

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 100 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO**

CPF: **058.213.569-97**

Endereço: Rua Pedro Gapski Filho, s/n, Bairro Itália

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: 03 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 10.084.0025.0000

Matrícula: 50.170 – 2ª C.R.I.

NOVEMBRO / 2025

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento.....	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais.....	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	13
2.3.2. Aspectos Hídricos.....	14
2.3.3. Aspectos de Fauna	14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação.....	14
2.4. Infraestrutura Urbana.....	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	17
3.2. Horário de Funcionamento.....	19
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	19
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	28
4.4. Geração de Tráfego	30
4.5. Transporte Coletivo	30
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	33
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	36
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	37
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....	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 do Empreendimento.....	41
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	41
7. PARECER CONCLUSIVO.....	43
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV.....	44
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	45
ANEXOS.....	48
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 10.084.0025.0000	
Parecer Técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente em resposta ao protocolo 829-25-SJP-ALV	
Matrícula do lote do empreendimento de nº 50.170 - 2º CRI	
Autorização para Construção	
Levantamento Planialtimétrico do lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico do empreendimento proposto	
Mapa de Uso e Ocupação do Solo e o Mapa de Supressão	
Relatório Hidrogeológico	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao Protocolo nº 24.493.569-9	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020	11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2025.....	12
Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Pedro Gapski Filho, ano de 2011	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Pedro Gapski Filho, ano de 2024.....	12
Figura 8. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	15
Figura 9. Planta do Pavimento Térreo do Bloco A	17
Figura 10. Planta do Pavimento Tipo do Bloco A.....	18
Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco B.....	18
Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco B.....	18
Figura 13. Elevação Lateral do Empreendimento.....	18
Figura 14. Corte Longitudinal dos Blocos Residenciais	19
Figura 15. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	25
Figura 16. Zoneamento incidente no bairro Itália.....	26
Figura 17. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento	27
Figura 18. Condomínio correlato nas áreas de influência do empreendimento	27
Figura 19. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento	27
Figura 20. R. Pedro Gapski Filho, em trecho defronte ao lote do empreendimento	28
Figura 21. R. Rafael Puchetti, via de distribuição	28
Figura 22. R. Joinvile, via de distribuição.....	29
Figura 23. Rod. Federal BR-116, via de distribuição	29
Figura 24. Av. Rui Barbosa, via de distribuição	29
Figura 25. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Pedro Gapski Filho	31

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	23
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	32
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	35

LISTA DE TABELAS

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

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, sem denominação comercial até o momento, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 21.709,18m² localizado no bairro Itália do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Pedro Gapski Filho, e será composto por 2 blocos em alvenaria, de 4 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **100 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 7.031,77m²**.

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

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

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – 100 UNIDADES

Endereço: Rua Pedro Gapski Filho, s/n, Bairro Itália

CEP: 83.020-340 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor/ Proprietário:

Nome: **PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO** – CPF: [REDACTED]

Endereço: Rua Rafael Puchetti, nº [REDACTED] Casa [REDACTED] – Bairro Itália

CEP: 83.020-330 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico e Responsável Técnico pela Execução de Obra:

Nome: **WJR ENGENHARIA** – CNPJ: 22.646.107/0001-44

Endereço: Rua Izabel A Redentora, nº 1901 – Bairro Centro

CEP: 83005-010 – Município: São José dos Pinhais/PR

Responsável Técnico: **WILHERMUS J. M. SCHREUR JUNIOR**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 136.935/D

Contato: (41) 9 9946 7726 / eng.wjunior@gmail.com

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

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

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

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

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

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

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

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

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

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

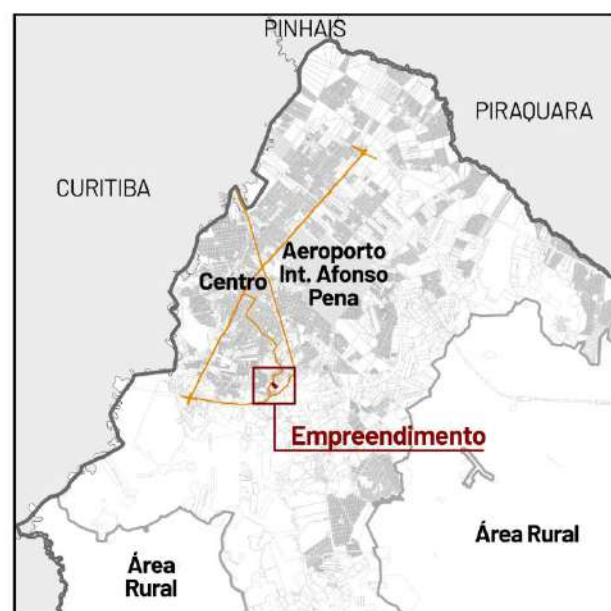
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano nº 03, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 10.084.0025.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais sob nº 50.170.**

Conforme consta em matrícula, a área do terreno corresponde a **21.709,18m² (vinte e um mil, setecentos e nove metros quadrados e dezoito decímetros quadrados).**

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
— Principais Vias de Acesso

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - 100 UNIDADES**

Rua Pedro Gapski Filho, s/n - Bairro Itália - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:5.000

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

Bogoni & Obara ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



2.2. Histórico do Terreno

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

Através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, pode-se compreender que o lote em questão não apresenta histórico de uso consolidado, mantendo-se coberto por vegetação e configurando um vazio urbano há, pelo menos, duas décadas.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Pedro Gapski Filho, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Pedro Gapski Filho, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma sintetizada os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da intervenção proposta, e a identificação da alteração do bioma existente. A análise mais aprofundada encontra-se no **Lauda Geológico/ Hidrogeológico elaborado pelo Geólogo Donizeti Antonio Giusti (CREA SP 63.947/D)**, que segue nos anexos deste Estudo.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa CERCAMP Topografia, sob responsabilidade técnica do Técnico Agrimensor Silas Cezar Vidal de Campos (CFT 171006259-2), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se que o terreno apresenta topografia variada, com declividade orientada principalmente no sentido sudoeste-nordeste. O ponto mais elevado localiza-se na porção próxima à Rua Pedro Gapski Filho, com cotas em torno de 13,5 metros, enquanto as áreas mais baixas situam-se junto ao fundo do lote, onde ocorre o abaixamento natural do relevo em direção a um córrego que percorre toda a lateral esquerda, de quem da Rua Pedro Gapski Filho observa o lote, e também nos fundos do terreno, além de uma nascente, como será melhor observado no capítulo a seguir. Essa conformação resulta em um gradual rebaixamento de aproximadamente 10 metros ao longo do terreno, com presença de taludes e uma faixa de Área de Preservação Permanente – APP associada aos cursos d'água e à nascente. O relevo, portanto, não apresenta irregularidades acentuadas, permitindo adequada implantação do empreendimento, desde que observadas as condições de drenagem e estabilização das margens do curso hídrico existente.

Conforme **Mapa de Uso e Ocupação do Solo elaborado pelo Engenheiro Florestal João Francisco Labres dos Santos (CREA PR 198.988/D)**, é possível notar que a vegetação predominante é composta por diversas espécies arbóreas de Floresta Ombrófila Mista, sem alterações significativas das condições originais, devido ao baixo nível de intervenções antrópicas no interior do terreno ao longo dos anos, como é possível verificar nas imagens de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* no capítulo anterior. Ainda, conforme citado anteriormente, há a presença de Área de Preservação Permanente (APP) associada aos cursos d'água e a uma nascente. Ressalta-se, conforme **Parecer Técnico emitido em resposta ao protocolo 829-25-SJP-ALV, pela Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente**, que a parte do imóvel que se encontra em Zona Especial de Ocupação Restrita – ZEOR1 (conforme será explanado nos próximos capítulos), deverá ser averbada integralmente como Área Verde Urbana – AVU, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor vigente. E para a implantação do empreendimento pretendido, está prevista a supressão de aproximadamente 5.881,13m² conforme o **Mapa de Supressão elaborado pelo Engenheiro Florestal João Francisco Labres dos Santos (CREA PR 198.988/D)**, que segue nos anexos deste relatório, e cujos indivíduos serão devidamente quantificados e catalogados, através do Inventário Florestal a ser aprovado junto aos órgãos ambientais competentes, e com a respectiva compensação ambiental.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), e confirmado pelo Laudo Geológico/ Hidrogeológico anteriormente citado, verificou-se que o imóvel está inserido na Sub-bacia hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba. Na porção norte-nordeste e sudeste, correspondente à lateral esquerda e fundos do terreno, de quem da Rua Pedro Gapski Filho observa o imóvel, o mesmo é atingido por uma nascente e cursos d'água, estes caracterizados segundo o Laudo Geológico/ Hidrogeológico como drenagem receptora de águas dessa nascente, bem como de outras existentes nas áreas do entorno, e cuja Área de Preservação Permanente – APP será devidamente respeitada e preservada pelo empreendedor, como mencionado anteriormente, em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008, correspondente a uma faixa de 30,00 metros no entorno de cada margem dos cursos hídricos, e um raio de 50,00 metros no entorno da nascente.

2.3.3. Aspectos de Fauna

O terreno em estudo encontra-se inserido em uma região urbana em expansão, já submetida a intervenções antrópicas ao longo dos anos. Ainda assim, em função da presença de vegetação nativa e da existência de corpos d'água e uma nascente, é possível que a área funcione como abrigo e fonte de recursos para **espécies da fauna silvestre de pequeno porte**, principalmente **aves, anfíbios e pequenos mamíferos**, mais associados às Áreas de Preservação Permanente.

Com a implantação do empreendimento, está prevista a supressão de vegetação de aproximadamente 5.881,13m², conforme Mapa de Supressão anteriormente citado, o que pode gerar perda de habitat e deslocamento de parte dessa fauna. Entretanto, como já mencionado, todas as áreas de preservação no entorno da nascente e dos cursos hídricos, que abrangem uma área de cerca de 15.471,68m², serão integralmente mantidas e preservadas, o que contribui para a **conectividade ecológica** e reduz os impactos negativos.

Além disso, por se tratar de empreendimento residencial, que não gera emissões atmosféricas relevantes nem ruídos contínuos, não se espera a ocorrência de impactos significativos relacionados a poluição sonora ou atmosférica que poderiam afetar a fauna local. Dessa forma, embora haja **alteração pontual nas condições de habitat**, especialmente nas áreas destinadas à supressão, estima-se que a preservação e compensação ambiental previstas sejam suficientes para garantir a permanência e utilização da área pelas espécies mais adaptadas ao meio urbano e periurbano.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

Segundo a classificação climática de Köppen, adotado pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o condomínio residencial pretendido, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2025). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos.

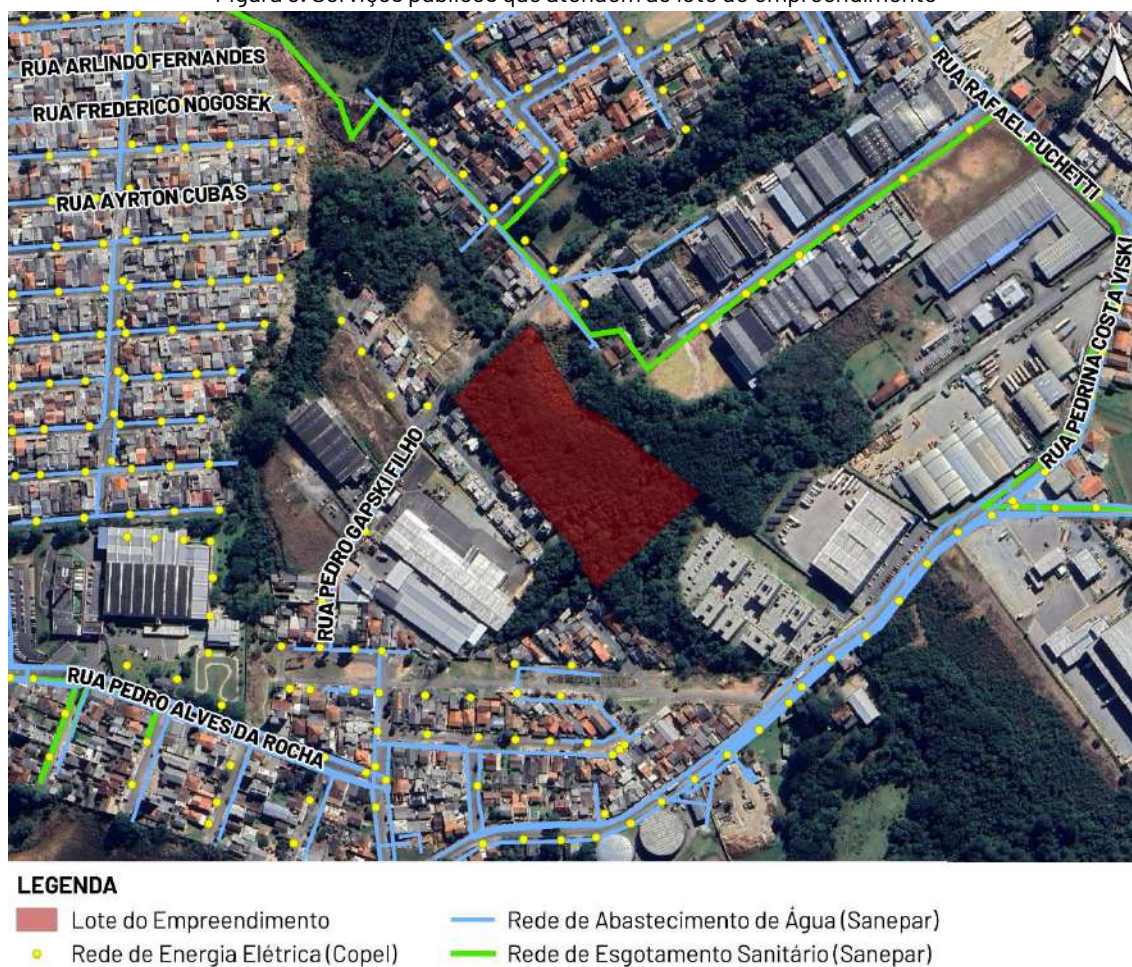
2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e pela rede de abastecimento de energia elétrica, cuja viabilidade técnica para atendimento ao condomínio proposto será atestada posteriormente junto à **Companhia Paranaense de Energia – Copel**, conforme exigências legais e normativas vigentes.

Ainda, na base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2025), a princípio, não consta que a via de acesso é atendida pela rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto. Contudo, de acordo com a **Carta Resposta ao protocolo nº 24.493.569-9 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que segue em anexo a este relatório, foi constatada a viabilidade de atendimento ao condomínio, sendo necessária a ampliação de ambas as redes, cujas extensões deverão ser definidas e aprovadas junto à concessionária competente.

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

Figura 8. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



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

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Preservação Ambiental**, no limite com a **Macrozona de Ocupação Prioritária**. A Macrozona de Preservação Ambiental corresponde a áreas impróprias à ocupação urbana, abrangendo:

I - as áreas contidas na curva de recorrência de inundação de 25 (vinte e cinco) anos, conforme dados do Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba, trabalho realizado pela SUDERHSA em 2002;

II - áreas de solo hidromórfico, classificado como planícies de terrenos aluvionares, conforme estudo de Geotecnia da Bacia do Alto Iguaçu, realizado pela SUDERHSA em 2000;

III - maciços florestais contíguos às áreas dos incisos I e II, identificados na análise de imagens satélite Google Earth, 2009;

IV - lagos e lagoas contíguos às áreas dos incisos I e II, identificados na base cartográfica do Município de São José dos Pinhais e verificados em imagem do Google Earth, 2009;

V - áreas de risco de inundação do levantamento realizado pela Defesa Civil Municipal em 2013.

§ 1º Na Macrozona de Preservação Ambiental, as ações têm como objetivo preservar os cursos d'água, as áreas de matas e paisagens significativas existentes na região.

§ 2º As áreas que compõem a Macrozona de Preservação Ambiental são regulamentadas por legislação própria.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, originalmente definia que o lote do empreendimento era quase que integralmente atingido pela **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1**, caracterizada como *"áreas com restrições ambientais expressivas, [...] destinadas à preservação ambiental, à proteção de matas ciliares, a facilitar a drenagem urbana, à implantação de parques lineares e a preservação de áreas críticas ou frágeis"* e em uma pequena porção a sudeste pela **Zona Residencial - ZR3**, definida como a área *"destinada predominantemente ao uso habitacional de média densidade"*. Porém, através do **processo de nº 202309184617826109**, foi constatado e aprovado junto ao Conselho Municipal da Cidade de São José dos Pinhais - CONCIDADE que **a porção destinada à implantação do empreendimento não é atingida por cursos hídricos e/ou respectivas áreas de preservação, sendo, dessa forma, o zoneamento nessa porção alterado para a ZR3**, conforme também atestado no Parecer Técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em resposta ao **protocolo nº 829-25-SJP-ALV**, que segue nos anexos deste Estudo:

Considera-se o ajuste de zoneamento aprovado pelo CONCIDADE no processo nº 202309184617826109 e confirma-se a inexistência de curso hídrico na porção noroeste e a correta delimitação das APPs, conforme os pareceres técnicos nº 089/2023 e nº 604/2024. Deste modo, conforme prancha de implantação, a construção será integralmente no zoneamento ZR3.

A princípio, pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado adequado para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na área incidente pela ZR3, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, e está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tais como: taxa de ocupação máxima de 60,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 1,80; taxa de permeabilidade mínima de 30,00%; altura máxima de 4 pavimentos; recuo frontal mínimo de 5,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial média, com o máximo de 135 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote nº 03, e que segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

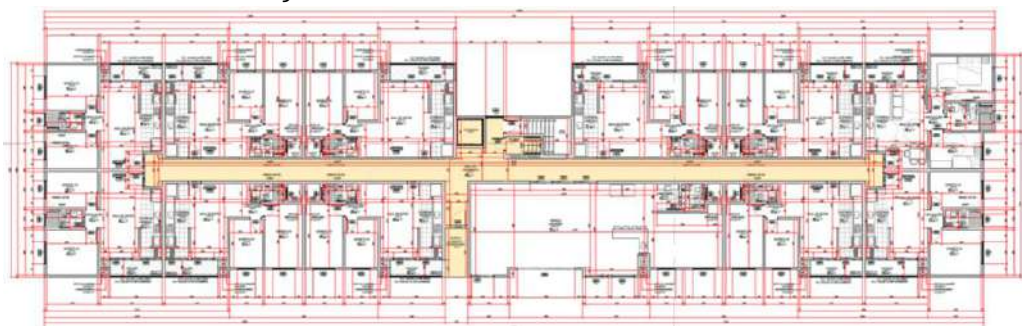
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Condomínio Residencial, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria do Engenheiro Civil **WILHERMUS J. M. SCHREUR JUNIOR** (CREA PR 136.935/D), e contempla 2 blocos em alvenaria com 4 pavimentos cada, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **100 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 7.031,77m²**.

