

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**RESIDENCIAL RUI BARBOSA – 280 UNIDADES**

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL -

EMPREENDEDOR: **RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA**

CNPJ: **57.068.698/0001-02**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 11.973, Bairro Santo Antônio

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: G906 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 08.252.0008.0000

Matrícula: 83.450 – 2ª C.R.I.

DEZEMBRO / 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

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
1.1. Informações Gerais.....	7
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento.....	8
2.2. Histórico do Terreno .....	10
2.3. Condicionantes Ambientais.....	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente .....	13
2.3.2. Aspectos Hídricos .....	13
2.3.3. Aspectos de Fauna.....	13
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação.....	14
2.4. Infraestrutura Urbana .....	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....	17
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>19</b>
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	19
3.2. Horário de Funcionamento .....	24
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional.....	24
3.4. Estacionamento e Acessos .....	26
3.5. Permeabilidade do Solo .....	27
3.6. Drenagem.....	27
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....	27
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA .....</b>	<b>31</b>
4.1. Identificação das Áreas de Influência .....	31
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	32
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	35
4.4. Geração de Tráfego.....	36
4.5. Transporte Coletivo .....	37
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região .....	39
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....</b>	<b>42</b>
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....	43
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....	44
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura .....	44

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	44
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	45
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos .....	45
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais .....	46
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	47
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento .....	47
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento .....	47
7. PARECER CONCLUSIVO .....	49
8. RESPONSABILIDADES TÉCNICAS PELO EIV.....	50
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	51
ANEXOS.....	54
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Inscrição Imobiliária nº 08.252.0008.0000	
Matrícula do lote do empreendimento de nº 83.450 - 2º CRI	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo nº 202510171415879942	
Parecer Técnico de Diretrizes Viária - Informação DIVINFRA/DET nº 169/2025	
Deferimento do CMPDU e Parecer Técnico nº 090/2022 - GAT para a proposta de empreendimento anterior com 284 unidades, em resposta ao protocolo nº 202208092415950467	
Levantamento Planialtimétrico do lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico do empreendimento - Planta de Implantação	
Anotação de Responsabilidade Técnica pela Autoria do Projeto Arquitetônico	
Anotação de Responsabilidade Técnica pela Execução da Obra	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao Protocolo nº 24.444.485-7	
Viabilidade Técnica/ Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20251075898229	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004 .....	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 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 Av. Rui Barbosa, ano de 2011 .....	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa, ano de 2025.....	12
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa .....	14
Figura 9. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	15
Figura 10. Porção central e frente do terreno, observado da Av. Rui Barbosa .....	15
Figura 11. Fundos do terreno, observado da Av. Rui Barbosa .....	16
Figura 12. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa .....	16
Figura 13. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento .....	17
Figura 14. Bloco A: Planta do Pavimento Térreo.....	20
Figura 15. Bloco A: Planta do Pavimento Tipo.....	20
Figura 16. Bloco A: Cortes Transversal e Longitudinal .....	20
Figura 17. Bloco A: Elevações Frontal e Lateral.....	21
Figura 18. Bloco B: Planta do Pavimento Térreo.....	21
Figura 19. Bloco B: Planta do Pavimento Tipo.....	21
Figura 20. Bloco B: Cortes Transversal e Longitudinal .....	22
Figura 21. Bloco B: Elevações Frontal e Lateral.....	22
Figura 22. Blocos Residenciais: Planta da Unidade Adaptável.....	22
Figura 23. Prédio Garagem: Planta do Subsolo .....	23
Figura 24. Prédio Garagem: Planta do Pavimento Térreo .....	23
Figura 25. Prédio Garagem: Planta do 1º Pavimento.....	23
Figura 26. Prédio Garagem: Planta do 2º Pavimento .....	23
Figura 27. Prédio Garagem: Corte Longitudinal .....	23
Figura 28. Planta da Guarita e Acessos ao Empreendimento.....	24
Figura 29. Área de Recreação: Planta do Salão de Festas, Academia e Piscina .....	24
Figura 30. Áreas de Influência consideradas neste Estudo .....	32
Figura 31. Zoneamento incidente no bairro Santo Antônio .....	33
Figura 32. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento .....	34
Figura 33. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento .....	34
Figura 34. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa .....	34
Figura 28. Avenida Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento .....	35
Figura 29. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição.....	35

Figura 30. Rua Alcides Dal' Negro, via de distribuição .....	36
Figura 31. Rua Pedro Trevisan, via de distribuição.....	36
Figura 39. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Rui Barbosa .....	37

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso .....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento .....	30
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....	38
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento .....	41

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis.....	25
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos ....	25
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico .....	25
Tabela 4. Quadro Estatístico .....	27

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises atualizadas dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional denominado até o momento de **Residencial Rui Barbosa**, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 11.371,43m<sup>2</sup> localizado no bairro Santo Antônio do Município de São José dos Pinhais, com acessos pela Avenida Rui Barbosa, e será composto por 2 blocos em concreto e alvenaria, com 14 pavimentos cada, edifício garagem de 3 pavimentos e subsolo, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **280 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 19.691,20m<sup>2</sup>**.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a atividade é classificada como PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, também por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, em conformidade com o Artigo 30, parágrafo 9º da lei, **cuja anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU em 22 de outubro de 2025, conforme parecer expedido em resposta ao protocolo nº 202510171415879942, que segue em anexo, porém, considerando uma proposta com 200 unidades, e exigindo ainda a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV como condicionante para a aprovação do empreendimento.**

Cabe ressaltar ainda que, anteriormente, no ano de 2022, havia sido aprovado para o mesmo local uma proposta de Condomínio Edilício Vertical com 284 unidades, por outro empreendedor, cujo Estudo de Impacto de Vizinhança foi aprovado pelo CMPDU através do processo de nº **202208092415950467**, conforme parecer de deferimento e respectivo Parecer Técnico nº 090/2022 - expedido pelo Grupo de Assessoramento Técnico com as contrapartidas estipuladas, que seguem em anexo a este Estudo. Por motivos de inviabilidade técnica, o empreendedor em questão não deu seguimento ao processo de licenciamento, e o condomínio nunca foi consolidado.

Serão apresentados então, ao longo deste estudo, os principais pontos positivos e negativos decorrentes da nova proposta de 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:

**RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 11.973, Bairro Santo Antônio

CEP: 83.025-404 - Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA** - CNPJ: 57.068.698/0001-02

Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8.665 - Sala 2 - Bairro Centro

CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR  
Contato: (41)3046-3102 / protocolo@nvempreendimentos.com.br

Identificação do Proprietário:

Nome: **NEL BRASIL INCORPORAÇÕES LTDA** - CNPJ: 08.941.818/0001-10  
Representante Legal: Antônio Miguel Espolador Neto  
Endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 170 – cj. 1704 – Bairro Centro  
CEP: 80.020-090 – Município: Curitiba/PR

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

Nome: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ: 11.680.647/0001-28  
Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8.665 – Sala 2 – Bairro Centro  
CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR  
Autora do Projeto Arquitetônico: **LUANA GABRIELA HOFFMANN**  
Título Profissional: Engenheira Civil – CREA PR 152196/D  
Anotação de Responsabilidade Técnica - ART: 1720256653422 (em anexo)

Responsável Técnico pela Execução de Obra: **GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA**  
Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 192.009/D  
ART: 1720256649352 (em anexo)

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

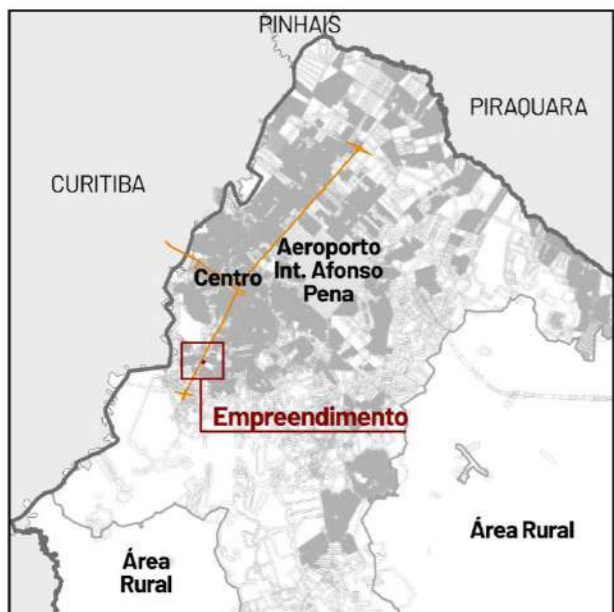
### 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano G-906, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 08.252.0008.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais sob nº 83.450**. Conforme matrícula, a área do terreno corresponde a **11.371,43m<sup>2</sup> (onze mil, trezentos e setenta e um metros quadrados, e quarenta e três 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



**RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES**

Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - 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)



R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5  
 Arquitetos - 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.

O lote G-906 é oriundo da unificação dos lotes F-664, F-665, F-666 e F-667, anteriormente cadastrados sob Inscrições Imobiliárias de nº 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000 e matriculados no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Município sob nº 71.643, 71.644, 71.645 e 71.646, respectivamente. Pelas imagens de satélite a seguir, disponibilizadas pelo *Google Earth*, é possível verificar que ao menos desde o ano de 2000, o terreno permanece desocupado, caracterizando um expressivo vazio urbano em uma área do Município destinada à expansão da área urbana central, como será melhor analisado no decorrer deste Estudo.

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 Av. Rui Barbosa, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

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



(Fonte: Google Street View)

## 2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma sintetizada os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da intervenção proposta, e a identificação da alteração do bioma existente.

### 2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico elaborado pela empresa Cruzzeper Ltda, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Jack Jones Cruzetta (CREA PR 159.826/D), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se tratar de terreno que possui topografia relativamente plana na porção oeste, e onde se pretende implantar o empreendimento, com um talude na porção frontal, próximo à testada com a Avenida Rui Barbosa, e um declive mais acentuado na porção central e aos fundos, devido à presença de um córrego que incide no terreno.

A vegetação predominante é a rasteira gramínea, com alguns exemplares de árvores na porção frontal e lateral direita, de quem da Avenida Rui Barbosa observa o lote, e uma vegetação mais densa nos fundos do terreno, próximo ao limite com a Área de Preservação Permanente - APP no entorno do córrego existente. Cabe ressaltar que para a implantação do condomínio pretendido, não haverá supresso da vegetação arbórea existente, com o devido respeito à área de bosque e de APP localizada aos fundos do terreno.

### 2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra - IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Sub-bacia Hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba.

Aos fundos do terreno, observado da Avenida Rui Barbosa, na porção leste, o imóvel é atingido por um córrego, cuja respectiva Área de Preservação Permanente - APP será devidamente respeitada pelo empreendedor, conforme 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 para cada lado do entorno a partir da margem do córrego, contemplando uma porção equivalente 4.623,54m<sup>2</sup>, e que inclusive encontra-se averbada em Matrícula.

### 2.3.3. Aspectos de Fauna

O terreno em estudo encontra-se inserido em uma região urbana em expansão, com crescente adensamento, porém, por não ter passado por uma significativa intervenção antrópica ao longo dos anos, e em função da presença de vegetação nativa e da existência do corpo d'água aos fundos, 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.

