e implantação pelo empreendedor das novas **vias Norte-Sul com 1.626 metros de extensão e a Leste-Oeste com 655 metros de extensão**, largura de 20 metros compreendendo vias e calçadas, uma grande área a ser doada de **45.952 m²**. Além da doação de uma área para implantação da rotatória na marginal da BR-376 a ser executada pelo **município**, com **2.030 m²**, a qual tem a finalidade de otimizar a fluidez viária na marginal da BR-376, melhorar a acessibilidade aos **moradores, ônibus escolares, ambulâncias**, restabelecendo a agilidade na circulação da via. O projeto busca oferecer diversidade de oferta, com a criação de novos condomínios oferecendo opções de moradia com maior

segurança e infraestrutura interna, como também o projeto visa suprir a crescente necessidade habitacional do município, trazendo impactos positivos significativos para a economia local.

O EIV garante que a implantação do projeto será acompanhada de ações que beneficiam a vizinhança, transformando os impactos negativos em contrapartidas positivas.



Figura 4 - Área de implantação do Reserva Nova Aurora Condomínios Fechados

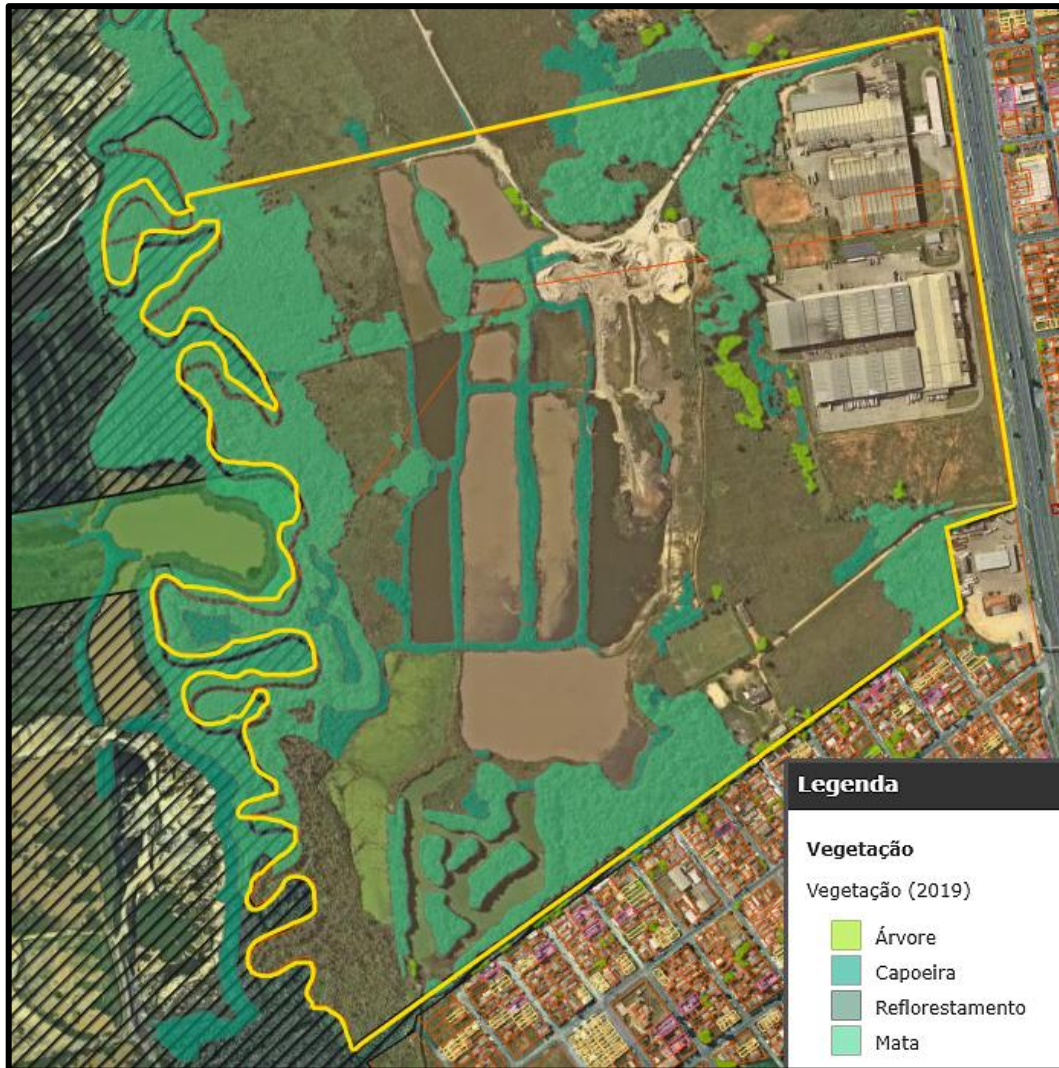


Figura 5 - Mapa com a Vegetação Local

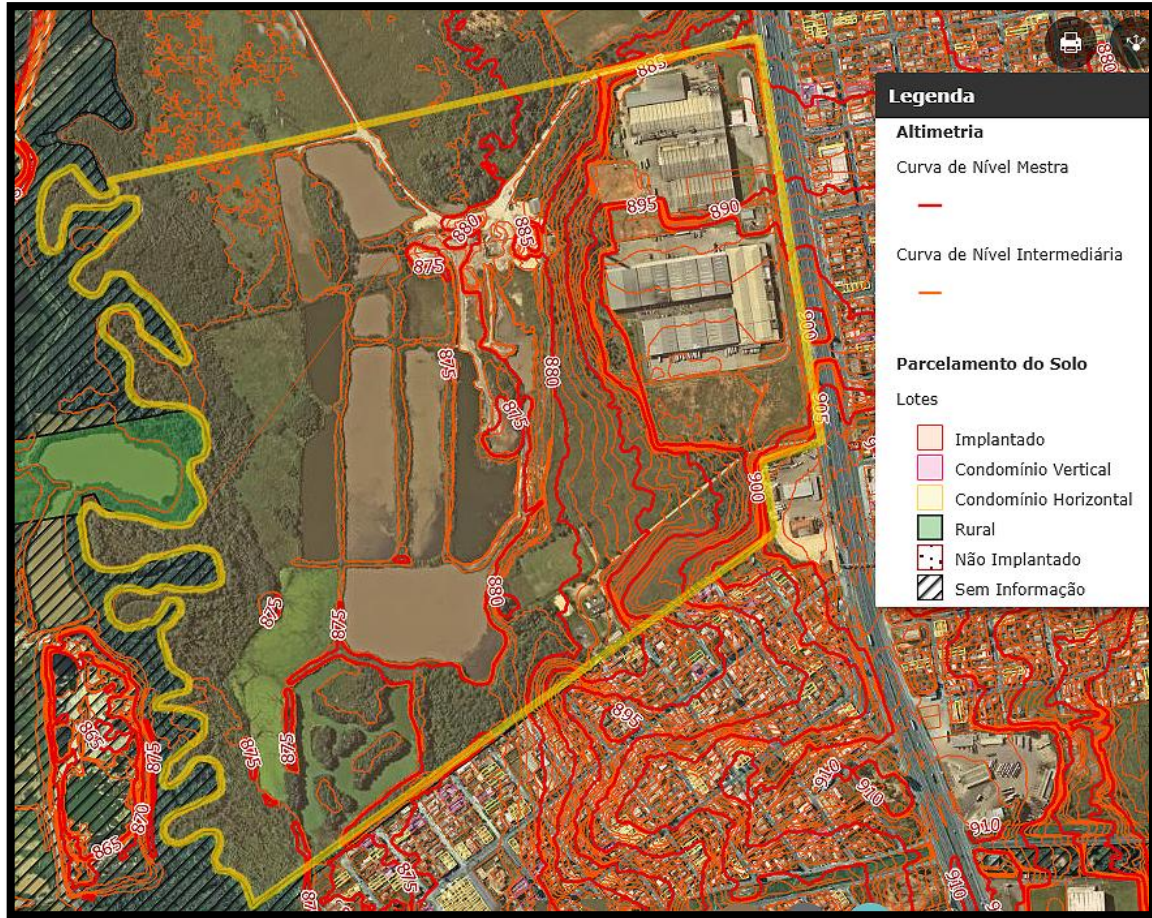


Figura 6 - Mapa Planialtimétrico - Reserva Nova Aurora - Condomínios Fechados



Figura 7 - Mapa com cursos hídricos e nascentes presentes no local



Figura 8 - Projeção atual do terreno para implantação do Empreendimento

4. CONTRAPARTIDA E LEGISLAÇÃO

