

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 60 UNIDADES

EMPREENDEDOR: **BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

CNPJ: **64.121.382/0001-94**

Endereço: Rua Alagoas, nº 250 e 262, Bairro São Domingos

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lotes: Nº 27 e Nº 28 / Quadra: - / Loteamento: Franchetto - Villa

Inscrição Imobiliária: 08.005.0018.0000 e 08.005.0019.0000

Matrículas: 18.923 e 18.924 – 2ª C.R.I.

JUNHO / 2026

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.....	8
1.1. Informações Gerais	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	9
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento.....	9
2.2. Histórico do Terreno.....	12
2.3. Condicionantes Ambientais	16
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	16
2.3.2. Aspectos Hídricos	16
2.3.3. Aspectos de Fauna	16
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	17
2.4. Infraestrutura Urbana e Estimativa de Demandas.....	17
2.4.1. Consumo e Abastecimento de Água	18
2.4.2. Produção de Efluentes Líquidos	19
2.4.3. Consumo e Atendimento de Energia Elétrica	19
2.4.4. Telecomunicação	19
2.4.5. Iluminação Pública	20
2.4.6. Produção de Resíduos Sólidos	20
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	21
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	22
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	22
3.2. Horário de Funcionamento.....	25
3.3. Público-alvo e Adensamento Populacional	25
3.4. Estacionamento e Acessos.....	27
3.5. Permeabilidade do Solo.....	27
3.6. Drenagem	27
3.7. Parâmetros Urbanísticos	28
3.8. Fase de Execução e Canteiro de Obras	31
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	31
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	31
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	33
4.2.1. Estudo de Insolação, Sombreamento e Ventilação	Erro! Indicador não definido.
4.2.2. Insolação e Sombreamento	36
4.2.3. Ventilação	40

4.2.4. Produção de Ruído, Vibrações e Emissões Atmosféricas	40
4.3. Geração de Emprego e Renda	41
4.4. Valorização Imobiliária	42
4.5. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	42
4.6. Geração de Tráfego	46
4.7. Transporte Coletivo.....	47
4.8. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	49
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	53
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....	54
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	55
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	55
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	56
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	56
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	57
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	57
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	58
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	58
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	58
7. PARECER CONCLUSIVO.....	60
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV.....	61
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	62
ANEXOS	65
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consulta Amarela do Lote do Empreendimento de Insc. Imobiliária nº 08.005.0018.0000	
Consulta Amarela do Lote do Empreendimento de Insc. Imobiliária nº 08.005.0019.0000	
Matrícula do Lote do Empreendimento de nº 18.923 – 2º CRI	
Matrícula do Lote do Empreendimento de nº 18.924– 2º CRI	
Contrato Social do Empreendedor	
Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 142/2026	
Projeto de Unificação dos Lotes do Empreendimento	
Projeto Arquitetônico – Implantação do Empreendimento	

Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao Protocolo nº 25.778.695.1

Viabilidade Técnica/ Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20264210010962

Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral do Empreendedor

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Situação Esquemática do Processo de Unificação	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004.....	12
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	13
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014.....	13
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2017	14
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2020.....	14
Figura 7. Foto aérea do terreno no ano de 2025	15
Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Alagoas, ano de 2011	15
Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Alagoas, ano de 2024	15
Figura 10. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	18
Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial	23
Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial.....	23
Figura 13. Planta Baixa Ático do Bloco Residencial.....	24
Figura 14. Planta Baixa Caixa D'Água do Bloco Residencial	24
Figura 15. Corte Longitudinal do Bloco Residencial.....	24
Figura 16. Elevação Frontal e Lateral Esquerda do Bloco Residencial	25
Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	33
Figura 18. Zoneamento incidente no bairro São Domingos	34
Figura 19. Atividade residencial na Área de Influência Direta do empreendimento	35
Figura 20. Condomínio correlato no entorno imediato do empreendimento.....	35
Figura 21. Estabelecimentos comerciais nas áreas de influência do empreendimento	35
Figura 22. Carta Solar do Município de São José dos Pinhais.....	36
Figura 23. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 9h00	37
Figura 24. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 09h00	37
Figura 25. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 12h00	38
Figura 26. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 12h00	38
Figura 27. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 17h00	39
Figura 28. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 17h00	39
Figura 29. R. Alagoas, em trecho defronte ao lote do empreendimento	43
Figura 30. Av. Senador Souza Naves, via de distribuição.....	44
Figura 31. R. Zacarias Alves Pereira, via de distribuição	44
Figura 32. R. Voluntários da Pátria, via de distribuição	44
Figura 33. Av. Rui Barbosa, via de distribuição.....	45
Figura 34. R. Veríssimo Marques, via de distribuição	45
Figura 35. Av. das Américas, via de distribuição	45
Figura 36. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição.....	46
Figura 37. Av. das Torres, via de distribuição	46
Figura 38. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Senador Souza Neves.....	47

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	11
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	30
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	48
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	52

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis.....	25
Tabela 2. Variável indicadora de renda: posse de bens e acesso a serviços públicos	25
Tabela 3. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família	26
Tabela 4. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	26
Tabela 5. Quadro Estatístico	28

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 residencial 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 1.397,49m² localizado no bairro São Domingos do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos pela Rua Alagoas, e será composto por 1 bloco em alvenaria, de 8 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **60 unidades habitacionais (sendo 36 apartamentos e 24 studios) e área a construir de aproximadamente 3.844,98m².**

A princípio pela 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, cuja anuência para implantação foi atestada por meio da **Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 142/2026, emitida em resposta ao protocolo nº 202604223219502000, emitida Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**, a qual declara a conformidade do empreendimento com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, condicionado ainda 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 – 60 UNIDADES

Endereço: Rua Alagoas, nº 250 e 262, Bairro São Domingos

CEP: 83.030-650 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor e Proprietário (conforme Matrículas em anexo):

Nome: **BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** – CNPJ: 64.121.382/0001-94

Representante Legal: Brunno Bühner Chupe

Endereço: Travessa Ema Môro, nº 96 – Sala 4 – Bairro Pedro Moro

CEP: 83.005-605 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 998742-8018 /engenharia@buchengenharia.com.br

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **TRENTO ARQUITETURA** – CNPJ: 10.309.866/0001-32

Endereço: Rua Zeila Moura dos Santos, nº 101 – Sala 217 – Bairro Cristo Rei

CEP: 82.520-590 – Município: Curitiba/PR

Responsável Técnico: **ALEXANDRE BAIONI TRENTO**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU A 32.679-8
Contato: (41) 3023-1023 / contato@trentoarquitetura.com

Responsável Técnico pela Execução de Obra:

Nome: **BUCH ENGENHARIA LTDA** – CNPJ: 36.491.800/0001-08
Responsável Técnico: **BRUNNO BÜHRER CHUPEL**
Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 183.868/D
Contato: (41) 98742-8018 / engenharia@buchengenharia.com.br

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

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 317.032-2
Contato: (41) 9 9289-5520 / urbanismo@bogonieobara.com.br

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **INGRID AMORIM DE SOUZA**
Título Profissional: Técnica em Edificações
Contato: (41) 3081-3300 / urbanismo@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O terreno destinado à implantação do empreendimento corresponde ao futuro lote “H550”, resultante da **unificação dos Lotes nº 27 e 28, matriculados junto à 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis – CRI de São José dos Pinhais, sob as matrículas nº 18.923 e nº 18.924, e cadastrados sob as Inscrições Imobiliárias nº 08.005.0018.0000 e nº 08.005.0019.0000, respectivamente.**

O Processo de Unificação, de responsabilidade técnica do Engenheiro Civil **ARI BÜHRER MACHADO NETO (CREA/PR nº 136.515 D)**, aprovado pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, resulta em uma área total de **1.397,49 m² (mil trezentos e noventa e sete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados).**

Ressalta-se que os demais procedimentos e documentos decorrentes do processo de unificação, incluindo a emissão da nova matrícula imobiliária e demais atualizações cadastrais e administrativas pertinentes, encontram-se em tramitação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais e aos órgãos competentes, posteriores ao protocolo deste documento.