A princípio, com a implantação do empreendimento, principalmente na porção oeste, onde estão previstos os blocos residenciais, a intervenção nas características ambientais originais pode gerar perda de habitat e deslocamento de parte dessa fauna. Entretanto, como já mencionado, tanto a APP no entorno do córrego, como a área de bosque existentes no terreno, 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 à 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 recomposição 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 terreno possui ventilação constante, mas parcialmente sombreado pela arborização existente e pela construção no lote confrontante à esquerda (Núcleo de Esporte e Lazer da Colônia Rio Grande), de quem da Avenida Rui Barbosa observa o imóvel, mas sem interferências por correntes de ar, devido principalmente ao baixo adensamento nos imóveis vizinhos.

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 9. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 10. Porção central e frente do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 11. Fundos do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

Figura 12. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2022)

## 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 abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/ Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20251075898229**, que segue nos anexos do presente Estudo, considerando uma proposta anterior de 200 unidades habitacionais.

Ainda, na base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2025), consta que a região também é atendida pela rede de abastecimento de água, porém, a princípio não há rede coletora de esgoto próxima, mas devido à grande expansão urbana e adensamento na região, a rede encontra-se em constante processo de ampliação. E segundo a **Carta Resposta ao protocolo de nº 24.444.485-7 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que segue em anexo a este relatório,

constatou-se que há viabilidade de atendimento de ambas as redes ao condomínio pretendido com 280 unidades, sendo, no entanto, necessária a ampliação da rede de distribuição de água, com extensão aproximada de 220 metros.

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 13. 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 Ocupação Prioritária**, caracterizada pela área "que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades", e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei:

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

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

- II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;
- IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;
- V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;
- VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido na **Zona Especial Estrutural - ZEE**, caracterizada como *"expansão da área central e de indução ao crescimento da cidade em direção ao sul, com predominância de atividades comerciais e de serviços, sendo admitido o uso residencial"*. E por possuir testada para a Avenida Rui Barbosa, sobre o lote também incidem os parâmetros de uso e ocupação de solo definidos pelo **Eixo de Comércio e de Serviço 2 - ECS2**, definido em lei como o zoneamento correspondente *"às vias cujo objetivo é receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços"*. Para o enquadramento do empreendimento aos parâmetros previstos pelo ECS2, no entanto, deve ser atendido o Parágrafo 1º, Artigo 7 da lei citada:

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

E de acordo com o Parágrafo 6º mencionado, devem ser atendidos os seguintes critérios:

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

- I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00m (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e de Serviço;
- II - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Sendo assim, considerando que o lote do empreendimento possui profundidade máxima de 109,11 metros, com uma boa parte aos fundos caracterizada pela APP do córrego existente, e que será devidamente preservada, para o presente Estudo foram considerados os índices urbanísticos definidos pela ECS2. E como mencionado, pela lei citada, a princípio o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL é considerado PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, também por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, e cuja **anuência para PERMITIDO foi deferida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, conforme parecer expedido em resposta ao protocolo de nº 202510171415879942, que segue em anexo**, considerando uma proposta anterior com 200

unidades habitacionais, e condicionado ainda à apresentação deste EIV. Além disso, reitera-se que no ano de 2022 foi aprovado por este mesmo Conselho uma **proposta anterior de Condomínio Edifício Vertical com 284 unidades**, sob responsabilidade de outro empreendedor, conforme pareceres que também seguem nos anexos deste Estudo, em resposta ao protocolo de nº 202208092415950467, e que comprovava a viabilidade de implantação de um empreendimento residencial de porte similar ao atualmente pretendido.

O Projeto do novo empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, considerando a ECS2, tais como: taxa de ocupação máxima de 60,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50 – com possibilidade de adquirir potencial construtivo máximo de 2,00; taxa de permeabilidade mínima de 20,00%; altura máxima de 14 pavimentos; recuo frontal mínimo de 10,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 3,00 metros, e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote G906, 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).

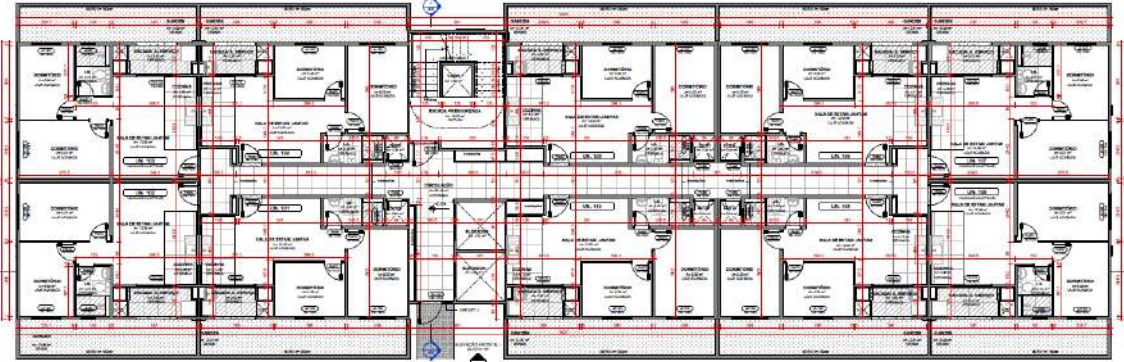
### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Residencial Rui Barbosa, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria da Engenheira Civil **LUANA GABRIELA HOFFMANN** (CREA PR 152.196/D) e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA** (CREA PR 192.009/D), e é contemplado por 2 blocos em sistema misto de concreto e alvenaria, com 14 pavimentos cada, edifício garagem com 3 pavimentos e 1 subsolo, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **280 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 19.691,20m<sup>2</sup>**. As unidades estão previstas com 2 e 3 dormitórios e área útil entre 42,08m<sup>2</sup> e 54,49m<sup>2</sup>.

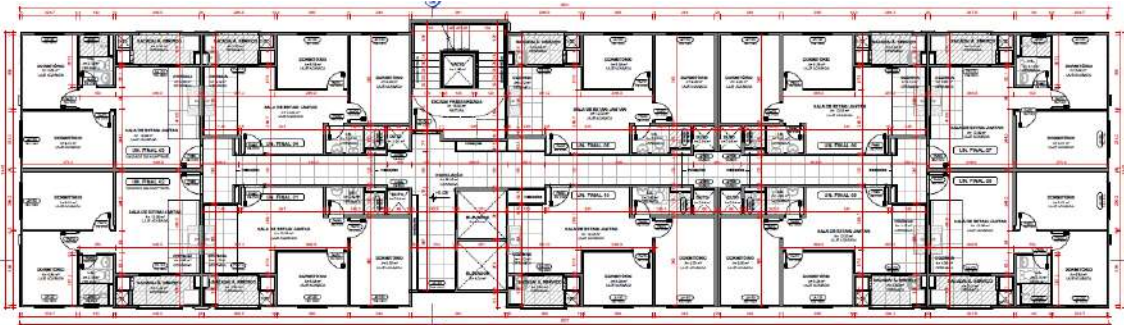
O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência - PCD, correspondente a 9 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 14. Bloco A: Planta do Pavimento Térreo



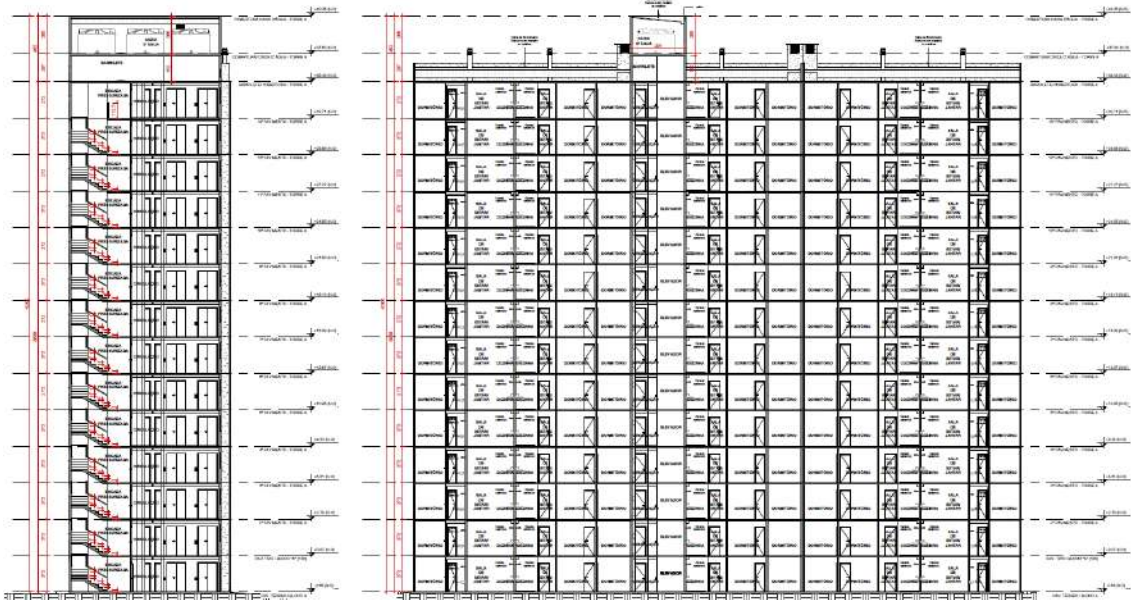
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 15. Bloco A: Planta do Pavimento Tipo



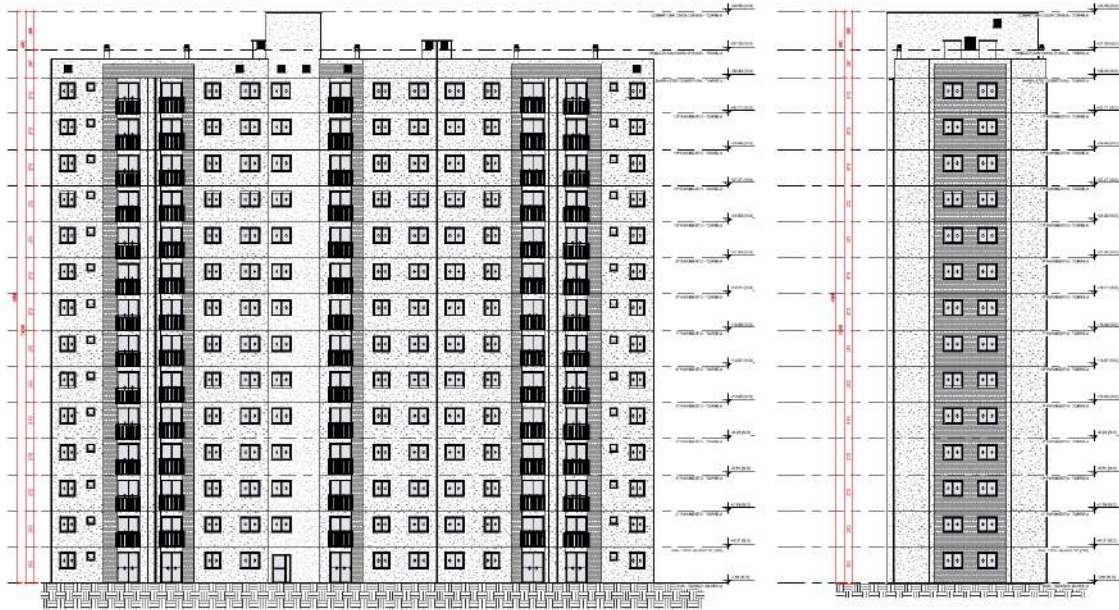
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 16. Bloco A: Cortes Transversal e Longitudinal