Como contrapartida sugerimos a **doação e implantação** das vias de acesso NORTE/SUL e LESTE/OESTE as quais compreendem **área total de 45.952 m²**, além da **doação** de uma área para futura implantação de uma rotatória com **2.030 m²**, que tem como finalidade otimizar a fluidez viária na marginal da BR-376, reduzindo os pontos críticos de retenção atualmente observados nos horários de pico no São Marcos e Jardim Carmem. A intervenção proporcionará maior eficiência operacional ao tráfego, ampliará a segurança na conversão e garantirá melhor acessibilidade aos moradores da região, restabelecendo a agilidade na circulação da via.

As contrapartidas destinadas à mitigação ou compensação dos impactos deverão, obrigatoriamente, ser executadas dentro da área de abrangência definida para o Estudo de Impacto de Vizinhança.

A definição da forma de execução das contrapartidas caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo, em conjunto com as demais Secretarias Municipais afins, observadas as diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento.

5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

5.1. Área de influência direta – AID

É a área sujeita ao impacto direto da instalação e operação do empreendimento, sobre elementos dos meios físico (água, solo e ar); biótico (vegetação e fauna) e sócio econômico (aspectos sociais e econômicos, uso do solo e aspectos arqueológicos).

Para o empreendimento em questão definiu-se a Área de Influência Direta, um raio de 1.000 metros ao entorno do empreendimento, para fazer o levantamento de dados e assim realizar uma análise técnica sobre os possíveis impactos os quais o empreendimento causará no sistema viário e de acesso, edificações vizinhas, entidades públicas e nos sistemas luz, água, esgoto e águas pluviais.

5.2. Área de influência indireta – AII

A Área de Influência Indireta (AII) compreende os locais que podem ser influenciados indiretamente pelo empreendimento, seja por meio de aspectos positivos ou negativos.



Figura 9 - Área de Influência

Para o empreendimento em questão, definiu-se que os bairros Jardim Carmem Miringuava e São Marcos serão os mais afetados de maneira direta e indireta. Diante disso,



os efeitos que podem ser gerados nas áreas adjacentes, podemos ressaltar os seguintes pontos:

- ***Melhoria do trafego urbano***

Essa seria a principal e mais forte justificativa, tendo como finalidade otimizar a fluidez viária na marginal da BR-376 associado com a implantação da futura rotatória em uma área que será doada pelo empreendimento á prefeitura:

- ***Implantação de rotatória na marginal de acesso à BR-376, sentido Curitiba–Joinville, em frente ao viaduto***

A implantação desta rotatória tem como finalidade otimizar a fluidez viária na marginal da BR-376, reduzindo os pontos críticos de retenção atualmente observados nos horários de pico. A intervenção proporcionará maior eficiência operacional ao tráfego, ampliará a segurança na conversão e garantirá melhor acessibilidade aos moradores e serviços públicos, restabelecendo a agilidade na circulação da via.

