

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 216 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
CNPJ: **11.680.647/0001-28**

Endereço: Rua Elvira Zagonel Kozlovski, 178, Bairro Pedro Moro
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote: D-473 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão
Inscrição Imobiliária: 10.256.0015.0000
Matrícula: 62.737 – 2ª C.R.I.

NOVEMBRO / 2025

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Informações Gerais	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais	12
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.....	14
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	15
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	16
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	16
3.2. Horário de Funcionamento.....	21
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	21
3.4. Estacionamento e Acessos.....	23
3.5. Permeabilidade do Solo	23
3.6. Drenagem.....	23
3.7. Parâmetros Urbanísticos	24
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	27
4.1. Identificação das Áreas de Influência	27
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	28
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	31
4.4. Geração de Tráfego	32
4.5. Transporte Coletivo	33
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	35
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	38
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....	39
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	40
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	40
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	40
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	41

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	41
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	42
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	43
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	43
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	43
7. PARECER CONCLUSIVO.....	45
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV	46
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47
ANEXOS.....	50
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do lote do empreendimento de Insc. Imobiliária de nº 10.256.0015.0000	
Matrícula do lote do empreendimento de nº 62.737 - 2ª CRI	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral do lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico do empreendimento	
Carta Resposta ao Atendimento com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário emitida pela Sanepar ao protocolo nº 24.660.114-3	
Viabilidade Técnica/ Operacional para Implantação de Rede de Energia Elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20251452221585	
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.....	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020	11
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2025.....	12
Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Elvira Zagonel Kozlovski, ano de 2014	12
Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Elvira Zagonel Kozlovski, ano de 2024.....	12
Figura 8. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	15
Figura 9. Bloco A: Planta do Pavimento Térreo	17
Figura 10. Bloco B: Planta do Pavimento Térreo	17
Figura 11. Blocos A e B: Planta do Pavimento Tipo.....	17
Figura 12. Blocos A e B: Corte Longitudinal.....	18
Figura 13. Blocos A e B: Elevação Frontal.....	18
Figura 14. Bloco C: Planta do Pavimento Térreo.....	18
Figura 15. Bloco D: Planta do Pavimento Térreo.....	19
Figura 16. Blocos C e D: Planta do Pavimento Tipo	19
Figura 17. Blocos C e D: Corte Longitudinal	19
Figura 18. Blocos C e D: Elevação Frontal.....	20
Figura 19. Planta da Guarita	20
Figura 20. Planta do Salão de Festas e do Quiosque	20
Figura 21. Planta das Unidades Adaptáveis para PCD.....	21
Figura 22. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	28
Figura 23. Zoneamento incidente no bairro Pedro Moro	29
Figura 24. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento	30
Figura 25. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento	30
Figura 26. Comércio e serviço existente no entorno da região, na R. Barão do Cerro Azul	30
Figura 27. R. Elvira Zagonel Kozlovski, em trecho defronte ao lote do empreendimento	31
Figura 28. R. João Ângelo Cordeiro, via de distribuição	31
Figura 29. R. João Batista Manzoque, via de distribuição.....	32
Figura 30. R. Barão do Cerro Azul, via de distribuição	32
Figura 35. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Barão do Cerro Azul	33

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	26
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	34
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	21
Tabela 2. Variável ind. de renda: grau de instrução do chefe de família e acesso a serviços públicos	22
Tabela 3. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	22
Tabela 4. Quadro Estatístico	24

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação de um empreendimento habitacional de acesso controlado, sem denominação comercial até o momento, cuja atividade é caracterizada como CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento pretende ser implantado em terreno de 15.821,99m² localizado no bairro Pedro Moro do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Elvira Zagonel Kozlovski, e será composto por 4 blocos em alvenaria com 6 pavimentos, sendo 2 blocos com 48 unidades cada e 2 blocos com 60 unidades cada, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **216 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 11.287,21m²**.

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

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

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 216 UNIDADES

Endereço: Rua Elvira Zagonel Kozlovski, nº 178 – Bairro Pedro Moro

CEP: 83.020-234 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – CNPJ: 11.680.647/0001-28

Representante Legal: Luana Gabriela Hoffmann

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 8665 – Bairro Centro

CEP: 83.005-340 – Município: São José dos Pinhais/PR

Contato: (41) 3046-3102 / protocolo@nvempreendimentos.com.br

Identificação do Proprietário:

Nome: **TERRAPLENAGENS J FERREIRA LTDA** – CNPJ: 82.402.157/0001-08

Endereço: Rua Tenente Djalma Dutra, nº 1269 – Bairro Centro

CEP: 83.005-360 – Município: São José dos Pinhais/ 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

Autor do Projeto Arquitetônico: **LUANA GABRIELA HOFFMANN**

Título Profissional: Engenheira Civil – CREA PR 152.196/D

Responsável Técnico pela Execução de Obra: **GUILHERME TUMISKI DE OLIVEIRA**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 192.009/D

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

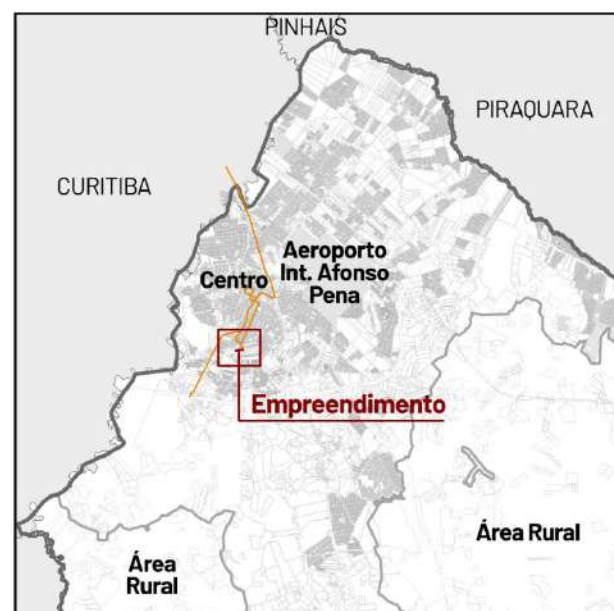
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano D-473, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 10.256.0015.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais sob nº 62.737.**

Conforme consta em matrícula, a área original do terreno corresponde a **15.821,99m² (quinze mil, oitocentos e vinte e um metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados).**

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL - 216 UNIDADES

Rua Elvira Zagonel Kozlovski, 178 - Bairro Pedro Moro - 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)



2.2. Histórico do Terreno

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

Através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* apresentadas na sequência, é possível observar que, pelo menos desde o ano de 2004, a maior parte do terreno manteve-se inutilizada, sem a presença de edificações, configurando um grande vazio urbano. Contudo, a partir do ano de 2008, é possível verificar indícios de ocupações irregulares que atingiam uma área de aproximadamente 1.565,42m², com construções de caráter predominantemente residencial, e situadas na porção noroeste do terreno, aos fundos do lote, e que inclusive coincidem com a Área de Preservação Permanente existente no terreno, como será melhor observado no capítulo subsequente. E segundo informações cedidas pelo empreendedor, já foi realizada a devida desapropriação dessas ocupações irregulares, e será elaborado na sequência o **Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD** para a área de preservação afetada pelas invasões, com a devida aprovação junto aos órgãos competentes. O restante do terreno permanece majoritariamente desocupado, conforme se observa nas imagens mais recentes.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2009



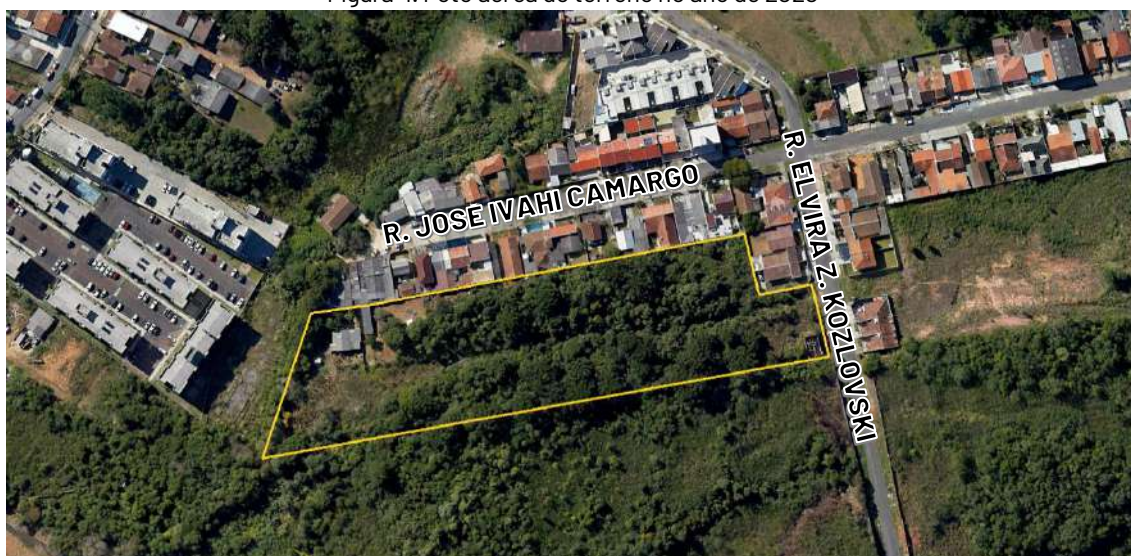
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2015