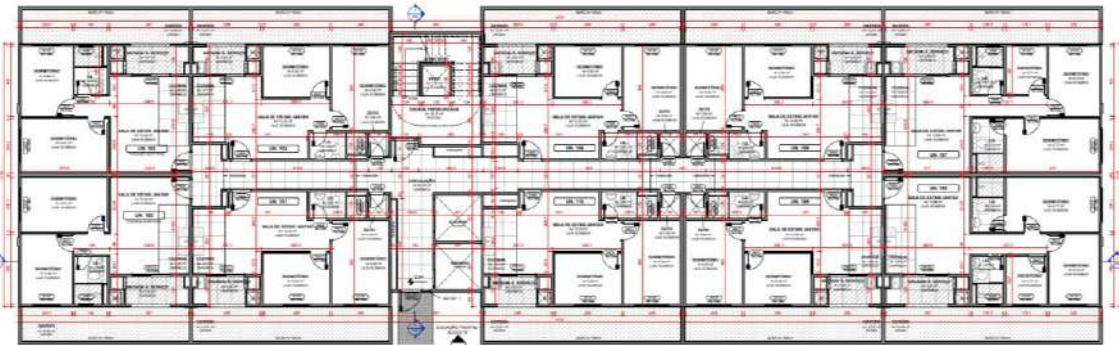
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 17. Bloco A: Elevações Frontal e Lateral



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 18. Bloco B: Planta do Pavimento Térreo



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 19. Bloco B: Planta do Pavimento Tipo



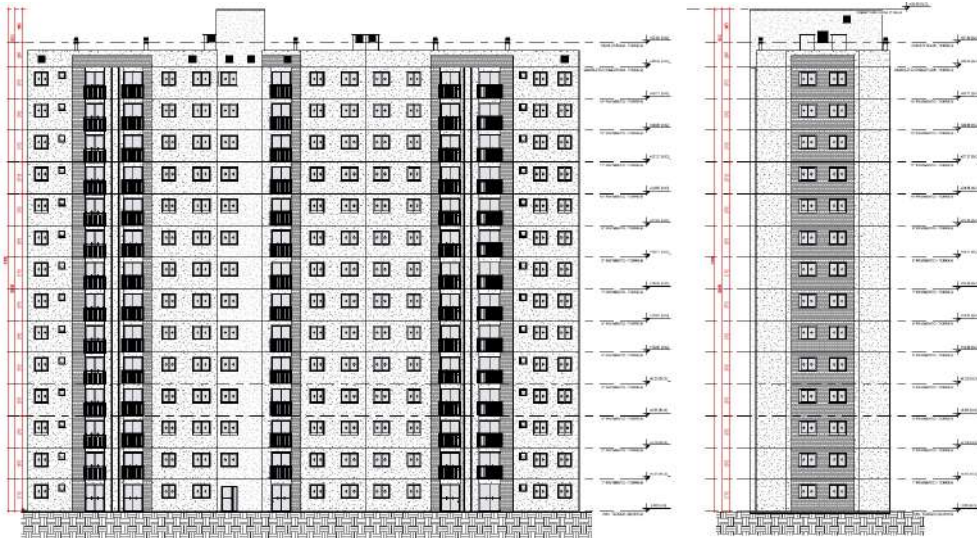
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 20. Bloco B: Cortes Transversal e Longitudinal



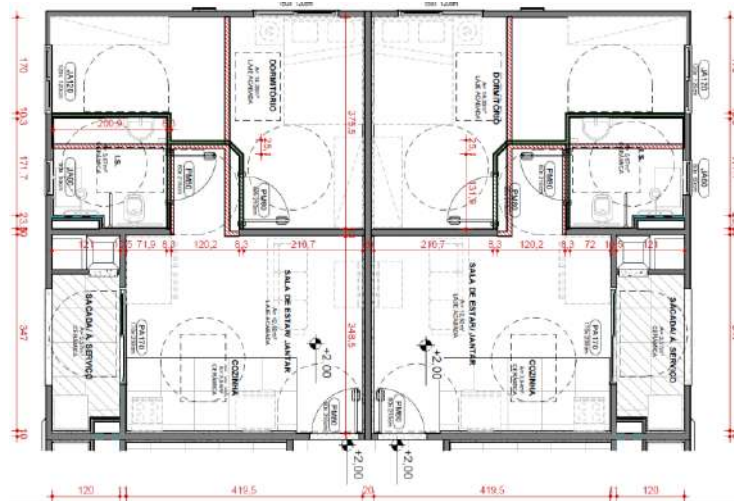
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 21. Bloco B: Elevações Frontal e Lateral



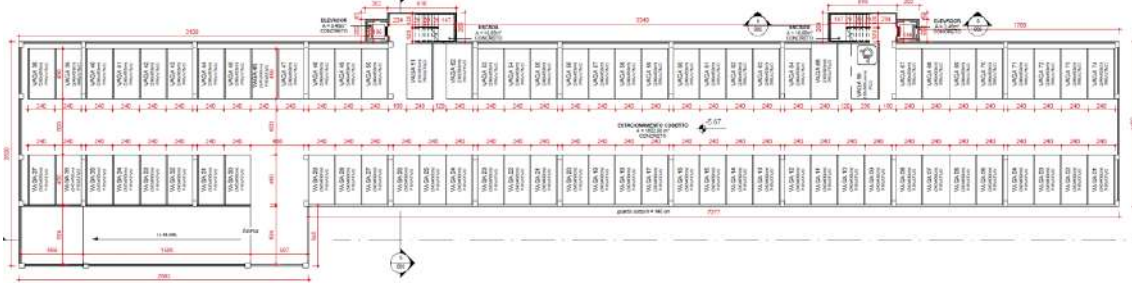
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 22. Blocos Residenciais: Planta da Unidade Adaptável



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 23. Prédio Garagem: Planta do Subsolo



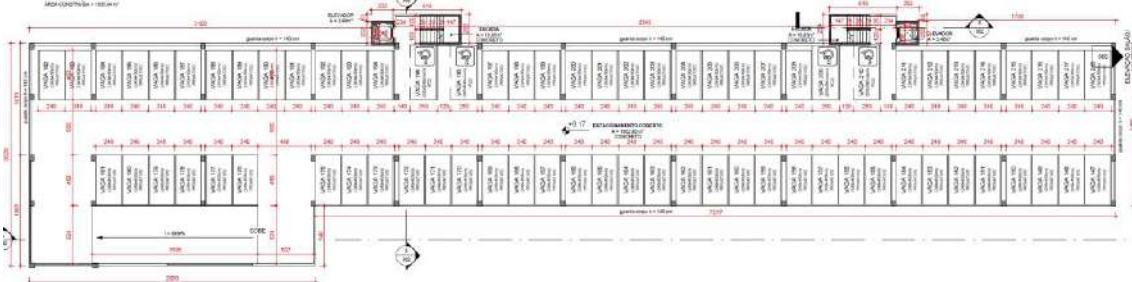
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 24. Prédio Garagem: Planta do Pavimento Térreo



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 25. Prédio Garagem: Planta do 1º Pavimento



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 26. Prédio Garagem: Planta do 2º Pavimento



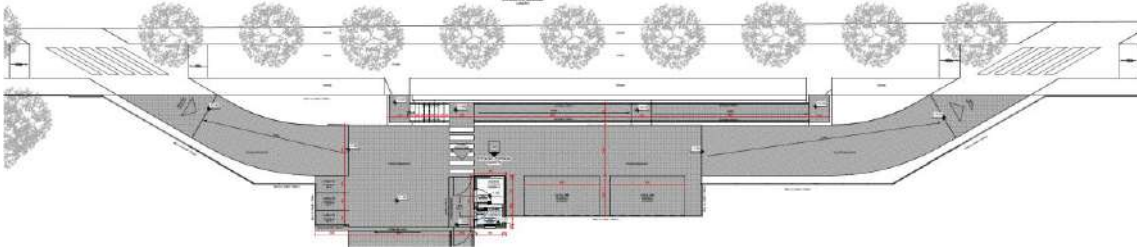
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 27. Prédio Garagem: Corte Longitudinal



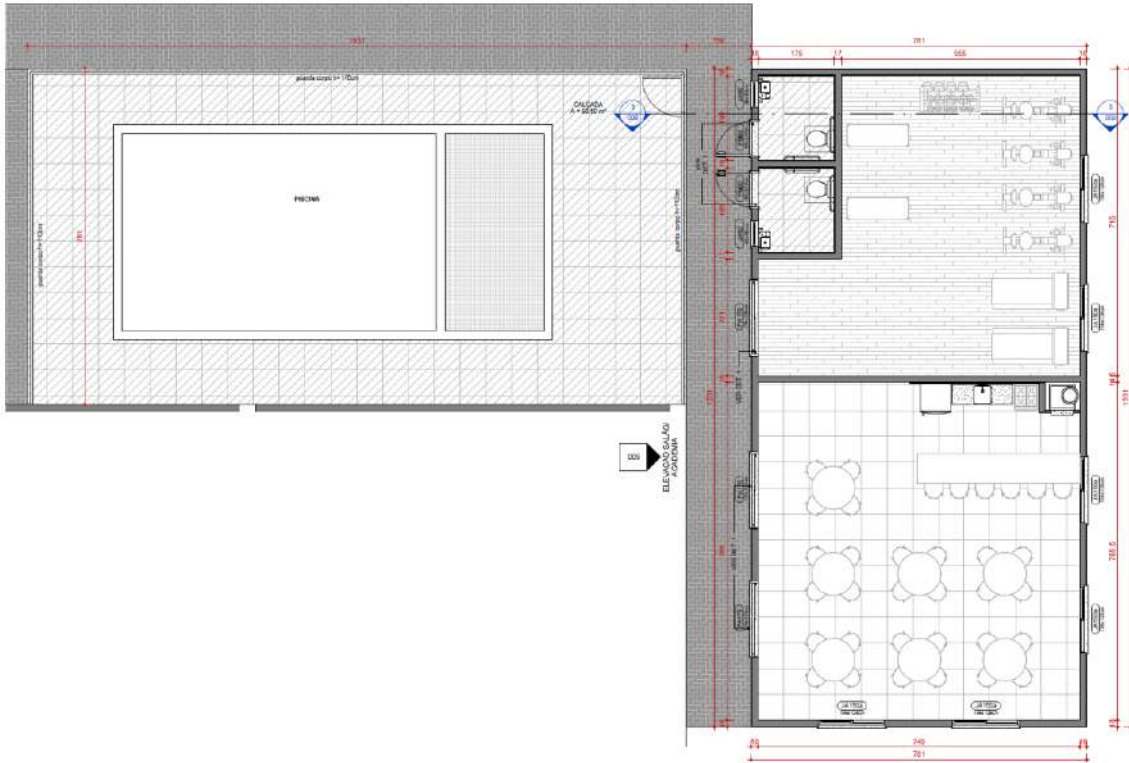
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 28. Planta da Guarita e Acessos ao Empreendimento



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 29. Área de Recreação: Planta do Salão de Festas, Academia e Piscina



(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 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 deverá elaborar um regulamento interno para estipular os horários de obras e recebimento de fornecedores e cargas, em horário exclusivamente comercial.