Figura 1. Situação Esquemática do Processo de Unificação



(Fonte: Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

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



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- 2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

2.2. Histórico do Terreno

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

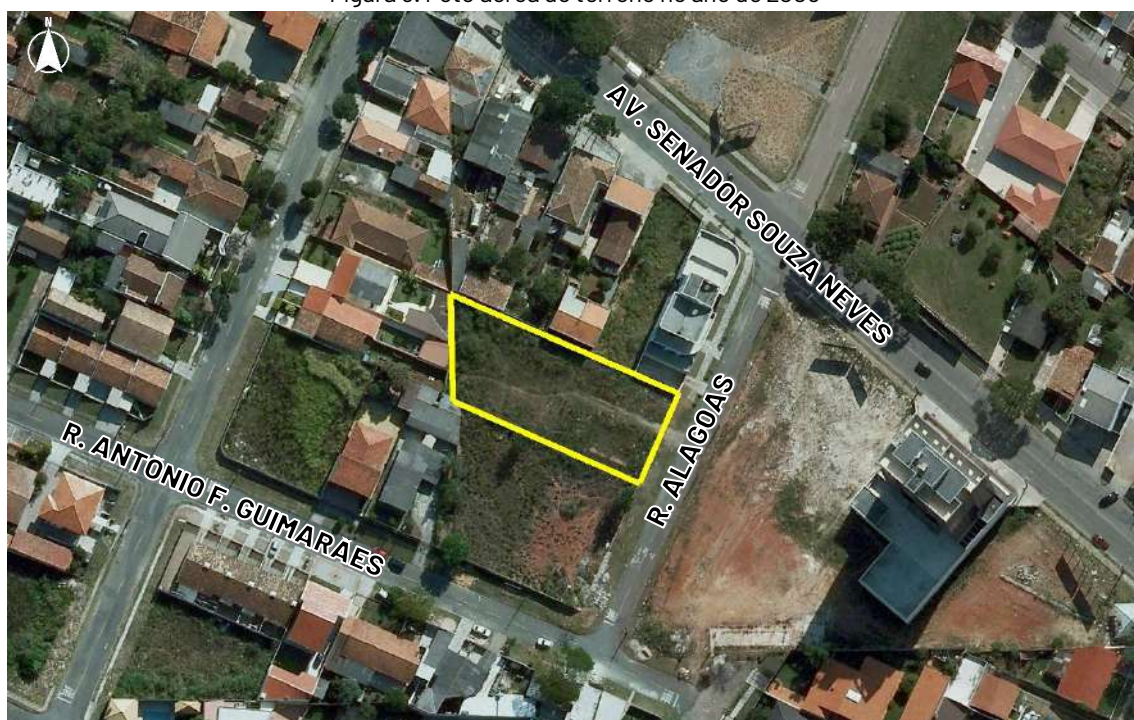
Através das imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, verifica-se que o lote em análise não apresenta histórico de ocupação edificada consolidada ao longo das últimas duas décadas. Durante todo o período observado, o imóvel manteve-se desprovido de construções, caracterizando-se como vazio urbano inserido em área já dotada de infraestrutura e ocupação no entorno imediato. Observa-se que o terreno permaneceu coberto por vegetação espontânea, sem registro de intervenções construtivas ou atividades permanentes, mantendo suas condições naturais até o presente momento, contando apenas com cercamento perimetral simples em seus limites.

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004



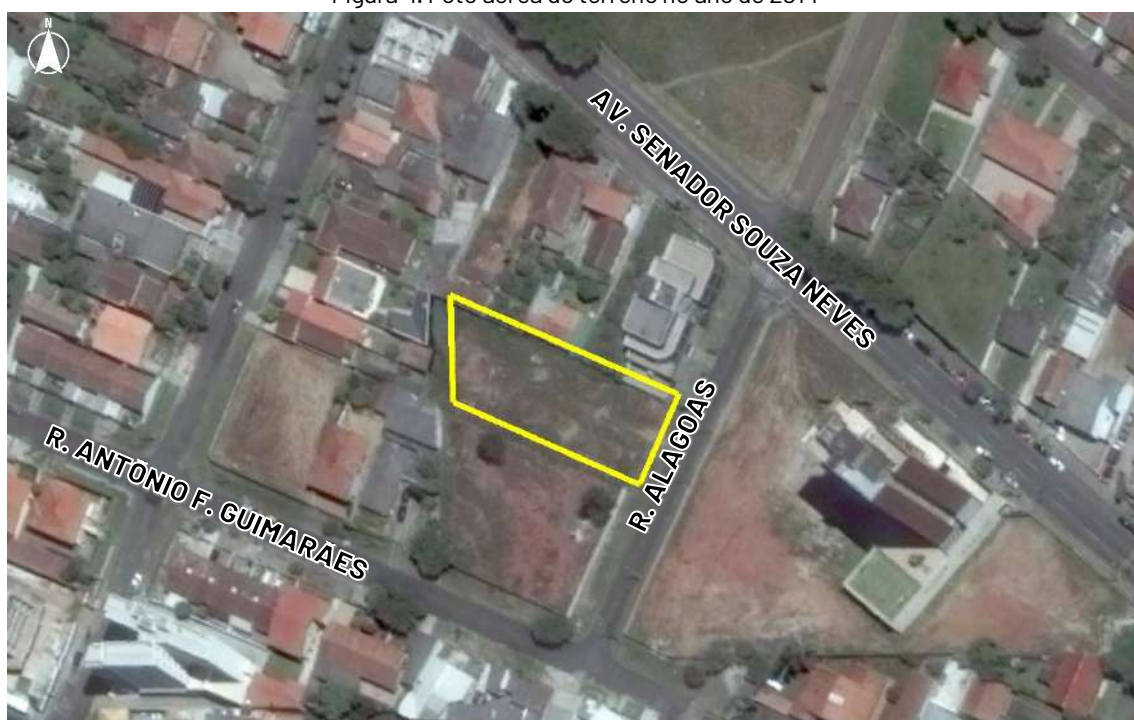
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009