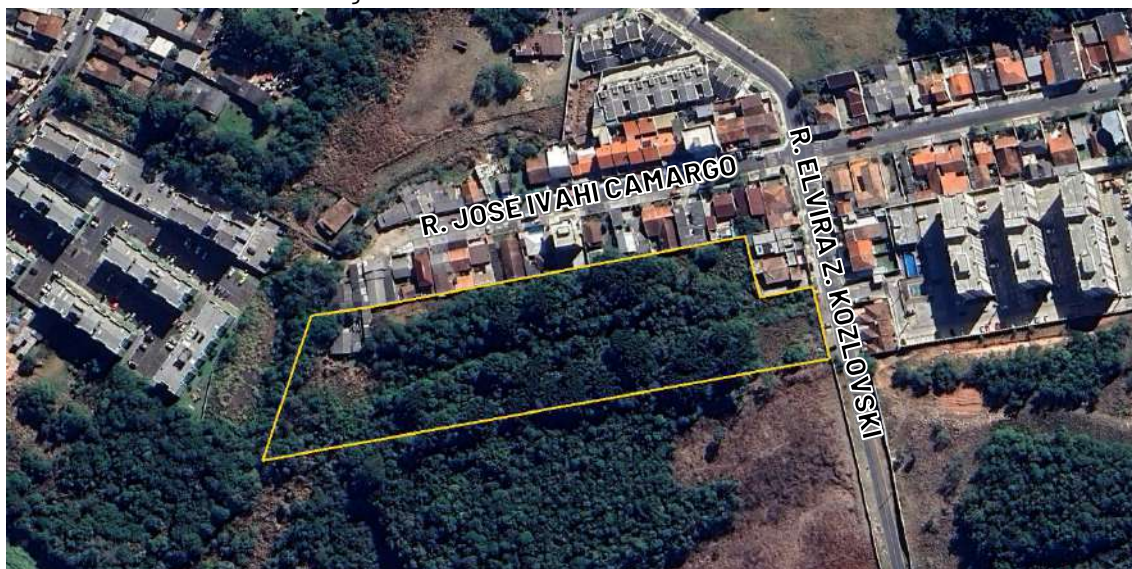
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Testada do terreno com frente para a R. Elvira Zagonel Kozlovski, ano de 2014



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno com frente para a R. Elvira Zagonel Kozlovski, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda de forma sintetizada os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do lote 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 Cadastral elaborado pela empresa ConstrutoTop Serviços Topográficos para o imóvel, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Jack Jones Cruzzetta** (CREA PR 159.826/D), que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de terreno com um declive relativamente suave da frente para os fundos, e no sentido sul-norte, havendo um desnível mais significativo próximo à testada e divisa com o imóvel à esquerda, de quem da Rua Elvira Zagonel Kozlovski observa o terreno. Além disso, há dois taludes próximos à porção frontal do empreendimento.

O lote apresenta espécies arbóreas de porte variado e cobertura mais densa em determinados setores, além da presença de diversas árvores da espécie nativa *Araucária angustifolia*, concentradas principalmente na porção sul do terreno, as quais serão integralmente respeitadas e preservadas. Além disso, há um córrego situado aos fundos do lote, cujo raio de 30 metros do seu entorno, correspondente à Área de Preservação Permanente – APP, também será devidamente respeitado pelo empreendedor, em acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Para a implantação do empreendimento, portanto, serão suprimidas somente parte da vegetação, a qual será previamente quantificada e catalogada através de um Inventário Florestal, com a respectiva autorização e compensação ambiental, ressaltando-se que a área onde se concentra a maior parte das espécies de araucária que será preservada, configura uma área de **bosque com 3.259,88m²**.

E conforme mencionado no capítulo anterior, cabe destacar que originalmente havia ocupações irregulares situadas na porção noroeste do terreno, aos fundos do lote, próximo à divisa direita de quem o observa pela Rua Elvira Zagonel Kozlovski, abrangendo uma área aproximada de 1.565,42m², e cuja desapropriação já foi realizada. Considerando que essas ocupações se situavam em parte na APP do córrego existente, o empreendedor se compromete a apresentar o devido **Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD**, a fim de promover a recomposição ambiental do local, e o qual encontra-se em fase de desenvolvimento e posteriormente submetido à análise e aprovação junto aos órgãos competentes.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Sub-bacia hidrográfica do Rio Avariú, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba. E como já explanado, aos fundos do terreno, o imóvel é delimitado por um córrego existente, afluente do Rio Avariú localizado na região sul próxima ao empreendimento. A respectiva 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 no entorno da margem do córrego, e inclusive com a devida recomposição da porção degradada pelas invasões.

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 central e norte, 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 que compõe a maior parte das araucárias 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 a poluição sonora ou atmosférica que poderiam afetar a fauna local. Dessa forma, embora haja alteração pontual nas condições de habitat, especialmente nas áreas destinadas à supressão, estima-se que a preservação e 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 lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos.

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e 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 01.20251452221585**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda pela base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2025), consta que a região também é atendida tanto pela rede de abastecimento de água como pela rede coletora de esgoto, com possibilidade de ligação de ambas as redes para atendimento ao empreendimento, mas com necessidade de ampliação, de acordo com a **Carta Resposta ao protocolo nº 24.660.114-3 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, em anexo a este relatório.

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 exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 8. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



LEGENDA

- | | |
|---|---|
| Lote do Empreendimento | Rede de Abastecimento de Água (Sanepar) |
| Rede de Energia Elétrica (Copel) | Rede de Esgotamento Sanitário (Sanepar) |

(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 Residencial 4 – ZR4**, caracterizada como *“aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade”*. Pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL é considerado ADEQUADO para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, e está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tais como: taxa de ocupação máxima de 60,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00 – com possibilidade de adquirir potencial construtivo máximo de 1,00; taxa de permeabilidade mínima de 30,00%; altura máxima de 6 pavimentos; recuo frontal mínimo de 5,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial alta, com o máximo de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote D-473, 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).

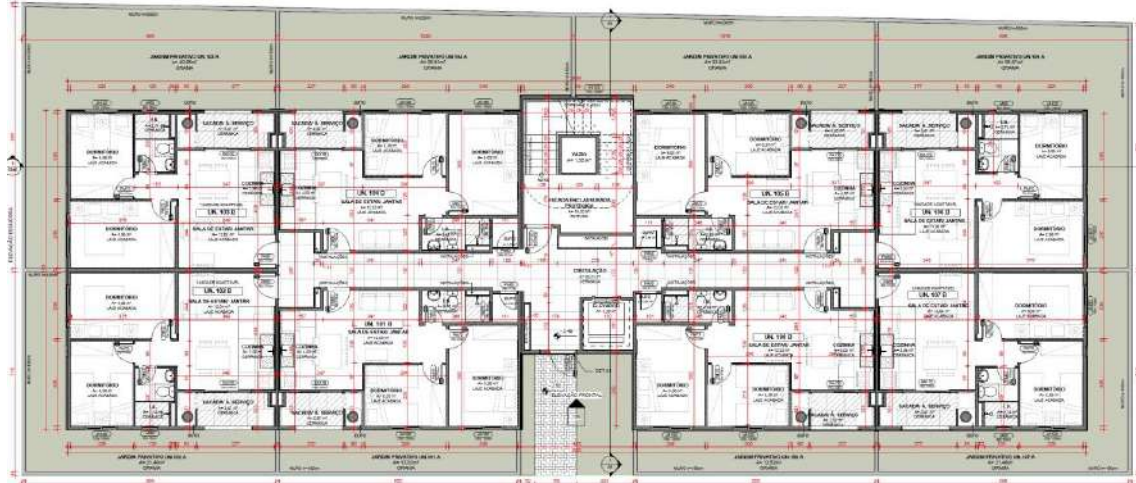
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento, 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 contempla 4 blocos em alvenaria com 6 pavimentos, sendo 2 blocos com 48 unidades cada e 2 blocos com 60 unidades cada, estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **216 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 11.287,21m²**. Todas as unidades estão previstas com 2 dormitórios e área privativa de aproximadamente 42,00m² e 43,00m².