### 3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Estrato 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 280 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 784 pessoas, que distribuídas territorialmente no lote do empreendimento, resulta uma densidade de 689 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 280 unidades em 11.371,43m<sup>2</sup> de terreno, equivalente a **246 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 ECS2 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

### 3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva - Condomínio Edifício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **280 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 **14 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **296 vagas**, sendo: 2 vagas rotativas e descobertas, localizadas próximo à guarita, destinadas principalmente a serviços terceirizados e serviços de entrega; 3 vagas descobertas ao lado do acesso ao edifício garagem, próximas ao espaço *pet* e *playground* de areia, destinadas a visitantes; 291 vagas distribuídas no subsolo e 3 pavimentos do edifício garagem, sendo 9 vagas para pessoas com deficiência - PCD - correspondentes às unidades adaptáveis, 11 vagas destinadas a visitantes, e 76 vagas descobertas localizadas no 2ª pavimento. Ademais, está previsto ainda um bicicletário localizado próximo ao edifício garagem.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 2 acessos de veículos exclusivamente pela Avenida Rui Barbosa, sendo os acessos de veículos setorizados por entrada e saída, através de um remanso na calçada, e com área de acumulação mínima de 10,00 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 Residencial Rui Barbosa, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 20,00%, equivalente a 2.274,28m<sup>2</sup> da área do terreno. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver drenante*), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com o respectivo paisagismo, além do respeito à APP e ao bosque existentes, resultando em um índice de permeabilidade de 71,15%.

### 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.

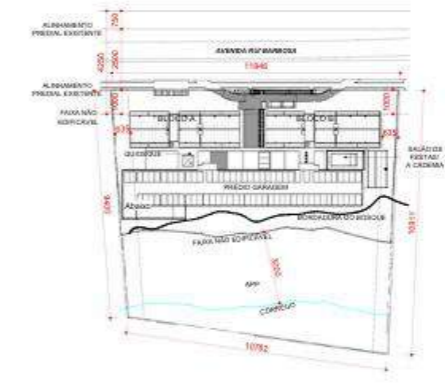
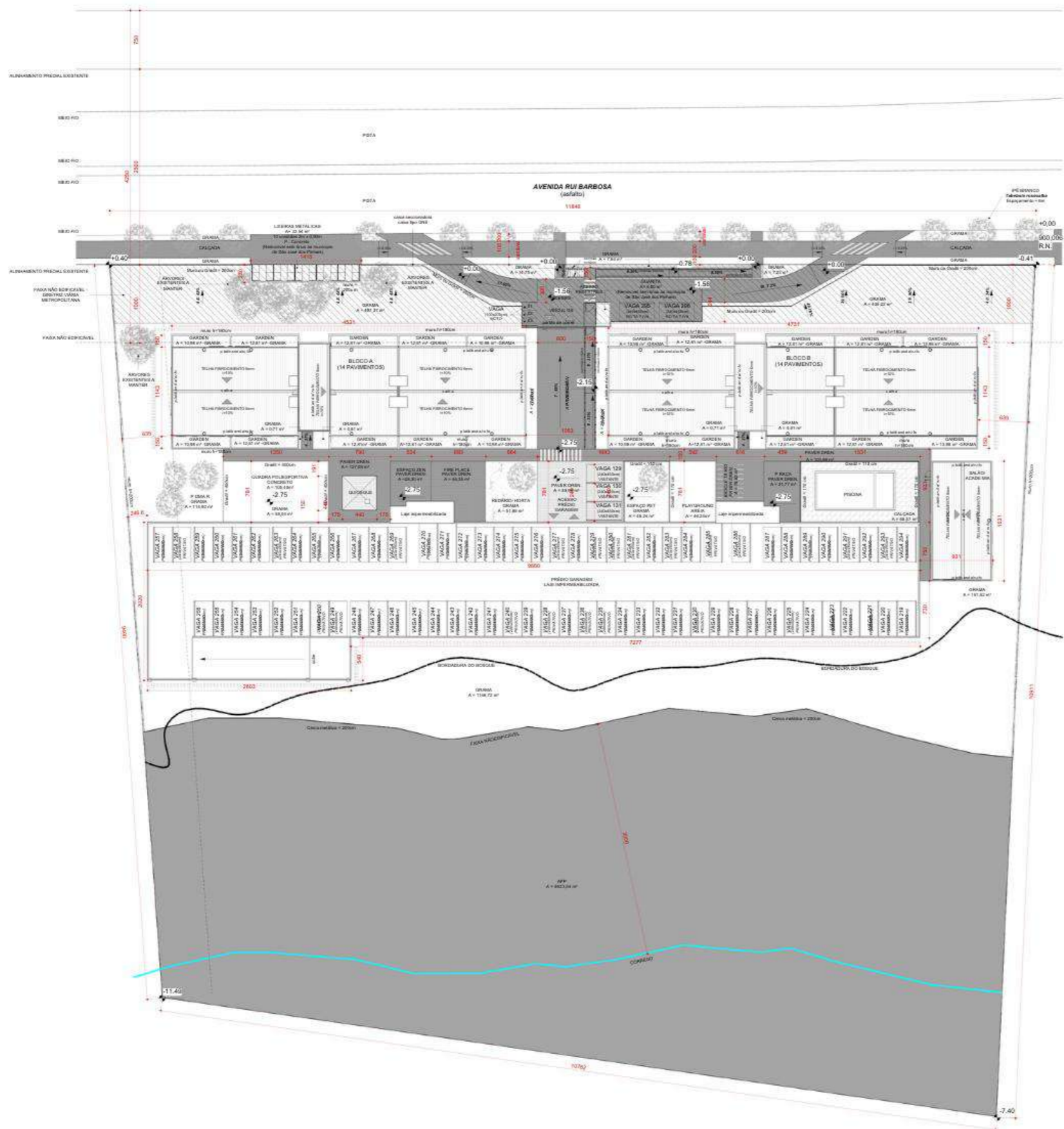
Tabela 4. Quadro Estatístico

RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES	
ÁREA DO LOTE	11.371,43 m <sup>2</sup>
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP	4.623,54 m <sup>2</sup>
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	280 uh
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	246 uh/ha

	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR SUBSOLO EDIFÍCIO GARAGEM</b>	-	<b>1.643,60 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO BLOCO A	457,94 m <sup>2</sup>	59,60 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO BLOCO B	480,28 m <sup>2</sup>	60,12 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO EDIFÍCIO GARAGEM	-	1.635,44 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO GUARITA	6,00 m <sup>2</sup>	-
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO SALÃO DE FESTAS/ ACADEMIA	119,56 m <sup>2</sup>	-
ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO QUIOSQUE	9,61 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR PAV. TÉRREO</b>	<b>1.073,39 m<sup>2</sup></b>	<b>1.755,16 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV. EDIFÍCIO GARAGEM	-	1.635,44 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>1.735,86 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV. EDIFÍCIO GARAGEM	-	40,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>141,22 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 4º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 4º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 4º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 5º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 5º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 5º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 6º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 6º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 6º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 7º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 7º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 7º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 8º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 8º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 8º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 9º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 9º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 9º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 10º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 10º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 10º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 11º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR 11º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 11º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 12º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 12º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 12º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 13º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 13º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 13º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR 14º PAV. BLOCO A	452,30 m <sup>2</sup>	49,95 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR 14º PAV. BLOCO B	474,65 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA A CONSTRUIR 14º PAV.</b>	<b>926,95 m<sup>2</sup></b>	<b>100,42 m<sup>2</sup></b>
ÁREA A CONSTRUIR BARRILETE BLOCOS A E B (46,75m <sup>2</sup> x2)	-	93,50 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR CAIXA D'ÁGUA BLOCOS A E B (46,75m <sup>2</sup> x2)	-	93,50 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL		13.123,74 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL		6.567,46 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>		<b>19.691,20 m<sup>2</sup></b>
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)		24,87 %
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL		8.091,03 m <sup>2</sup>
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 20,00%)		71,15 %
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 580,00m <sup>2</sup> )		738,32 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,50%)		1,15
ALTURA MÁXIMA (máximo 14 pavimentos)		14 pavimentos (43,00 m)
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 294 vagas)		296 vagas
RECUO FRONTAL LEGAL - AVENIDA RUI BARBOSA		10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - AVENIDA RUI BARBOSA		10,00 m

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



2 SITUAÇÃO  
 ESC. 1 : 1000

1 IMPLANTAÇÃO  
 ESC. 1 : 200

**RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES**  
 Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - São José dos Pinhais/PR  
**MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO**  
**Sem Escala**  
 Fonte: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (2025)

**Bogoni**  
 ARQUITETURA  
**Obara**

R. Zaccari, 110 - Anjo Pinheiro, 347 - 11415-000  
 Aracatuba - 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 Antônio Zaramella, Rua Clementino Zétola Júnior, Rua Leone Décimo Dal' Negro, Rua Francisco Dal Negro, Rua Alcides Dal Negro, Avenida Rui Barbosa, Rua Hugo Zen, Avenida Nestor Pereira de Castro, e a Rua Antônio Foggiatto.

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 empreendimento pretendido, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte do bairro Santo Antônio, e parte dos bairros Colônia Rio Grande e Pedro Moro, delimitada pela Alameda Butantã, Avenida Rui Barbosa, Rodovia Federal BR-116, Rua Sílvio Dal' Negro, Rua Adolfo Saviski, Rua Pedro Dissenha, Rua Severino Fasolin, Rua Elvira Zagonel Kozlovski, Rua João Angelo Cordeiro, Rua João Batista Manzoque, Rua Barão do Cerro Azul, Rua Brigadeiro Arthur Carlos Peralta, Rua Antônio Zaramella, Rua Casemiro Gapski, Rua Hugo Zen, e a divisa com o Município de Curitiba.

Figura 30. 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 oeste do bairro Santo Antônio, próximo à divisa com o bairro Colônia Rio Grande. O bairro Santo Antônio também faz divisa com o Bom Jesus, Pedro Moro, Itália e Zacarias, e apresenta uma alta variedade de estabelecimentos comerciais, prestação de serviços e institucionais, além da atividade residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares e condomínios verticais correlatos ao empreendimento pretendido, em constante crescimento, por se tratar de uma área definida em lei como prioritária para a expansão urbana e adensamento no Município.

Consoante às atividades identificadas, e como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro Santo Antônio abrange 6 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 Especial Estrutural - ZEE; Zona de Ocupação Consolidada - ZOC e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1.



Figura 32. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 33. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 34. Comércio e serviço existente no entorno da região, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

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

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Avenida Rui Barbosa**, classificada como Via Metropolitana 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, com duas faixas em cada sentido, com pavimentação asfáltica, meio-fio e calçadas definidos, recentemente revitalizada, e por isso em bom estado de conservação. A via também é classificada como Via Estruturante pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP (2023), com previsão de alargamento para 40,00 metros, e atualmente com caixa de 25,00 metros, como indicado no Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral supracitado.