- ***Aproveitamento de Oportunidades Urbanísticas e Otimização do Solo***

A escolha por desenvolver uma área já consolidada no tecido urbano ou próxima a ele, é preferível à expansão sobre áreas rurais ou de preservação. Além disso, utilizar um terreno inativo dentro ou nas proximidades da mancha urbana evita o custo e o impacto de levar infraestrutura básica (água, esgoto, energia) para regiões mais remotas. Outro ponto, seria a localização, estando próxima a grandes eixos viários, a implantação residencial aproveita a acessibilidade e minimiza o tempo de deslocamento da população.

- ***Atendimento à Demanda Habitacional Qualificada***

O projeto de múltiplos condomínios visa suprir a crescente necessidade habitacional do município, oferecendo um produto específico. A criação de novos condomínios oferece opções de moradia com maior segurança e infraestrutura interna, o que é uma forte demanda do mercado imobiliário. Além disso, para os futuros moradores, a implantação em um complexo planejado, com segurança e áreas comuns, representa um ganho na qualidade de vida urbana.

- ***Geração de Benefícios Socioeconômicos e Receita Municipal***

O empreendimento trará impactos positivos significativos para a economia local, gerando receita municipal através do Imposto sobre Serviços (ISS) durante a construção e, posteriormente, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) após a conclusão. Ademais, serão gerados centenas de empregos





diretos e indiretos durante as fases de implantação, construção e, posteriormente, na operação e manutenção. No qual, a requalificação de uma área abandonada atrai novos negócios e serviços para o seu entorno, valorizando o bairro.

- **Medidas Mitigadoras e Compensatórias**

O EIV garante que a implantação do projeto será acompanhada de ações que beneficiam a vizinhança, transformando os impactos negativos em contrapartidas positivas. O empreendedor se compromete a realizar obras de mitigação de tráfego das ruas de acesso, conforme acordado com o município.

Como contrapartida, o empreendedor se compromete também com a **doação da área para a rotatória**, especificada mais a diante, conforme diretrizes do plano diretor de São José dos Pinhais.

6. EMPREENDIMENTO

O empreendimento fica localizado na RODOVIA BR 376 – MIRINGUAVA, no Município de São José dos Pinhais / Paraná. Tendo como objetivo o desenvolvimento de um empreendimento urbano implantado de forma faseada, em cinco etapas. A proposta fundamenta-se na reconversão planejada do uso do solo, promovendo a recuperação funcional da área, a organização da malha viária e a implantação gradual da infraestrutura urbana, em conformidade com a legislação urbanística, ambiental, respeitando os limites de cotas de cheia e área de APP.