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

Figura 9. Bloco A: Planta do Pavimento Térreo



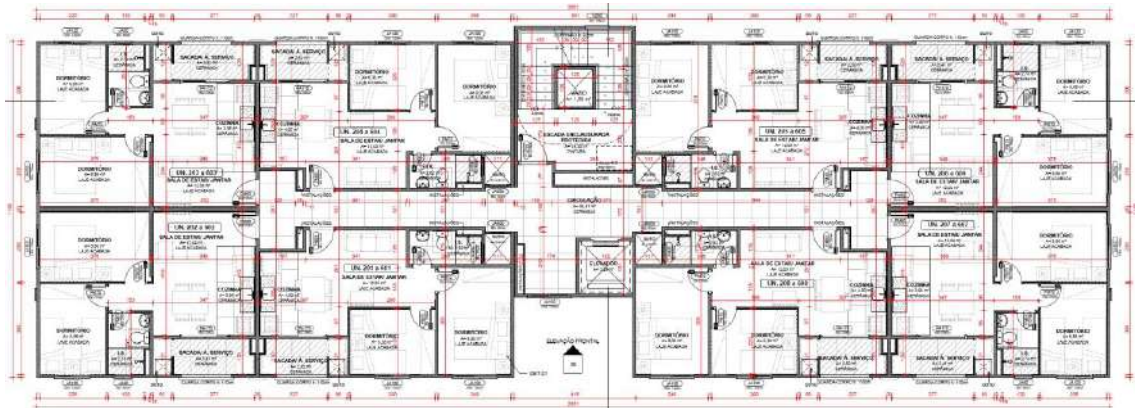
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 10. Bloco B: Planta do Pavimento Térreo



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

Figura 11. Blocos A e B: Planta do Pavimento Tipo



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

Figura 12. Blocos A e B: Corte Longitudinal



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

Figura 13. Blocos A e B: Elevação Frontal



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

Figura 14. Bloco C: Planta do Pavimento Térreo



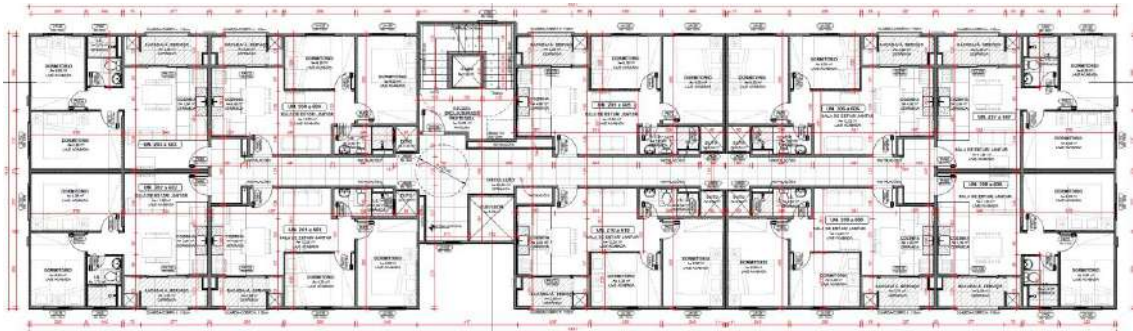
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 15. Bloco D: Planta do Pavimento Térreo



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

Figura 16. Blocos C e D: Planta do Pavimento Tipo



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

Figura 17. Blocos C e D: Corte Longitudinal



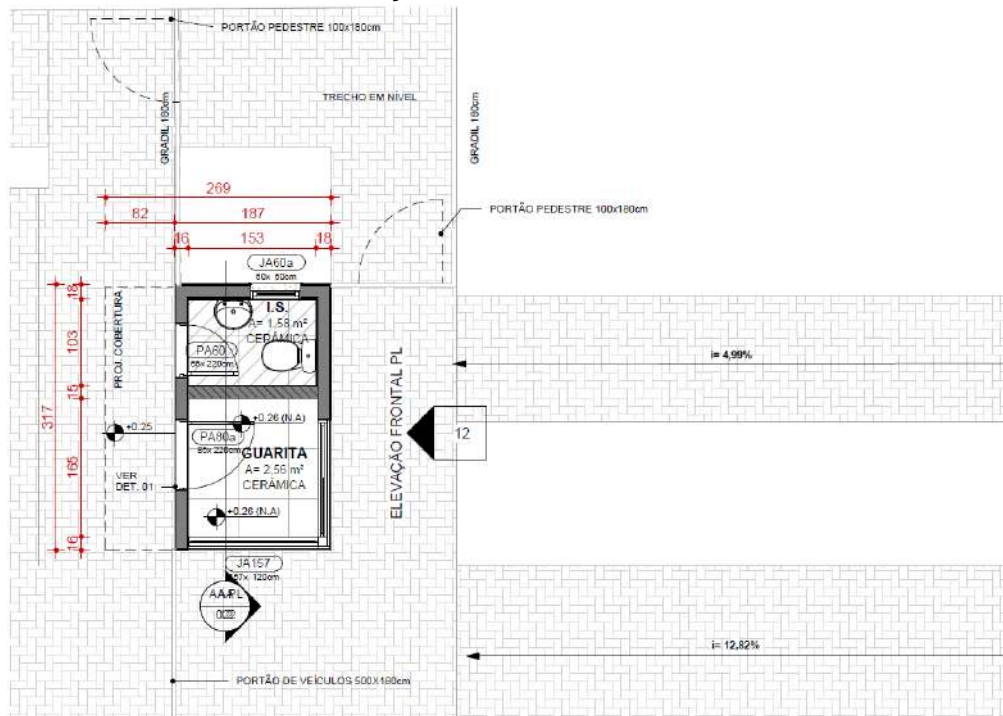
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 18. Blocos C e D: Elevação Frontal



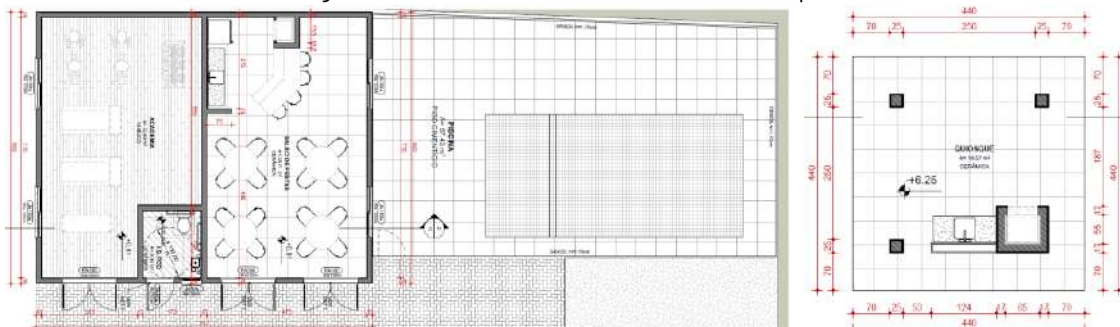
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 19. Planta da Guarita



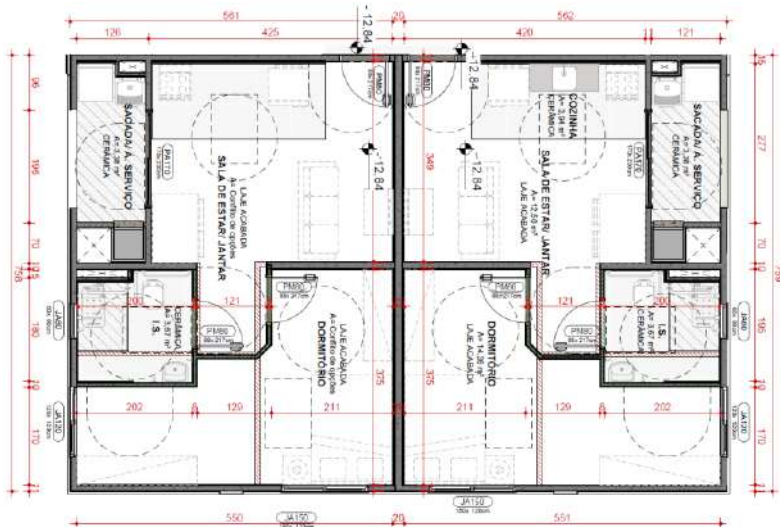
(Fonte: Eng. Civil Luana Gabriela Hoffmann, 2025)

Figura 20. Planta do Salão de Festas e do Quiosque



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

Figura 21. Planta das Unidades Adaptáveis para PCD



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

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

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

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

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

(Fonte: ABEP, 2024)

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

Estrato Socio Econômico	Pontos	Renda Média Domiciliar
A	45 - 100	R\$ 26.811,68
B1	38 - 44	R\$ 12.683,34
B2	29 - 37	R\$ 7.017,64
C1	23 - 28	R\$ 3.980,38
C2	17 - 22	R\$ 2.403,04
D-E	0 - 16	R\$ 1.087,77

(Fonte: ABEP, 2024)

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

E por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, conclui-se que a implantação do condomínio também acarretará o adensamento populacional. Conforme os dados atualizados do último Censo realizado para o Município de São José dos Pinhais pelo IBGE no ano de 2022, foi identificada a população de 329.222 pessoas, e o total de 117.004 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Considerando o empreendimento com o total de 216 unidades habitacionais, calcula-se uma média proporcional da futura população residente de 605 pessoas, que distribuídas territorialmente no

lote do empreendimento, resulta uma densidade de 382 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 216 unidades em 15.821,99m² de terreno, equivalente a **137 unidades habitacionais por hectare, abaixo da densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZR4 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edilício Vertical, é exigida a proporção de 1 vaga por unidade habitacional, portanto, o empreendimento deverá ter uma quantidade mínima de **216 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 **11 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo 227 vagas, todas descobertas, sendo 7 vagas para PCD – correspondentes às unidades adaptáveis, 13 vagas destinadas a visitantes, e destas, 1 vaga para PCD. Além disso, também está previsto um **bicicletário** com aproximadamente 23 vagas, localizado na porção central.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos, em duas faixas, exclusivamente pela Rua Elvira Zagonel Kozlovski, sendo o acesso de veículos 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 empreendimento, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 4.746,60m² 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 uma área total permeável de 12.315,01m² e um índice de 77,83%.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de desenvolvimento legal, para aprovação e posterior encaminhamento e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a

proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

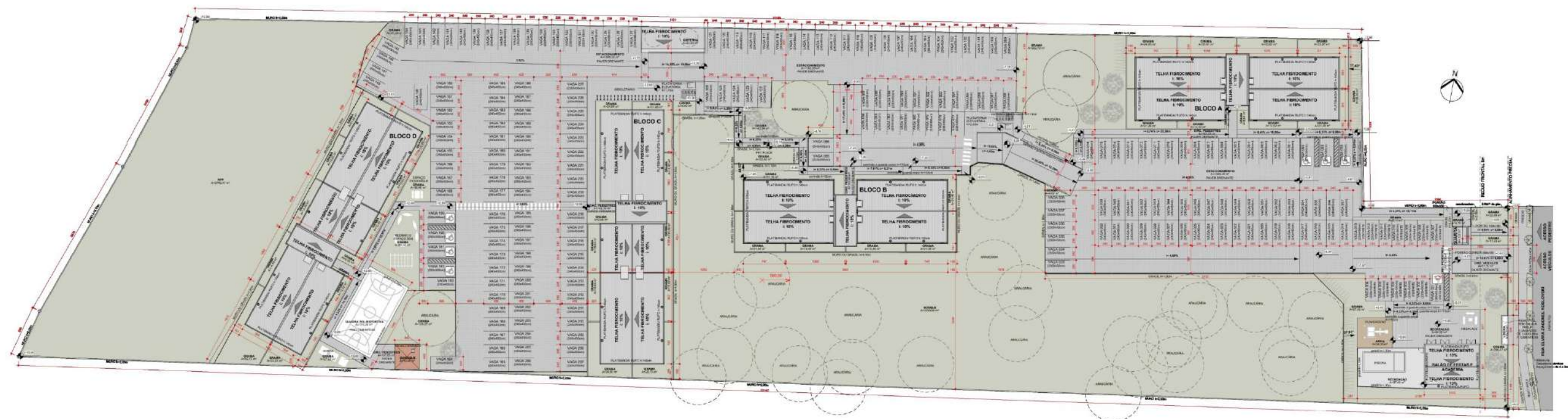
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 4. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL – 216 UNIDADES		
ÁREA DO LOTE D-473 CONFORME MATRÍCULA	15.821,99 m ²	
APP	2.743,47 m ²	
ÁREA DE BOSQUE A SER PRESERVADA	3.259,88 m ²	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	216 uh	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo de 250 uh/ha)	137 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
GUARITA – PAV. TÉRREO	5,93 m ²	-
ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA – PAV. TÉRREO	99,32 m ²	-
CISTERNA – PAV. TÉRREO	42,20 m ²	
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – PAV. TÉRREO	721,36 m ²	97,48 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – PAV. TÉRREO	907,96 m ²	109,72 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – 2º PAVIMENTO	714,20 m ²	87,78 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – 2º PAVIMENTO	897,72 m ²	100,02 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – 3º PAVIMENTO	714,20 m ²	87,78 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – 3º PAVIMENTO	897,72 m ²	100,02 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – 4º PAVIMENTO	714,20 m ²	87,78 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – 4º PAVIMENTO	897,72 m ²	100,02 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – 5º PAVIMENTO	714,20 m ²	87,78 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – 5º PAVIMENTO	897,72 m ²	100,02 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS A E B – 6º PAVIMENTO	714,20 m ²	87,78 m ²

BLOCOS RESIDENCIAIS C E D – 6º PAVIMENTO	897,72 m ²	100,02 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS – BARRILETE	-	152,32 m ²
BLOCOS RESIDENCIAIS – CAIXA D'ÁGUA	-	152,32 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	9.836,37 m ²	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	1.450,84 m ²	
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	11.287,21 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	12,54 %	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 3,00%)	0,62	
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	12.315,01 m ²	
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	77,83 %	
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	6 pav. (23,26 m)	
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 516,00m ²)	613,34 m ²	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 227 vagas)	227 vagas, sendo 13 para visitantes, além de bicicletário com aprox. 23 vagas	
RECUO FRONTAL LEGAL – RUA ELVIRA ZAGONEL KOZLOVSKI	5,00 m	
RECUO FRONTAL EFETIVO – RUA ELVIRA ZAGONEL KOZLOVSKI	5,00 m	

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



CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 216 UNIDADES

Rua Elvira Zagonel Kozlovski, 178 - Bairro Pedro Moro - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Engenheira Civil LUANA GABRIELA HOFFMANN - CREA PR 152.196/D (2025)

Bogoni
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 9
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3091 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

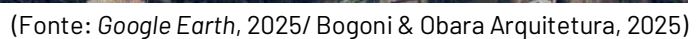
4.1. Identificação das Áreas de Influência

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.

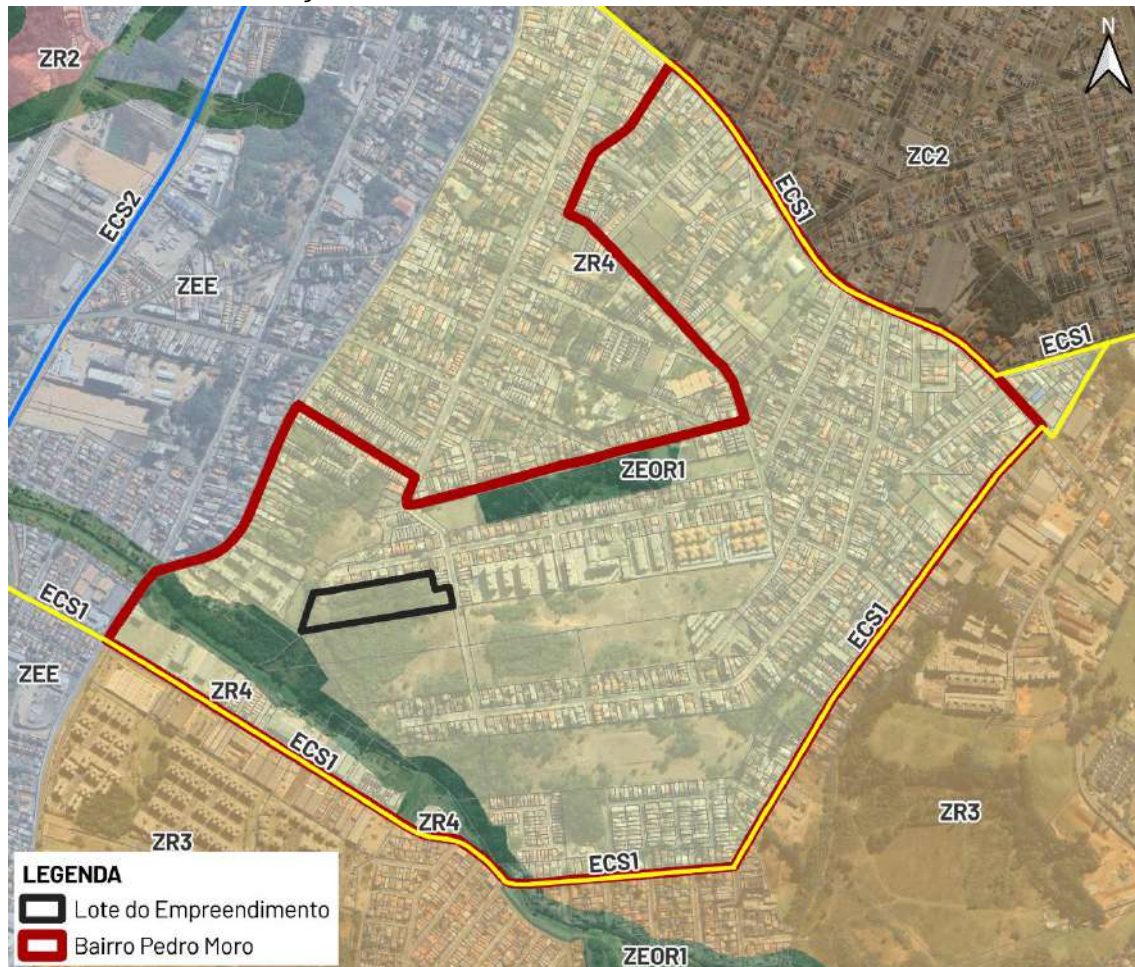
Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta – AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio residencial proposto, a AID 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 Avenida Rui Barbosa, Rua Antônio Zaramella, Travessa Etoze Marenda, Rua Barão do Cerro Azul, Rua Nelson Basso, Rua José Luciano, Rua Morretes, Rua Quirino Zagonel, Rua João Batista Carvalho de Oliveira, Rua Antônio Kuss, Rua Margarida Petrelli Foggatto, e a Rua Espírito Santo.

A **Área de Influência Indireta – All** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o conjunto habitacional pretendido, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange os bairros Pedro Moro e Bom Jesus, e parte dos bairros Itália, Santo Antônio, Colônia Rio Grande e Aristocrata, delimitada pela Rua Antônio Zaramella, Rua Doutor Motta Junior, Rua Margarida de Araújo Franco, Rua Joinville, Rua Rafael Puchetti, seguindo pela delimitação de lotes até a Rua Expedicionário Joaquim Lima de Amorim, Rua Victor Alves Ferreira, Rua Adolfo Saviski, Rua Sebastião de Camargo, Rua Victor Bento, Rua Benedito Aparecido Gonçalves, Rua Sílvio Dal’Negro, Rua Francisco Dal Negro, Rua Tupinambá, Rua Leone Décimo Dal’Negro, e a Rua Clementino Zétola Júnior.



Consoante às atividades identificadas, e como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro São Pedro abrange 3 zoneamentos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e Serviço 1 – ECS1; Zona Residencial 4 – ZR4; e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1.