A princípio, a Lei Complementar nº 152/2022 e suas alterações não contempla diretrizes viárias municipais incidindo no imóvel, e pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela AMEP (2023), a única diretriz metropolitana que incide sobre o terreno corresponde ao alargamento da Avenida Rui Barbosa, como mencionado, e confirmado também pelo **Parecer Técnico - Informação DIVINFRA/DET nº 169/2025 emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito da Prefeitura de São José dos Pinhais, que segue nos anexos deste Estudo.**

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, no sentido norte - sul, com distribuição também pela Rua Alcides Dal' Negro, e continuação pela Rua Pedro Trevisan, e pela Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste), no sentido leste - oeste. Todas as vias citadas possuem duplo sentido, pavimentação asfáltica, com sinalização viária, meios-fios e calçadas implantados, em bom estado de conservação.

Figura 35. Avenida Rui Barbosa, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 36. Rodovia Federal BR-116, via de distribuição



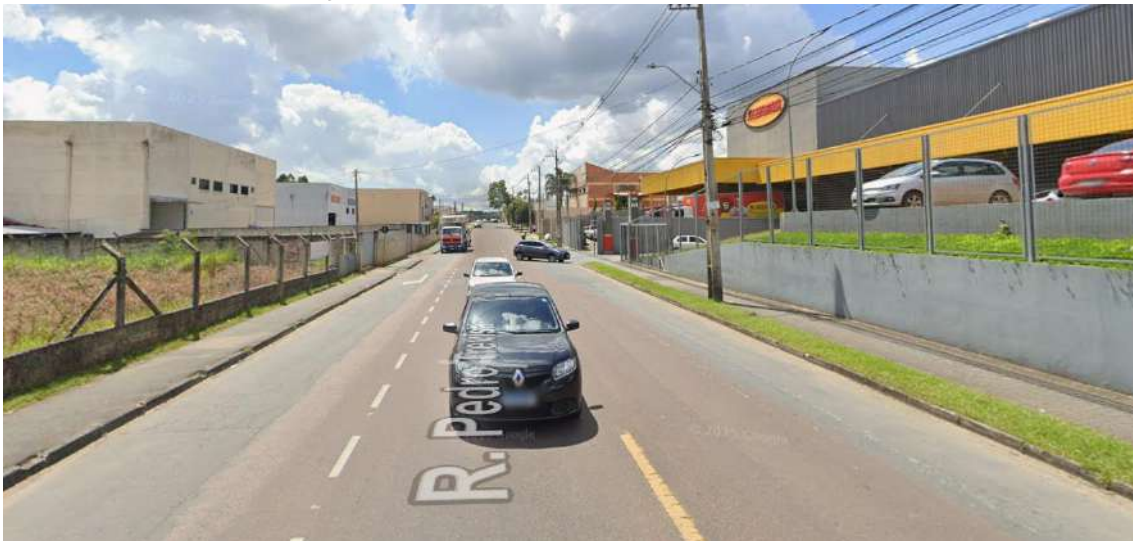
(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 37. Rua Alcides Dal' Negro, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 38. Rua Pedro Trevisan, 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 prioritariamente no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não irá interferir de forma muito significativa no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários utilizará o transporte coletivo e/ou serviço de fretamento.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 280 famílias e a população estimada de 784 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 280 veículos automóveis, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar pelo perfil econômico dos futuros moradores, que parte da população irá utilizar o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Ressalta-se inclusive, que o alto custo para a aquisição e manutenção de um veículo próprio, somado à facilidade de deslocamento por outros meios de transporte, reduz a quantidade esperada de circulação de veículos decorrentes do empreendimento. Estima-se ainda, que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 7h00 e 9h00 e 17h00 e 19h00).

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

#### 4.5. Transporte Coletivo

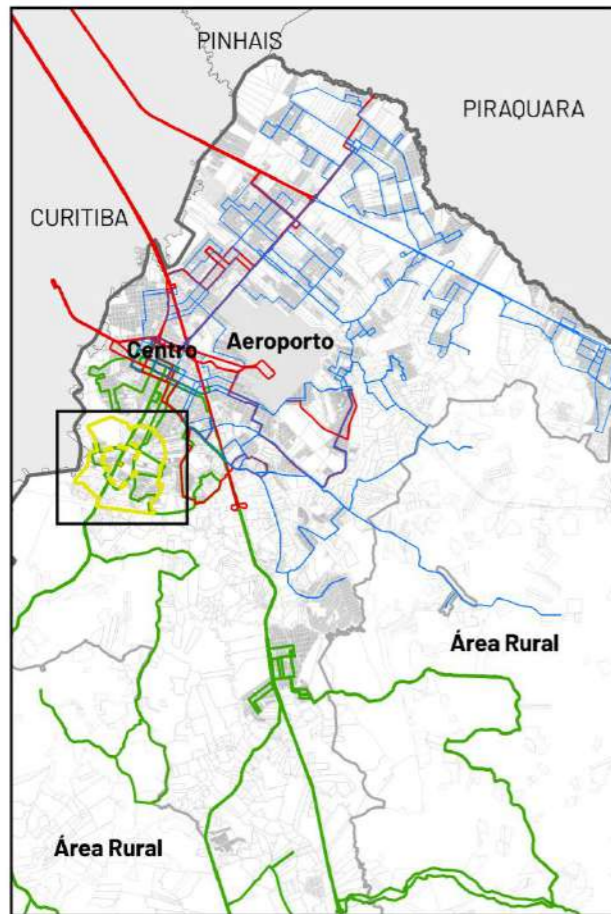
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo 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 - All o empreendimento é atendido por **9 linhas de ônibus**, sendo todas rurais (Colônia Rio Grande; Eldorado; Jardim Itália; Marcelino; Cachoeira; Cotia nos dois sentidos; Cotia via Campo Largo e Campina Vila Nova). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Avenida Rui Barbosa, a aproximadamente 69 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 39. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(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



**RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES**  
 Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - 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)

**Bogoni**  
 &  
**Obara**  
 ARQUITETURA

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

41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

#### 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 784 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 50 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 112 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2024, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 15 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m<sup>2</sup>, tem-se a proporção de 45,00m<sup>2</sup> / 15 alunos = 3,00m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m<sup>2</sup> / 25 alunos = 1,80m<sup>2</sup> por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 50 x 3,00m<sup>2</sup> = 150,00m<sup>2</sup> no Ensino Infantil, e de 112 x 1,80m<sup>2</sup> = 201,60m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, não foram constatados equipamentos públicos educacionais na AID do empreendimento. Na All, foram constatados 6 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Herbert de Souza; Escola Municipal Padre José de Anchieta; Escola Municipal Modesto Zaniolo; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Nair Mafalda Zaniolo; CMEI Santo Antônio; e o CMEI Flor de Lís.

**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 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 corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Veneza (pública)**, localizada na All a uma distância aproximada de 900 metros 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 Veneza atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em 784 pessoas, seria necessário 5,6% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

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

Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 784 pessoas x 0,04m<sup>2</sup> = 31,36m<sup>2</sup> de uma Unidade Básica de Saúde da região.

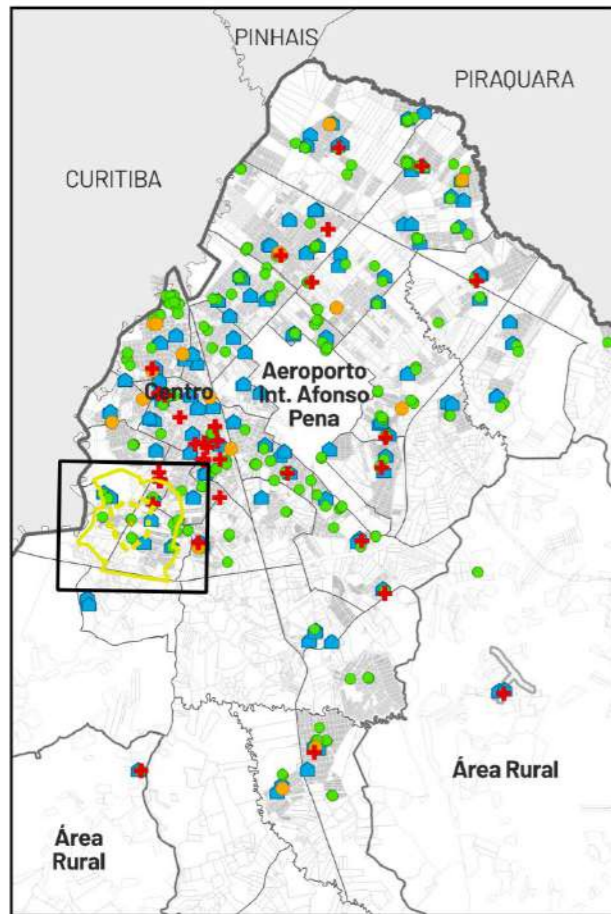
Além da UBS Veneza, nas áreas de influência do empreendimento, a 1,4 quilômetros do lote encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Rui Barbosa**, unidade de saúde de Porte VII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, 6 consultórios médicos, 14 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital, com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo os moradores do condomínio pretendido.

**Deve-se ressaltar que os cálculos apresentados consideram o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, além disso, estima-se que os futuros moradores que irão adquirir as unidades residenciais através de programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, obtêm empregos formais, e que a maior parte das empresas oferece Planos de Saúde particulares a seus funcionários, 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 5 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo todos de esporte e lazer (2 Academias da Terceira Idade, Quadra Poliesportiva, Pista de Caminhada e o Ginásio de Esporte e Lazer da Colônia Rio Grande).

Na AID do empreendimento, por sua vez, foram identificados 9 equipamentos públicos comunitários, sendo todos de esporte e lazer (4 Academias da Terceira Idade, 2 Parques Infantis, 2 Canchas de Areia e 1 Quadra Poliesportiva).