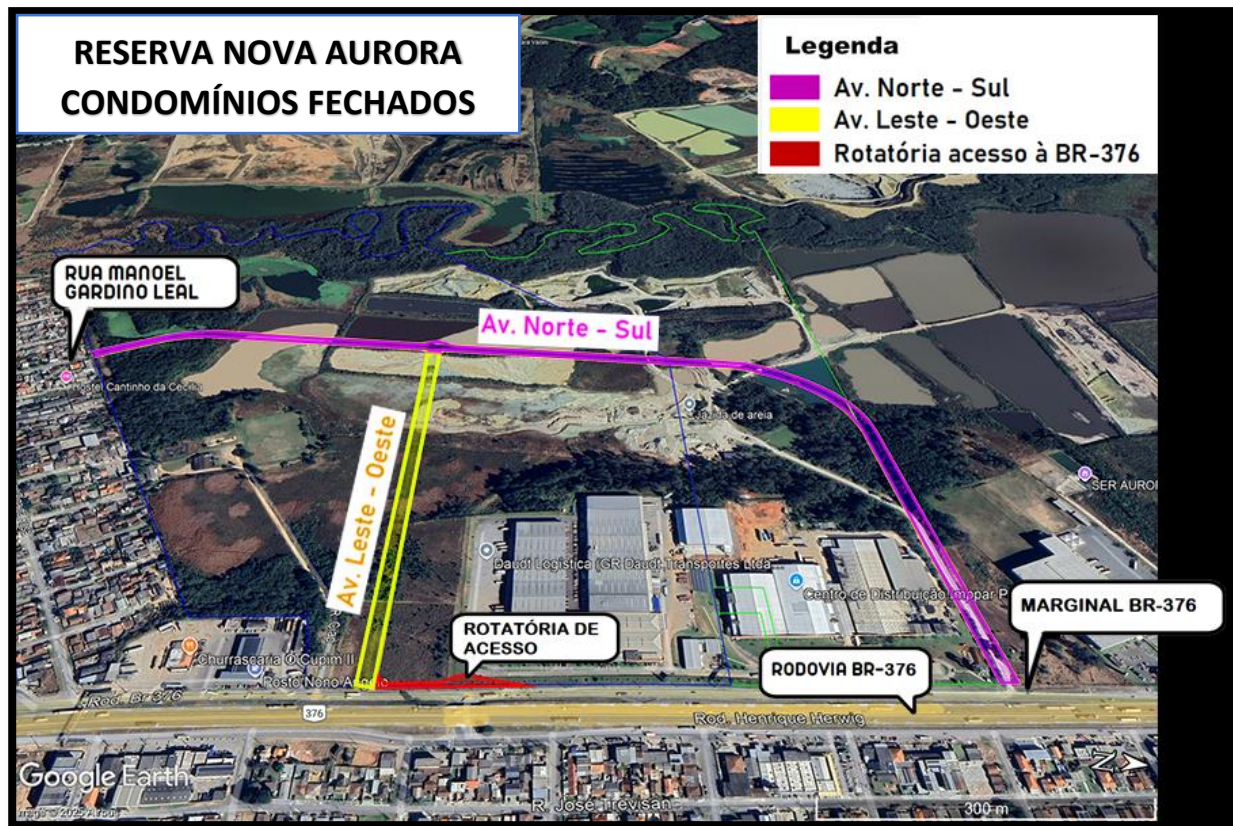


Figura 10 - Implantação das Vias e Rotatória

A divisão do empreendimento será em cinco etapas devido à grande extensão territorial da área, permitindo que cada fase funcione de maneira independente e operacional, assegurando o atendimento aos padrões mínimos de infraestrutura e serviços urbanos desde o início da ocupação.

O desenvolvimento do empreendimento em cinco etapas foi definido considerando:

- A condição atual do terreno, incluindo áreas já estabilizadas e áreas ainda em processo de recomposição;
- A proximidade com vias existentes, facilitando os acessos iniciais;
- A otimização dos custos de implantação de redes de drenagem, pavimentação, energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- A progressiva valorização imobiliária ao longo do avanço do empreendimento.

Cada etapa contempla:

- Sistema viário completo, com hierarquia definida;
- Condomínios regularizados e dimensionados conforme parâmetros urbanísticos;

- Infraestrutura básica implantada ou preparada para futura ampliação;
- Áreas destinadas a preservação, quando aplicável.



Figura 11 – Etapas de Execução do empreendimento

7. ÁREAS COMERCIAIS ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADAS

Neste empreendimento de condomínios fechados, está prevista a implantação de acessos controlados a cada condomínio, bem como a destinação de áreas comerciais estrategicamente localizadas na frente do empreendimento, junto às principais vias de acesso, ao longo das avenidas Norte-Sul e Leste-Oeste, abertas ao tráfego regional.

A proposta da área comercial é estimular o desenvolvimento urbano e econômico da região, criando pontos de apoio e conveniência, como panificadoras, farmácias, imobiliárias, salas comerciais de serviços e comércios de bairro, que atendam tanto os moradores dos condomínios quanto a população do entorno.

Essa solução urbanística tem como objetivo evitar a formação de extensos trechos exclusivamente residenciais, promovendo uso misto do solo, maior circulação de pessoas ao longo das avenidas e, conseqüentemente, mais vitalidade urbana.