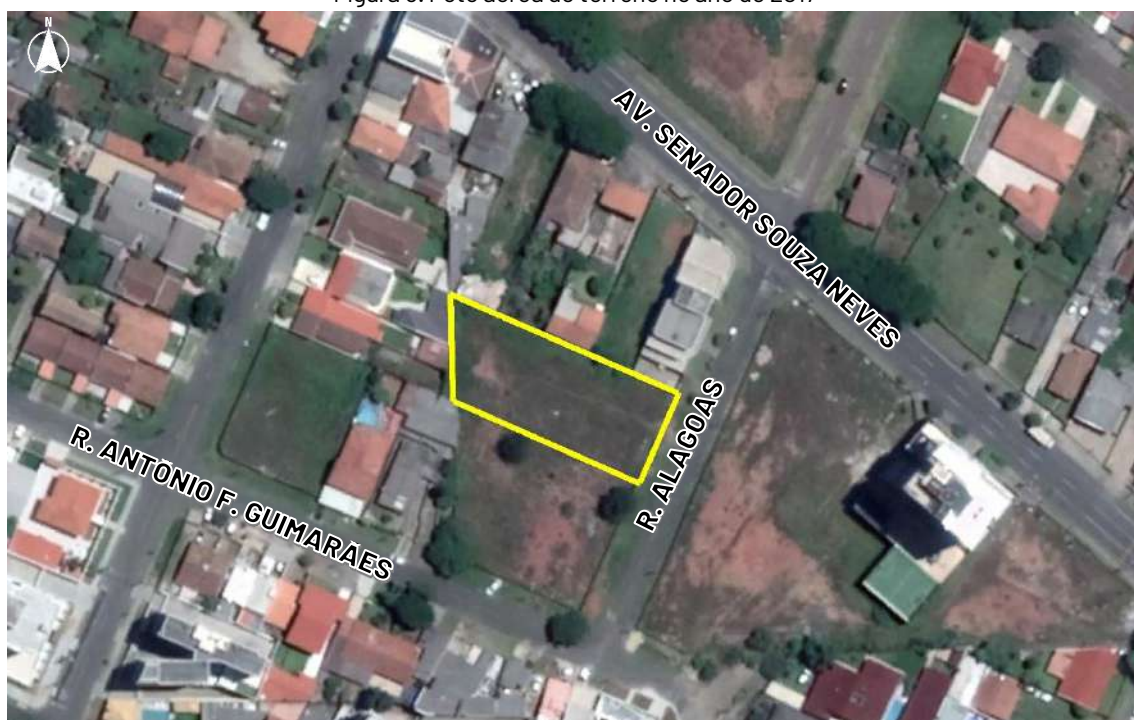
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2017



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do terreno no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Testada do terreno com frente para a Rua Alagoas, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno com frente para a Rua Alagoas, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

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

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

A caracterização topográfica do imóvel foi realizada por meio de visita técnica ao local, análise das condições físicas do terreno, e pela base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026). Verificou-se que o terreno apresenta topografia predominantemente plana, sem desníveis significativos, em razão do processo de consolidação urbana já estabelecido na região. As cotas altimétricas do imóvel situam-se em aproximadamente 895 metros, não sendo observadas feições geomorfológicas relevantes ou alterações expressivas no relevo que representem restrições à ocupação pretendida.

As condições topográficas identificadas favorecem a implantação do empreendimento, bem como o adequado escoamento superficial das águas pluviais, não sendo constatadas situações de instabilidade do terreno ou necessidade de intervenções significativas de movimentação de terra.

A cobertura vegetal existente no imóvel é composta predominantemente por vegetação rasteira e gramíneas espontâneas, caracterizadas por vegetação de baixo porte, típica de terrenos urbanos sem ocupação. Observou-se ainda a presença pontual e esparsa de indivíduos arbustivos ao longo da área. Ressalta-se que o imóvel está inserido em área urbana consolidada, não sendo identificadas Áreas de Preservação Permanente (APP), remanescentes florestais relevantes ou demais áreas ambientalmente protegidas incidentes sobre o terreno.

Conforme observado nas matrículas dos lotes nº 27 e 28, objeto do processo de unificação que originará o lote H550, a área é caracterizada como **urbana**, sendo, portanto, dispensada da obrigatoriedade de destinação de Área Verde Urbana – AVU (correspondente à Reserva Legal aplicável aos imóveis rurais, conforme disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal Brasileiro).

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, 2026), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Área de Contribuição Direta à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que por sua vez, é uma Bacia Hidrográfica que abrange grande parte da Região Metropolitana de Curitiba. O imóvel não é atingido por nascentes e cursos d'água, bem como por Área de Preservação Permanente – APP ou outras áreas legalmente definidas como de restrição ambiental.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que, apesar de permanecer vazio, está localizado em uma região que teve uma significativa intervenção antrópica ao longo dos anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais silvestres no local, praticamente inexistente, sendo

predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade residencial proposta para o empreendimento, a mesma inclusive que já tem sido predominante no entorno ao longo dos anos, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

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, 2026). 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, como será mais bem explanado nos capítulos subsequentes.

2.4. Infraestrutura Urbana e Estimativa de Demandas

O presente capítulo aborda os aspectos relacionados à infraestrutura urbana incidente na área de implantação do empreendimento e em seu entorno imediato, considerando as condições atuais de atendimento pelos sistemas públicos e concessionárias responsáveis pelos serviços essenciais.

A análise contempla a verificação da disponibilidade e viabilidade de atendimento das redes de abastecimento de água, coleta de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefonia e coleta de resíduos sólidos, bem como a identificação de eventuais adequações ou ampliações necessárias para a implantação e funcionamento do empreendimento proposto, conforme informações obtidas junto aos órgãos competentes, concessionárias responsáveis e por meio de vistoria técnica realizada no local.

Figura 10. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018-2026 / Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

2.4.1. Consumo e Abastecimento de Água

De acordo com a Tabela de Consumos Potenciais integrante do Manual de Projeto Hidrossanitário elaborado pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (2019), é estabelecido o consumo médio de $10,30\text{m}^3/\text{economia mês}$ para condomínios residenciais com apartamentos de até $65,00\text{m}^2$. Sendo assim, para o empreendimento pretendido, com o total de 60 unidades, tem-se o **consumo médio mensal de $618,00\text{m}^3$, resultando em um volume diário de $20,60\text{m}^3$.**

Em projeto, está previsto um reservatório superior com $67,28\text{m}^2$. Além disso, o empreendimento contempla a adoção de medidas voltadas à promoção do uso racional da água, incluindo sistemas de abastecimento e equipamentos hidrossanitários que atendam aos requisitos de eficiência estabelecidos pelas normas técnicas vigentes, bem como a medição individualizada do consumo nas unidades residenciais.

Ainda, na base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2026), a princípio, apesar de possuir sistema de abastecimento de água, não consta que a via de acesso é atendida pela rede coletora de esgoto. Contudo, de acordo com a Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de **Água e Coleta de Esgoto emitida Companhia de Saneamento do Paraná -Sanepar ao protocolo de nº 25.778.695.1**, que segue nos anexos deste processo, a qual atesta a viabilidade de atendimento do empreendimento pela rede de abastecimento de água existente. Conforme especificado no

documento, há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação da rede pública de distribuição de água, tendo em vista a existência de rede implantada no passeio, composta por tubulação DN 50, apta ao atendimento da demanda prevista para o empreendimento. A ligação deverá ser do tipo condominial, a **empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

2.4.2. Produção de Efluentes Líquidos

Para o cálculo de contribuição diária de esgoto a ser gerado pelo empreendimento, foi considerada a proporção média de 80% do retorno do volume de consumo de água, conforme a NBR 9.649/1986, resultando, portanto, em um **volume diário de contribuição de esgoto de 16,48m³**.