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

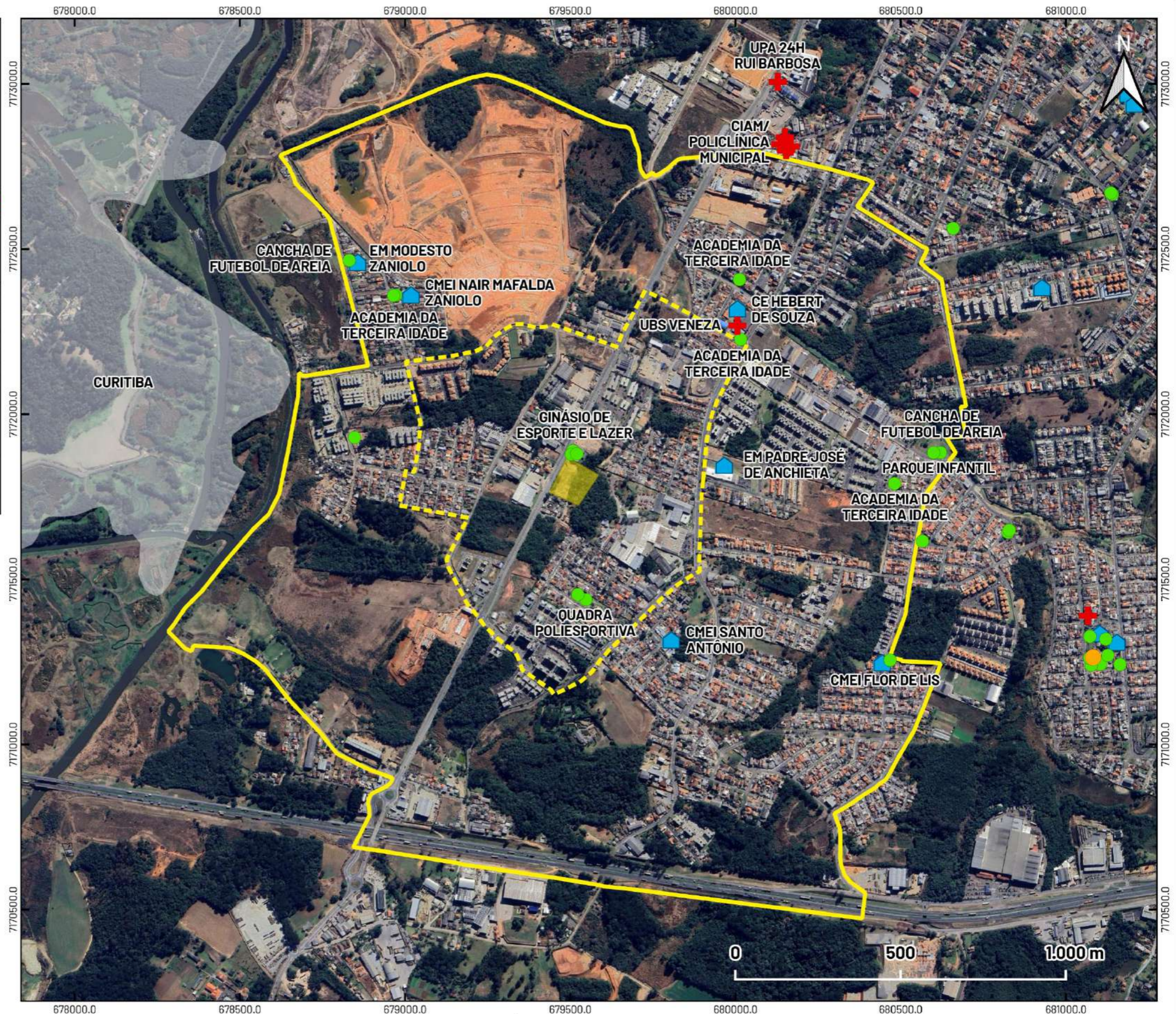


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

**LEGENDA**

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



**RESIDENCIAL RUI BARBOSA - 280 UNIDADES**  
 Avenida Rui Barbosa, 11.973 - Bairro Santo Antônio - São José dos Pinhais/PR  
**MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO**  
**Escala: 1:12.500**  
 Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)

**Bogoni & Obara**  
 ARQUITETURA  
 R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5  
 Aratocrista - São José dos Pinhais  
 41 3081 3300  
 41 991 862 828  
 41 991 317 575

## 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	Não haverá supressão de vegetação arbórea nativa para a implantação do empreendimento; Respeito à APP e área de bosque existente no imóvel,	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	Será feita a terraplenagem para a nivelamento do solo e implantação do subsolo do edifício garagem, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; 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	Exportação de material (a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme respectiva Licença Ambiental, 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 7h30 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 fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; 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	Ligação 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	Ampliação 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 (conforme Parecer de Viabilidade da Copel).			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 14 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 através de remanso, 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 9 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		
<b>Volumetria</b>	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 14 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ECS2) da legislação vigente.			X	EMP.	--
<b>Iluminação e Ventilação</b>	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.	--
<b>Patrimônio Histórico</b>	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	--
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

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

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
<b>Emprego</b>	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
<b>Renda</b>	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 280 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
<b>Adensamento populacional</b>	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está condizente ao índice máximo permitido pelo zoneamento (alta densidade).			X	EMPREENDEDOR	--
<b>Valorização Imobiliária</b>	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		
<b>Paisagismo</b>	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo, e à área de bosque e APP existentes no terreno.			X	EMP.	--
<b>Ventilação e Iluminação</b>	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
<b>Qualidade do Ar</b>	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
<b>Ruído</b>	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
<b>Topografia</b>	Cortes de terreno			X	X		X		Será feita a terraplenagem para a nivelamento do solo e implantação do subsolo do edifício garagem, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
<b>Florístico/ Arborização e Faunístico</b>	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não haverá supressão de vegetação arbórea nativa para a implantação do empreendimento.			X	EMP.	--
<b>Legislações Ambientais</b>	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

## 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical denominado até o momento de **Residencial Rui Barbosa**, pretende ser implantado em terreno localizado na porção oeste do Bairro Santo Antônio, com previsão de acessos exclusivos pela Avenida Rui Barbosa, e inserido em uma área de **Eixo de Comércio e Serviço - ECS2**, 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 7h30 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 serão realizados prioritariamente 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.

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

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, constata-se que o Residencial Rui Barbosa, 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 280 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 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 do Residencial Rui Barbosa evidencia uma contribuição positiva para o Município de São José dos Pinhais e para o desenvolvimento urbano sustentável das áreas de influência. Com uma abordagem responsável, a implantação do empreendimento irá gerar mais benefícios que eventuais impactos negativos, os quais serão cuidadosamente mitigados. Além disso, o condomínio residencial irá promover um adensamento populacional planejado, em um local compatível conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, oferecendo uma ocupação ordenada e uma infraestrutura de qualidade.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento 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

---

**RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA**

CNPJ: 57.068.698/0001-02  
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: SI16363115I00CT001

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: SI16363502I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

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

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

## 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. **Critério de Classificação Econômica Brasil**. São Paulo: ABEP, 2024. Disponível em: <[https://www.abep.org/criterioBr/01\\_cceb\\_2024.pdf](https://www.abep.org/criterioBr/01_cceb_2024.pdf)>. Acesso em: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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](https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf)>. Acesso em: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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 IV**. Disponível em:

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Mapa de Abrangência das UBS.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em:

<<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1L6XjH8mQ3hswcmmG0pMjtRRqxQrTd6E&ll=-25.555062933401583%2C-49.203718678304085&z=17>>. Acesso em: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: dezembro 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: outubro de 2025.

## ANEXOS



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

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

### 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: SI16363115I00CT001  
Data de Cadastro: 09/12/2025  
Data de Registro: 09/12/2025

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

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23560363

Pago em: 09/12/2025

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16363115	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16363502	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 57.XXX.XXX/0001-02  
Data de Início: 12/10/2025  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AV  
Logradouro: RUI BARBOSA  
Bairro: SANTO ANTÔNIO

CEP: 83025404  
Nº: 11973  
Complemento: IF 08.252.0008.0000  
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 o empreendimento Residencial Rui Barbosa, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 2 blocos em alvenaria com 14 pavimentos cada, totalizando 280 unidades habitacionais.

### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI16363115I00CT001</b>	<b>RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>09/12/2025</b>

## 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

## 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-12-09 16:38:15, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

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

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16363502I00CT001  
Data de Cadastro: 09/12/2025  
Data de Registro: 09/12/2025

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

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40      Boleto nº 23560758      Pago em: 09/12/2025

### 2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16363115	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16363502	Indicado

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$4.200,00

CPF/CNPJ: 57.XXX.XXX/0001-02  
Data de Início: 12/10/2025  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AV  
Logradouro: RUI BARBOSA  
Bairro: SANTO ANTÔNIO

CEP: 83025404  
Nº: 11973  
Complemento: IF 08.252.0008.0000  
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 o empreendimento Residencial Rui Barbosa, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 2 blocos em alvenaria com 14 pavimentos cada, totalizando 280 unidades habitacionais.



### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>S116363502I00CT001</b>	<b>RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA</b>	<b>INICIAL</b>	<b>09/12/2025</b>

### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2025-12-09 17:13:24, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





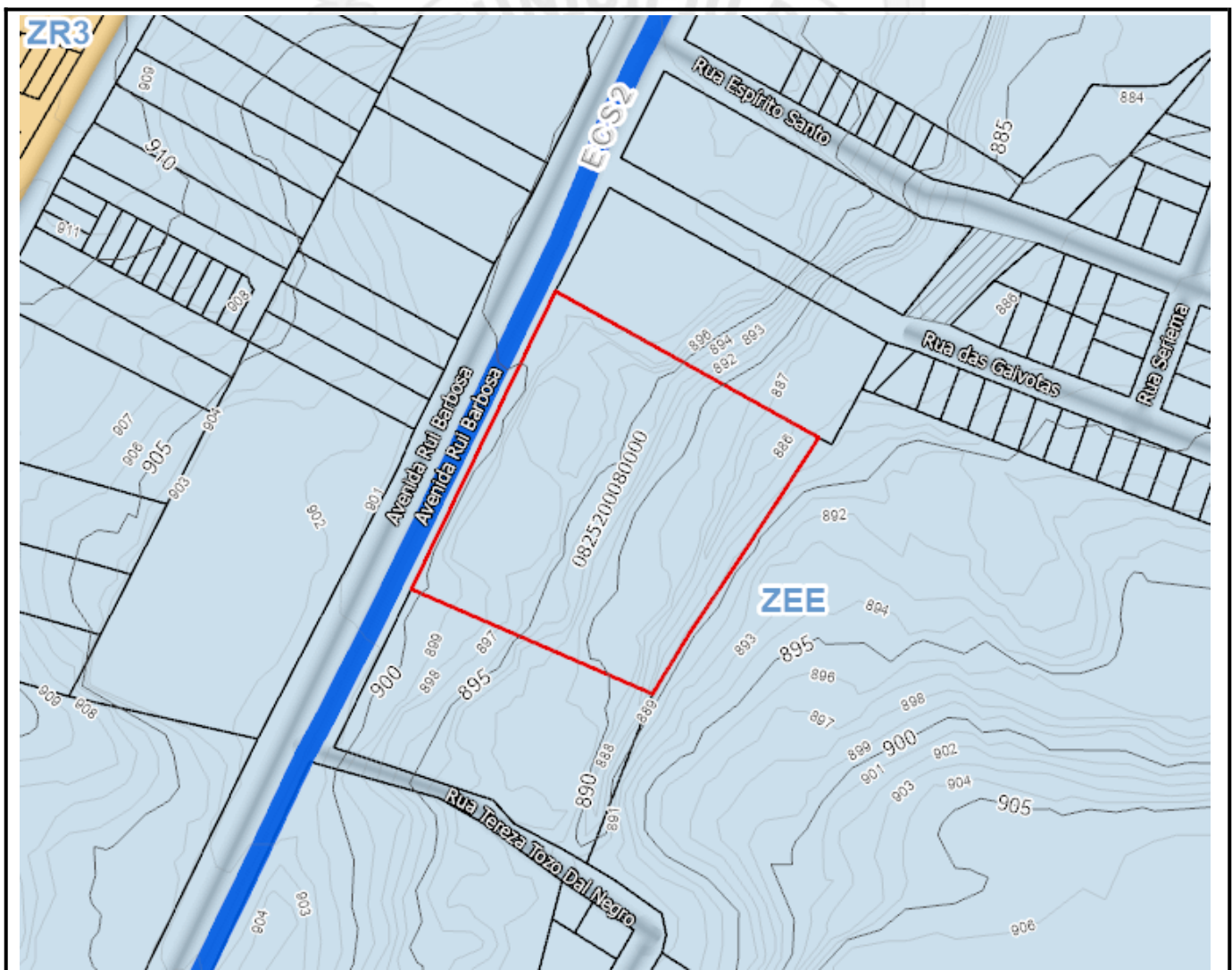
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 05/08/2025