Além do desenvolvimento comercial, a presença de atividades ao longo das vias principais contribui diretamente para o aumento da segurança, uma vez que gera movimento contínuo, visibilidade, ocupação dos espaços públicos e sensação de monitoramento natural, beneficiando todo o entorno do empreendimento.



Figura 12 - Ilustração 3D da Avenida de Acesso para os Condomínios



8. JUSTIFICATIVAS

Diante da implantação do novo Empreendimento, apresentamos algumas ressalvas para melhorias na região, como:

- *Doação da área para ROTATÓRIA DE 2.030,745m²*
- *Doação da área das avenidas NORTE-SUL e LESTE/OESTE: 45.952,086m²*

A doação desta área para implantação da rotatória tem como finalidade otimizar a fluidez viária na marginal da BR-376, reduzindo os pontos críticos de retenção atualmente observados nos horários de pico. A intervenção proporcionará maior eficiência operacional ao tráfego, ampliará a segurança na conversão e garantirá melhor acessibilidade aos **moradores, ônibus escolares, ambulâncias**, restabelecendo a agilidade na circulação da via.



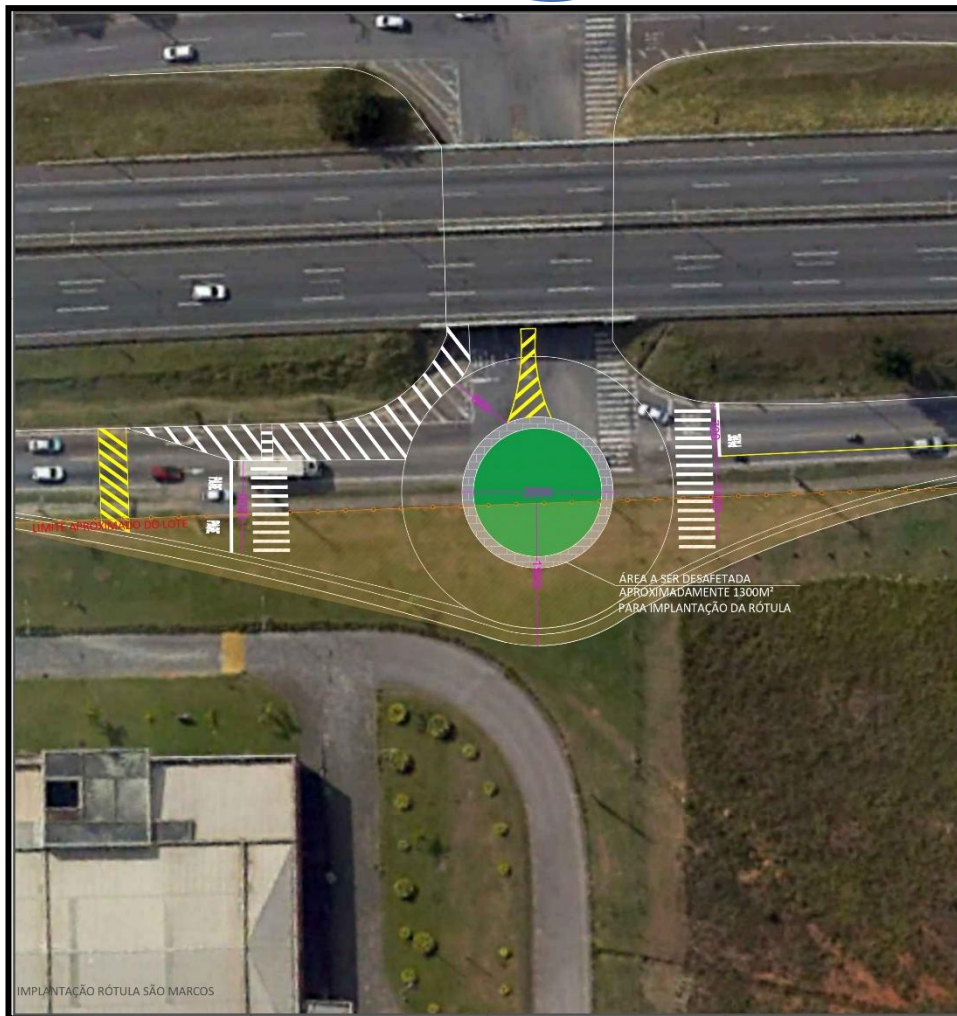


Figura 13 - Implantação da rotatória na marginal de acesso à BR-376

- **Doação da área para rotatória no eixo Leste-Oeste do empreendimento**

A rotatória proposta neste ponto tem como propósito organizar e redistribuir os fluxos provenientes da via arterial e da via coletora, garantindo manobras mais seguras e reduzindo conflitos de tráfego. Considerando que esta rotatória atua como elemento fundamental para garantir a melhor acessibilidade do sistema viário do São Marcos, Jardim Carmem e Miringuava, gerando melhor mobilidade e acessibilidade aos **moradores, ônibus escolares, ambulâncias**, e fluxo geral da região. Destaca-se que a área doada para implantação da rotatória possui **alto valor comercial**, em razão de sua localização privilegiada às margens da rodovia Br-376. A responsabilidade pela implantação, execução e demais custos da obra será integralmente da Prefeitura de São José dos Pinhais.



Figura 14 - Implantação da rotatória na marginal de acesso à BR-376 – Imagem Ilustrativa

8.1. IMPLANTAÇÃO DE DUAS AVENIDAS: NOS EIXOS NORTE-SUL E LESTE-OESTE



Figura 15 - Mapas com as propostas de Implantação das Vias

- **Avenida Norte-Sul**