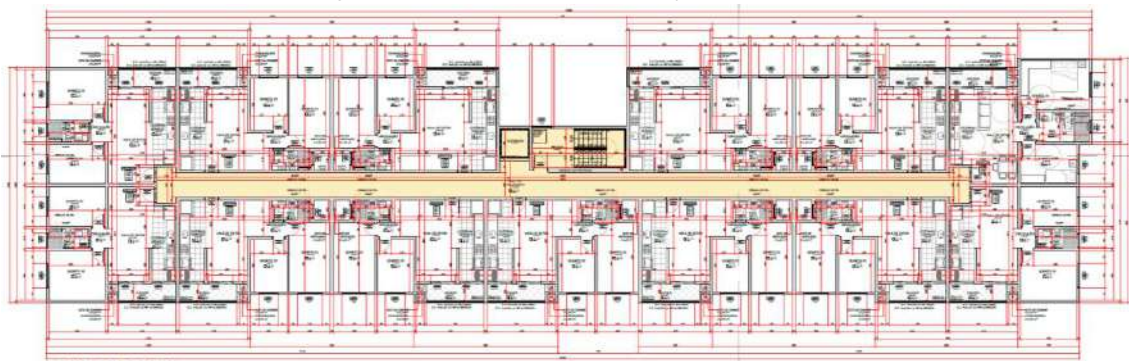
O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com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

Figura 9. Planta do Pavimento Térreo do Bloco A



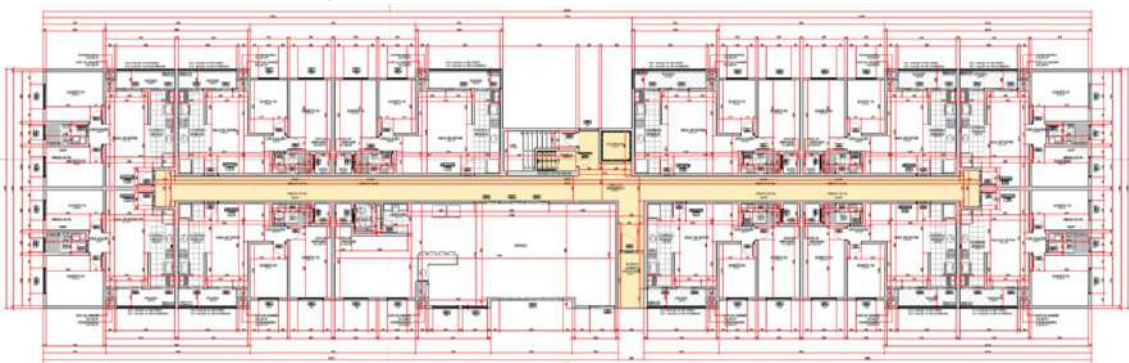
(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

Figura 10. Planta do Pavimento Tipo do Bloco A



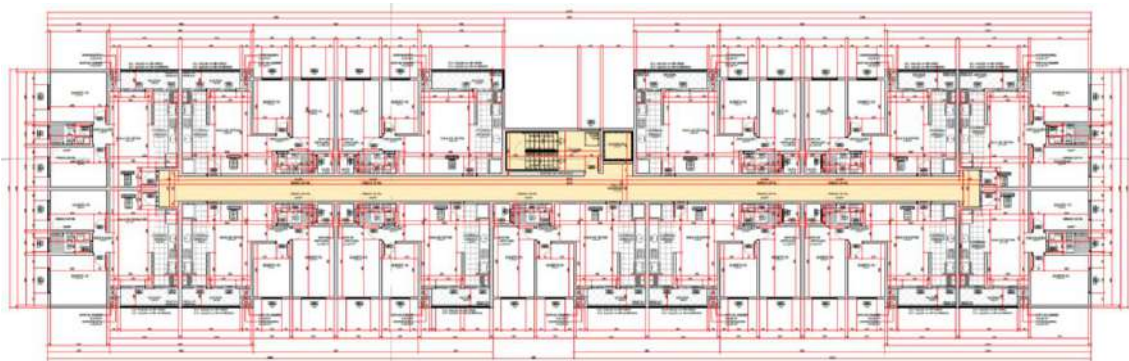
(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco B



(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco B



(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

Figura 13. Elevação Lateral do Empreendimento



(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

Figura 14. Corte Longitudinal dos Blocos Residenciais



(Fonte: Engenheiro Civil Wilhermus J. M. Schreur Junior, 2025)

3.2. Horário de Funcionamento

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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Grau de instrução do chefe da família	
Analfabeto / Fundamental I incompleto	0
Fundamental I completo / Fundamental II incompleto	1
Fundamental II completo / Médio incompleto	2
Médio completo / Superior incompleto	4
Superior completo	7

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Estrato 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)

Dadas as características das unidades habitacionais, juntamente com o perfil da futura população residente, com base no somatório dos indicadores apresentados nas tabelas anteriores, pode-se considerar que o empreendimento se volta, principalmente, a famílias das classes B2 e C1. Segundo a ABEP (2024), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$7.017,64, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R\$3.980,38, como mostra a Tabela 3. O empreendimento pode enquadrar-se em programas de habitação como o “MINHA CASA MINHA VIDA” do Governo Federal, possibilitando maiores oportunidades à aquisição por essas famílias. E conforme dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais para o ano de 2022 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.518,00, tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$ 4.705,80, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto.

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 100 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 280 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote do empreendimento, resulta uma densidade de 129 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 100 unidades em 21.709,18m² de terreno, equivalente a **46 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR3 é de 135 unidades habitacionais por hectare, considerada como **média densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **100 vagas**. Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades habitacionais ou mais, deverá ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, deverá contemplar no mínimo **5 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **111 vagas de veículos**, todas descobertas, sendo 11 vagas de visitantes, e destas 2 vagas para pessoas com deficiência – PCD, 100 vagas para os moradores, e destas, 4 vagas para PCD, e 1 vaga para carga e descarga, destinada a veículos de grande porte. Além disso, também estão previstas **11 vagas para motocicletas**, localizadas próximo ao acesso do empreendimento.

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

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 6.512,75m² da área do terreno. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver*), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com o respectivo paisagismo, resultando, a princípio, em uma área permeável de 6.005,24m², correspondente a 27,66%, sem considerar a APP existente, que também será devidamente respeitada e averbada como Área Verde Urbana – AVU.

3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção pretendida, devido à alteração da capacidade de absorção de águas pluviais do solo, previsto tanto em lei municipal como estadual.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de desenvolvimento legal, para aprovação e posterior encaminhamento e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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

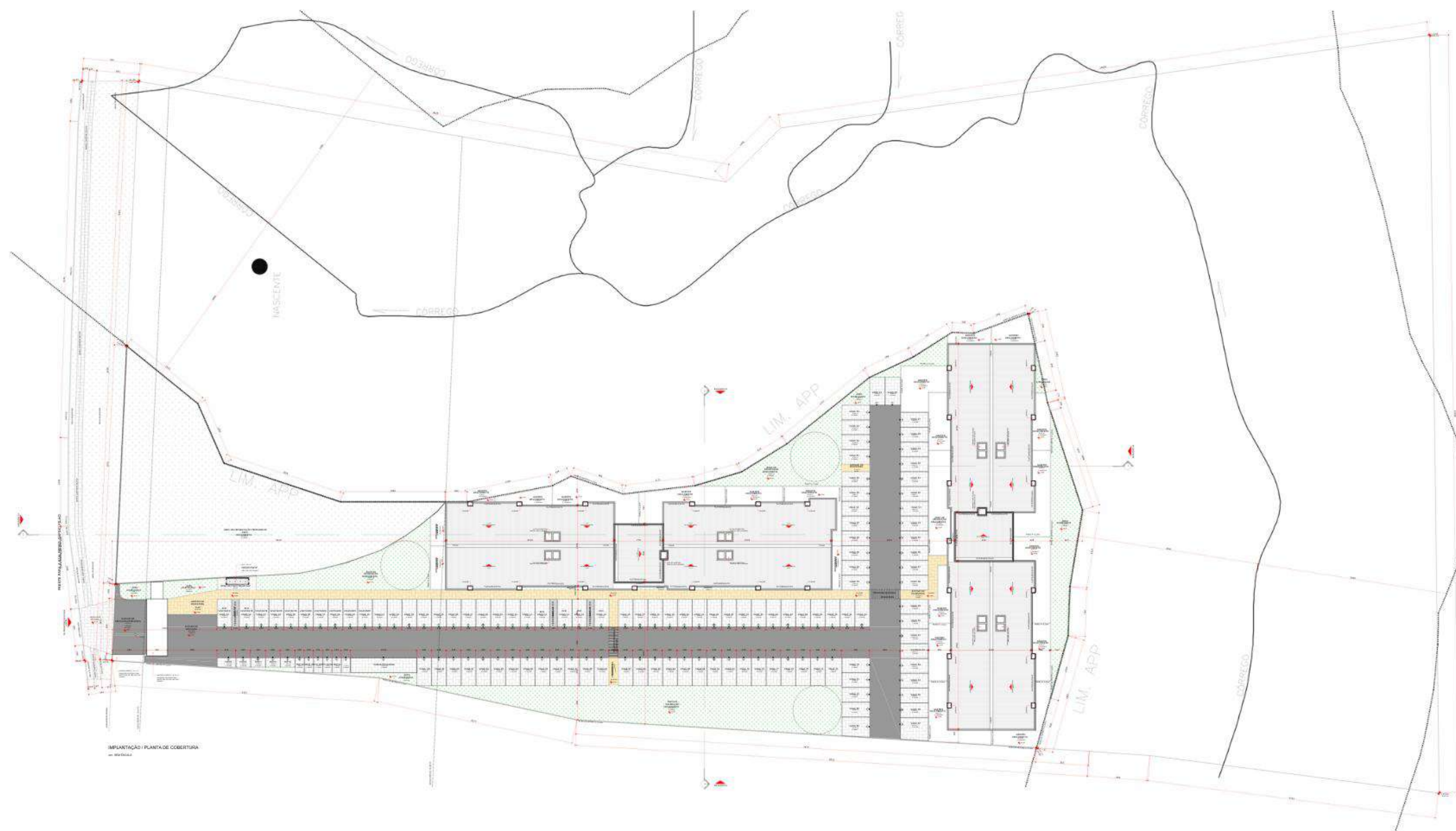
3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 100 UNIDADES		
ÁREA DO LOTE	21.709,18 m ²	
APP (Área Verde Urbana)	15.471,68 m ²	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	100 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 135 uh/ha)	46 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
PAV. TÉRREO (TORRE A + TORRE B)	1.707,54 m ²	47,05 m ²
PAV. TIPO (TORRE A + TORRE B)(x3)	5.122,62 m ²	-
PAV. TÉCNICO (TORRE A + TORRE B)	-	154,56 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	6.830,16 m ²	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	201,61 m ²	
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	7.031,77 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	8,08 %	
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	27,66 % (Sem contar a APP/AVU)	
ÁREA DE RECREAÇÃO DESCOBERTA	698,82 m ²	
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 300,00m ²)	Aprox. 905,50 m ²	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,80%)	0,31	
ALTURA MÁXIMA (máximo 4 pavimentos)	4 pavimentos (22,30m)	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 105 vagas)	111 vagas de veículos, sendo 10 para visitantes e 1 p/ carga e descarga + 11 vaga de motos	
RECUO FRONTAL LEGAL – RUA PEDRO GAPSKI FILHO	5,00 m	
RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA PEDRO GAPSKI FILHO	5,54 m	

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



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - 100 UNIDADES

Rua Pedro Gapski Filho, s/n- Bairro Itália - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Engenheiro Civil WILHERMUS J. M. SCHREUR JUNIOR - CREA PR 136.935/D(2025)

Bogoni
ARQUITETURA
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 342 - sala 5
Arquitetura - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta – AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Benedito Inácio Correia, Rua João Batista Carvalho de Oliveira, Rua Quirino Zagonel, contornando lotes lindeiros até se conectar com a Rua Rafael Puchetti, Rua Pedrina Costa Viski, contornando lotes lindeiros até se conectar novamente com a Rua Benedito Inácio Correia.

A **Área de Influência Indireta – All** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Itália, e parte do bairro Santo Antônio, delimitada pela Rua Quirino Zagonel, Rua Joinville, Rodovia Federal BR-376, Rodovia Federal BR-116, Rua José Semes, Rua Silvio Dal’Negro, Rua Adolfo Saviski, Rua Francisco Carvalho de Lima, Rua Margarida Petrelli Foggiano, Rua Nestor Pereira da Rocha Junior e a Rua João Dombrowski.

Figura 15. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



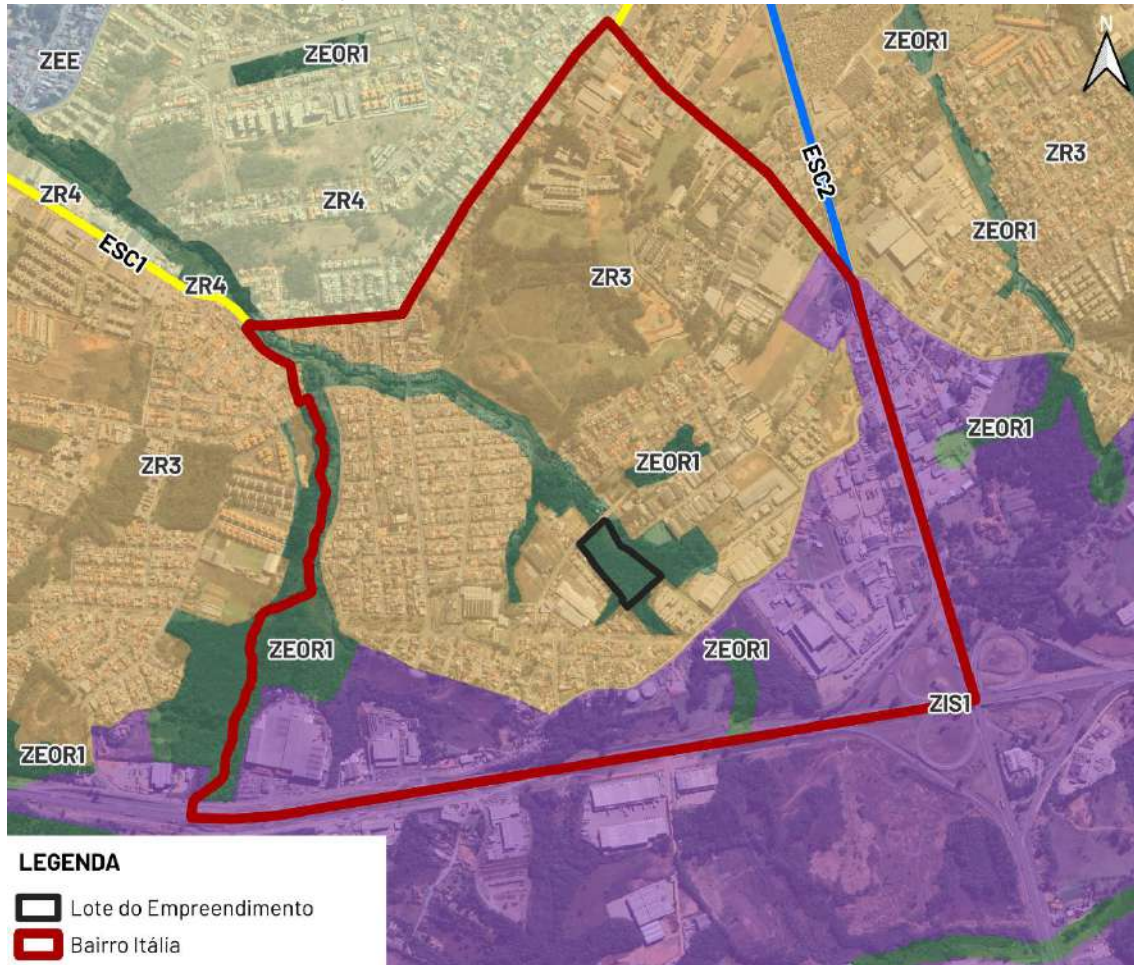
(Fonte: Google Earth, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção central do bairro Itália. O bairro Itália faz divisa com o Arujá, Zacarias, Santo Antônio, São Pedro e Ouro Fino, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, e segue em constante crescimento, possuindo também uma variedade de estabelecimentos industriais, concentrados na porção sul e leste, sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a Rua Joinville, a Rodovia Federal BR-376 e a Rodovia Federal BR-116.

Consoante às atividades identificadas, e como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro Itália abrange 5 zoneamentos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e Serviço 1 – ECS1; Eixo de Comércio e Serviço 2 – ECS2; Zona Residencial 3 – ZR3; Zona Industrial e de Serviços 1 – ZIS1; e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1.

Figura 16. Zoneamento incidente no bairro Itália



(Fonte: Geo SJP, 2025)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta, as atividades predominantes são a residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, e industrial, concentrados sobretudo na Rua Pedro Gapski Filho e na Rua Pedrina Costa Viski. Na Área de Influência Indireta, as características se mantêm, e algumas áreas de restrição à ocupação e de proteção ambiental, devido à proximidade com o Rio Avariú e seus afluentes.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, em crescente expansão, além de estar localizado em uma compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como a outros Municípios, como Curitiba, através da Rodovia Federal BR-116 e a Rodovia Federal BR-376.

Figura 17. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 18. Condomínio correlato nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 19. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Pedro Gapski Filho**, classificada como Via Local pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022 e alterações) atualmente vigente. A via possui duplo sentido e pavimentação anti-pó, mas não possui calçadas e meio-fio implantados.

A princípio, a Lei Complementar nº 152/2022 e alterações não contempla diretrizes viárias municipais incidindo no lote do empreendimento, assim como também não há atingimento por diretrizes viárias metropolitanas, conforme o Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP (2023).