## 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: AVENIDA RUI BARBOSA  
Número predial oficial: 11973  
Bairro: SANTO ANTÔNIO  
Lote: G906  
Matrícula: 83450

Loteamento: SUBDIVISAO  
Quadra: Sem informação  
Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000

Data: 05/08/2025

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

### ZEE - Zona Especial Estrutural

#### Ocupação

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

#### Coefficiente de Aproveitamento

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

#### Parcelamento mínimo

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

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

### USOS ADEQUADOS

#### Usos adequados na ZEE

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

### USOS CONDICIONADOS

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



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

**Data: 05/08/2025**

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

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

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ocupação**

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

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

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

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

**Taxa de ocupação máxima (%) - 60**

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

#### **Coefficiente de Aproveitamento**

**Base - 2,5**

**Potencial construtivo máximo a receber - 2**

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

#### **Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 20**

**Lote mínimo (m²) - 760**

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

### **USOS ADEQUADOS**

**Usos adequados na ECS2**

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

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



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

**Data: 05/08/2025**

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

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

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

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

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

### **USOS CONDICIONADOS**

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

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

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

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

**Data: 05/08/2025**

altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

(19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

**Data: 05/08/2025**

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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

**DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m<sup>2</sup> de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email [divinfra@sjp.pr.gov.br](mailto:divinfra@sjp.pr.gov.br) ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

**INFORMAÇÕES**

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria 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



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

**Data: 05/08/2025**

necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

### **OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





Valide aqui este documento



## 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

01

RUBRICA

Matrícula Nº 83.450

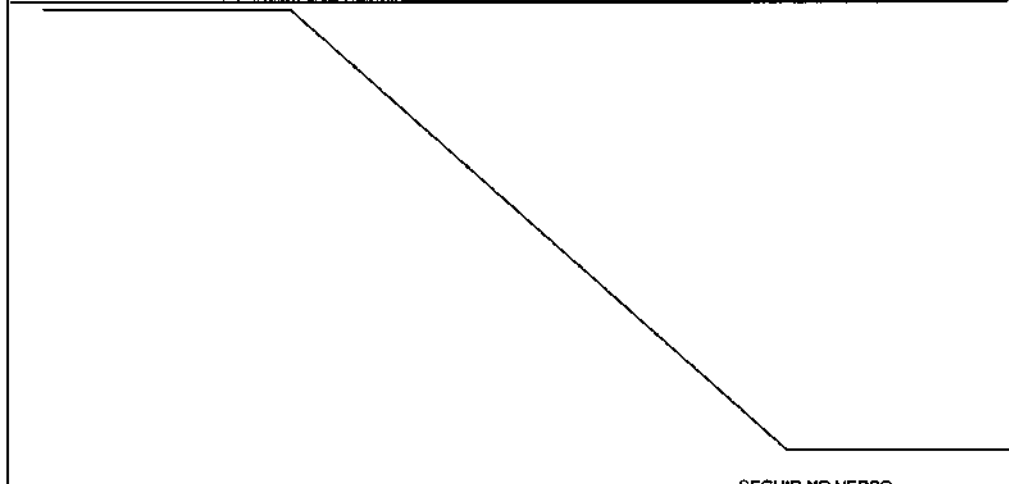
**IMÓVEL:** Lote G-906 (resultante da unificação dos lotes F-664, F-665, F-666 e F-667), situado no lugar denominado "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 11.371,43 metros quadrados, com perímetro de 429,39 metros, de formato irregular, situado no lado ímpar da Avenida Rui Barbosa, a 90,00 metros da Rua Espírito Santo, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Avenida Rui Barbosa, por 118,46 metros; pela lateral esquerda, de quem da referida avenida observa o imóvel, confronta com área da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por 109,11 metros; pela lateral direita confronta com o lote "R", por 94,00 metros; e pela linha de fundos, confronta com o lote D-861, por 107,82 metros.- **OBSERVAÇÕES:** Sobre o referido imóvel existem faixas não edificáveis e área de preservação permanente-APP, a saber: a) faixa não edificável de alargamento da Avenida Rui Barbosa com uma área de 760,43 m² em toda a extensão da Avenida Rui Barbosa; b) faixa não edificável localizada dentro da APP, sendo esta uma faixa referente à diretriz viária projetada com área de 1.712,69 m², as quais totalizam 2.473,12 m² de área não edificáveis; e c) Área de preservação permanente-APP com córrego aos fundos, com uma área de 3.084,45 m².- Registro de Resp. Técnica (RRT) nº SI11401864I00, quitado.- - - - -

**INDIC. FISCAL:** Cadastros nºs 08.252.0004.0000, 08.252.0005.0000, 08.252.0006.0000 e 08.252.0007.0000.- - - - -

**PROPRIETÁRIA:** NEL BRASIL INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Silva Jardim nº 2042, sala 1603, Batel, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/ME nº 08.941.818/0001-10.- - - - -

**REG. ANTERIOR:** R-2 da Matrícula nº 60.647 e posteriores Matrículas nºs 71.643, 71.644, 71.645 e 71.646, todas deste Ofício.- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de abril de 2022 *[Assinatura]* (O F I C I A L).- -



MATRÍCULA Nº  
83.450

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LCXAB-V9U7L-H8ZL8-KG2UM>



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 83.450 do Livro 2  
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo  
nº 163226

São José dos Pinhais - PR, 01 de agosto de 2025.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL N° SFRI2.G5UNv.F8juP-LG5eu.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/LCXAB-V9U7L-H8ZL8-KG2JUM>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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





**AO REQUERENTE:**

**VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

*Em resposta ao protocolo 202510171415879942*

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202510171415879942 referente à Inscrição Imobiliária nº 08.252.0008.0000, em reunião do dia 06 de outubro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de condomínio edifício vertical com 200 unidades habitacionais. **Obs:** Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 22 de outubro de 2025.

*(assinatura digital consta no rodapé)*

**Lucas Grubba Pigatto**

Presidente do CMPDU







## AO REQUERENTE

*Em resposta ao protocolo  
202208092415950467*

Os membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202208092415950467 da inscrição imobiliária nº 08.252.0008.0000 em reunião do dia 23 de novembro de 2022, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para **permitido – condomínio edifício vertical – 284 unidades**, conforme parecer técnico nº 090/2022-GAT em 17/11/2022.

Em 23/11/2022

**LUCAS GRUBBA PIGATTO**

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.

**CMPDU**  
São José dos Pinhais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/3

**PARECER TÉCNICO: 090/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**REQUERENTE: QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA (EIV)**

**PROCESSO: 202208092415950467**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2022.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202208092415950467** apresentado por **QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, referente à de implantação de condomínio edilício vertical composto de 2 blocos em alvenaria com 13 pavimentos cada, e 2 subsolos, totalizando 284 unidades habitacionais e área total a construir de aproximadamente 23.438,85m<sup>2</sup> no lote de inscrição imobiliária nº **08.252.0008.0000** o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando

- i. as características do empreendimento, do lote e da região onde será implantado;
- ii. que, através do Termo de Compromisso 04/2020, está em execução a construção do novo CMEI Nair Mafalda Zaniolo, com 6 salas de aula, banheiros e área pedagógica;
- iii. a necessidade de estruturação do sistema viário na região, tendo em vista um possível binário das ruas Espírito Santo e Rua das Gaiotas,

o GAT recomenda que seja estabelecido como **condição para a emissão do Alvará de Construção:**

- a. **PRAD:** Apresentar PRAD (Plano de Recuperação de Áreas Degradadas) para as Áreas de Preservação Permanente (APP) incidentes no imóvel. O PRAD será analisado e aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA);
- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, com previsão de faixa de acumulação de veículos;

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Equipamento Educacional:** construção/ampliação para atendimento da demanda no novo CMEI Nair Mafalda Zaniolo após executar a demolição do atual CMEI. Construção de duas salas de aula, banheiros, pátio coberto, sala de brinquedos, uma área para parquinho, cobertura metálica de interligação do CMEI novo com esta ampliação e muros de divisas, conforme projeto arquitetônico e complementares executivos a serem desenvolvidos e disponibilizados pelo Departamento de Projetos





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/3

**PARECER TÉCNICO: 090/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**REQUERENTE: QUEST CONSTRUTORA E INCORPORADORA (EIV)**

**PROCESSO: 202208092415950467**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.252.0008.0000**

recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:


- Ensaio de Granulometria do Agregado;
- Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
- Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
- Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
- Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
- Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;

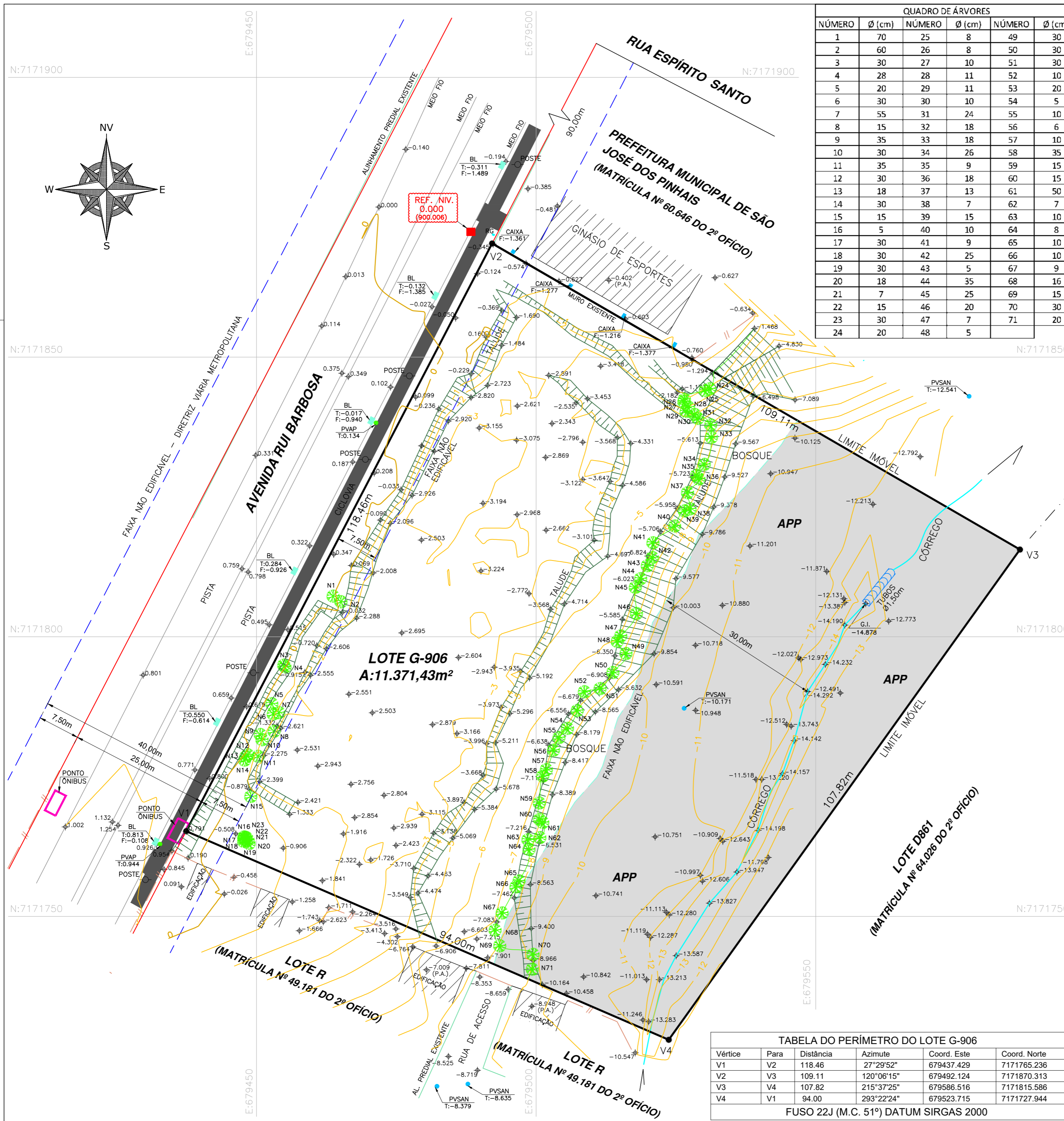
DER Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do e DNIT.