Figura 23. Zoneamento incidente no bairro Pedro Moro



(Fonte: Geo SJP, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta - AID, a atividade predominante é a residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, além do aumento expressivo de habitações coletivas, consequência do alto adensamento permitido pelo zoneamento local, e da região ser classificada como de expansão urbana pela legislação municipal. Também há uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, como exposto anteriormente, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a Rua Tenente Djalma Dutra, a Avenida Rui Barbosa, e a Rua Barão do Cerro Azul. Na Área de Influência Indireta - AII, as características se mantêm, com alguns estabelecimentos institucionais, devido à proximidade com o Centro, e algumas áreas de restrição à ocupação e de proteção ambiental, devido à proximidade com o Rio Avariú.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, em crescente expansão, além de estar localizado em uma área compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais.

Figura 24. Atividade residencial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 25. Condomínios correlatos nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 26. Comércio e serviço existente no entorno da região, na R. Barão do Cerro Azul



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Elvira Zagonel Kozlovski**, classificada como Via Coletora pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022 e alterações), com de caixa de 16 metros, conforme o Levantamento Planialtimétrico Cadastral supracitado. A via possui duplo sentido, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio implantados no trecho em frente ao lote.

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

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Elvira Zagonel Kozlovski, com distribuição para a Rua João Ângelo Cordeiro, e pela Rua João Batista Manzoque, com distribuição para a Rua Barão do Cerro Azul. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 27. R. Elvira Zagonel Kozlovski, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 28. R. João Ângelo Cordeiro, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 29. R. João Batista Manzoque, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 30. R. Barão do Cerro Azul, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas, e possibilitado pela grande dimensão do terreno. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 216 famílias e a população estimada de 605 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos

216 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 – AI o empreendimento é atendido por **25 linhas de ônibus**, sendo 2 linhas metropolitanas (Braga/ Guadalupe; e São José dos Pinhais/ Guadalupe), 6 linhas urbanas (Quissisana via Pedro Moro; Interbairros 1 e 2; Terminal Central/ Aeroporto; Terminal Central/ Murici; e Bairro a Bairro 3) e 17 linhas rurais (Colônia Rio Grande; Eldorado; Jardim Itália; Marcelino; Malhada Cruz do Galo; Cachoeira; Jardim Carmen; Cotia; Cotia via Colônia; Cotia via Campo Largo e aos sábados; Campina Vila Nova; Malhada Cruz do Galo; São Marcos nos dois sentidos; Campo Largo Direto; e Faxina Quebrada Funda). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Rua Barão do Cerro Azul, a aproximadamente 500 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 31. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na R. Barão do Cerro Azul



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

De acordo com o último Censo realizado pelo IBGE para o Município de São José dos Pinhais (2022), foi identificada a média de 6,4% da população total (329.628 habitantes) estar na faixa de 0 a 4 anos de idade (21.137), e de 14,3% estar na faixa de 5 a 14 anos (47.016). Considerando a população residente estimada de 605 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 39 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 87 na faixa de 5 a 14 anos.

E conforme dados da Sinopse Estatística da Educação Básica realizada pelo Instituto de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - INEP para o ano de 2024, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 15 alunos por turma para o ensino infantil, e de 25 alunos por turma para o ensino fundamental (considerando-se a média entre o total de matrículas efetivadas e a quantidade total de turmas disponibilizadas pelos equipamentos públicos de ensino). Ao estimar que cada sala de aula possua aproximadamente 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 15 alunos = 3,00m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 39 x 3,00m² = 117,00m² no Ensino Infantil, e de 87 x 1,80m² = 156,60m² no Ensino Fundamental.

Conforme a base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 3 equipamentos públicos educacionais na AID do empreendimento: Colégio Estadual Herbert de Souza; Escola Municipal Professor Pedro Constantino da Rocha; e Escola Municipal Padre José de Anchieta. Na All, foram constatados 6 equipamentos públicos educacionais: Colégio Estadual Unidade Polo; Escola Municipal Pedro Moro Redeschi; Escola Municipal Leonilda Ravaglio Trevisan; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Comecinho de Vida; CMEI Flor-de-Lis; e CMEI Santo Antônio.

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 AID a uma distância aproximada de 1,1 quilômetros. 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 605 pessoas, seria necessário 4,3% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Qualificação 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 580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² (Porte

IV) / 14.000 usuários (demanda total de atendimento para 4 ESF) = $0,04\text{m}^2$ por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 605 pessoas x $0,04\text{m}^2$ = $24,20\text{m}^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Além da UBS Veneza, nas áreas de influência do empreendimento, a 1,7 quilômetros do lote do empreendimento, 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 13 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 4 de saúde (Centro Integral de Atenção à Mulher – CIAM/ Policlínica Municipal; Centro Integral de Assistência à Criança e Adolescente – CIAC/ Policlínica Infante Juvenil; Centro de Atendimento Multiprofissional – CAM; e Ambulatório Sentinela), e 9 de esporte e lazer (6 Academias da Terceira Idade; 2 Parques Infantis; e 1 Cancha de Futebol de Areia).

Na AID do empreendimento, por sua vez, foram identificados 18 equipamentos públicos comunitários, sendo 2 da área de saúde (Centro de Atenção Psicossocial de Transtornos Mentais – CAPS TM; e UBS Moradias Trevisan), 1 social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS José Zen), e 15 de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Planta Santa Izabel; Centro de Esporte e Lazer Colônia Rio Grande, com Pista de Caminhada e Academia da Terceira Idade; e Quadra Poliesportiva e Academia da Terceira Idade da Planta Carolina; Academia da Terceira Idade do Jardim Suzuki; Quadra de Grama Sintética, Cancha de Futebol de Areia, Cancha de Vôlei de Praia, 2 Academias da Terceira Idade e 2 Parques Infantis do Moradias Trevisan)

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

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e mediante compensação; Respeito à APP e área de bosque existente no imóvel, além da recomposição da área afetada pelas ocupações irregulares, através do PRAD.	X			EMP.	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme Projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Aterro com importação/exportação de material			X	X		X		Importação/exportação de material (se necessário, a ser definido pelo Projeto de Terraplanagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 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		Ampliação da rede coletora de esgoto para atender ao condomínio (confirmado pela Carta Resposta da Sanepar).			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		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 (confirmado pelo 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 24 equipamentos de esporte e lazer na região, que poderão atender ao empreendimento; Previsão de área interna do condomínio para atividades de lazer e recreação.			X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno com vagas obedecendo à proporção e áreas mínimas previstas na legislação municipal vigente, tanto para moradores como para visitantes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão de acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 25 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		O condomínio possui altura máxima de 6 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZR4) da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno			X	X		X		Disposição dos blocos obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X	X	X		Contratação de funcionários para o condomínio (nos cargos de portaria, limpeza, zeladoria e manutenção); Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 216 unidades residenciais previstas no empreendimento.			X	CONDOMÍNIO	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está abaixo do índice máximo permitido pelo zoneamento.			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X	CONDOMÍNIO	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito à área de bosque e exemplares de araucárias existentes no terreno; Respeito à APP, com a devida recomposição da área afetada pela invasão, através do PRAD.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X		X		A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.			X	EMP.	--
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Não se trata de empreendimento gerador de ruído.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Se necessário, será feita a terraplanagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente analisado e aprovado pelos órgãos competentes.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea e exótica necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, e mediante respectiva compensação.			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edifício Vertical sem denominação comercial até o momento, pretende ser implantado em terreno localizado na porção oeste do Bairro Pedro Moro, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Elvira Zagonel Kozlovski, e inserido em uma área de **Zoneamento Residencial 4 – ZR4**, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, todas as operações serão realizadas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 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 poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação. **Destaca-se ainda, que não haverá a execução de subsolo para o empreendimento pretendido, portanto os impactos decorrentes da fase de limpeza do terreno e terraplanagem serão mínimos.**

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, constata-se que o empreendimento, 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 216 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 condomínio residencial pretendido 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


VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA

CNPJ: 11.680.647/0001-28
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: SI16309102I00CT001

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: SI16309219I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

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

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **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: novembro de 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXOS



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

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: SI16309102I00CT001
Data de Cadastro: 25/11/2025
Data de Registro: 25/11/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23424966

Pago em: 25/11/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16309102	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16309219	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 11.XXX.XXX/0001-28
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: RUA
Logradouro: ELVIRA ZAGONEL KOZLOVSKI
Bairro: BRAGA

CEP: 83020234
Nº: 178
Complemento: IF 10.256.0015.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento residencial em alvenaria, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 216 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
SI16309102I00CT001	VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	INICIAL	25/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-11-25 16:57:06, 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: SI16309219I00CT001
Data de Cadastro: 25/11/2025
Data de Registro: 25/11/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 23424812 Pago em: 25/11/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16309102	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16309219	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.200,00

CPF/CNPJ: 11.XXX.XXX/0001-28
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: RUA
Logradouro: ELVIRA ZAGONEL KOZLOVSKI
Bairro: BRAGA

CEP: 83020234
Nº: 178
Complemento: IF 10.256.0015.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento residencial em alvenaria, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 216 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
SI16309219I00CT001	VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	INICIAL	25/11/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2025-11-25 16:58:40, 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**).