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Pedro Gapski Filho, com distribuição para ruas locais, como a Rua Rafael Puchetti, que levam até a Rua Joinville, e através da Rodovia Federal BR-116 com conexão para a Avenida Rui Barbosa. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 20. R. Pedro Gapski Filho, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. R. Rafael Puchetti, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 22. R. Joinville, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 23. Rod. Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 24. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 100 famílias e a população estimada de 280 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 100 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes e das vagas destinadas a motocicletas. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

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

4.5. Transporte Coletivo

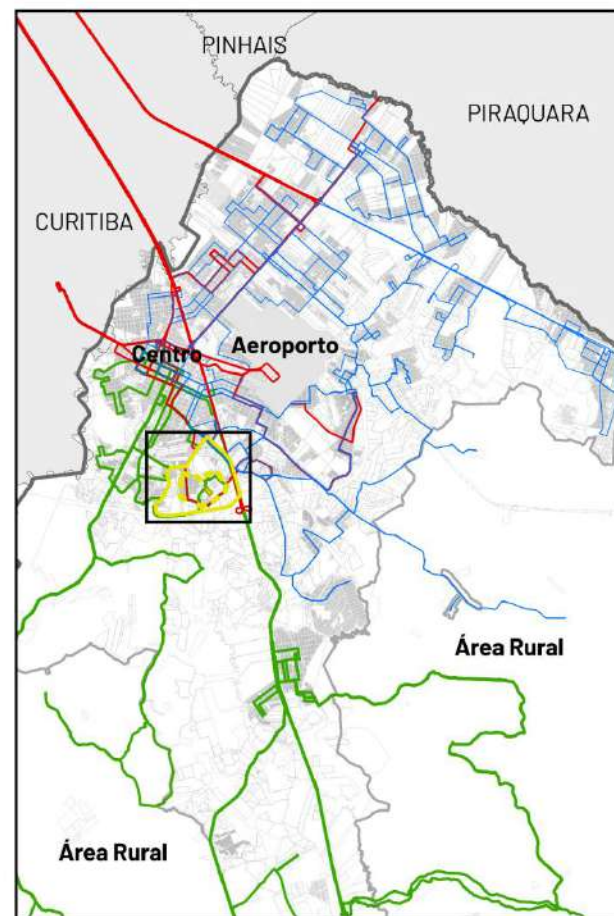
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2025) e Auto Viação Sanjotur (2025), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta – AID e Indireta – AI o empreendimento é atendido por **17 linhas de ônibus**, sendo 2 linhas metropolitanas (Braga/ Guadalupe nos 2 sentidos), 4 linhas urbanas (Quissisana/ Pedro Moro; Interbairros 1; Interbairros 2; Terminal Central/Murici) e 11 linhas rurais (Eldorado; Itália; Malhada; Faxina Quebrada Funda; Jardim Carmen; São Marcos Rápido; Cotia Via Campo Largo; Malhada Cruz do Galo; Contenda Direto; São Marcos e Campo Largo Direto). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Rua Pedro Gapski Filho, a aproximadamente 160 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 25. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Pedro Gapski Filho



(Fonte: Google Street View, 2024)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - 100 UNIDADES

Rua Pedro Gapski Filho, s/n - Bairro Itália - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:12.500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura de SJP, Sanjotur e Auto Viação SJP (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2022), foi identificada a média de 6,4% da população total (329.628 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (21.137), e de 14,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (47.016). Considerando a população residente estimada de 280 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 18 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 40 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP para o ano de 2024, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 15 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15 alunos = 3,00m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 18 x 3,00m² = 54,00m² no Ensino Infantil, e de 40 x 1,80m² = 72,00m² no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta – AID do empreendimento: Centro de Educação Infantil – CMEI Comecinho de Vida, e a Escola Municipal Leonilda Ravaglio Trevisan. Na Área de Influência Indireta – AI, não foram constatados equipamentos públicos educacionais, sendo o equipamento público de educação de Ensino Fundamental II e Médio mais próximo o Colégio Estadual Unidade Polo, localizado a aproximadamente 2,7 quilômetros do empreendimento.

Ressalta-se que o cálculo apresentado considera o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, com base no cálculo proporcional estimado de crianças que estarão na faixa de 0 a 14 anos. Ademais, não é possível, nesta etapa, atestar de forma precisa a quantidade de pessoas que de fato necessitarão de equipamentos públicos de educação, considerando, pelo perfil socioeconômico estimado para os futuros residentes, que parte poderá matricular seus filhos em escolas particulares.

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde que atende ao empreendimento é à **Unidade Básica de Saúde – UBS Moradias Trevisan (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 1,3 quilômetros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 – 2025 (com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Moradias Trevisan atualmente conta com 3 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte III) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 10.500 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em 280 pessoas, seria necessário 2,66% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Moradias Trevisan, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com

aproximadamente 505,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 505,00m² (Porte III) / 10.500 usuários (demanda total de atendimento para 3 ESF) = 0,05m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 280 pessoas x 0,05m² = 14,00m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

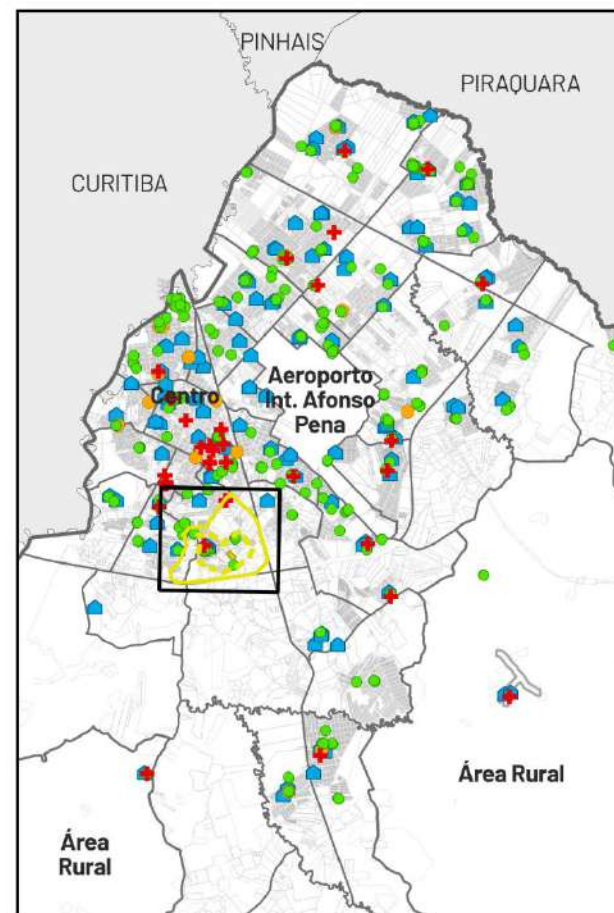
Além da UBS Moradias Trevisan, a 4,2 quilômetros do lote encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Rui Barbosa**, unidade de saúde de Porte VII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, seis consultórios médicos, 14 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo os moradores do condomínio pretendido.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2025), foram identificados 12 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 1 de assistência social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS José Zen), e 10 de esporte e lazer (4 Academias da Terceira Idade, 3 Parques Infantis, 3 Canchas de Areia e 1 Quadra de Grama Sintética).

Na AID do empreendimento, por sua vez, foram identificados 3 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 da área de saúde (Centro de Atenção Psicossocial de Transtornos Mentais – CAPS TM), e 2 de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade e Parque Infantil).

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



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - 100 UNIDADES

Rua Pedro Gapski Filho, s/n - Bairro Itália - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:10.000

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

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e mediante compensação. Respeito à APP/AVU presente no lote.	X			EMP.	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X		X		Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 07h30 às 17h30 nos dias úteis da semana).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das formas 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; 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.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Ampliação da rede coletora de esgoto para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ligação da rede de abastecimento de água para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado, e separação conforme normas municipais.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		Ligação de rede de energia elétrica para atender ao condomínio.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento 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	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	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	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	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 para absorver a demanda a ser gerada.			X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Há 12 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de área interna 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		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente, tanto para moradores como para visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 17 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 4 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno			X	X		X		Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 100 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento.			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Respeito à AVU/ APP existente.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	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, e mediante respectiva compensação.			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical sem denominação comercial até o momento, pretende ser implantado em terreno localizado na porção central do Bairro Itália, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Pedro Gapski Filho, e inserido em uma área de **Zona Residencial 3 – ZR3**, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

Ademais, deverá ser adotado um conjunto de práticas que busquem minimizar os impactos ambientais a serem gerados pelas obras de construção civil, como o controle e correta manutenção dos maquinários de obra, e o gerenciamento responsável e adequado dos resíduos, com priorização da reutilização de materiais resultantes da própria obra, através do Plano de Gerenciamento de Resíduos – PGRCC a ser previamente aprovado junto ao órgão municipal competente. Além disso, estão previstas medidas para evitar impactos no sistema viário local, através da movimentação de cargas e descargas em horários específicos e controlados, reduzindo a interferência no trânsito da região e garantindo uma circulação mais fluida para a população. E conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação. **Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido e, portanto, os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos.**

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, constata-se que o Condomínio Residencial, por estar compatível com o perfil socioeconômico da população local, poderá atender à demanda por moradia do Município, através de um adensamento urbano planejado e alinhado com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, contribuindo para um uso mais eficiente das áreas urbanas, reduzindo áreas desocupadas (vazios urbanos) e ampliando a segurança e a vitalidade da região, além de cumprir com a função social do lote.

Ainda, é esperado o incremento da receita tributária do Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de todas as 100 unidades habitacionais, fortalecendo a capacidade financeira do Município para realizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos que beneficiem toda a comunidade. Esses recursos podem ser direcionados para áreas prioritárias como saúde, educação e mobilidade urbana, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dos habitantes de São José dos Pinhais. Ademais, estima-se que o empreendimento irá gerar empregos permanentes diretos e indiretos, fortalecendo o setor de serviços na região. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para os cargos de apoio ao condomínio, como portaria, zeladoria, limpeza e manutenção, além a contratação de funcionários e serviços terceirizados no interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes.

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

Tendo em vista que a disposição dos blocos residenciais obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, também adequado às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado. E por se tratar de atividade residencial, não haverá impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos.

Considerando o perfil da futura população residente, é esperado 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 que irão adquirir as unidades residenciais possuirão empregos formais, possivelmente com Planos de Saúde particulares, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde da região.

7. PARECER CONCLUSIVO

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

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

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

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista

CAU A 69.185-2

Responsável Técnica pelo EIV

PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO

CNPJ: [REDACTED]

Empreendedor

8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

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

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

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

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI16275041I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Pós-graduanda em Arquitetura e Cidades, e Mobilidade Urbana.

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT: SI16275079I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

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

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf>. Acesso em: novembro de 2025.

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: novembro de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: novembro de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ - AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf>. Acesso em: novembro de 2025.

INSTITUTO AGRÔNOMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: novembro de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: novembro de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico - 2022**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: novembro de 2025.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: novembro de 2025.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

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

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

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

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iii>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José**. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica – Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>>. Acesso em: novembro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. **São José dos Pinhais em números**. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>>. Acesso em: novembro de 2025.

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

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

ANEXOS



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

CPF: [REDACTED]
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Nº Registro: 0000PJ364762

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16275041I00CT001
Data de Cadastro: 14/11/2025
Data de Registro: 14/11/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23371148 Pago em: 14/11/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	[REDACTED]	6275041	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	[REDACTED]	6275079	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO
Tipo: Pessoa Física

CPF/CNPJ: [REDACTED]
Data de Início: 03/11/2025
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: PEDRO GAPSKI FILHO
Bairro: ITALIA

CEP: 83020340
Nº: S/N
Complemento: IF 10.084.0025.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento destinado à Condomínio Edifício Vertical, composto de 2 blocos em alvenaria com 4 pavimentos cada, totalizando 100 unidades habitacionais.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16275041I00CT001	PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO	INICIAL	14/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-11-14 10:02:37, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

CPF: [REDACTED]
Nº do Registro: 00A3170322

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16275079I00CT001
Data de Cadastro: 14/11/2025
Data de Registro: 14/11/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23371152 Pago em: 14/11/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	[REDACTED]	16275041	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	[REDACTED]	16275079	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO	CPF/CNPJ: 058.XXX.XXX-97
Tipo: Pessoa Física	Data de Início: 03/11/2025
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.200,00	Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 83020340
Tipo Logradouro: RUA	Nº: S/N
Logradouro: PEDRO GAPSKI FILHO	Complemento: IF 10.084.0025.0000
Bairro: ITALIA	Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento destinado à Condomínio Edifício Vertical, composto de 2 blocos em alvenaria com 4 pavimentos cada, totalizando 100 unidades habitacionais.



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16275079I00CT001	PATRÍCIA DOS SANTOS CORDEIRO	INICIAL	14/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2025-11-14 10:04:39, 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**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

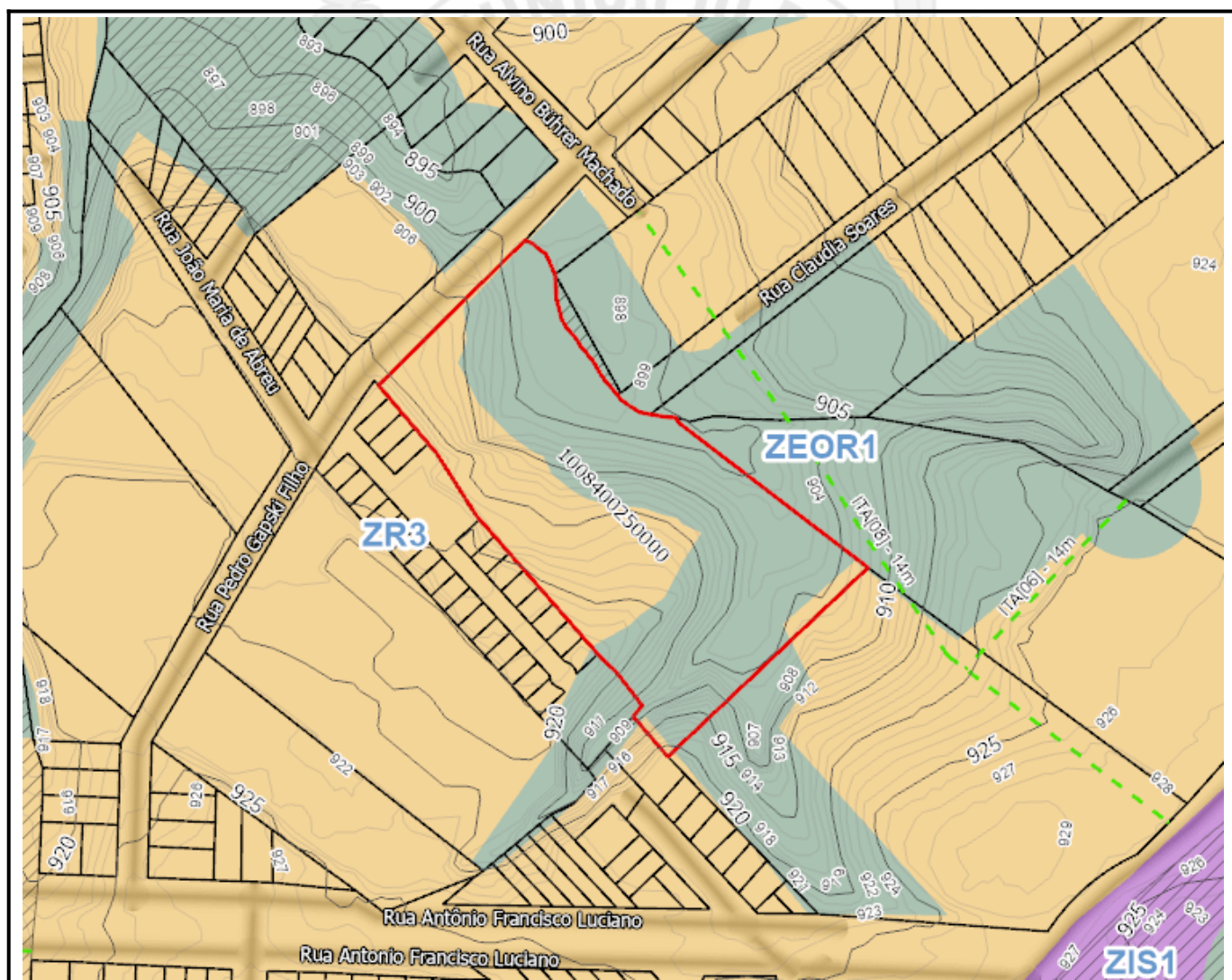
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

CONSULTA AMARELA

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

Número predial oficial: S/N

Bairro: ITÁLIA

Lote: 03

Matrícula: 50170

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: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR3 - Zona Residencial 3

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 4

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1,8

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR3

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 10

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 0,1

Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)

Lote mínimo (m²) - -

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PERMISSÍVEIS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.084.0025.0000

Data: 07/07/2025

Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão

7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**PARECER TÉCNICO**

Protocolo	829-25-SJP-ALV		
Data	12/09/2025		
Assunto	Projeto e Alvará de Construção		
Requerente	Wilhermus Johannes Maria Schreur Junior	CPF/CNPJ	[REDACTED]
Proprietário	Patricia Dos Santos Cordeiro	CPF/CNPJ	[REDACTED]
Endereço	Rua Pedro Gapski Filho, s/n – Jardim Itália		
Inscrição Imobiliária	10.084.0025.0000	Zoneamento	ZR3 e ZEOR1
Matrícula	50.170 2º Ofício		
Obra	Construção condomínio edilício vertical em alvenaria - 04 pavimentos - 02 torres - 50 unidades		

Conforme solicitação efetuada à Secretaria Municipal de Urbanismo quanto à aprovação de projeto e alvará de construção mediante protocolo nº 829-25-SJP-ALV, informa-se:

Conforme Parecer Complementar nº 133/2025: Considera-se o ajuste de zoneamento aprovado pelo CONCIDADE no processo nº 202309184617826109 e confirma-se a inexistência de curso hídrico na porção noroeste e a correta delimitação das APPs (conforme destaque na imagem 01) conforme os pareceres técnicos nº 089/2023 e nº 604/2024. Deste modo, conforme prancha de implantação, a construção será integralmente no zoneamento ZR3.