E conforme mencionado anteriormente, segue nos anexos deste processo a **Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao protocolo de nº 25.778.695.1**, a qual afirma que há possibilidade de atendimento da rede coletora de esgoto ao empreendimento, mas **com necessidade de ampliação e reforço** em tubulação DN 150, com extensão aproximada de 65 metros, a ser definida após análise do projeto. A ligação deverá ser do tipo condominial, a **empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

2.4.3. Consumo e Atendimento de Energia Elétrica

Utilizando-se como base a Recomendação Técnica de Distribuição – RTD 027 estabelecida pelo Comitê de Distribuição de Energia Elétrica – CODI da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, pode-se verificar, conforme a Tabela de Demanda por Área para Apartamentos Residenciais, o valor de 1,47 kVA para unidades com área útil de até 65,00m², considerando que o empreendimento prevê unidades com área útil variando de 28,78m² a 64,18m². E conforme a Tabela do Fator de Multiplicação de Demanda em Função do Número de Apartamentos Residenciais, para condomínios com 60 unidades tem-se o valor de 40,94 kVA. Dessa forma, calcula-se uma demanda de 60,18 kVA dos apartamentos residenciais que, somados ao valor estimado das áreas comuns de 50 kVA, e considerando o Fator de Majoração recomendado pelo CODI de 1,2, tem-se uma demanda total de **carga estimada** de 110,18 kVA a ser originada do empreendimento.

Através de visita ao local do empreendimento, foi constatado que a região do entorno já é atendida pela rede de energia elétrica, e nos anexos deste processo segue a **Viabilidade Técnica/ Operacional para Implantação de Rede de Energia Elétrica emitida pela Companhia Paranaense de Energia – Copel em resposta ao protocolo de nº 01.20264210010962**, a qual atesta a viabilidade para implantação de rede de energia elétrica no condomínio residencial pretendido. O empreendedor será responsável pela aprovação do projeto e implantação da infraestrutura necessária para atendimento ao empreendimento, como exigido pelo órgão competente.

2.4.4. Telecomunicação

É previsto que após a consolidação do empreendimento, haverá o aumento do consumo por redes de telecomunicação, cujas tubulações para passagem de rede serão previstas e executadas pelo

empreendedor, porém, a ligação efetiva é de responsabilidade de cada futuro residente, e feita junto a concessionárias particulares, conforme demanda e viabilidade técnica de ligação na região.

2.4.5. Iluminação Pública

A região do entorno do empreendimento já é contemplada pela rede de iluminação pública, instalada em postes de concreto com padrão da Copel. A iluminação pública não será afetada pela implantação do empreendimento, e pelo contrário, irá garantir a segurança dos futuros residentes no trajeto do condomínio às demais regiões, principalmente no deslocamento a pé ou por bicicleta.

2.4.6. Produção de Resíduos Sólidos

Para a fase de implantação do empreendimento, será elaborado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, em atendimento à Lei Municipal nº 3.206/2019, que institui o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos, bem como o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. No Plano, serão estimadas as quantidades de resíduos a serem gerados por etapa de obra, conforme a seguinte classificação: Classe A (solo/terra; componentes cerâmicos e argamassa; pré-moldados em concreto; e material asfáltico), Classe B (plásticos; papel/papelão; metais; vidros; madeiras; gesso; e isopor), Classe C (sacos de cimento e argamassa/ lonas/ espuma expansiva/ PVC), e Classe D (tintas; e solventes). Estes resíduos serão armazenados em locais específicos para reutilização/ reaproveitamento na obra, ou acondicionados em caçambas estacionárias e/ou tambores metálicos até a etapa de transporte, que será feita por empresas devidamente cadastradas no Município, com a respectiva licença ambiental. Após a execução da obra, o empreendedor se compromete a apresentar o Relatório de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – RGRCC, acompanhado das cópias da Documentação Comprobatória (Licenças Ambientais, Cadastros de Transportador, Manifestos de Transporte de Resíduos, entre outros) relativa à destinação dos resíduos gerados, para aprovação junto aos órgãos competentes, como condicionante para o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVC0.

Com relação à destinação dos resíduos sólidos residenciais a serem gerados, a princípio está prevista uma área destinada a depósito de lixo de 2,07m², localizada na parte frontal do condomínio, com acesso livre para a via pública. Além disso, considera-se que também haverá o armazenamento provisório de resíduos no interior do condomínio por meio de contentores localizados nas áreas comuns, para posterior carregamento ao depósito de lixo. Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Como uma medida mitigadora ao aumento do volume de resíduos gerado pelo empreendimento, o próprio condomínio residencial, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa “3 Rs da Sustentabilidade”: Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para correta separação do lixo. O Programa “3 Rs”, conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios; reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem; e execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem.

Na área de influência direta do empreendimento, correspondente ao bairro São Domingos, a coleta de resíduos sólidos é realizada pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, por meio de serviço de coleta

pública. Segundo informações da SEMMA, a coleta de resíduos orgânicos ocorre com a frequência de três vezes por semana, no período noturno, sempre às terças-feiras, quintas-feiras e sábados. Além da coleta de resíduos orgânicos, a região também é atendida pelo serviço de coleta seletiva, com recolhimento semanal de materiais recicláveis, como papel, plástico, metal e vidro, sempre às segundas-feiras, no primeiro turno (entre as 07h às 15h). A separação dos resíduos pelos moradores já é uma prática comum, incentivada por campanhas educativas promovidas pelo Município.

A infraestrutura urbana da região conta com pontos de armazenamento temporário individualizados por domicílio, de modo que os resíduos são acondicionados em frente aos imóveis nos dias programados para a coleta. Observa-se que o sistema público de coleta de resíduos sólidos na vizinhança encontra-se em operação regular, atendendo às demandas locais e às diretrizes estabelecidas pela legislação ambiental vigente, em especial pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010).

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**, correspondente a parcela da área urbana do município situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, 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. 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 é atingido pela **Zona Central 2 – ZC2**, caracterizada como "áreas com interesse de adensamento, com altíssima densidade".

A princípio, pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL é considerado adequado para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, na área incidente pela ZC2. Porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, cuja anuência para implantação foi atestada por meio da **Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 142/2026, emitida em resposta ao protocolo nº 202604223219502000, emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo,**

Transportes e Trânsito, Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, a qual declara a conformidade do empreendimento com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, condicionado ainda 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 de 3,00 com potencial máximo a receber de 1,50; taxa de permeabilidade mínima de 20,00%; altura máxima de 16 pavimentos; recuo frontal mínimo de 5,00 metros; bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros, e densidade residencial alta, acima de 250 unidades habitacionais por hectare.

Ademais, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote H550, e que segue nos anexos deste Estudo, constatou-se que o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

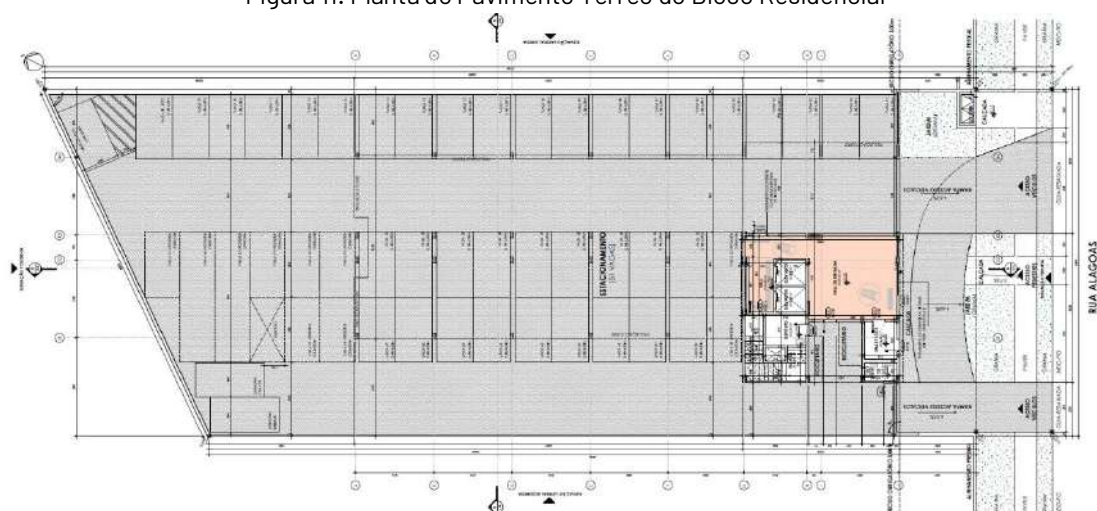
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do Condomínio Residencial, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edílio Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria do Arquiteto e Urbanista **ALEXANDRE BAIONI TRENTA** (CAU A32.679-8), e contempla 1 bloco em alvenaria com 8 pavimentos, com estacionamento, portaria, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **60 unidades habitacionais (sendo 36 apartamentos e 24 studios) e área a construir de aproximadamente 3.844,98m²**, o qual segue protocolado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais sob o Protocolo nº 429-26-SJP-ALV.