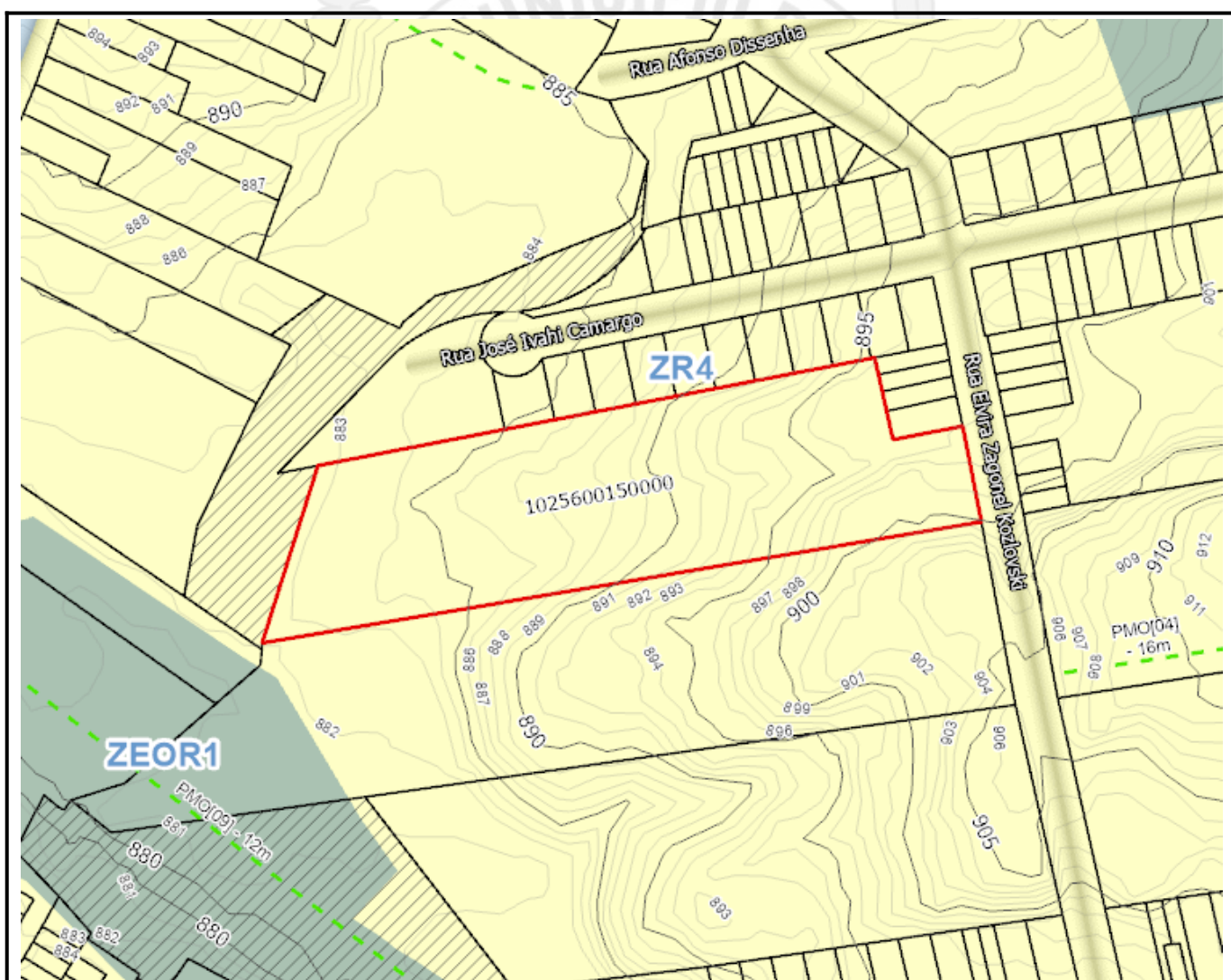
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.256.0015.0000

Data: 11/09/2025

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA ELVIRA ZAGONEL KOSLOVSKI

Número predial oficial: S/N

Bairro: PEDRO MORO

Lote: D473

Matrícula: 62737

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.256.0015.0000

Data: 11/09/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 6**
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30**
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250**
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
- Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)**

Coeficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

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

USOS CONDICIONADOS

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

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.256.0015.0000

Data: 11/09/2025

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.256.0015.0000

Data: 11/09/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 10.256.0015.0000

Data: 11/09/2025

identificador e da largura da caixa da via em metros.

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



Valide aqui
este documento



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 592909359/87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº
62.737

I M Ó V E L: LOTE D-473, medindo 15.821,99 metros quadrados (resultante da subdivisão da Área Remanescente 1), situado no lugar denominado "BRAGA ou CAMPINA", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro fazendo frente para o prolongamento da Rua 04 com distância de 36,16 metros; pelo lado esquerdo de quem da referida Rua olha o imóvel divide com terras de Lídio Slaviero Ltda com rumo 79°22'SE e distância de 271,47 metros, pela linha de fundos divide com terras de Construtora Ramal Ltda e um córrego com rumo 37°42'SW e distância de 69,00 metros; pelo lado direito de quem do prolongamento da Rua 04 olha o imóvel confronta com o Jardim Ouro Verde com rumo 80°32'NW e distância de 211,65 metros, deflexão à esquerda medindo 30,00 metros, nova deflexão à esquerda medindo 25,90 metros, ambos os alinhamentos confrontando com o lote D474, encontrando o ponto inicial da descrição.-Responsável Técnico: PAULO OLÍMPIO FERREIRA DA CRUZ - CREA 22.466/D-PR.-Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 2006085674-9 quitada.- - - - -

INDIC.FISCAL: Cadastro nº 10.0025.002000.- - - - -

PROPRIETÁRIA: TERRAPLENAGENS J. FERREIRA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, à Estrada velha Curitiba à Joinville nº 5421, inscrita no CNPJ/MF nº 82.402.157/0001-08.- - -

TIT.ANTERIOR: Matrícula nº 61.005 deste Ofício.- - - - -

O referido é verdade e dou fé. São José dos Pinhais, 25 de outubro de 2006 *Muller* (O F I C I A L).- - -

Matrícula Nº
62.737

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R7PD7-37E7C-H75XW-CGPVQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 62.737 do Livro 2
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo
nº 165195

São José dos Pinhais - PR, 12 de setembro de 2025.

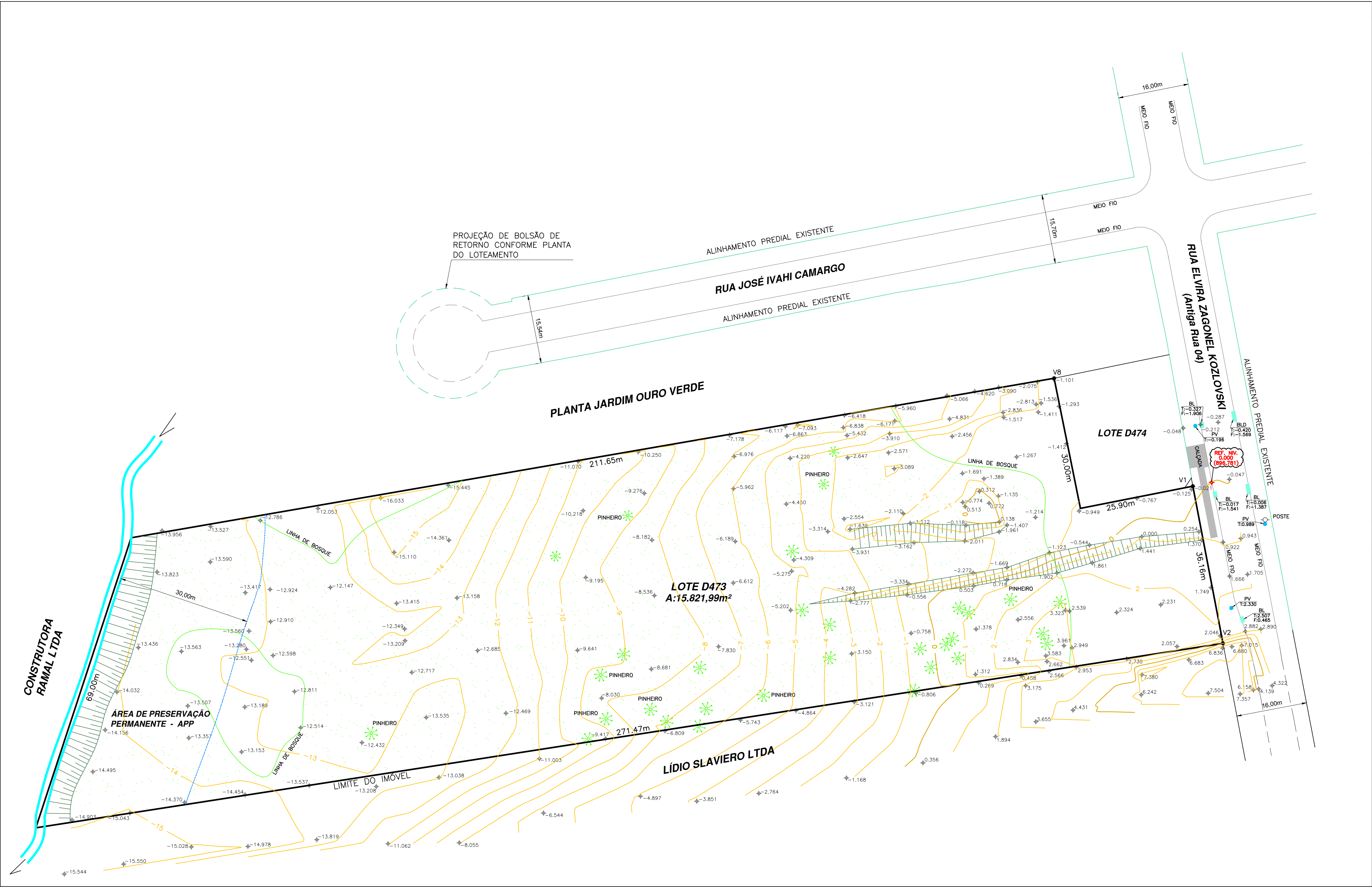
FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.t5aTv.MNjJN-ojfeF.1125q.