- a) Apresentar Licença Ambiental para a implantação pretendida com Autorização de movimentação de solo (corte/aterro), emitido pelo órgão ambiental competente, através do Sistema de Gestão Ambiental - SGA (<http://www.sga.pr.gov.br>);
- b) Apresentar Carta para atendimento de rede de esgoto via Sanepar para a implantação pretendida;
- c) Conforme Parecer nº 771/2025 da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico:
 - Parte do imóvel encontra-se em Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1) e deverá ser averbada integralmente como área verde urbana, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor e da legislação vigente;

- Há presença de cursos hídricos no lote em questão. De acordo com a 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. Apresentar em prancha de implantação a trajetória do curso hídrico, a faixa de preservação permanente – APP com de 30 metros de cada margem com descrição de área e delimitar ainda o zoneamento ZEOR1;
- Para corte/supressão de até 5 (cinco) árvores nativas, será necessário entrar com pedido de autorização junto à SEMMA, através do Protocolo Geral. Para o corte acima de 5 (cinco) árvores nativas, será necessário realizar a solicitação e envio da documentação pela plataforma do IBAMA/SINAFLOR (Sistema Nacional de Controle da Origem dos Produtos Florestais);

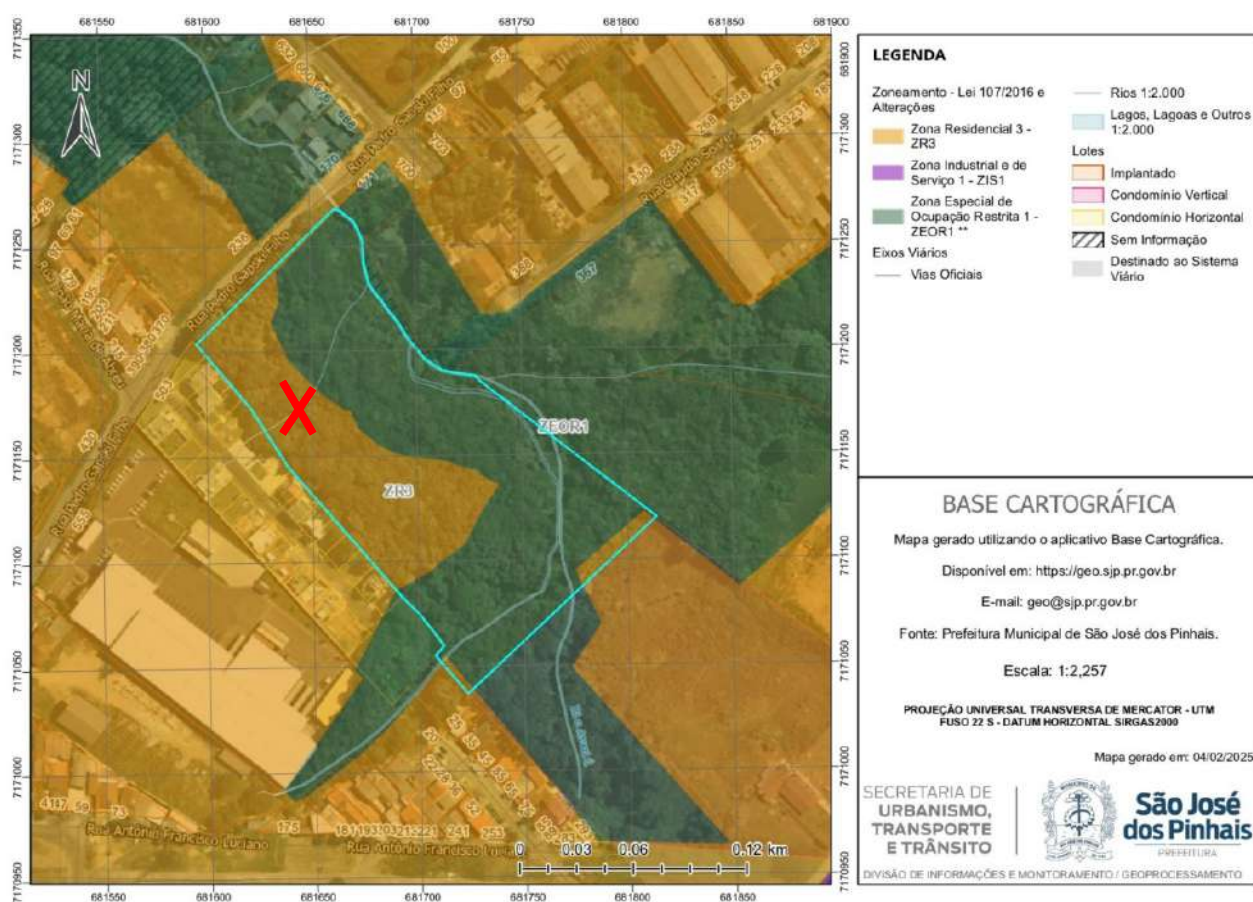


Imagem 01: Geo SJP, atual



INFORMAÇÕES / RECOMENDAÇÕES

- Apresentar em prancha de implantação e promover a implantação de unidades arbóreas na faixa de serviço de acordo com novo Plano Municipal de Arborização Urbana – PMAU: Rua Ernesto Juliatto: a espécie é o Jacarandá-mimoso (Jacaranda mimosifolia), com espaçamento de 7 metros entre as mudas;

Embasamento legal previsto:

Lei Municipal nº 105/2016 e alterações; Lei Municipal nº 67/2011; Lei nº 12.651/2012; Sedest nº 50/2022, SEMMA nº 30/2022.

TÉCNICO RESPONSÁVEL

Rosana Padilha
Eng. Civil
Matrícula 23728



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 — PARANÁ

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR

CPF nº 552909359, 87

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula nº 50.170

[Assinatura]

IMÓVEL: LOTE Nº 03(três), situado no lugar denominado **CAMPINA DOS CRUZ**, neste Município e Comarca de São José dos Pinhais-Pr., com área total de 21.709,18 metros quadrados, iguais a 2,170 hectares ou ainda 35 litros e 534,18 m2., dentro das seguintes divisas e confrontações:- Faz frente para a Rua Pedro Gapski Filho, da data 9 com azimute de 66º 13' e extensão de 94,08 metros até a estaca 16. Pelo lado esquerdo de quem da Rua Pedro Gapski Filho olha o imóvel, confronta por um córrego a montante com terras de Adelino Venturi, da estaca 16 com azimute de 163º 19' extensão de 96,78 metros até a estaca 17, ordenada de 2,00 metros a esquerda até o córrego, azimute de 115º 00' extensão de 10,90 metros até a estaca 18. Deixa o córrego e segue agora a divisa por linha seca, dividindo com o lote nº 1, da mesma subdivisão da estaca 18 com azimute de 144º 27' extensão de 106,99 metros até a estaca A. Fundos, divide por linha seca com o lote nº 2 da mesma subdivisão da estaca A com azimute de 242º 53' e extensão de 122,96 metros até a estaca 4. Pelo lado direito de quem da Rua Pedro Gapski Filho olha o imóvel, divide por linhas secas com terras de herdeiros de Vicente Fonsaca da estaca 4 com azimute de 341º 00' e extensão de 47,22 metros; estaca 5 azimute de 337º 41' e extensão de 9,93 metros até a estaca 6, azimute de 337º 05' e extensão de 83,32 metros; estaca 7, azimute de 345º 37' e extensão de 32,77 metros; estaca 8; azimute de 337º 24' e extensão de 43,53 metros até a estaca 9, inicial, fechando-se a poligonal do presente levantamento topográfico.- **INCR A:** 701.149.043.737.- **PROPRIETÁRIOS:** **ALMERINDA WISKY VALASKI** e seu marido **GREGÓRIO VALASKI**, brasileiros, casados, ela port.da C.I.RG nº [redacted]-Pr., do lar, ele agricultor, port.da C.I.-RG nº [redacted]-Pr., inscritos no CPF/MF sob nº [redacted] **PEDRO VISKI** e sua mulher **MARIA MADALENA HALUCH VISKI**, brasileiros, casados, ele motorista, port.da C.I.RG nº [redacted]-Pr., ela do lar, port.da C.I.RG nº [redacted]-Pr., inscritos no CPF/MF nº [redacted]; **MIGUEL VISKI** e sua mulher **CEZIA SCHUEDA VISKI**, brasileiros, casados, ele gerente port.da C.I.RG nº [redacted]-Pr., ela do lar, port.da C.I.RG nº [redacted]-Pr., inscritos no CPF/MF sob nº [redacted], todos residentes e domiciliados neste Município.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 46.687 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de Abril de 1.993 *[Assinatura]* (O F I C I A L)

R-1-M-50.170 - Protocolo nº 49.807.-

DIVISÃO AMIGÁVEL: Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls.188 do livro nº 1/N, em data de 19/12/1991, nas notas do Cartório distrital de São Marcos, neste Município; procedo este registro para constar que os condôminos: **ALMERINDA WISKY VALASKI** e seu marido **GREGÓRIO VALASKI**; **MIGUEL VISKI** e sua mulher **CEZIA SCHUEDA VISKI** todos já qualificados, **transmitiram** suas partes ideais que possuem dentro do imóvel objeto desta matrícula, para os condôminos: **PEDRO VISKI** e sua mulher **MARIA MADALENA HALUCH VISKI**, supra qualificados.- **VALOR Cr\$ (não consta).**- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- **Custas:** (360,000 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de Abril de 1.993 *[Assinatura]* (O F I C I A L)

R-2-Matrícula nº 50.170.-

(Protocolo nº 70.074)

PARTILHA: Nos termos do Formel de Partilha expedido pelo Cartório

SEQUE NO VERSO

50.170

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

rio da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 107/97 de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de PEDRO VISKI; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado, cabendo à Sra. MARIA MADALENA HALUCH VISKI, já qualificada, em pagamento de sua meação, uma parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do imóvel, equivalente ao valor de R\$.6.730,00, na avaliação de R\$.13.460,00; e aos herdeiros: ADRIANA DO RÓCIO VISKI brasileira, solteira, maior, estudante, port.da C.I.RG nº [REDACTED] PR; e ANDERSON RENATO VISKI, brasileiro, solteiro, maior, port.da C.I.RG nº [REDACTED] Pr., residentes e domiciliados nesta Cidade; à cada um deles, coube a parte ideal correspondente à 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel, equivalente ao valor de R\$.3.365,00, na avaliação de R\$.13.460,00.- DEMAIS CONDIÇÕES: as do formal.- Apresentaram-me os comprovantes de quitação do ITR/1994 à 1998 e do CCIR/1997, referentes ao código nº 724050.032891-2.- Certidão Negativa nº 0817/99, expedida pelo IAP.- Custas: (4.092,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de Julho de 1999 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-3-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 146.447 - Em, 05/12/2022)

CANCELAMENTO DO CCIR: Por requerimento instruído com o Ofício sob nº 79486/2022/SR/(PR)FI/SR/PR/V/SR(PR)/INCRA-INCRA, expedido pela Superintendência Regional-INCRA/PR, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o cancelamento do CCIR sob o nº 724050.032891-2, em virtude de que o imóvel desta matrícula está situado no quadro urbano desta Cidade.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS: 2%(R\$.3,10); Fundep: 5%(R\$.7,74); Funrejus: 25%(R\$.38,74); Selo: (R\$.5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de Dezembro de 2022 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-4-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 146.447 - Em, 05/12/2022)

INCLUSÃO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento instruído com a Certidão nº 325/2022, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade; os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a Indicação Fiscal sob o nº 10.084.0025.0000.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS: 2%(R\$.3,10); Fundep: 5%(R\$.7,74); Funrejus: 25%(R\$.38,74); Selo: (R\$.5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de Dezembro de 2022 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-5-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 146.447 - Em, 05/12/2022)

COMPLEMENTO DE AVERBAÇÃO: Nos termos do Art. 213 § 1º da Lei nº 6015/73, com alteração dada pela Lei nº 10.931/2004; procedo esta averbação para complementar a AV-3 supra, no sentido de também cancelar o CCIR nº 701.149.043.737, mencionado no preâmbulo desta matrícula.- O referido é verdade e dou fé.- Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS: 2%(R\$.0,29); Fundep: 5%(R\$.0,73); Selo: (R\$.5,95).- São José dos Pinhais, 19 de Dezembro de 2022 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

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 50.170

AV-6-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 148.823 - Em, 18/05/2023)

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL E DE NOME: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 192/197, do Livro nº 0264-N, aos 12/05/2023; procedo esta averbação para constar a alteração do estado civil da coproprietária ADRIANA DO ROCIO VISKI, de solteira para casada com **ORLEI BISCAIA DOS SANTOS** (brasileiro, capaz, pintor, portador da C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR e do CPF/MF nº [REDACTED]), sob o regime de separação obrigatória de bens aos 07/01/2012, passando ela a chamar-se: **ADRIANA DO ROCIO VISKI DOS SANTOS**.- Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: (R\$.0,29); Fundep 5%: (R\$.0,74); Funrejus 25%: (R\$.3,69); Selo: (R\$.1,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 13 de junho de 2023. (OFICIAL).-

R-7-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 148.823 - Em, 18/05/2023)

H I P O T E C A: Escritura Pública de Confissão de Dívida lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 192/197, do Livro nº 0264-N, aos 12/05/2023.- - - - -

DEVEDORES: MARIA MADALENA HALUCH VISKI, ADRIANA DO ROCIO VISKI DOS SANTOS, casada com ORLEI BISCAIA DOS SANTOS; e ANDERSON RENATO VISKI, todos já qualificados e identificados.- - - - -

CREADOR: MARCELO TORTOZA BIGNELLI, brasileiro, capaz, casado com DAIANE REGINA DE OLIVEIRA BIGNELLI, pelo regime de separação de bens aos 10/02/2015, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.327, no 1º Serviço Registral desta Comarca; ele advogado, portador da C.I. Profissional nº 32150-OAB/PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED]; ela brasileira, capaz, advogada, portadora da CNH nº [REDACTED]/DETRAN-PR, onde consta a C.I.RG nº [REDACTED]/SESP-PR, inscrita no CPF/MF nº [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua José Sary nº [REDACTED], Casa 42, São Pedro, nesta Cidade.- - - - -

VALOR DA DÍVIDA: R\$.286.400,00 (duzentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais), que será paga através de 12 (doze) parcelas, sendo as parcelas da primeira à décima primeira no valor de R\$.7.200,00 e a décima segunda parcela no valor de R\$.207.200,00 com o vencimento da primeira parcela para o dia 12/06/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, cujas parcelas serão pagas através de Pix para mbignelli@hotmail.com de titularidade de **MARCELO TORTOZA BIGNELLI**.- - - - -

GARANTIA: Em hipoteca de primeiro grau, à favor do Credor, o imóvel objeto desta matrícula.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as gerais da escritura.- Apresentou-me a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.572,80.- Consulta realizada à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens- CNIB em relação às partes (devedores e credor), cujo resultado foi negativo.- Custas: (2.156 VRC-R\$.530,37); ISS 2%: (R\$.10,61); Fundep 5%: (R\$.26,52); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 13 de junho de 2023. (OFICIAL).-

R-8-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 154.796 - Em, 24/06/2024)

H I P O T E C A: Escritura Pública de Confissão de Dívida lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 170/177, do Livro nº 0319-N, aos 07/06/2024.- - - - -

DEVEDORA: PERMUTA CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua

SEGUIR NO VERSO

50.170

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

João Maria Rocco nº 32, São Pedro, nesta Cidade de São José dos Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 37.350.143/0001-33. - - - - -
CREDORA: M & E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Hyron Homero Damasceno Cassou nº 120, Casa 18, Boqueirão, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 10.233.116/0001-24. - - - - -
GARANTIDORES HIPOTECÁRIOS: MARIA MADALENA HALUCH VISKI, ADRIANA DO ROCIO VISKI DOS SANTOS, com a anuência de seu marido ORLEI BISCAIA DOS SANTOS; e ANDERSON RENATO VISKI, todos já qualificados. - - - - -
INTERVENIENTE ANUENTE: MARCELO TORTOZA BIGNELLI, casado com DAIANE REGINA DE OLIVEIRA BIGNELLI, já qualificado se identificados. - - - - -
VALOR DA DÍVIDA: R\$ 477.992,35 (quatrocentos e setenta e sete mil e novecentos e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos), que a devedora reconheceu e confessou em saldar a dívida em **05 (cinco) parcelas**, da seguinte forma: a) a **primeira** parcela no valor de **R\$ 50.000,00** deverá ser paga no dia **30/07/2024**, mediante depósito/pix na conta bancária da credora, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1001, Conta Corrente 2427-1, a qual possui a chave: CNPJ 102331116/0001-24; b) a **segunda** parcela no valor de **R\$ 50.000,00** deverá ser paga no dia **30/08/2024**, mediante depósito/pix na conta bancária da credora, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1001, Conta Corrente 2427-1, a qual possui a chave: CNPJ 102331116/0001-24; c) a **terceira** parcela no valor de **R\$ 100.000,00** deverá ser paga no dia **30/09/2024**, mediante depósito/pix na conta bancária da credora, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1001, Conta Corrente 2427-1, a qual possui a chave: CNPJ 102331116/0001-24; d) a **quarta** parcela no valor de **R\$ 50.000,00** deverá ser paga no dia **30/10/2024**, mediante depósito/pix na conta bancária da credora, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1001, Conta Corrente 2427-1, a qual possui a chave: CNPJ 102331116/0001-24; e e) a **quinta** parcela no valor de **R\$ 227.992,35** deverá ser paga no dia **10/12/2024**, mediante depósito/pix na conta bancária da credora, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1001, Conta Corrente 2427-1, a qual possui a chave: CNPJ 102331116/0001-24. - - - - -
GARANTIA: Os garantidores hipotecários deram em **segundo grau de hipoteca**, à favor da Credora, o imóvel objeto desta matrícula. -
DEMAIS CONDIÇÕES: as gerais da escritura. - **OBSERVAÇÃO:** Permanece inalterada a **hipoteca de primeiro grau** em favor de MARCELO TORTOZA BIGNELLI, constante do R-7 desta matrícula. - Apresentaram-me a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$ 955,98. - Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes (devedora, credora, garantidores e interveniente), cujo resultado foi **negativo**. - Custas: (2.156,00 VRC-R\$ 597,21); ISS 2%: (R\$ 11,94); Fundep 5%: (R\$ 29,86); Selo: (R\$ 8,00). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 22 de julho de 2024
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva (O F I C I A L). -

AV-9-Matricula nº 50.170.- (Protocolo nº 159.502 - Em, 16 de abril de 2025)

CANCELAMENTO: Por autorização firmada pelo Credor aos 10/04/2025, a qual fica arquivada neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da hipoteca** objeto do R-7 desta matrícula. Custas: (630,00 VRC-R\$ 174,51); ISS 2%: (R\$ 3,49); Fundep 5%: (R\$ 8,73); Funrejus 25%: (R\$ 43,63); Selo: SFR12.R5aJv.FZj55-9UDec.1125q (R\$ 8,00). - O referido é

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

CNM 080309.2.0050170-19

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 2

03

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 50.170

verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de maio de 2025
(OFICIAL).-

AV-10-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 159.502 - Em, 16 de abril de 2025)

CANCELAMENTO: Por autorização firmada pela Credora aos 10/04/2025, a qual fica arquivada neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da hipoteca** objeto do **R-8** desta matrícula. Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS 2%: (R\$.3,49); Fundep 5%: (R\$.8,73); Funrejus 25%: (R\$.43,63); Selo: SFRI2.R5zJv.FZj55-IUUee.1125q (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de maio de 2025
(OFICIAL).-

R-11-Matrícula nº 50.170.- (Protocolo nº 159.502 - Em, 16 de abril de 2025)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 151/156, do Livro nº 0365-N, aos 11/04/2025; procedo este registro para constar que **MARIA MADALENA HALUCH VISKI**, inscrita no CPF nº [REDACTED]; **ADRIANA DO ROCIO VISKI DOS SANTOS** com anuência de seu marido **ORLEI BISCAIA DOS SANTOS**, já qualificados; e **ANDERSON RENATO VISKI**, inscrito no CPF nº [REDACTED], venderam o imóvel objeto desta matrícula para **MRS ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.907.246/0001-90, com sede na Rua Rafael Puchetti, nº 703, Casa 05, Itália, nesta Cidade.- **VALOR: R\$.700.000,00** (setecentos mil reais).- **CONDIÇÕES:** As gerais da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 113537/2025 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.1.400,00.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**, conforme códigos hash: emnpszeo8k, tavkygd9ec, cn9dh0jp1h, wp2sitk3yd e 22yaqhk7k3.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS 2%: (R\$.23,89); Fundep 5%: (R\$.59,72); Selo: SFRI2.R5Jv.FZj55-eU9ee.1125q (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de maio de 2025
(OFICIAL).-

50.170

MATRÍCULA Nº

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>



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 50.170 do Livro 2
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo
nº 163026

São José dos Pinhais - PR, 29 de julho de 2025.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.G5RNv.F8juP-VGzeu.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/NZGCC-FDE8K-VKTQT-68MNC>



AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. Nome do Proprietário: MRS ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS LTDA
CNPJ: 07.907.246/0001-90
Endereço: RUA RAFAEL PUCHETTI, N°703, CASA 05, JARDIM ITALIA

Proprietário do Terreno Constituído pelo Lote: 03

Quadra: SN

Planta: SUBDIVISAO

Indicação Fiscal (ou INCRA): 10.084.0025.0000

Terreno (m²): 21.709,18 m²

Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Registro Geral, sob a matrícula nº: 50.170.