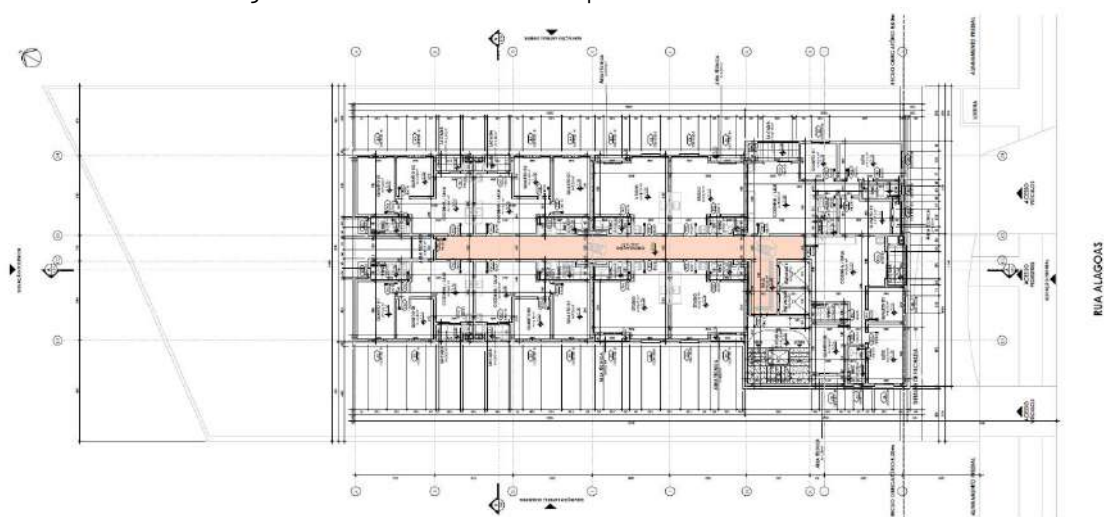
O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência - PCD, correspondente a 2 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial



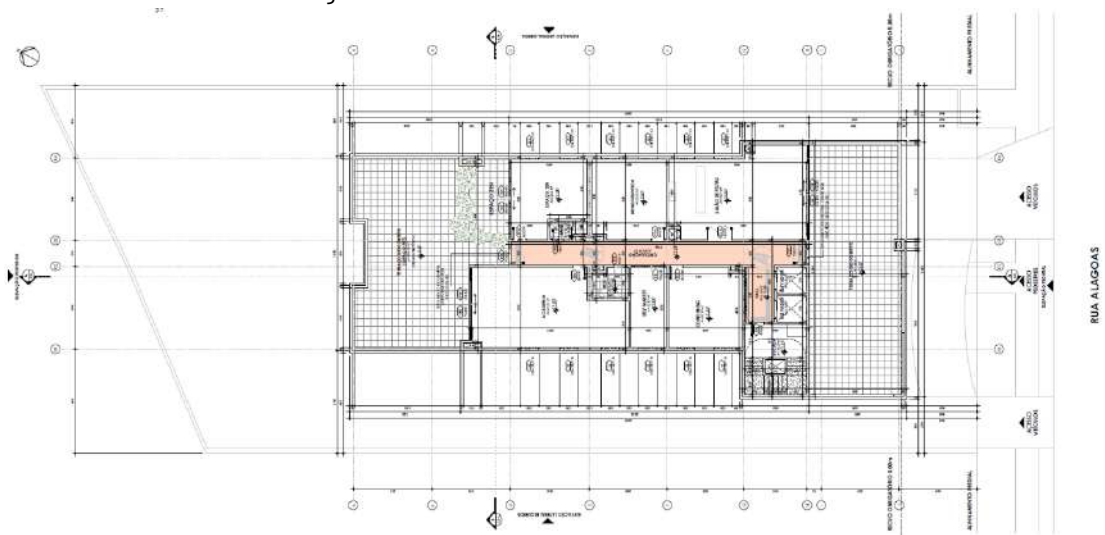
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial



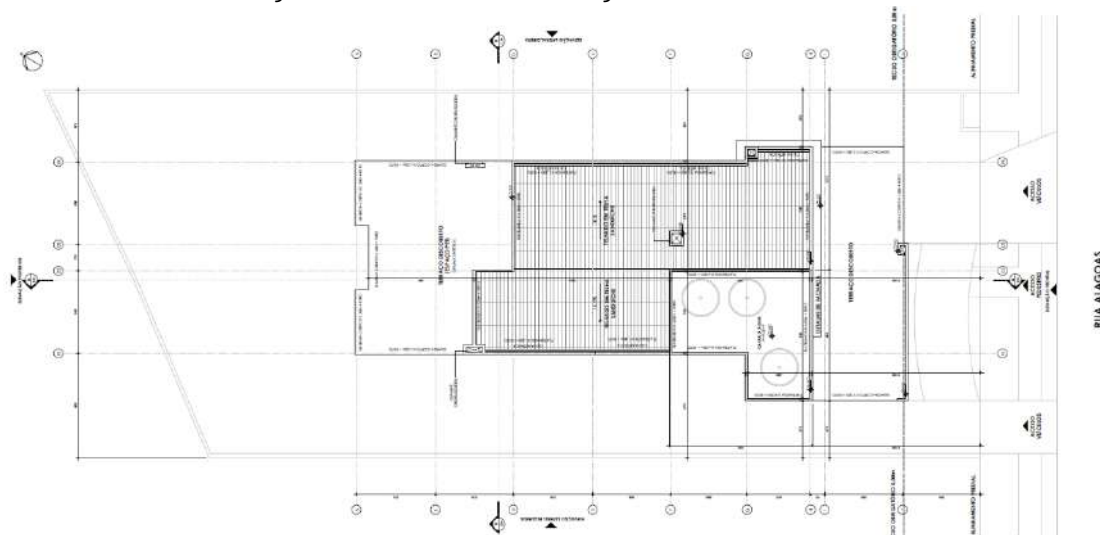
(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 13. Planta Baixa Ático do Bloco Residencial



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 14. Planta Baixa Caixa D'Água do Bloco Residencial



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 15. Corte Longitudinal do Bloco Residencial



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

Figura 16. Elevação Frontal e Lateral Esquerda do Bloco Residencial



(Fonte: Arquiteto e Urbanista Alexandre Baioni Trento, 2026)