A via projetada no eixo Norte-Sul tem como função estruturar a ligação entre o bairro Jardim Carmem e o empreendimento, configurando-se como uma rota alternativa de chegada e distribuindo de forma mais equilibrada a demanda de tráfego. Sua implantação contribui para reduzir a pressão sobre a marginal da BR-376 no sentido Curitiba-Joinville, podendo ser classificada como via arterial, dada sua capacidade de integração entre áreas urbanas e sua importância para o sistema viário principal. Destaca-se que, para a implantação das avenidas, com largura total de 20 metros (incluindo pista e passeios), demandará investimento elevado, representando aporte financeiro relevante por parte dos empreendedores, o que reforça a magnitude e a responsabilidade assumida na execução do projeto.

- **Avenida Leste-Oeste**

A via no sentido Leste-Oeste tem como objetivo favorecer o acesso direto ao empreendimento, funcionando como via coletora ao captar o tráfego local e direcioná-lo tanto à marginal da BR-376 quanto à avenida arterial Norte-Sul. Essa avenida amplia a conectividade interna do sistema viário do São Marcos, Jardim Carmem e Miringuava, gerando melhor mobilidade e acessibilidade aos **moradores, ônibus escolares, ambulâncias**, e fluxo geral da região. Lembrando que essa implantação terá um investimento elevado, representando grande aporte financeiro por parte dos empreendedores.



9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atividade proposta do empreendimento Reserva Nova Aurora Condomínios Fechados trará grande impacto positivo nos Bairros Miringuava, Jardim Carmem e São Marcos. O empreendimento irá cumprir com as exigências do Plano Diretor, devendo se obter de saldo positivo quanto as melhorias realizadas em relação a infraestrutura urbana.

O empreendimento se apresenta, portanto, como uma solução urbanística estruturada, que transforma uma área anteriormente em desuso em um espaço urbano funcional, valorizado e integrado ao contexto regional.

Além do mais, contará com áreas destinadas à habitação e ao comércio, o que contribuirá diretamente para o avanço e o desenvolvimento populacional da Região do São Marcos, Jardim Carmem e Miringuava, as quais estão atualmente em plena expansão. A diversidade de usos prevista fortalece a dinâmica urbana local, gera novas oportunidades de ocupação e serviços que impulsiona a consolidação do território como um polo de crescimento estruturado.