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/R7PD7-37E7C-H75XW-CGPVQ>



- LEGENDA TOPOGRÁFICO
- LIMITE DO IMÓVEL

ALINHAMENTO PREDIAL EXISTENTE

CÓRREGO EXISTENTE

CERCA EXISTENTE

MURO EXISTENTE

MEIO FIO

POSTE EXISTENTE

TALUDE

COTA DE NIVEL EXISTENTE

CURVAS DE NIVEIS

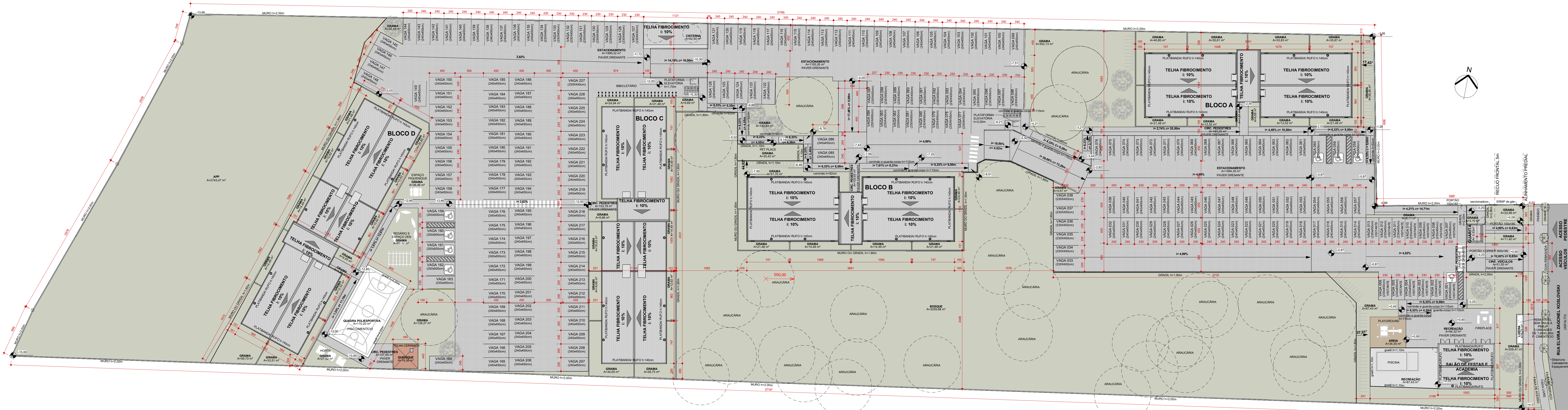
CALÇADA EXISTENTE

POÇO DE VISITA (PV)

BOCA DE LOBO (BL)

BOSQUE EXISTENTE

PINHEIRO
-
- | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------|-------------|-----|-------|------|---------|---|---------|------------|
| Indicação Fiscal: | 10.256.0015.0000 | Zoneamento: | ZR4 | Lote: | D473 | Quadra: | - | Planta: | SUBDIVISÃO |
|-------------------|------------------|-------------|-----|-------|------|---------|---|---------|------------|
- Espaço Reservado aos Órgãos Públicos:
- | | | | | |
|--|--|--|--|----------------------------|
| TÍTULO:
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO
CADASTRAL DO LOTE 'D473', CONFORME A
MATRÍCULA Nº 62.737 DO 2º OFÍCIO. | | REFERÊNCIA:
036-12/24 | | DATA:
OUT/25 |
| LOCAL:
BRAGA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR | | ÁREA TOTAL:
15.821,99m² | | ESCALA:
1/500 |
| PROPRIETÁRIO:
LUANA GABRIELA
HOFFMANN:06544405906
Assinado de forma digital por LUANA GABRIELA HOFFMANN:06544405906
Dados: 2025.11.11 15:03:18 -03'00' | | RESPONSÁVEL TÉCNICO:
JACK JONES CRUZZETTA:07226414945
Assinado de forma digital por JACK JONES CRUZZETTA:07226414945
Dados: 2025.11.11 15:03:18 -03'00' | | TOPOGRAFIA:
Cesar Rocha |
| VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | | PRANCHA:
ÚNICA | | DESENHO:
Pedro R. |
| Eng. Civil - JACK JONES CRUZZETTA - CREA 159.826-D/PR | | | | REVISÃO:
R0 |

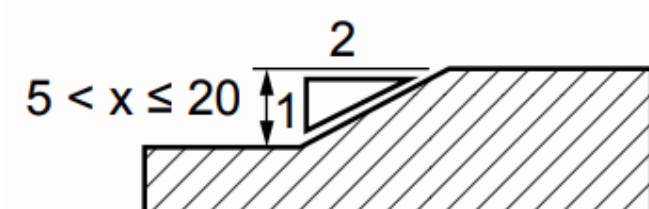


1
FL 01

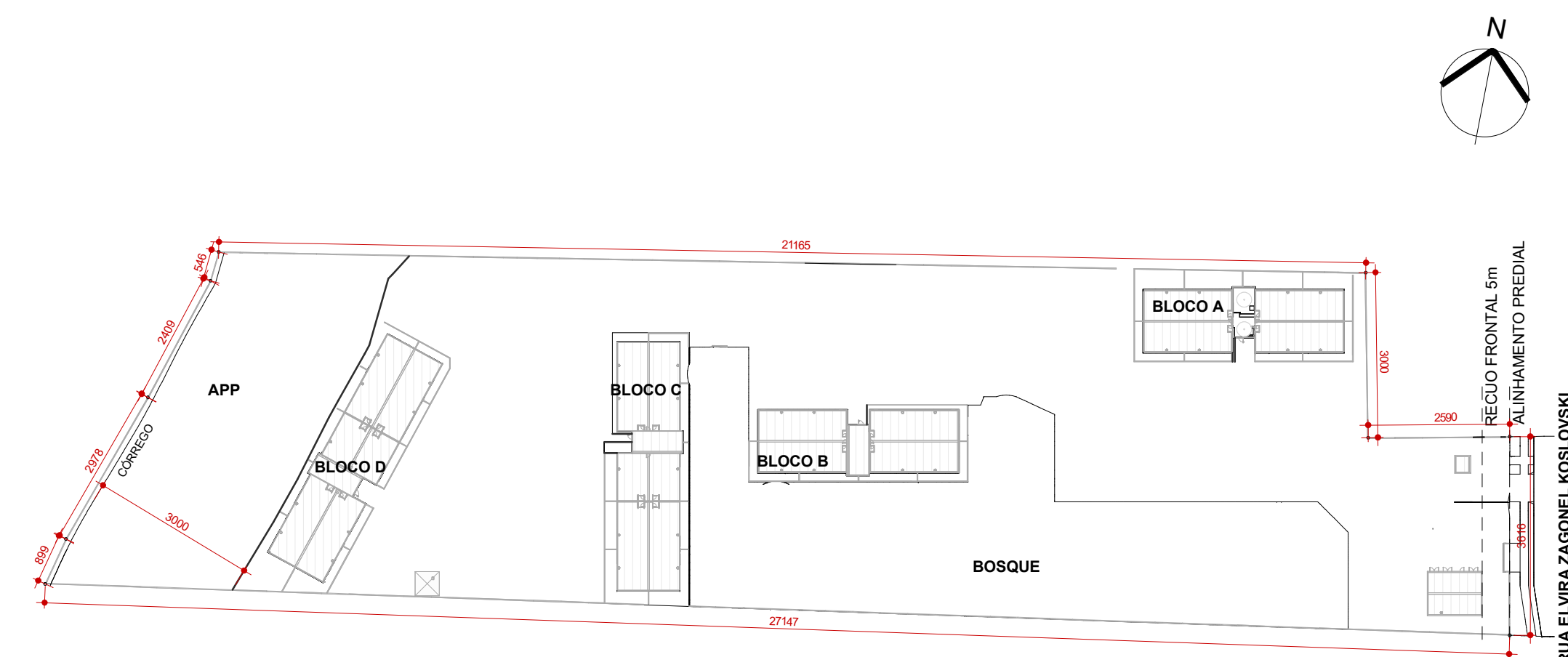
IMPLANTAÇÃO
ESC.1 : 250

TRATAMENTO DOS DESNÍVEIS NO ACESSO DAS EDIFICAÇÕES:
(CONFORME ART. NBR 9050)

*ADMISSÍVEL SEM RAMPA NO MÁXIMO 0,5cm



DET. 1 - DESNÍVEL NO ACESSO



2
FL 01

SITUAÇÃO
ESC. 1 : 1000

ÁREAS DE LAZER COBERTAS	99,32 m²
SALA DE FESTAS / ACADEMIA	79,96 m²
QUIOSQUE	19,36 m²
ÁREAS DE LAZER DESCOBERTAS	514,02 m²
PLAYGROUND	34,35 m²
PISCINA / SOLÁRIO	87,43 m²
FIREPLACE	94,32 m²
HORTA	27,52 m²
ESPAÇO PET	35,42 m²
ESPAÇO ZEN + REDÁRIO	83,32 m²
ESPAÇO PIQUENIQUE	36,46 m²
QUADRA POLIESPORTIVA	115,2 m²