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 +
Automóveis	0	4	8	10	11
Geladeiras	0	6	10	12	13
Microcomputadores	0	6	11	13	15
Banheiros	0	9	15	19	20

(Fonte: ABEP, 2026)

Tabela 2. Variável indicadora de renda: posse de bens e acesso a serviços públicos

	Não Tem	Tem
Lavadora de louças	0	5
Lavadora de roupas	0	6
Micro-ondas	0	7
Água encanada	0	10
Serviço doméstico	0	5

(Fonte: ABEP, 2026)

Tabela 3. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família

Grau de instrução do chefe da família	
Sem Instrução	0
Ensino Fundamental Incompleto	3
Ensino Fundamental Completo	4
Ensino Médio Incompleto	5
Ensino Médio Completo	6
Ensino Superior Incompleto	6
Ensino Superior Completo	8

(Fonte: ABEP, 2026)

Tabela 4. 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	73 - 100	R\$ 28.331,26
B1	66 - 72	R\$ 13.636,18
B2	55 - 65	R\$ 7.874,72
C1	46 - 54	R\$ 4.526,88
C2	35 - 45	R\$ 2.648,30
D-E	0 - 34	R\$ 1.177,55

(Fonte: ABEP, 2026)

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 (2026), que divide a população em seis estratos socioeconômicos, a classe B2 possui uma renda média familiar de R\$7.874,72, e a classe C1 possui uma renda média familiar de R\$4.526,88, como mostra a Tabela 4. 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 2023 foi de 3,1 salários mínimos, e ao considerar o valor do salário mínimo de R\$1.621,00 (2026), tem-se uma renda média mensal de aproximadamente R\$ 5.025,10, condizente com a faixa salarial a ser atendida pelo empreendimento proposto. Nesse contexto, observa-se compatibilidade entre o perfil socioeconômico predominante no município e a tipologia residencial proposta, a qual apresenta padrão construtivo e características condizentes com a dinâmica de ocupação e valorização observada no entorno imediato do empreendimento.

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 329.628 pessoas, e o total de 117.132 domicílios particulares permanentes ocupados, resultando a média de 2,8 moradores por domicílio. Porém, considerando que a proposta do empreendimento contempla 24 unidades habitacionais no formato *studio*, cuja configuração é adequada idealmente para moradia de 1 a 2 pessoas no máximo, e as demais 36 unidades com 2 ou 3 dormitórios podendo enquadrar-se na média de 2,8 moradores por domicílio

citada, calcula-se uma previsão da população residente de 149 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel, resulta uma densidade de 1.066 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 60 unidades em 1.397,49m² de terreno, equivalente a **429 unidades habitacionais por hectare, condizente com a densidade máxima permitida para o zoneamento da região** – conforme a Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, Anexo II da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a densidade residencial máxima prevista para a ZC2 é de acima de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **densidade altíssima**.

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 Edílio Vertical, é exigida a proporção de uma vaga por unidade habitacional, e no caso de estúdios/ lofts/ quitinetes, é exigida a proporção de 1 vaga a cada 2 unidades habitacionais. Portanto, considerando o empreendimento com 36 unidades com 2 ou 3 dormitórios e 24 unidades no formato estúdio, totaliza-se em uma quantidade mínima de **48 vagas**.

Ainda conforme o Anexo IX, para o caso de condomínios com 20 unidades ou mais, não considerando as unidades no formato estúdio, deve ser acrescida a proporção de 1 vaga de visitantes para cada 20 unidades habitacionais, sendo assim, a princípio o empreendimento deve contemplar no mínimo **2 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, estão previstas ao todo **52 vagas de veículos**. Deste total, 3 vagas são destinadas a visitantes, 3 vagas para Pessoas com Deficiência (PCD), e 10 vagas são reduzidas, conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 105/2016. Todas as vagas estão localizadas no pavimento térreo do empreendimento.

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

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 20,00%, equivalente a 279,50m² da área do terreno. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada com via interna, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver*), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou pedrisco, com o respectivo paisagismo, resultando, a princípio, em uma área permeável de 367,58m², correspondente a 26,30%.

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, sob o Protocolo de nº 429-26-SJP-ALV junto a Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, 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