2. Autorizamos a PATRICIA DOS SANTOS CORDEIRO

CPF: [REDACTED]

Endereço: RUA RAFAEL PUCHETTI, N°703, CASA 05, JARDIM ITALIA

A Construir no mencionado terreno.

Autorizamos também, a requerer em seu nome, mediante apresentação do Alvará de Construção, a averbação de sua expedição no Cartório de Registro de Imóveis acima mencionado.

São José dos Pinhais, 10 de Outubro de 2025.

Assinatura com Firma Reconhecida:

Documento assinado digitalmente
 PATRICIA DOS SANTOS CORDEIRO
Data: 10/10/2025 11:13:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

1. _____
MRS ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS LTDA
CNPJ: 07.907.246/0001-90

Documento assinado digitalmente
 PATRICIA DOS SANTOS CORDEIRO
Data: 10/10/2025 11:11:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2. _____
PATRICIA DOS SANTOS CORDEIRO
CPF: [REDACTED]

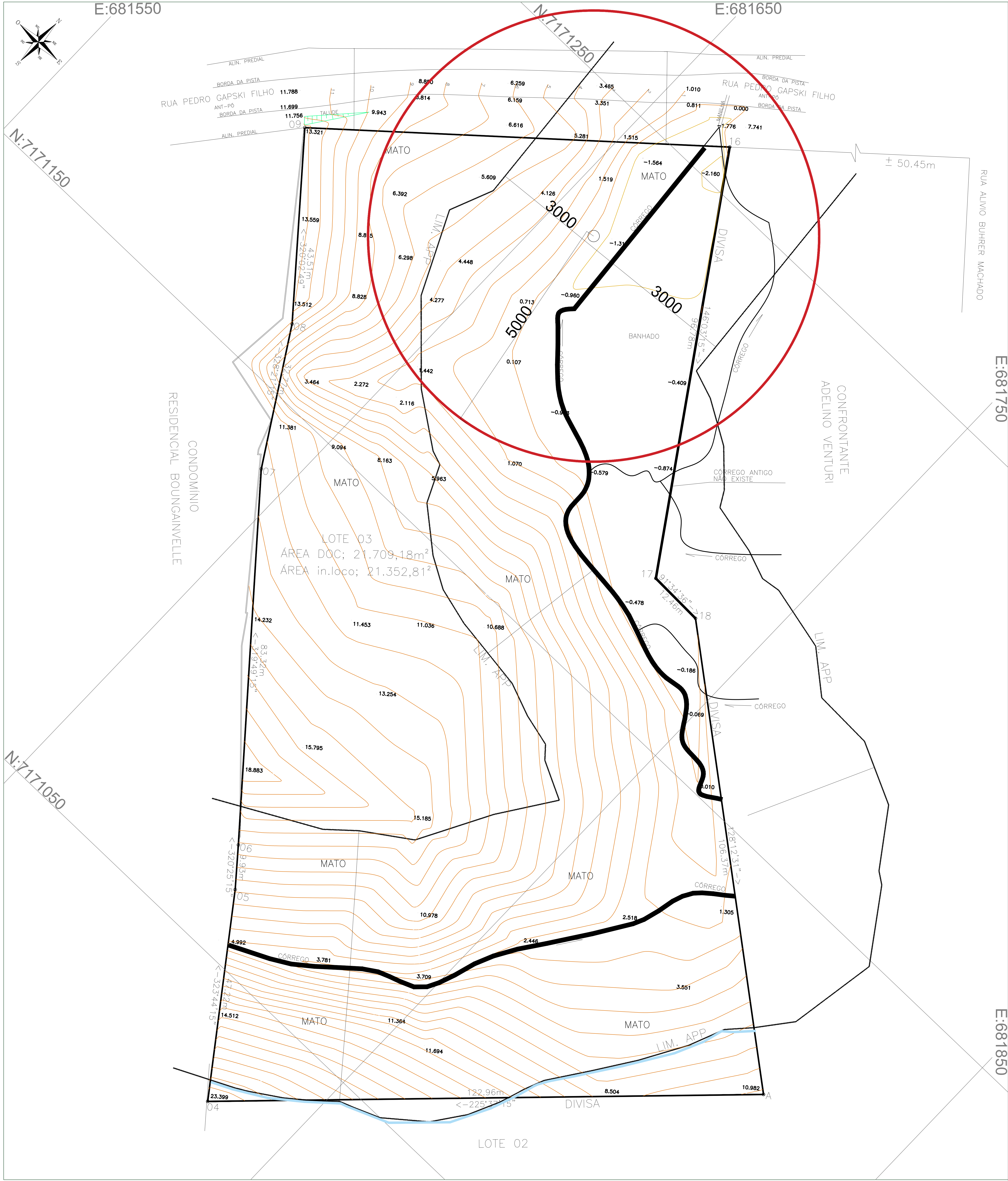


TABELA DE AZIMUTE, DISTÂNCIA E COORDENADAS					
LADOS		AZIMUTE(UTM)	DISTÂNCIA(METROS)	COORDENADAS UTM	
VÉRTICES	VÉRTICES			ESTE	NORTE
09	16	48°57'15"	94.08	681.598,021	7.171.196,927
16	17	146°03'15"	96.78	681.668,976	7.171.258,712
17	18	91°34'36"	12.46	681.723,018	7.171.178,427
18	A	128°12'31"	106.37	681.735,473	7.171.178,084
A	04	225°37'15"	122.96	681.819,054	7.171.112,292
04	05	323°44'15"	47.22	681.731,171	7.171.026,293
05	06	320°25'15"	9.93	681.703,241	7.171.064,367
06	07	319°49'15"	83.32	681.696,913	7.171.072,020
07	08	328°21'15"	32.77	681.643,158	7.171.135,680
08	09	320°02'49"	43.51	681.625,965	7.171.163,577

PONTOS DE BASE UTILIZADOS IPPUC-SIRGAS-2000		
	ESTE	NORTE
M07	676.880,041	7.171.074,122
VT-8038	675.931,379	7.171.255,673

L E G E N D A	
	ALINHAMENTO PREDIAL
	MURO DE ALVENARIA
	PISTA
	DIVISA
	PONTO COTADO
	CÓRREGO
	LIMITE DE APP
	NASCENTE

MATRICULA: 50.170	DATA: JANEIRO/2022
LOTE : 03	BAIRRO: BRAGA
ÁREA DOC (m²) : 21.709,18	MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
ÁREA IN.LOCO (m²) : 21.352,81	ESTADO: PARANÁ
ESCALA: 1:500	ARQUIVO: DESENHO.DWG

DECLARAMOS QUE AS MEDIDAS, CONFRONTANTES, ÁREA E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADOS.

TÍTULO

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

LOCAL

Rua Pedro Gapski Filho, s/n - São José dos Pinhais/PR

CONTRATANTE:

RESP.TECNICO

SILAS CEZAR VIDAL DE CAMPOS -TÉC. AGRIMENSURA CFT-171006259-2

ESCALA

1/500

DATA

Fevereiro/2022

DESENHO

CEZAR

AREA

21.709,18

CODIGO/ARQUIVO

Lev-Matricula-50.170.dwg

ASSUNTO

PRANCHA

UNICA

CERCAMP TOPOGRAFIA

RUA AZILAR PEDRO DECKER,161
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR
FONE:3096.0506 CEL: 9890-8282
cercamp.topografia@gmail.com

681600

681700

681800

681900

7171200

7171100

7171200

7171100

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Proprietário:
PERMUTA CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Matrícula: 50.170

Área total: 23.035,64 m²

LEGENDA

-  Limite
-  Nascente
-  Drenagem receptora
-  Área de Preservação Permanente
- Nascente (6.674,48 m²)
-  Área de Preservação Permanente
(9.314,06 m²)
-  Remanescente Floresta Ombrófila Mista
(7.047,10 m²)



0 25 50 75 m

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADAS
DATUM: SIRGAS 2000 ZONA 22 S

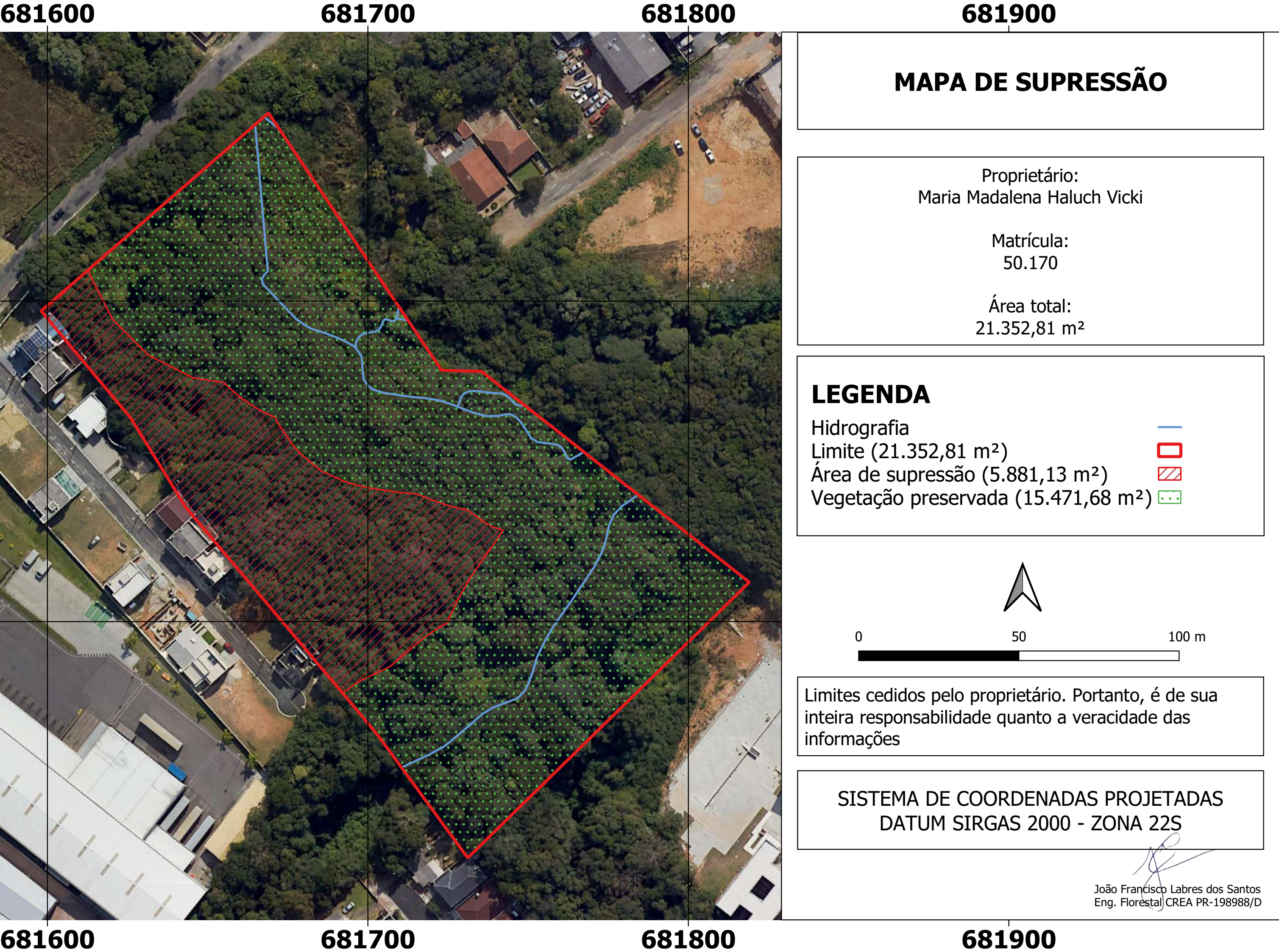
Limites cedidos pela empresa contratante. Portanto,
são de sua inteira responsabilidade. Quanto a
veracidade das informações.

681600

681700

681800

681900





1. Responsável Técnico

JOÃO FRANCISCO LABRES DOS SANTOS

Título profissional:

ENGENHEIRO FLORESTAL

RNP: 1720506175

Carteira: PR-198988/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **ELOI DA FONTOURA BASTOS**

CPF: [REDACTED]

AV DAS TORRES, [REDACTED]

SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-450

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 24/07/2023

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R PEDRO GAPSKI FILHO, S/N

ITALIA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-340

Data de Início: 25/07/2023

Previsão de término: 26/07/2023

Coordenadas Geográficas: -25,565152 x -49,191897

Finalidade: Florestal

Proprietário: ELOI DA FONTOURA BASTOS

CPF: [REDACTED]

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Dimensionamento] de fotointerpretação

Quantidade

Unidade

21352,81

M2

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por JOÃO FRANCISCO LABRES DOS SANTOS, registro Crea-PR PR-198988/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 24/07/2023 e hora 10h50.

**ELOI DA FONTOURA
BASTOS**

Assinado de forma digital por ELOI
DA FONTOURA
BASTOS:
Dados: 2023.09.13 13:14:49 -03'00'

ELOI DA FONTOURA BASTOS - CPF: 322.275.589-20

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 25/07/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720233794445



LAUDO GEOLÓGICO / HIDROGEOLÓGICO

EMPREENHIMENTO: PERMUTA CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 37.350.143/0001-33

Endereço: Rua Pedro Gapski Filho, s/n, Italia – São José dos Pinhais, PR

Área: 21.709,18 m².

Endereço: Av. das Torres, 4340, CEP 83.005-450, São José dos Pinhais - PR.

Geólogo Responsável

Donizeti Antonio Giusti

CREA 63947/D-SP

giustigeologia@gmail.com

Curitiba

abril de 2022

ÍNDICE

1.Introdução	3
2.Localização	3
3.Geomorfologia	4
4.Geologia	5
4.1.Embasamento Cristalino	8
4.2.Materiais inconsolidados, manto de intemperismo e solos	8
4.2.1.Solos residuais	10
4.2.2.Solos coluvionares, saprólitos e latossolos	12
5.Hidrologia e hidrogeologia	13
6.Aspectos hidrogeológicos	17
6.1.Piezometria	23
7.Conclusão	23
Bibliografia	26
Anexos	29
CREA	32

1. INTRODUÇÃO

Este Relatório refere-se a Laudo Geológico/hidrogeológico do empreendimento localizado na Rua Pedro Gapski Filho, s/n, Italia – São José dos Pinhais, PR, com área de 2.569,99 m², de propriedade de Permuta Construção, Incorporação e Negócios Imobiliários Ltda.

O presente Relatório refere-se a Laudo Geológico/Hidrogeológico realizado de 10 de março a 05 de abril de 2022, com objetivo específico de caracterizar a área sob o critério hidrogeológico de modo a determinar a existência de APP, ou seja, definir se existe nascente ou fonte de água e se a drenagem é natural ou se está canalizada.

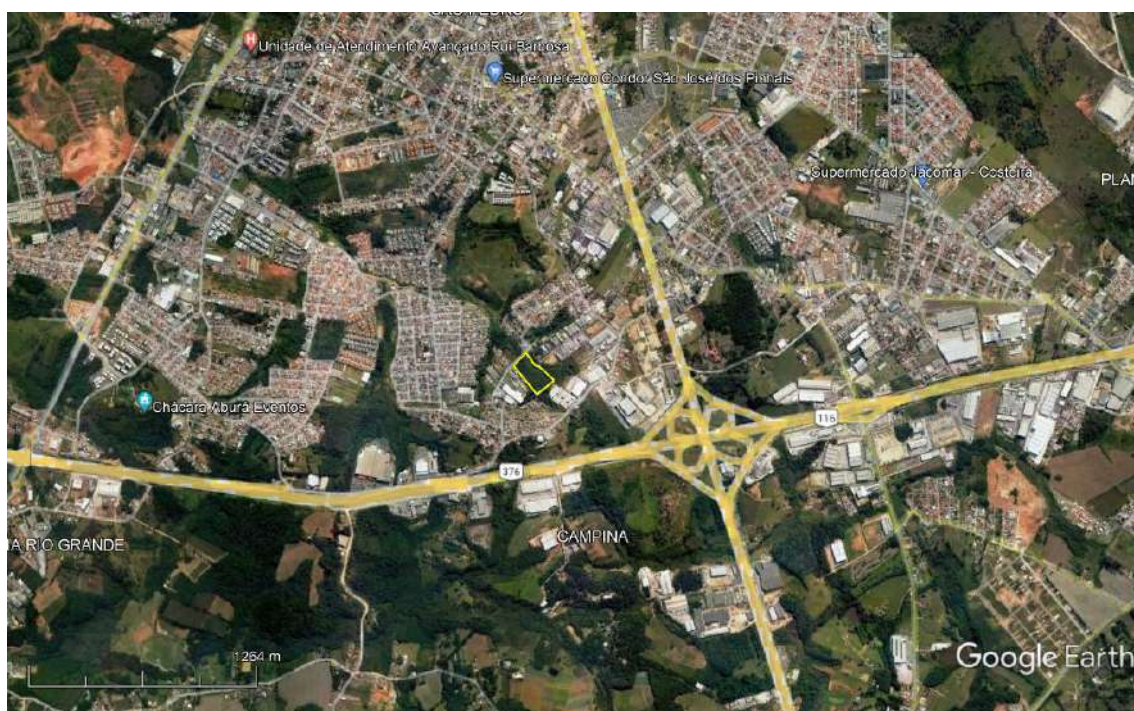
Assim, o diagnóstico deve ser considerado visando à evolução do uso e ocupação do solo na área e no seu entorno. Nos levantamentos dos parâmetros do meio físico no aspecto geológico/hidrogeológico não foram observadas modificações recentes quanto à ocupação e uso do solo, em relevo levemente acidentado a suave, no Bairro Braga, São José dos Pinhais - PR. Durante o período de 2004 a 2021, foram executadas e implantadas sistemas de coleta de águas pluviais e rede de coleta de esgoto no bairro, no entorno da área. No presente Laudo foi elaborado: mapeamento geológico/hidrogeológico (aquífero livre); levantamento e caracterização geológica/hidrogeológica; análise sobre a ocorrência ou não de nascentes na área e próximas a área.

2. LOCALIZAÇÃO

O empreendimento que ocupa uma área de 2.569,99 m² localiza-se na região oeste do município de Curitiba, na Rua Pedro Gapski Filho, s/n, Italia – São José dos Pinhais, PR, área: 21.709,18 m².

O acesso à área partindo do centro de São José dos Pinhais se dá através da Rua Joaquim Nabuco até BR - 376 por 1,4 Km; seguindo pela BR - 376 até a Rua Pedrina Costa Viski por 2,5 Km; seguindo até a Rua Pedro Gapski filho por 1,4 Km onde se encontra a área a 600 m. **(Figura 1).**

Figura 1- Localização do empreendimento. Fonte: Google Earth adaptado.