ÁREA TOTAL DE LAZER 613,34 m²

ESTATÍSTICA					
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL		
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO BLOCOS A E B	(2x358,65)	721,36	97,48	818,84 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO BLOCOS C E D	(2x453,98)	907,96	109,72	1017,68 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO GUARITA		5,93		5,93 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO SALÃO DE FESTAS/ACADEMIA		79,96		79,96 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO QUIOSQUE		19,36		19,36 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO CISTERNA		42,2		42,2 m²	
ÁREA A CONSTRUIR PAV TÉRREO TOTAL	1776,77	207,2		1983,97 m²	
ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV TOTAL BLOCOS A E B	(2x354,88)	714,2	(2x49,41)	87,78	801,98 m²
ÁREA A CONSTRUIR 2º PAV TOTAL BLOCOS C E D	(2x448,34)	897,72	(2x50,55)	100,02	997,74 m²
ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV TOTAL BLOCOS A E B	(2x354,88)	714,2	(2x49,41)	87,78	801,98 m²
ÁREA A CONSTRUIR 3º PAV TOTAL BLOCOS C E D	(2x448,34)	897,72	(2x50,55)	100,02	997,74 m²
ÁREA A CONSTRUIR 4º PAV TOTAL BLOCOS A E B	(2x354,88)	714,2	(2x49,41)	87,78	801,98 m²
ÁREA A CONSTRUIR 4º PAV TOTAL BLOCOS C E D	(2x448,34)	897,72	(2x50,55)	100,02	997,74 m²
ÁREA A CONSTRUIR 5º PAV TOTAL BLOCOS A E B	(2x354,88)	714,2	(2x49,41)	87,78	801,98 m²
ÁREA A CONSTRUIR 5º PAV TOTAL BLOCOS C E D	(2x448,34)	897,72	(2x50,55)	100,02	997,74 m²
ÁREA A CONSTRUIR 6º PAV TOTAL BLOCOS A E B	(2x354,88)	714,2	(2x49,41)	87,78	801,98 m²
ÁREA A CONSTRUIR 6º PAV TOTAL BLOCOS C E D	(2x448,34)	897,72	(2x50,55)	100,02	997,74 m²
ÁREA A CONSTRUIR BARRILETE			152,32	152,32 m²	
ÁREA A CONSTRUIR CAIXA D'ÁGUA			152,32	152,32 m²	
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	9836,37	1450,84		11287,21 m²	
ÁREA TOTAL DE LAZER (COBERTA + DESCOBERTA)				613,34 m²	
ÁREA DO TERRENO ORIGINAL				15821,99 m²	
ÁREA APP (PERMEÁVEL)				2743,47 m²	
ÁREA BOSQUE (PERMEÁVEL)				3259,88 m²	
ÁREA DE GRAMA (PERMEÁVEL)				2064,86 m²	
ÁREA DE PAVER DRENANTE (5.308,5m² - 80% PERMEÁVEL)				4246,80 m²	
TAXA DE PERMEABILIDADE (12.315,01m²)				78%	
TAXA DE OCUPAÇÃO				12,54%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1973,97m²)				0,62	
ALTURA MÁXIMA				23,26	
OBS: PROJETO POSSUI 7 UNIDADES ADAPTÁVEIS					

LOTE ÁREA	D473	QUADRA	SEM INFORMAÇÃO	
ZONAMENTO	SUBDIVISÃO	REGISTRO	62.737 - 2º OF.	
CIDADE	ZR4	INDICAÇÃO FISCAL	10.256.0015.0000	
	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	BARRIO	PEDRO MORO	
INFRA ESTRUTURA EXISTENTE				
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA		TRANSPORTE COLETIVO		
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR		COLETA DE LIXO		
REDE TELEFÔNICA		REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR		
Declaração: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou posse do terreno.				
 VALOR REAL				
OBJE		ELVIRA ZAGONEL		
EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA PARA CONDOMÍNIO VERTICAL - 216 UNIDADES - 4 BLOCOS E PAVIMENTOS				
ENDEREÇO				
RUA ELVIRA ZAGONEL, 178, BAIRRO PEDRO MORO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR				
PROPRIETÁRIO		RESPONSÁVEL TÉCNICO - PROJETO		
VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		LUANA GABRIELA HOFFMANN		
CNPJ: 11.885.670/0001-28		ENEP CIVIL / CREA-PR 152.195/0		
ASSINATURA		ASSINATURA		
		RESPONSÁVEL TÉCNICO - EXECUÇÃO		
		GUILHERME TAJUBO DE OLIVEIRA		
		ENEP CIVIL / CREA-PR 192.009/0		
		ASSINATURA		
DESCRIÇÃO				
Projeto Arquitetônico				
SITUAÇÃO E IMPLANTAÇÃO				
DATA		CÓDIGO		ESCALA
05/11/2025		136		Como indicado
				FRANCA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR				

CARTA RESPOSTA AO ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO



PROTOCOLO

Fs. 12

Nov. 12

REGISTRO DO ESTADO

A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta ao Atendimento com Rede de Distribuição de Água e Esgotamento Sanitário.

01 CONTROLE

PROTOCOLO

24.660.114-3

VALIDADE

11/11/2026

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF)

Valor Real Empreendimentos Imobiliários

CNPJ (PJ) / CPF (PF)

11680647000128

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento

Condomínio Vertical

Categoria do empreendimento

Residencial

Endereço

Rua Elvira Zagonel Koslovski

Nº Predial

178

Município

São José dos Pinhais

Bairro

Pedro Moro

Número de Lotes

01

Número de Economias

180

Número de Pavimentos

06

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

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.

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

Extensão Aproximada (m)

150 metros

Diâmetro (DN)

75

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento:

Rua Elvira Zagonel Koslovski

Material / Diâmetro:

PVC DN 75

Cota topográfica:

A ser definida em projeto

Pressão mínima (mca)

10

Pressão máxima (mca)

50

Endereço do ponto de interligação

Rua Elvira Zagonel Koslovski esquina com Rua José Ivahi Camargo.

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 AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede coletora de esgoto, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto. Para atender o empreendimento deverá ser previsto, com recursos do empreendedor, sistema de elevatória e recalque interno, para interligação na rede a ser ampliada.

Há possibilidade ainda de atendimento por gravidade com interligação em rede coletora DN250 existente em fundo de vale, no entanto será necessária a autorização de passagem por terreno de terceiros

Os custos das expansões de redes e sistema de elevatória e recalque interno, bem como a autorização de passagem por terrenos de terceiros, serão a expensas do empreendedor, respeitando o disposto no art. 57 do regulamento do serviço de água e esgoto no Paraná (Resolução 003/2020 Agepar). O orçamento das expansões por SAR, deve ser solicitado nas centrais de atendimento ao público.

Extensão Aproximada (m)

30 metros

Diâmetro (DN)

150

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.
Apresentar a Autorização de Passagem do proprietário para interligação em Coletor em fundo de vale.
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).

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento:

Rua Elvira Zagonel Koslovski e/ou Rede coletora existente em fundo de vale

Cota topográfica do ponto da ligação

A ser definida em projeto

Profundidade da rede no ponto da ligação (m):

A ser definida em projeto

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

Rua Elvira Zagonel Koslovski

08 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

• 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.

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

Local e data:

Curitiba, 10 de novembro de 2025.

Responsável pela análise

Assinado eletronicamente

Rosa Maria Diorio

GEML

Engenheiro (a) Civil

Assinado eletronicamente

Neile Cristina Andraos

GEML

Coordenador (a)

Assinado eletronicamente

Patricia Paetzhoid B. Paludo

GEML

Gerente

Assinado eletronicamente

Ernani José Ramme

GEML

Assinatura Avançada realizada por: Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX) em 10/11/2025 09:46. Inserido ao protocolo 24.660.114-3 por: Rosa Maria Diorio em: 10/11/2025 09:31. Demais assinaturas na folha 12a. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: a70ef26483b8ff92fdee850f191e0b60

Documento: **24.660.1143_Res_180un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX)** em 10/11/2025 09:46 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 10/11/2025 14:26 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhoid Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 11/11/2025 22:05 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Rosa Maria Diorio (XXX.764.318-XX)** em 10/11/2025 09:31 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.660.114-3** por: **Rosa Maria Diorio** em: 10/11/2025 09:31.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:



Protocolo: 01.20251452221585
Curitiba, 19 de Setembro de 2025.

VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
R ELVIRA ZAGONEL KOSLOVSKI, 178, -
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	Terreno Elvira Zagonel	Ofício:
Local	RUA ELVIRA ZAGONEL KOSLOVSKI, 178 Cep 83020-234	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 180

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

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

Atenciosamente,

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

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 11.680.647/0001-28 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 05/03/2010
NOME EMPRESARIAL VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV RUI BARBOSA	NÚMERO 8665	COMPLEMENTO LOJA LOJA COND ARLINDDO PENDON
CEP 83.005-340	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS
UF PR		
ENDEREÇO ELETRÔNICO FINANCEIRO@NVREMPREENDIMENTOS.COM.BR	TELEFONE (41) 3046-3102/ (41) 9776-1292	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 05/03/2010	
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 **25/11/2025** às **15:17:47** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

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

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

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

Página: **1/1**