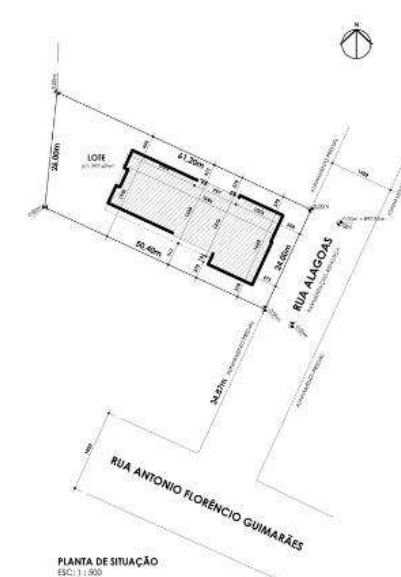
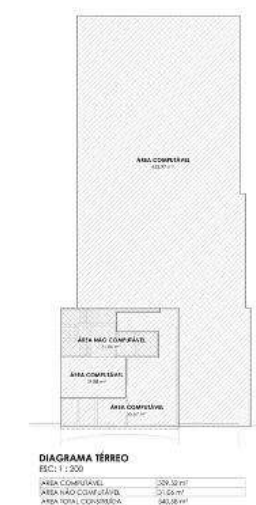
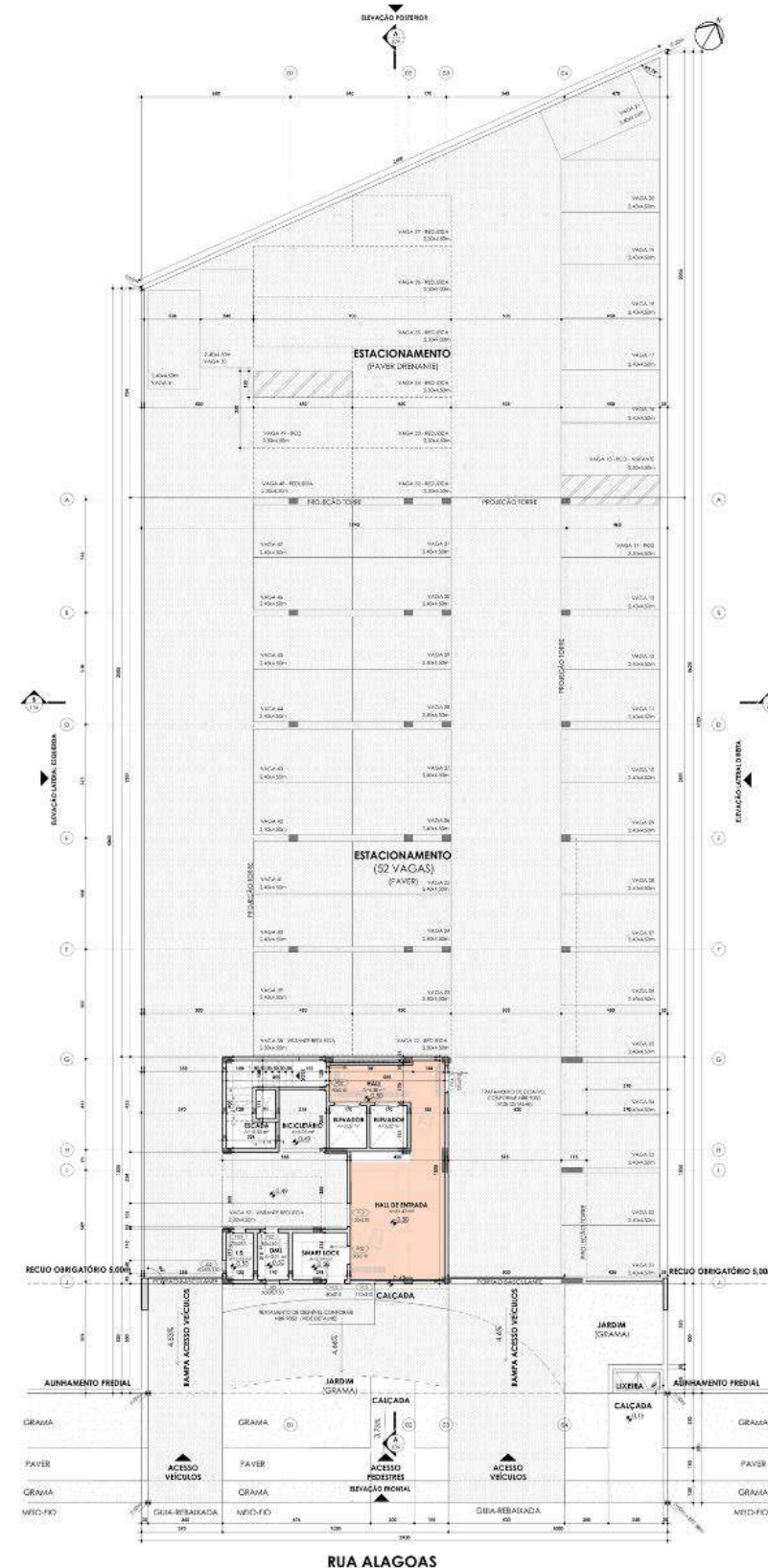
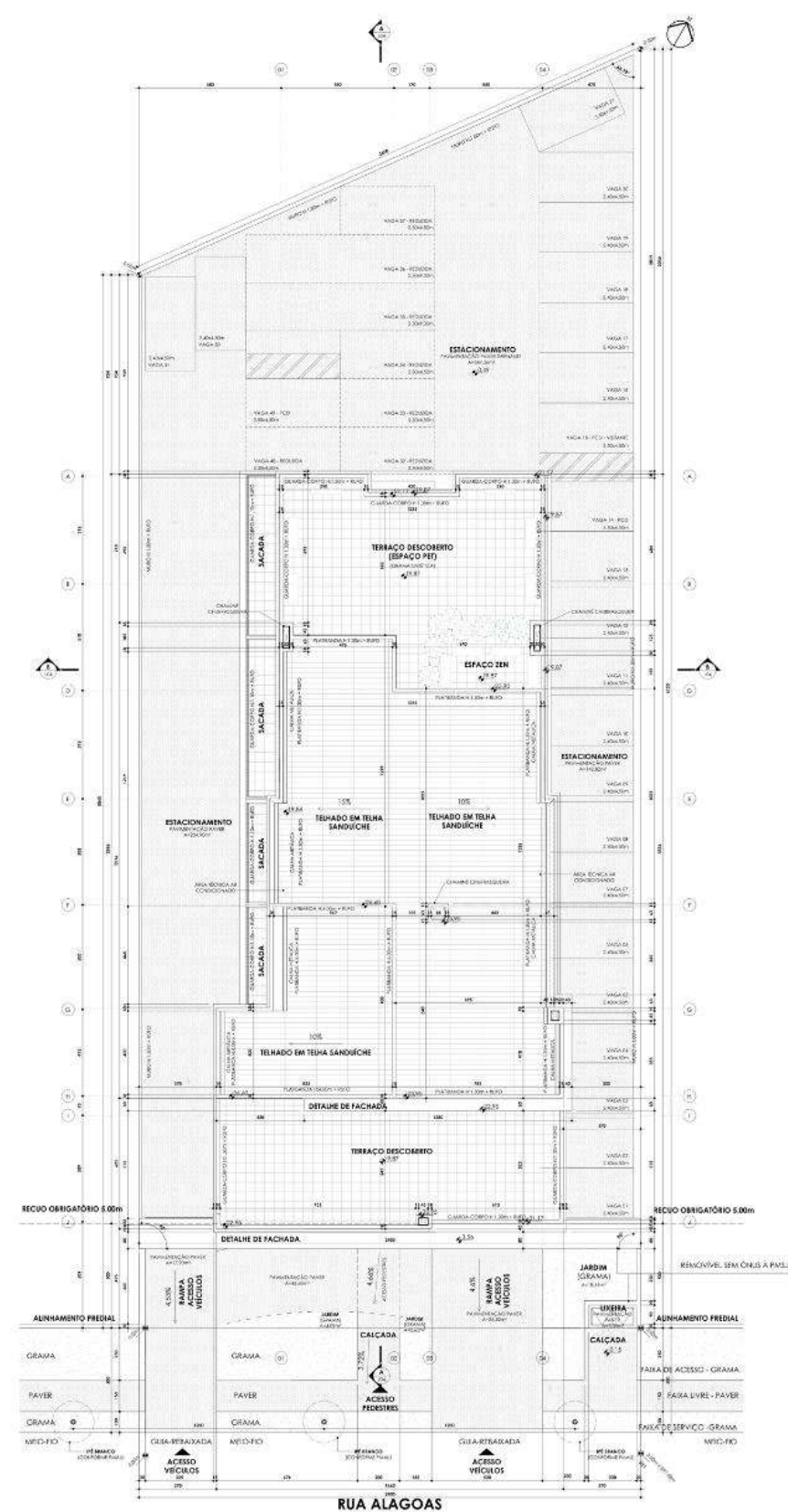
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 5. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL – 60 UNIDADES		
ÁREA TOTAL DO LOTE	1.397,49 m ²	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	60 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (acima de 250 uh/ha)	429 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
ÁREA PAV. TÉRREO	509,52 m ²	31,06 m ²
ÁREA 2º PAVIMENTO	495,21 m ²	28,05 m ²
ÁREA 3º PAVIMENTO	457,29 m ²	28,05 m ²
ÁREA 4º PAVIMENTO	457,29 m ²	28,05 m ²
ÁREA 5º PAVIMENTO	457,29 m ²	28,05 m ²
ÁREA 6º PAVIMENTO	457,29 m ²	28,05 m ²
ÁREA 7º PAVIMENTO	457,29 m ²	28,05 m ²
ÁREA 8º PAVIMENTO	258,28 m ²	28,88 m ²
PAV. TÉCNICO	67,28 m ²	

ÁREA TOTAL RECREAÇÃO	435,43 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	3.549,46 m ²
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	295,52 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	3.844,98 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	38,68 %
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 20,00%)	26,30 %
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 260,00m ²)	435,43 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 3,00)	2,54
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO (máximo 16 pavimentos)	8 pavimentos (26,10m)
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 50 vagas)	52 vagas de veículos
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA ALAGOAS	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA ALAGOAS	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.



MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO
Sem Escala

Arquiteto e Urbanista ALEXANDRE BAIONI TRENTTO - CAU A 32.679-8 (2026)

3.8. Fase de Execução e Canteiro de Obras

Como o projeto encontra-se em fase de desenvolvimento legal, ainda não foram definidos o cronograma executivo das obras, o prazo de execução e o quantitativo de mão de obra a ser empregado durante a construção. Tais informações deverão ser consolidadas nas etapas posteriores de desenvolvimento do empreendimento, quando da elaboração dos projetos executivos e do planejamento da obra.