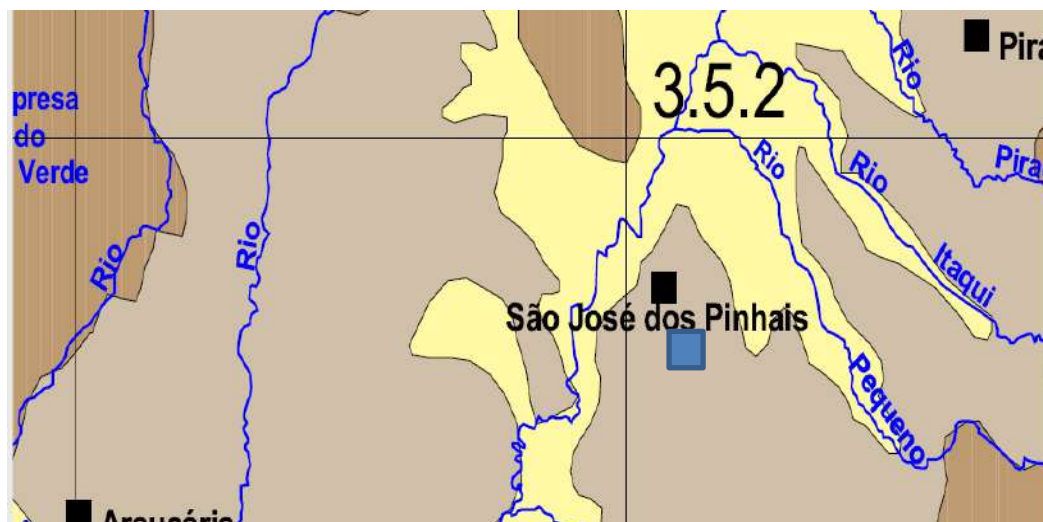


3. GEOMORFOLOGIA

A região compreendida pelo presente estudo está localizada no Primeiro Planalto Paranaense. A área está inserida no contexto geomorfológico do Planalto do Alto Iguaçu, entre o Planalto de Curitiba e a subunidade morfoescultural de Planícies Fluviais. O terreno em questão é caracterizado por relevo levemente ondulado a suave com referencia a planície aluvionar do Rio Iguaçu. Na região, a altitude varia de 905 m (Rio Iguaçu) a 927 m (trevo da BR – 376 e Contorno Sul BR -116m), sendo que na área em questão, as cotas encontram-se em torno de 906 m a 924 m.

A geomorfologia local está influenciada pela continuidade da planície aluvionar do Rio Iguaçu, com o afluente Rio Avariú, tratando-se de zona intravertente, com sentido das drenagens para o Rio Iguaçu, portanto relevo de planalto dissecado pela evolução de planície fluvial desenvolvida a partir dos períodos: pleistocênico e holocênico (**Figura 2**).

Figura 2- A geomorfologia local está caracterizada por relevo plano a levemente ondulado. Planalto do Alto Iguaçu (cinza); Planalto de Curitiba (marrom); Planícies fluviais (amarelo claro); em azul, a área do empreendimento. Fonte: Atlas Geomorfológico do Paraná – Mineropar, 2005.



A declividade é baixa, caracterizando uma região com pouca restrição ao uso do solo, onde a variação do gradiente é de 0 a 20 m na área (**Figuras 3 e 4**). O relevo característico dessa unidade é modelado nas rochas do Complexo Gnáissico Migmatítico, onde a área de estudo, pertence à unidade morfoescultural de Bacias Sedimentares Cenozóicas e Depressões Tectônicas, constituída de manto de intemperismo argilo-silto-arenoso e sedimentos inconsolidados Quaternários ao redor das planícies de inundação dos rios.

4. GEOLOGIA

A geologia regional é representada por Embasamento Cristalino (pré-cambriano), gnaisses e migmatitos totalmente intemperizados, sobrepostos por sedimentos da Formação Guabirotuba, depositados em ambiente árido/fluvial esporádico no pleistoceno. Sobre rochas migmatíticas e sedimentos silto-argilosos e arcóseos da Formação Guabirotuba, desenvolveram manto de intemperismo, materiais inconsolidados, solos residuais e latossolos que cobrem praticamente todas as unidades litológicas anteriores, conforme se vê na **Tabela I e Figura 5**.

Figura 3 - A declividade na área é baixa, caracterizando uma região com pouca restrição ao uso do solo, onde a variação do gradiente é de 0 a 20 m.

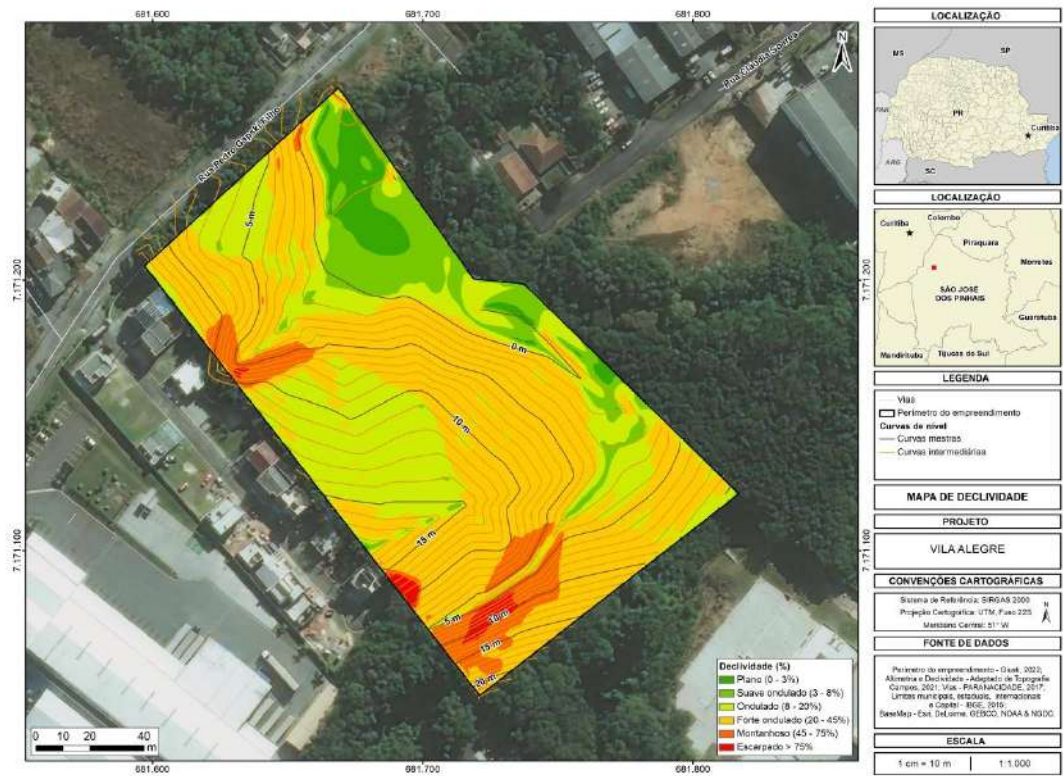


Figura 4. Na região a declividade varia entre áreas planas (0-6%) até áreas levemente acidentadas com valores entre 16-25%.



Figura 5- Geologia regional evidenciando Embasamento Cristalino (roxo), Formação Guabirotuba (QPg, verde); Sedimentos Aluvionares (amarelo claro); em azul a área do empreendimento. Fonte: IAT/PR-Mineropar, 2021.

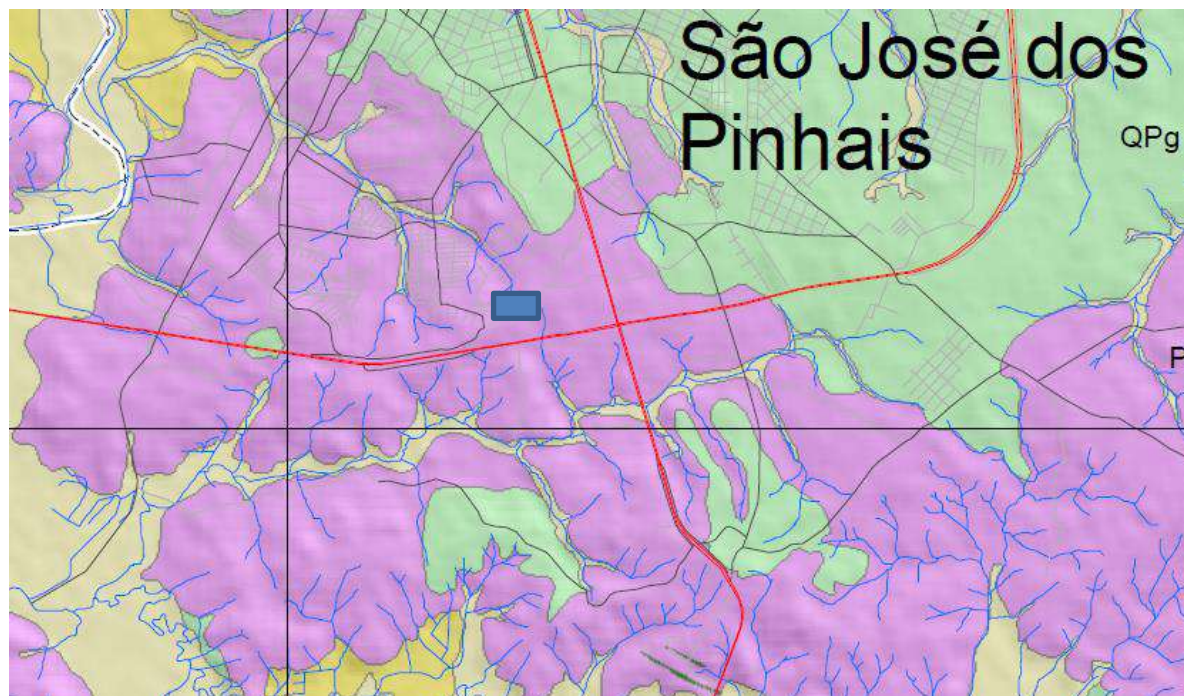


Tabela I - Coluna Estratigráfica da Região

PERÍODO	MATERIAIS	FORMAÇÕES OU CORRELAÇÕES
Quaternário (Holoceno)	Intercalação de areia, argila, argila-turfosa e lama.	Sedimentos Aluvionares
Quaternário (Pleistoceno)	Depósitos de vertentes e intemperismo (Talus).	Terraços, Encostas e Vertentes
	Argilitos na sua maioria, contendo intercalações de arcósios; às vezes com impregnações de calcita e minerais do grupo das terras raras	Formação Guabirotuba
Pré-Cambriano Inferior	Biotita Xisto	
	Gnaisse Gnaisse/Migmatito	Embasamento Cristalino

4.1. Embasamento Cristalino

Seqüência gnáissico-migmatítica que corresponde a rochas migmatíticas (epibolitos e embrechitos) com intercalações intensas entre neossoma e paleossoma onde o processo intempérico conseguiu alterar profundamente as rochas originais transformando-as em solos residuais ou saprolíticos. O sistema de estruturação corresponde a atitudes preferencialmente NE-SW, com mergulhos verticais a subverticais.

A seqüência é formada por migmatitos heterogêneos de composição diversa, alternados principalmente por gnaisses e anfibolitos feldspatizados com biotita. Separa-se da cobertura sedimentar por discordância erosiva.

4.2. Materiais Inconsolidados, Manto de Intemperismo e Solos

Além dos solos no sentido pedológico, são mapeados na região, manto de intemperismo, materiais inconsolidados, manto de intemperismo, sedimentos coluvionares, aluvionares, de terraços e saprólitos.

Na área do empreendimento ocorrem solos residuais maduros e latossolos assentados discordantemente sobre os migmatitos do Embasamento Cristalino. São desenvolvidos no local da alteração das litologias cristalinas (in situ), evoluído pedogeneticamente (horizonte B, latossolo), com laterização, lixiviação das bases com rara formação de crustações (limonitização). Recobrem alteritos envolvendo gnaissificação ou fragmentos pouco consolidados e saprólitos, sobrepostos por solos silto-argilosos e silto-arenosos orgânicos. Frequentemente são observados sobre a gnaissificação típica, solos transportados ou saprolíticos. A localização das sondagens a trado está na **Tabela II** e os perfis geológicos obtidos nas sondagens a trado estão evidenciados da **Tabela III**.

Tabela II– Coordenadas dos pontos de sondagem a trado.

ID	Tipo	Latitude	Longitude
1	Sondagens ST	25° 33' 55"	49° 11' 31"
2	Sondagens ST	25° 33' 58"	49° 11' 28"
3	Sondagens ST	25° 33' 57"	49° 11' 26"
4	Sondagens ST	25° 33' 55"	49° 11' 29"
5	Sondagens ST	25° 33' 54"	49° 11' 30"

Tabelas III: Perfis Geológicos: sondagens ST (março de 2022).

ST-1

0,0-0,20	Solo orgânico argilo-siltoso marrom
0,20-0,90	Solo residual argilo-arenoso com fragmentos de quartzo marrom escuro
0,90-2,40	Solo residual areno-siltoso vermelho
2,40-3,60	Saprólito silto-arenoso amarelado
3,60-5,00	Migmatito neossoma intemperizado rosado
5,00	Final de perfuração
N.H. >5,00m	

ST-2

0,0-0,90	Solo orgânico argilo-arenoso marrom
0,90-1,70	Solo residual argilo-siltoso rosa-avermelhado
1,70-2,50	Solo residual argilo-arenoso vermelho
2,50-3,20	Saprólito areno-siltoso alaranjado
3,20-4,10	Saprólito vermelho com quartzo
4,10-5,00	Migmatito neossoma alterado
5,00	Final de perfuração
N.H. >5,00m	

ST-3

0,0-0,90	Solo orgânico argilo-siltoso marrom
0,90-2,80	Solo residual argila-siltoso vermelho
2,80-3,40	Silte-argilo-arenosa marrom variegado
3,40-5,00	Saprólito vermelho-acinzentado
5,00	Final de perfuração
N.H. >5,00m	

ST-4

0,0-0,20	Camada vegetal
0,20-0,80	Solo orgânico argilo-siltoso marrom
0,80-1,20	Solo residual argilo-silte-arenoso vermelho a roxo
1,20-1,45	Saprólito areno-argiloso variegado
1,45	Fragmentos de quartzo

N.H. 1,00m

ST-5

0,0-0,20	Solo orgânico argilo-siltoso marrom
0,20-1,00	Argila-organica preta
1,00-7,00	Solo residual argilo-silto-arenoso vermelho-marrom
7,00-10,45	Saprólito silte-arenoso marrom variegado
10,45	Migmatito intemperizado

N.H.>5,00m

No sentido pedológico os solos da região são latossolo vermelho amarelo álico, latossolo vermelho-escuro distrófico, podzólico vermelho amarelo álico, cambissolo álico, cambissolo álico mais solos litólicos distróficos, afloramentos rochosos (granito e quartzito) e solos litólicos álicos (EMBRAPA; IAPAR: 1979). Na região do empreendimento ocorrem solos residuais e latossolos caracterizados como solos de origem eluvionares ou zonais.

4.2.1. Solos residuais

Esta unidade é constituída de solos residuais jovens a maduros, com inclusões de solos transportados (colúvio), com faixa de declividade de 0 a 6%. O perfil típico caracteriza-se por:

-solo residual argilo-silto-arenoso vermelho a roxo, eluvionar, poroso, baixa resistência à penetração, elevada permeabilidade, presença de linhas de quartzo (paleocanais) e espessura média de 1,00 m (**Figuras 6 e 7**).

-saprólito de coloração rósea, vermelha, marrom e alaranjada, com textura silto-arenosa, com estrutura geológica horizontal, constituído de micas, linhas de quartzo e caolinita, boa porosidade, elevada permeabilidade, média resistência à penetração, espessura média superior a 2,00 m.

-aquífero livre (freático) a profundidade média superior a 8,00 m.

Figura 6 – Solo residual argilo-silto-arenoso vermelho a roxo, eluvionar, presença de linhas de quartzo (paleocanais) e espessura média de 1,00 m.



Figura 7 – Solo orgânico silto-argiloso marrom passando a solo residual argilo-silto-arenoso vermelho-alranjado, poroso, baixa resistência à penetração, elevada permeabilidade.



4.2.2. Solos coluvionares, saprólitos e latossolos

Ocorre nas áreas onde o relevo é mais enérgico desenvolvendo declividade de 6 a 10%. Caracterizam-se com pequenas espessuras de solos coluvionares ou lentes de solos orgânicos ficando restritos a:

- solo areno-argiloso de coloração marrom passando a coloração alaranjada e vermelho, com textura silto-arenosa, estrutura geológica vertical a sub-vertical, constituído de fragmentos de quartzo e caolinita, boa porosidade, elevada permeabilidade, média resistência a penetração, espessura média superior a 2,00 m **(Figuras 8 3 9).**

- zonas de migmatitos muito alterados com predominância de quartzo e alterações de feldspatos (caolinita) derivados de neossoma e lâminas de biotita e muscovita, espessura superior a 5,00 m.

- aquífero fissurado com nível estático a profundidade superior 50,00 m.

Figura 8 - Saprólito vermelho com quartzo e migmatito neossoma alterado



Figura 9 – Gradação de solo orgânico marrom para solo residual e zonas de migmatitos muito alterados com predominância de quartzo e alterações de feldspatos (caolinita) derivados de neossoma e lâminas de biotita e muscovita, espessura superior a 5,00 m.



5. HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA

A área do empreendimento está inserida no contexto da Bacia hidrográfica do Rio Avariú, afluente Rio Iguaçu. O Rio Iguaçu é o maior rio do estado do Paraná e, segundo dados da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, possui 1320 km de extensão e é formado pelo encontro dos rios Iraí e Atuba. O curso do rio segue de leste para oeste e desagua no rio Paraná no Sudoeste do estado. Em algumas porções do seu curso ele é divisa natural entre os estados de Paraná e Santa Catarina.

A Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu engloba os estados do Paraná, abrangendo uma superfície de 57.329 km² neste estado, Santa Catarina com 13.470 km² de cobertura e parte da província Argentina de Misiones.

Segundo Relatório Diagnóstico da Bacia do Alto Iguaçu realizado pelo Instituto das Águas do Paraná em 2011, o Sistema integrado Iguaçu de

captação superficial e subterrânea para abastecimento público, é o sistema com maior capacidade produtiva da região na ordem de 3.000 L/s. A captação é realizada no próprio Rio Iguaçu e a alimentação do sistema também é feita pelas sobras da captação dos rios Passaúna, Iraí, Itaqui e Pequeno. Outros rios que também poderiam servir de alimentadores, como o Atuba, Palmital e rio do Meio, foram descartados por não terem qualidade adequada. A Estação de Tratamento de Água Iguaçu utiliza o tratamento convencional completo com clarificação por sedimentação para que possa ser realizada a distribuição.