Termo O prazo final para execução das contrapartidas será de **dois anos** a partir da assinatura do de Compromisso.

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação, que deverá atender à toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

**O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU**, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

  
José Maurício Prêcoma Miranda  
Eng. Cartógrafo CREA 44302-D  
Diretor Geral da SEMUTT



QUADRO DE ÁRVORES					
NÚMERO	Ø (cm)	NÚMERO	Ø (cm)	NÚMERO	Ø (cm)
1	70	25	8	49	30
2	60	26	8	50	30
3	30	27	10	51	30
4	28	28	11	52	10
5	20	29	11	53	20
6	30	30	10	54	5
7	55	31	24	55	10
8	15	32	18	56	6
9	35	33	18	57	10
10	30	34	26	58	35
11	35	35	9	59	15
12	30	36	18	60	15
13	18	37	13	61	50
14	30	38	7	62	7
15	15	39	15	63	10
16	5	40	10	64	8
17	30	41	9	65	10
18	30	42	25	66	10
19	30	43	5	67	9
20	18	44	35	68	16
21	7	45	25	69	15
22	15	46	20	70	30
23	30	47	7	71	20
24	20	48	5		

LEGENDA	
	ALINHAMENTO PREDIAL EXISTENTE
	ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO
	LIMITE DO IMÓVEL
	FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA
	FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - LIMITE DA APP
	MEIO FIO
	POSTE
	BOCA DE LOBO (BL)
	POÇO DE VISITA DA SANEPAR (PVSAN)
	POÇO DE VISITA ÁGUAS PLUVIAIS (PVAP)
	CICLOVIA EM CBUQ
	TALUDES EXISTENTES
	EDIFICAÇÕES
	MARCO DE REFERÊNCIA DE NÍVEL
	PONTOS COTADOS
	CURVAS DE NÍVEL
	CERCA EXISTENTE
	ÁRVORES DIVERSAS
	LINHA DE BOSQUE
	CÓRREGO
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

**PLANTA DE SITUAÇÃO**



Indicação Fiscal:	Zonamento:	Lote:	Quadra:	Planta:
08.252.0008.0000	ECS2 / ZEE	G-906	-	SUBDIVISÃO

Espaço Reservado aos Órgãos Públicos:

## CRUZZEPAR LTDA

Terraplenagem & Serviços

Endereço: RUA PE. FRANCISCO PROFIT, nº 1015, CEP. 83.183-970  
Lugar: CAMPO LARGO DA ROSEIRA  
Município: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR  
Tel.: (41) 99256-0868 / 99682-6841  
e-mail: cruzzeppar@hotmail.com

**TÍTULO:**  
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE G-906, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 83.450 DO 2º OFÍCIO.

<b>BAIRRO:</b> COLÔNIA RIO GRANDE - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	<b>REFERÊNCIA:</b> TOPOG 2025	<b>DATA:</b> NOV/25
<b>PROPRIETÁRIO:</b> LUANA GABRIELA HOFFMANN 06544405906 Assinado de forma digital por LUANA GABRIELA HOFFMANN 06544405906 Dados: 2025.11.13 16:09:32 -03'00'	<b>ÁREA TOTAL:</b> 11.371,43m <sup>2</sup>	<b>ESCALA:</b> 1/500
<b>RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA</b> CNPJ: 57.068.698/0001-02	<b>TOPOGRAFIA:</b> Jack Jones	<b>DESENHO:</b> Jack Jones
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</b> JACK JONES CRUZZETTA:07226414945 Assinado de forma digital por JACK JONES CRUZZETTA:07226414945 Dados: 2025.11.11 17:01:48 -03'00'	<b>PRANCHA:</b> ÚNICA	<b>REVISÃO:</b> R2

TABELA DO PERÍMETRO DO LOTE G-906					
Vértice	Para	Distância	Azimute	Coord. Este	Coord. Norte
V1	V2	118.46	27°29'52"	679437.429	7171765.236
V2	V3	109.11	120°06'15"	679492.124	7171870.313
V3	V4	107.82	215°37'25"	679586.516	7171815.586
V4	V1	94.00	293°22'24"	679523.715	7171727.944

FUSO 22J (M.C. 51º) DATUM SIRGAS 2000





1. Responsável Técnico

**LUANA GABRIELA HOFFMANN**

Título profissional:

**ENGENHEIRA CIVIL**

Empresa Contratada: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

RNP: **1715178599**

Carteira: **PR-152196/D**

Registro/Visto: **53460**

2. Dados do Contrato

Contratante: **RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA**

CNPJ: **57.068.698/0001-02**

AV RUI BARBOSA, 8665

CENTRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-340

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 07/11/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV RUI BARBOSA, 11973

ARISTOCRATA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-010

Data de Início: 10/11/2026

Previsão de término: 04/11/2029

Coordenadas Geográficas: -25,560303 x -49,213332

Finalidade: Residencial

4. Atividade Técnica

[Projeto arquitetônico] de *edificação em outros materiais*

Quantidade

Unidade

19691,33

M2

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

6. Declarações

**Acessibilidade:** Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por LUANA GABRIELA HOFFMANN, registro Crea-PR PR-152196/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 10/11/2025 e hora 16h28.

LUANA GABRIELA  
HOFFMANN: [REDACTED]

Assinado de forma digital por LUANA  
GABRIELA HOFFMANN  
Dados: 2025.11.12 15:57:13 -03'00'

RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA - CNPJ: 57.068.698/0001-02

8. Informações

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

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

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

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



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

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 11/11/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





1. Responsável Técnico

**GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

RNP: **1719813582**

Carteira: **PR-192009/D**

Registro/Visto: **53460**

2. Dados do Contrato

Contratante: **RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA**

CNPJ: **57.068.698/0001-02**

AV RUI BARBOSA, 8665

CENTRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-340

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 07/11/2025

Valor: R\$ 0,01

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV RUI BARBOSA, 11973

ARISTOCRATA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-010

Data de Início: 10/11/2026

Previsão de término: 04/11/2029

Coordenadas Geográficas: -25,560303 x -49,213332

Finalidade: Residencial

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Execução de obra] de <i>edificação em outros materiais</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>acessibilidade de edificação para fins residenciais</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>instalação de sistema de esgoto sanitário</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>sistema de abastecimento de água instalações hidráulicas em sistemas de abastecimento de água</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>sistema de redes de águas pluviais</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>tubulação de gás</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>sistema de detecção e alarme de incêndio</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>instalação de hidrantes</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>instalações elétricas em baixa tensão para fins residenciais</i>	19691,33	M2
[Execução de obra] de <i>sistemas de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA</i>	19691,33	M2
[Execução de serviço técnico] de <i>sistema de esgoto/resíduos sólidos plano de gerenciamento de resíduos</i>	19691,33	M2

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

6. Declarações

**Acessibilidade:** Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA, registro Crea-PR PR-192009/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 10/11/2025 e hora 15h16.

LUANA GABRIELA  
HOFFMANN: 00000000000

Assinado de forma digital por  
LUANA GABRIELA  
HOFFMANN:  
Dados: 2025.11.11 09:45:15 -03'00'

RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA - CNPJ: 57.068.698/0001-02

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



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

Registrada em : 10/11/2025

ART Isenta



# 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 <b>24.444.485-7</b>	VALIDADE <b>16/09/2026</b>
----------------------------------	-------------------------------

## 02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) <b>Valor Real Empreendimentos Imobiliários</b>	CNPJ (PJ) / CPF (PF) <b>11.680.647/0001-28</b>
---	---

## 03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento <b>Residencial Rui Barbosa</b>		
Categoria do empreendimento <b>Residencial</b>		
Endereço <b>Avenida Rui Barbosa</b>	Nº Predial <b>11973</b>	
Município <b>São José dos Pinhais</b>	Bairro <b>Santo Antonio</b>	
Número de Lotes <b>01</b>	Número de Economias <b>280</b>	Número de Pavimentos <b>09</b>

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

## 04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento 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.  <b>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.</b>	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	<b>220 metros</b>	<b>100</b>

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

Local da ligação do empreendimento: <b>Avenida Rui Barbosa</b>	Material / Diâmetro: <b>PVC DN100</b>	Cota topográfica: <b>A ser definida em projeto</b>
Pressão mínima (mca) <b>10</b>	Pressão máxima (mca) <b>50</b>	

Endereço do ponto de interligação

**Avenida Rui Barbosa esquina com Rua Espírito Santo**

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 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

Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, em servidão, nos fundos do empreendimento, viabilizando implantação de ligação condominial.	Diâmetro (DN) <b>150</b>
--	-----------------------------

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: <b>Rede em servidão</b>	Cota topográfica do ponto da ligação <b>A ser definida em projeto</b>	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): <b>A ser definida em projeto</b>
--	--	---

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



Endereço do ponto de interligação da ampliação:

## Rede em servidão

### 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](http://www.sanepar.com.br), e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:

Curitiba, 16 de Setembro de 2025.

Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Diego Durães do Rosário</b> GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Neile Cristina Andraos</b> GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Patrícia Paetzhoid B. Paludo</b> GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> <b>Ernani José Ramme</b> GEML
---	--	---	--

Documento: **24.444.4857res280un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 16/09/2025 13:49 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 16/09/2025 14:32 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 19/09/2025 09:34 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 16/09/2025 12:17 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.444.485-7** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 16/09/2025 12:17.



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:  
**4374659d3fc32e865f76a437a835880d**.



Protocolo: 01.20251075898229  
Curitiba, 13 de Agosto de 2025.

VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

, -  
CEP:

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

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

Empreendimento	Residencial Rui Barbosa	Ofício:
Local	Av. Rui Barbosa nº 11973, Aristocrata Cep 83025-010	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 200

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

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

Atenciosamente,

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

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

\_\_\_\_\_



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>57.068.698/0001-02</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>29/08/2024</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>RESIDENCIAL RUI BARBOSA SPE LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>AV RUI BARBOSA</b>	NÚMERO <b>8665</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 02</b>	
CEP <b>83.005-340</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>	UF <b>PR</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>FINANCEIRO@NVREMPREENDIMENTOS.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(41) 3046-3102/ (0000) 0000-0000</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>29/08/2024</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia **10/12/2025** às **04:31:30** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

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

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

Emitido no dia **08/12/2025** às **18:00:55** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1