Na área foi mapeada uma drenagem receptora de tres nascentes do entorno, localizadas a NE, SW e S, assim como na área do empreendimento também foi prospectada uma nascente, caracterizadas pela legislação como APP (**Figuras 10, 11, 12 e 13**). Esta drenagem faz parte das nascentes do Rio Avariú.

Figura 10 - Drenagem fluvial receptora das águas das nascentes na área e entorno, caracterizadas pela legislação como APP. Fonte: google Earth adaptado.



Das cabeceiras do Rio Avariú e suas nascentes até sua foz no Rio Iguaçu, a distancia aproximada é de 7,00 Km. No trajeto, pelo menos outros dez cursos d'água se incorporam ao Rio Avariú. A vazão aproximada ou

estimada, no ponto mais baixo e com saída da área é de 0,50 m³/h, observada em dia de clima-seco-ensolarado, em época de estiagem. O canal dessa drenagem fluvial é de: 1,00 m de largura e profundidade média de 1,00 m. Pelos dados do Instituto de Águas do Paraná (SUDERHSA): Plano Diretor de Drenagem para Bacia do Rio Iguaçu na RMC, essa drenagem é parte da Sub-bacia do Rio Avariú (2002) e não oferece tendência de inundações em cenário atual e em cenários de 10 e 25 anos. Na **Figura 14**, ainda se evidencia em verde e em azul, áreas de tendência de inundação para cenários de 25 e 10 anos respectivamente.

Figura 11 – Na área do empreendimento foi prospectada uma nascente, caracterizada pela legislação como APP.



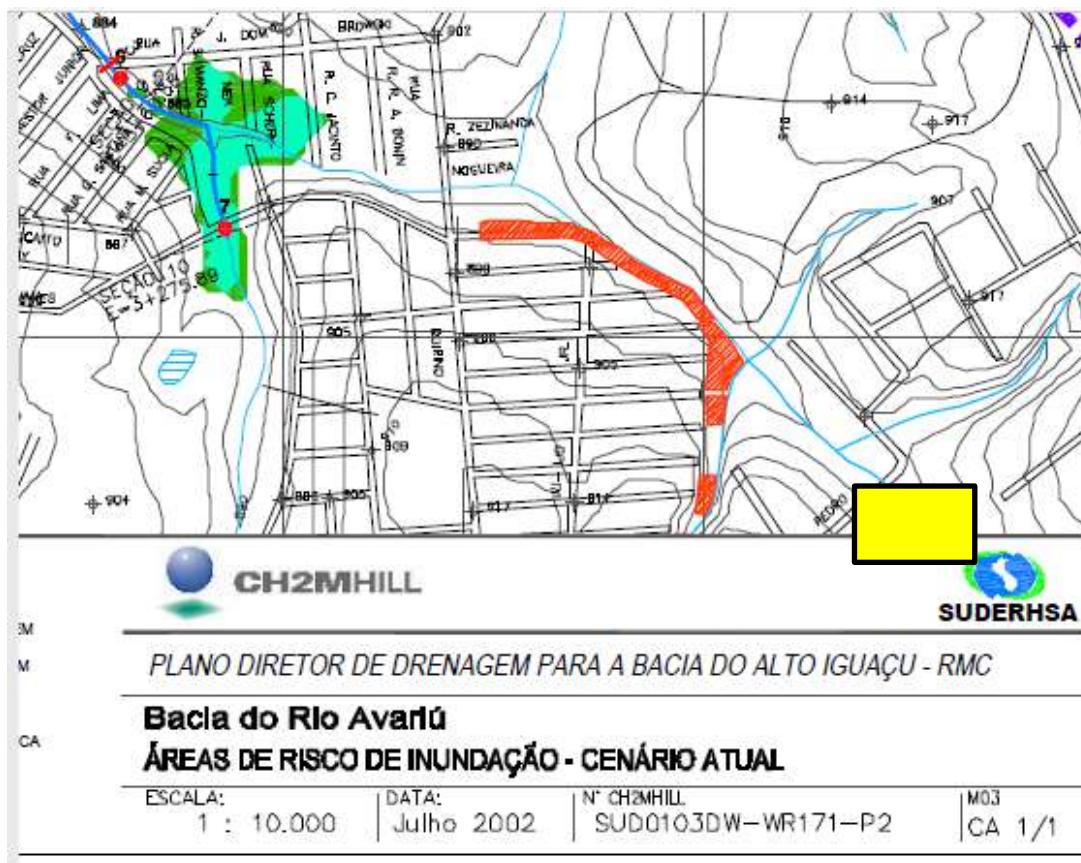
Figura 12- Através de atividades de campo e sondagem a trado foi possível prospectar uma nascente.



Figura 13 – S4 demonstrou o N.H. a 1,00m de profundidade.



Figura 14- Localização da área (amarelo) em relação ao plano diretor de drenagem e cenário para risco de inundação. Fonte: Plano Diretor de Drenagem/Bacia do Rio Barigui. Folha SUD 0103 DW – P2, SUDERHSA (2002).



Além das águas superficiais, é possível descrever para a área a existência de águas subterrâneas. Nesse caso a área está situada no domínio da Unidade Aquífera Pré-Cambriana caracterizada pelo armazenamento de água nas fraturas das rochas gnáissico-migmatíticas do Embasamento Cristalino. De acordo com estudos de campo e de fotointerpretação realizados pela SUDERHSA, a direção preferencial dessas fraturas tem orientação N30-50W, N40-60E e NS.

Segundo dados do Instituto das Águas do Paraná, o aquífero fraturado é geralmente coberto por espesso manto de intemperismo que varia de 5 a 20 metros, o que lhe configura uma classificação de aquífero confinante ou semi-confinante, facilitando a recarga constante através de infiltrações verticais no solo. Assim como o processo de recarga é facilitado, pode ser facilitado o

processo de contaminação do aquífero através da contaminação do solo e consequente infiltração.

Os aquíferos fraturados são caracterizados por armazenarem um volume de água inferior ao armazenamento possível em aquíferos granulares e cársticos. Até o ano de 2004 a SUDERHSA identificou que 70% dos poços perfurados em aquíferos fraturados na Região Metropolitana de Curitiba indicaram entrada de água entre 50 e 200 metros de profundidade. Além das drenagens mapeadas no entorno da área, convém esclarecer que a área é atendida por rede coletora de esgoto da SANEPAR.

6. ASPECTOS HIDROGEOLÓGICOS

O mapeamento hidrogeológico é aplicável para a determinação de diferentes profundidades do lençol freático, a direção e sentido de fluxo das águas do aquífero superficial e a determinação do mapa piezométrico.

Os trabalhos e avaliações hidrogeológicas de campo permitem visualizar atributos que avaliam o comportamento do aquífero superficial, as nascentes e a relação com a ocorrência de drenagens fluviais, além do conhecimento geotécnico/hidrogeológico quando e se, houver processo de rebaixamento, corte e terraplenagem de taludes e aterros durante as edificações.

Para diagnosticar a área, além do mapeamento e avaliação de campo, utilizou-se também da fotointerpretação. Foram utilizados dados das imagens de satélite do “google earth”, de 2003 até 2019. O mapeamento geológico/hidrogeológico foi complementado através de dados hipsométricos.

A exploração de água subterrânea especialmente aquela referente ao aquífero livre é praticamente desprezível no entorno da área, uma vez que toda região do entorno do empreendimento é caracterizada por zona urbana com rede de abastecimento da SANEPAR. Entretanto, fora da área do empreendimento foram mapeados três talwegues a montante. Esses talwegues estão associados a três nascentes que concentram as águas fluviais e pluviais do entorno, e durante pluviosidade excessiva as águas são escoadas para a drenagem que atravessa o empreendimento, e favorecem a alimentação das drenagens de caráter fluvial no entorno.

Conforme já citado anteriormente, a área do empreendimento possui um curso d'água, que corresponde as cabeceiras do Rio Avariú. Esta drenagem é alimentada por 3 nascentes no entorno e uma nascente na área do empreendimento. A nascente que tem sua origem na área do empreendimento, tem vazão aproximada de $<5\text{L/h}$ em época de tempo chuvoso. Nas prospecções a trado e análises geológicas e hidrogeológicas de campo se confirmou tais atributos físicos (**Figuras 15, 16, 17 e 18**).

Figura 15 – Sondagem S4, realizada par definição do N. H. e nascente.



As direções de fluxo subterrâneo da região são principalmente de S para N, mas na área predominam direções de fluxo de W-SW para E-NE, onde a zona tipicamente de drenagem natural, é formado pelas nascentes no entorno S, e no perímetro do empreendimento e pela nascente ao lado da sondagem a trado S4. Esse curso d'água, também é alimentado das enxurradas e descargas pluviométricas além da área do empreendimento. A influência das drenagens depende das condições de pluviosidade e também das características geológico/hidrogeológicas.

Figura 16 – Sondagem S4, com evidencia de sedimentos argilosos em contato com sedimentosa arenosos e fragmentos de quartzo.



Figura 174 - Nascente do tipo Eluvionar ou Eluvial em contato geológico, solo e sedimentos inconsolidados em contato com níveis impermeáveis (material intemperizado de gnaisses e migmatitos).



A nascente prospectada é do tipo Eluvionar de encosta, em contato geológico, onde a água após precipitação pluviométrica infiltra no solo até níveis impermeáveis (material intemperizado de gnaisses e migmatitos), de modo a saturar o solo e sedimentos inconsolidados. Esses sedimentos e solos quando saturados e na existência de um corte ou uma depressão no terreno ou corte e depressão no relevo, extravasam, surgindo as nascentes ou fontes d'água **(Figuras 18 e 19)**. São nascentes associadas a variação do nível do lençol freático, por isso caracterizadas com nascentes de aquífero livre ou superficial e geralmente são de pouca produção com vazões muito baixas.

Quanto ao aspecto relacionado às águas subterrâneas, a Resolução CONAMA (Conselho Nacional de Meio Ambiente) nº 303, de 20 de março de 2002, define em seu Artigo 3º as situações específicas em que são consideradas e constituídas as APPs, Áreas de Preservação Permanente:

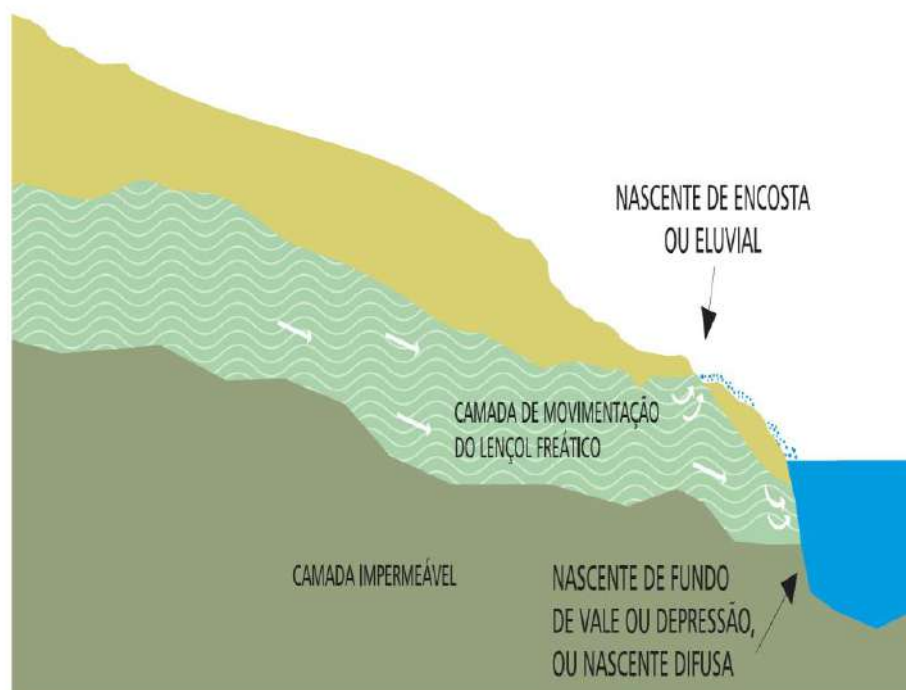
Art. 3º Constitui Área de Preservação Permanente a área situada:
II – ao redor de nascente ou olho d água, ainda que intermitente, com raio mínimo de cinquenta metros de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica *contribuinte;*

IV – em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;

Figura 185 - Nascente do tipo eluvionar, contato de sedimentos argilo-siltosos com arenosos e níveis quartzosos.



Figura 196 – Conforme a literatura hidrogeológica, a nascente é do tipo eluvionar. Fonte: Cadernos da Mata Ciliar / Secretaria de Estado do Meio Ambiente, Departamento de Proteção da Biodiversidade. – N 1 (2009)–São Paulo: SMA, 2009.



Portanto, a área marginal da nascente (raio de 50 m), e laterais de drenagem fluvial (30 m) deverá ser considerada APP, sendo necessária sua preservação e manutenção.

No caso em questão a implantação do sistema de drenos, galerias, bueiros e canais nos bairros da região, especificamente a montante do empreendimento deixa claro que as vazões das drenagens originadas pelas nascentes mencionadas, são acrescidas pela carga hídrica das águas pluviais. Entretanto, o excesso de pluviosidade não interferirá na capacidade do sistema de bueiros e galerias que pode ser implantada no empreendimento **(Figura 20)**.

A água das galerias e bueiros não interfere nas características hidrogeológicas das nascentes, já que a água subterrânea, na área do Laudo em questão, está inserida no aquífero freático, zona onde os sedimentos encontram-se saturados em água, também classificados em linguagem hidrogeológica como aquífero livre ou superficial.

Figura 20 – Nascentes que ocorrem a montante da área acrescidas da carga hídrica pluvial, desenvolvem a drenagem fluvial mapeada.



As águas do aquífero freático ou livre são aquelas acumuladas na zona saturada do solo, abaixo da superfície do lençol freático. Essa superfície depende da topografia do terreno, tendendo em geral a acompanhar a conformação da superfície do solo. A elevação do lençol freático flutua naturalmente durante o ano todo, em função de períodos secos e chuvosos, podendo variar desde alguns centímetros até algumas dezenas de metros, dependendo da área. Esse tipo de aquífero apresenta como característica, água com composição química pouca mineralizada (valores baixos do parâmetro total de sólidos dissolvidos), devido ao curto tempo de permanência das mesmas no aquífero. Devido ao fato de se tratar de aquíferos livres, os mesmos apresentam alto grau de vulnerabilidade ao encharcamento e saturação de áreas mais baixas do relevo ou do terreno.

Confirmando, as drenagens se caracterizam sazonalmente, como úmida ou seca de acordo com a pluviosidade, mas em nada altera o regime e flutuação do lençol freático, e da maneira como se propõe a utilizar a área do

empreendimento, pode-se realizar a execução de drenos para o uso e ocupação.

6.1. Piezometria

A condição piezométrica é de bastante utilidade para definição de áreas de proteção de mananciais. Na área as linhas de isopiezas, seguem aproximadamente, a topografia do terreno.

Uma vez que boa parte da região foi modificada através de ocupação e uso do solo, as condicionantes das águas subterrâneas estão pouco evidentes. Como já especificado no item anterior, ocorre na área, uma nascente e uma drenagem fluvial, além de três nascentes no entorno S do empreendimento (fora do perímetro) alimentando a drenagem. Embora com vazões muito baixas, o curso d'água ocorre mesmo durante o período de longa estiagem, demonstrando que as nascentes mantem os cursos d'água da área e do entorno. A piezometria segue aproximadamente as mesmas características espaciais do terreno, com tendência principal de sudoeste para nordeste (SW-NE). O desnível potenciométrico é de aproximadamente 20 m, tratando-se de piezometria de comportamento natural para esse relevo e solo, e evidencia um processo de pedepianização regional. Em períodos de estiagens e nos períodos de chuvas mais intensas, poderá ocorrer alguma alteração, mas não interferirá no padrão local. O mapa potenciométrico local da **Figura 21** (mapa hidrogeológico do aquífero livre) mostra o sentido de fluxo e as superfícies equipotenciais do nível do lençol freático.

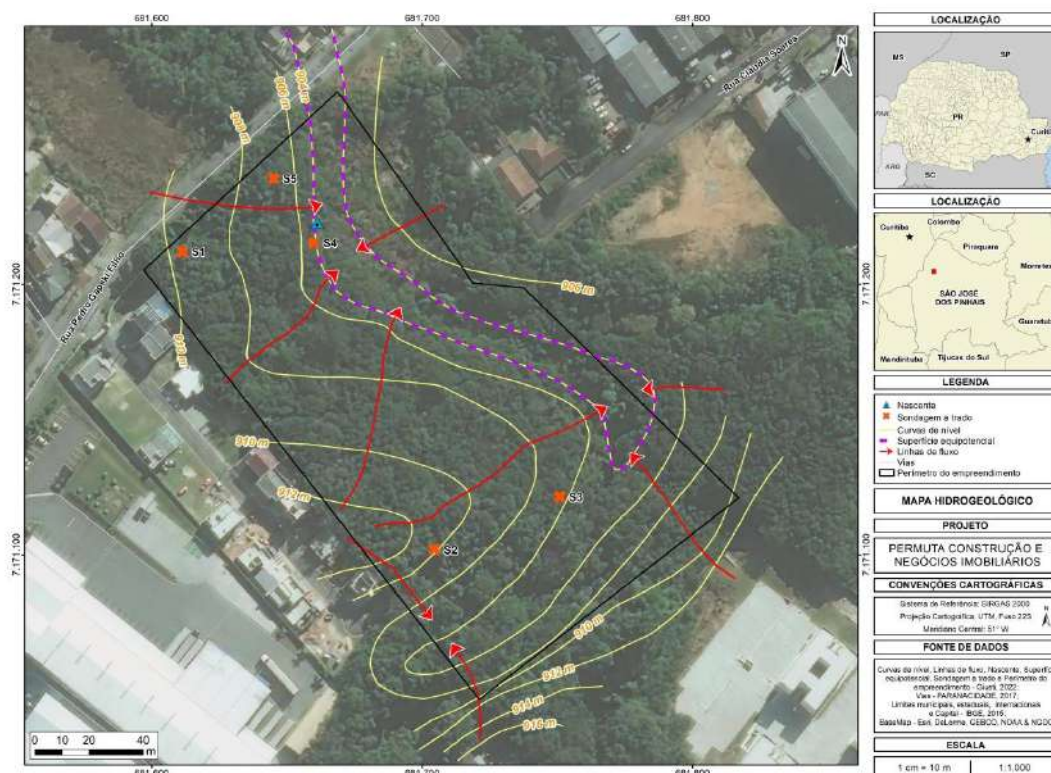
7. CONCLUSÃO

Os levantamentos executados em mapeamento geológico de campo e através de análise aerofotogramétrica, fotogeológica e especificamente em hidrogeologia na área do empreendimento não ficaram restritos apenas ao perímetro delimitado, além de que na questão geológica deve considerar interpretações fotogeológicas, estruturas geológicas e estratigrafia em caráter regional.

Os Levantamentos geológicos com detalhes do aspecto hidrogeológico que foram executados, interpretados, avaliados e analisados são Atribuições

Técnicas dos profissionais de Geologia conforme Conselho Regional de engenharia (CREA).

Figura 21 – O mapa potenciométrico mostra o sentido de fluxo e as superfícies equipotenciais do aquífero livre.



A área em questão apresenta uma nascente e um curso d'água (drenagem fluvial). A drenagem fluvial é alimentada por três nascentes a montante da área do empreendimento, localizadas a S, SW e W. Essas nascentes, somadas a nascente da área recarregam o arroio. Assim, quanto ao aspecto relacionado às águas subterrâneas, a Resolução CONAMA (Conselho Nacional de Meio Ambiente) nº 303, de 20 de março de 2002, define em seu Artigo 3º as situações específicas em que são consideradas e constituídas as APPs (Áreas de Preservação Permanentes), a drenagem fluvial analisada, em faixa de 30 m laterais e a nascente num raio de 50 m, conforme demonstrado no Anexo 3.

O Relatório apresentado está devidamente documentado e atendido as normas técnicas/científicas no campo da geologia/hidrogeologia.

Com base nessas considerações, observações, análises e na comprovação dos dados de trabalhos executados no perímetro do empreendimento, na documentação de cunho geológico, nas análises dos levantamentos geológicos anteriores, dos materiais inconsolidados e suas condições geotécnicas/hidrogeológicas e nas Atribuições de Responsabilidade Técnica junto ao CREA, por profissionais habilitados, conclui-se pela adequabilidade de parcela do empreendimento para uso, ocupação e execução de obras civis, desde que consideradas as áreas específicas de APPs.

Curitiba, 10 de abril de 2022.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by 'A. Giusti'.

Donizeti Antonio Giusti

Geólogo CREA 63947/D-SP

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABGE: 2012 - Revista brasileira de geologia de engenharia e ambiental (publicação científica da Associação Brasileira de Geologia de Engenharia e Ambiental) Editor - Taioli, F.; Kertzman, F.; Augusto Filho, O. – EESC-USP Volume 2 - Número 2 Circulação: Maio de 2012 ISSN 2237-4590

BIGARELLA J.J. & SALAMUNI R. 1962 - Caracteres texturais dos sedimentos da Bacia de Curitiba. Boletim da Universidade do Paraná. 7:1-164.

CADERNOS SEMA/SP, 2009 - Mata Ciliar / Secretaria de Estado do Meio Ambiente, Departamento de Proteção da Biodiversidade. – N 1 São Paulo: SMA, 2009.

CANALI, N.E. 1990 - Análise topológica das redes de drenagem da porção leste do território paranaense. Rio Claro-SP, 1990. 580p. Tese (Doutorado em Geografia): UNESP.

CAPUTO, H.P. 1973 - Mecânica dos solos e suas aplicações. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, v.2, p.60-69.

COTTAS, L.R. 1983 - Estudos geológico-geotécnicos aplicados ao planejamento urbano de Rio Claro - SP. Tese (Doutorado). Instituto de Geociências - Universidade de São Paulo.

COULON, F.K. 1974 - Mapa geotécnico das folhas de Morretes e Montenegro. Porto Alegre: FABERGS; 58p.

CSIRO - COMMONWEALTH SCIENTIFIC AND INDUSTRIAL RESEARCH ORGANIZATION – 1981 - Terrain analysis, classification, assessment and evaluation for urban and regional developmental purposes. Technical Paper. Melbourne, v.1/2, n. 30, 226p.

CUSTODIO, E.; LLAMAS, M.R. 1983 - Hidrologia subterrânea. Barcelona: Omega, v.1.

CARVALHO, C.C. 1996 - Gerenciamento de riscos geotécnicos em encostas urbanas: uma proposta baseada na análise de decisão. Tese (Doutorado) EPUSP, São Paulo, 1996.

COMEC-MINEROPAR 1995 - Projeto Geotecnia – RMC, Comec; Folhas A-100 e 103, Curitiba, 1995.

EMBRAPA 2007 - Carta de Solos do Estado do Paraná Escala 1:250.000. Curitiba, 2007.

GIUSTI, D. A. 1989 - Contribuição à geologia ambiental no município de Curitiba. Dissertação de Mestrado, IGUSP, São Paulo, 1989, 98 páginas.

GUIDICINI, G.; NIEBLE, C.M. 1976 - Estabilidade de taludes naturais e de escavação. São Paulo: Edgard Blucher. 170p.

IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 2018 [http://www.ibge.gov.br/home/mapa_site/mapa_site.php#geociencias], acesso em 20/08/2018

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ – 2018 [http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=61], acesso em 20/06/2020.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. 2008 - Curitiba em Dados. Disponível em: http://ippucnet.ippuc.org.br/Bancodedados/Curitibaemdados/Curitiba. Acesso em 27/05/2020.

ITCG - Instituto de Terras, Cartografia e Geociências. 2018 - [http://www.itcg.pr.gov.br/modules/faq/category.php?categoryid=9], acesso em 20/06/2020.

LARACH, J.D.I. 1984 - Levantamento de reconhecimento dos solos do estado do Paraná. Boletim de Pesquisas da EMBRAPA, Londrina, n.27, p.1-791.

LOPES, J. A.U.2001- Os movimentos coletivos dos solos e a evolução das encostas naturais nas regiões tropicais e subtropicais úmidas. v. 49 (2001) - Resumos de Dissertações e Teses, Biblioteca Central da UFPR.

MAACK, R. 1981 - Geografia física do Estado do Paraná. 2a ed. José Olympio, Curitiba, 450 p.

MARINI O. J. et al. 1966 - Folha Geológica de Araucária. Comissão da Carta Geológica do Paraná. UFPR- Codepar, Curitiba, 1966.

MINEROPAR - Minerais do Paraná. 2006 - Universidade Federal do Paraná, Atlas geomorfológico do Estado do Paraná. Escala 1:250.000. Curitiba, 2006.

MINEROPAR2005 - Mapa Geológico do Estado do Paraná Escala 1:250.000. Curitiba, 2005.

OLIVEIRA, L. M. 1998 - Guia de prevenção de acidentes geológicos urbanos. Curitiba: Mineropar, 1998, 52 páginas.

SANEPAR. 2020 - Projeto unifamiliar: construção, operação e manutenção das fossas sépticas. Site: sanepar.com.br.

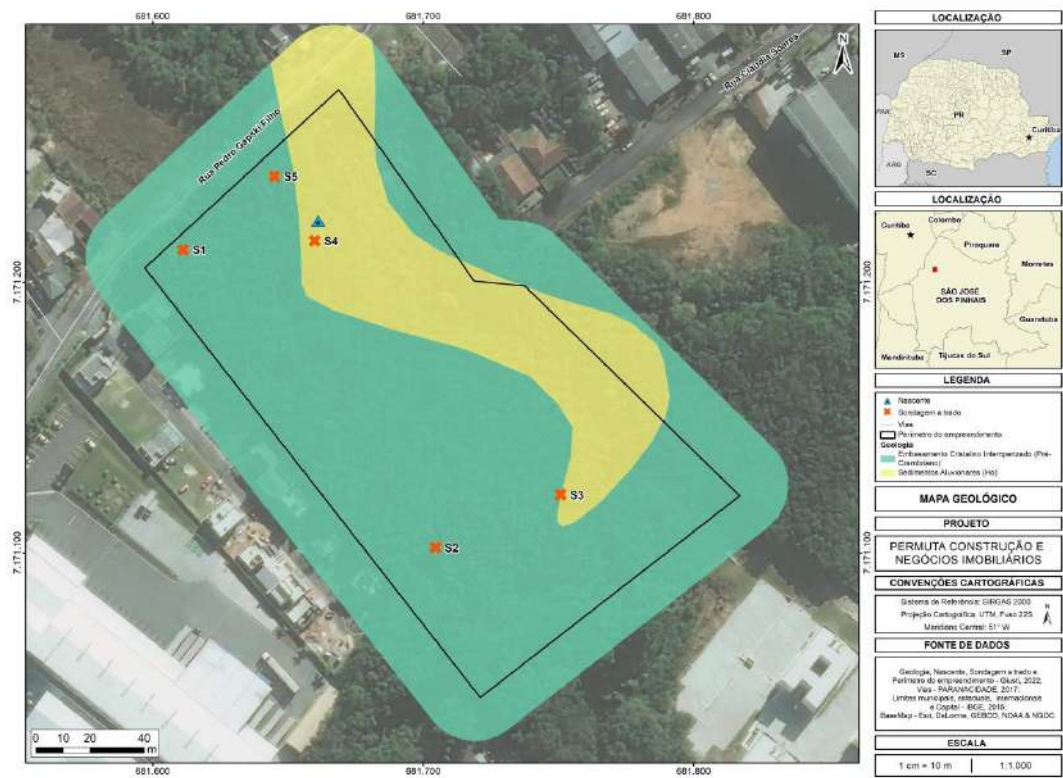
SOUZA, N.C.; DINIZ. C. de; ZUQUETTE, L.V. 1993 - Critérios de avaliação geotécnica de unidades de terreno no planejamento urbano. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOLOGIA DE ENGENHARIA, 2., Poços de Caldas, 1993. Anais... Poço de Caldas: ABGE.

VARGAS, M. 1978 - Introdução a mecânica dos solos. São Paulo: McGraw Hill, 509p.

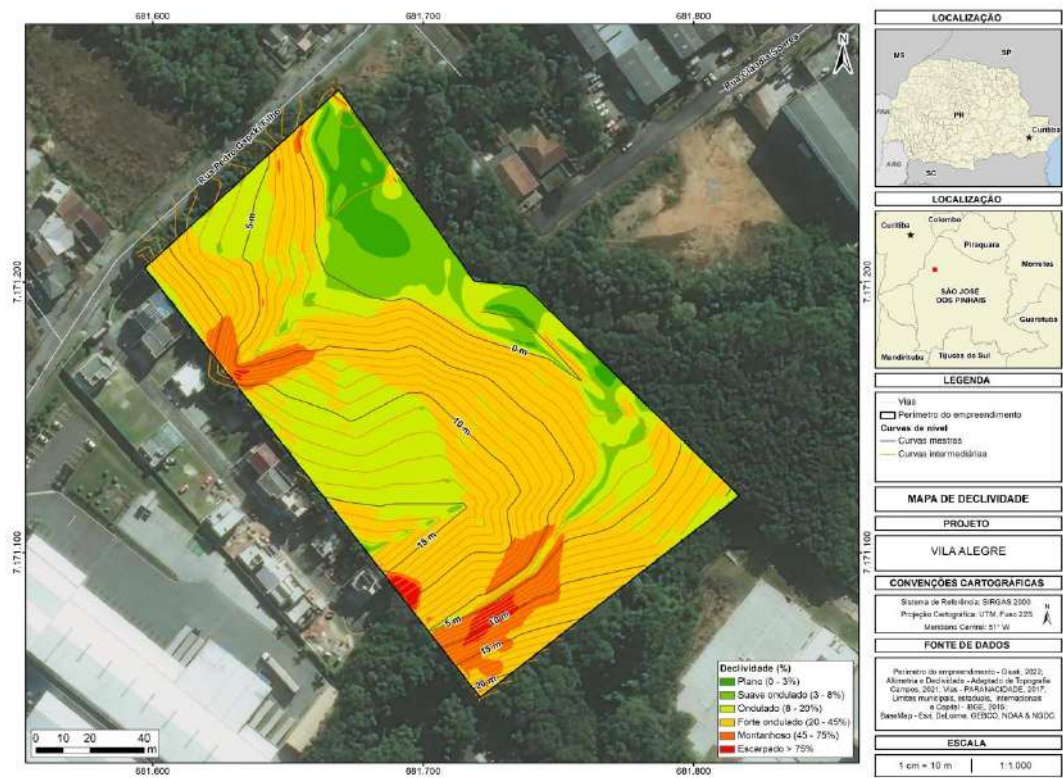
ZUQUETE, L.V. 1981 - Mapeamento geotécnico da região de São Carlos. Dissertação (Mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo.

ANEXOS

ANEXO 1 - Mapa Geológico/geotécnico



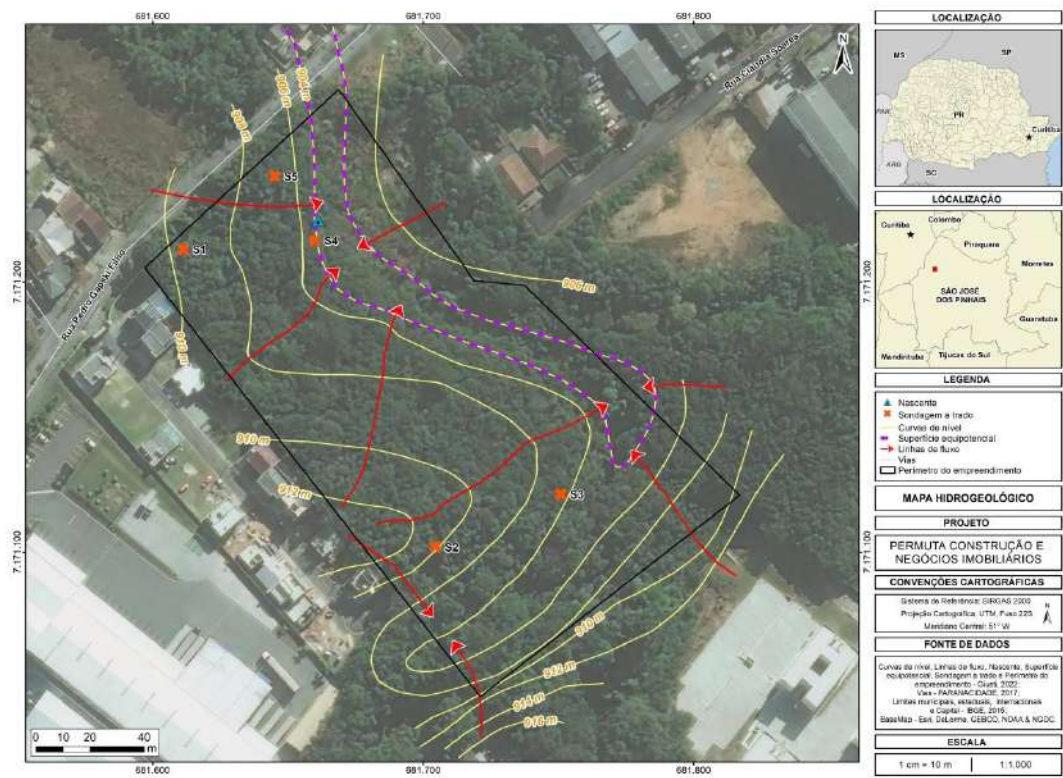
ANEXO 2 - Mapa de Declividade



ANEXO 3 - Mapa Hidrológico



ANEXO 4 - Mapa Hidrogeológico



ANEXO 6- ART/CREA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720221738537

1. Responsável Técnico DONIZETI ANTONIO GIUSTI Título profissional: GEOLOGO		RNP: 2603523937 Carteira: SP-63947/D
2. Dados do Contrato Contratante: PERMUTA CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. AV DAS TORRES, 4340 SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-450 Contrato: (Sem número) Celebrado em: 02/03/2022 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira		CNPJ: 37.350.143/0001-33
3. Dados da Obra/Serviço R PEDRO GAPSKI FILHO, S/N ITALIA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-340 Data de início: 04/03/2022 Previsão de término: 07/04/2022		
4. Atividade Técnica [Avaliação, Estudo, Estudo de viabilidade ambiental, Laudo, Pesquisa] de adequação ambiental Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		
5. Observações Laudo Hidrogeológico especializado em nascentes e drenagem fluvial		
6. Declarações Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.123, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.		
7. Assinaturas Documento assinado eletronicamente por DONIZETI ANTONIO GIUSTI, registro Crea-PR SP-63947/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 03/04/2022 e hora 17h17.		Profissional Contratante
PERMUTA CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 37.350.143/0001-33		8. Informações - A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br . - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confes.org.br . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Acesso nosso site www.crea-pr.org.br Central de atendimento: 0800 041 0067

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 04/04/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720221738537

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
 Impresso em: 04/04/2022 15:13:15

www.crea-pr.org.br



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.

01 CONTROLE

PROTOCOLO
24.493.569-9

VALIDADE
19/09/2026

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF)
Patricia dos Santos Cordeiro

CNPJ (PJ) / CPF (PF)
[REDACTED]

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento
Condomínio Edifício Vertical
Categoria do empreendimento
Residencial

Endereço
Rua Pedro Gapski Filho

Nº Predial
00

Município
São José dos Pinhais

Bairro
Itália

Número de Lotes
01

Número de Economias
100

Número de Pavimentos
04

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

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água de extensão e diâmetro a serem definidos através de levantamento de campo, após análise do projeto. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.

Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
650 metros	75

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

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento:
A definir

Material / Diâmetro:
PVC DN75

Cota topográfica:
A ser definida em projeto

Pressão mínima (mca)
10

Pressão máxima (mca)
50

Endereço do ponto de interligação
Rua Rafael Puchetti (Interligar na rede DN100)

Observação:
O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.
É proibida a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.
Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 da AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.
Ainda conforme Resolução AGEPAR 003/2020, Art. 56. O abastecimento de água e o esgotamento sanitário empreendimento obedecerão às seguintes modalidades: sistema independente, quando não há rede disponível, cabendo aos proprietários das edificações do empreendimento a implantação, a operação, a conservação e a manutenção da solução individual; e abastecimento de água e esgotamento sanitário pelo prestador cabendo aos proprietários a operação, a conservação e a manutenção das instalações internas, e cabendo ao prestador de serviços a operação, a conservação e a manutenção das instalações hidrossanitárias interna do empreendimento que foram devidamente doados ou cedidos ao prestador de serviços, e que passaram a integrar as redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Área com atendimento, porém é necessária a ampliação de rede coletora conforme diâmetro informado ao lado, com extensão a ser definida através de levantamento in loco após análise do projeto.

Diâmetro (DN)
150

Obs.: Os custos das expansões de redes serão a expensas do empreendedor.

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

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento:
A definir

Cota topográfica do ponto da ligação
A ser definida em projeto

Profundidade da rede no ponto da ligação (m):
A ser definida em projeto

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



Endereço do ponto de interligação da ampliação:

A definir

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.
O empreendimento deverá ser atendido por ligação condominial.
É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica.
- Este documento não possui rasuras.

09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Local e data:
Curitiba, 19 de Setembro de 2025.

Responsável pela análise	Engenheiro (a) Civil	Coordenador (a)	Gerente
Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente
Diego Durães do Rosário	Neile Cristina Andraos	Patrícia Paetzhöld B. Paludo	Ernani José Ramme
GEML	GEML	GEML	GEML

Documento: **24.493.5699res100un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 19/09/2025 11:51 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 19/09/2025 13:42 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 19/09/2025 15:29 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 19/09/2025 11:43 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.493.569-9** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 19/09/2025 11:43.



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:
c44158840e1c4af850a80e64708ceb5.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

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

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

Emitido no dia **10/11/2025** às **22:39:50** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**