O horário de obra se dará possivelmente das 7h30 às 17h30, nos dias úteis da semana (segunda-feira a sexta-feira), e durante as etapas iniciais de terraplenagem e infraestrutura, presume-se que serão utilizados equipamentos pesados, como escavadeiras, retroescavadeiras e estaca hélice contínua. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso da obra, através de fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural. Além dos equipamentos citados, também é esperada a utilização de manipuladora telescópica ou grua, guincho de coluna, andaimes ou balancins, e caminhão basculante.

Todos os processos de cargas e descargas de materiais serão realizados preferencialmente no interior do imóvel, de forma a amenizar o impacto no trânsito local das ruas de acesso, e é esperado que a carga de maior demanda e rotineira seja a de concreto. Também é esperado o transporte de resíduos sólidos gerados pelas obras de construção civil, a serem feitos por empresas devidamente autorizadas e cadastradas no Município de São José dos Pinhais. Ademais, no acesso à obra deverá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, com objetivo de retirar principalmente, o barro e terra que podem ficar impregnados nos pneus, de modo a evitar a sujeira nas vias públicas, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação. Para as etapas posteriores, estima-se a utilização de equipamentos leves, como furadeiras, lixadeiras e máquinas de pintura *airless*.

No interior do futuro lote do empreendimento será implantada ainda a área de vivência dos funcionários, com todos os dispositivos necessários para a higiene, segurança e bem-estar dos mesmos, contendo refeitório, vestiário e banheiros. Todos os ambientes contarão com dispositivos de combate a incêndio e brigada anti-incêndio.

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 – AII.

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada – ADA** corresponde ao local do empreendimento proposto, onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do 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 situadas entre as margens do Rio Iguaçu, Rua Tarcílio Zoelner, Rua Lilian Viana de Araújo, Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Amazonas e Rua João Ernesto Killian, incluindo ainda os lotes compreendidos entre essas vias delimitadoras.

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 boa parte dos bairros São Domingos, Aristocrata, Centro e Cidade Jardim, delimitada pela Rua Santa Rita, Rua Juiz Danilo Bertolin Précoma, Rua Antonina, Rua Prof. João da Costa Viana, Rua Joaquim Nabuco, Rua Mendes Leitão, Rua Margarida de Araújo Franco, Rua Zacarias Alves Pereira, Avenida Gonzáles Pecotche, Rua Friedrich Nietzsche, Rua Nicolo Maquiável, Rua Adam Smith, Rua Mato Grosso, Rua João Ernesto Killian, e pelas margens do Rio Iguaçu, incluindo ainda os lotes compreendidos entre essas vias delimitadoras.

Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



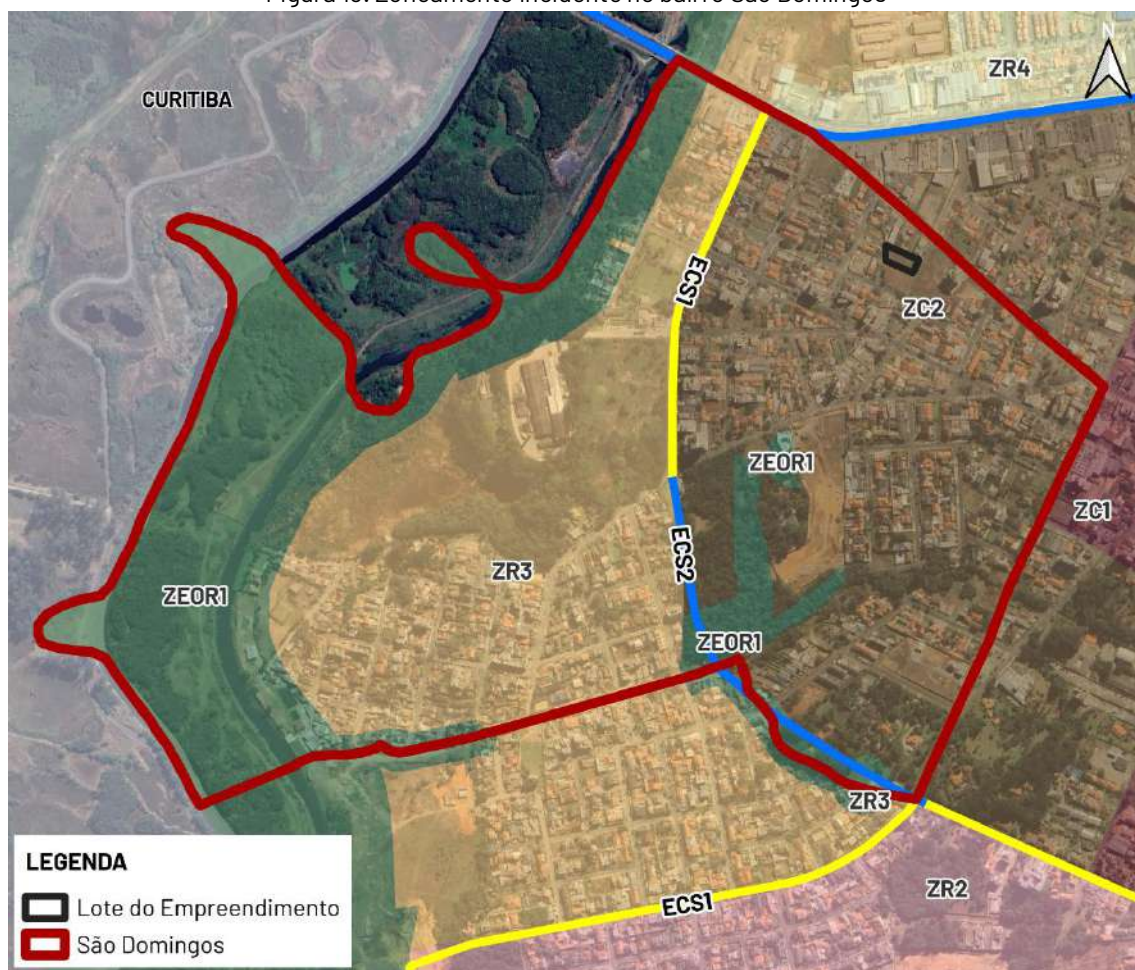
(Fonte: Google Earth, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção nordeste do bairro São Domingos, próximo à divisa com os bairros Centro e Cidade Jardim. O bairro São Domingos também faz divisa com o Município de Curitiba, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares e condomínios residenciais, com um aumento constante de condomínios verticais, localizados principalmente no entorno imediato do empreendimento, possuindo também uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município.

Em consonância com as atividades identificadas in loco, o bairro São Domingos é abrangido por 5 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações; Zona Residencial 3 – ZR3, Zona Central 2 – ZC2, Eixo de Comércio e de Serviço 1 – ESC1, Eixo de Comércio e de Serviço 2 – ECS2, e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1.

Figura 18. Zoneamento incidente no bairro São Domingos



(Fonte: Geo SJP, 2026)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta - AID, a atividade predominante é residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares, e do aumento expressivo de habitações coletivas, consequência do alto adensamento permitido pelo zoneamento local, além 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 via Avenida Senador Souza Naves, Rua João Ernesto Killian, Rua Donal Izabel A Redentora, e a Rua Zacarias Alves Pereira. 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 Lava Pés.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que a nova proposta do 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 19. Atividade residencial na Área de Influência Direta do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 20. Condomínio correlato no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. Estabelecimentos comerciais nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

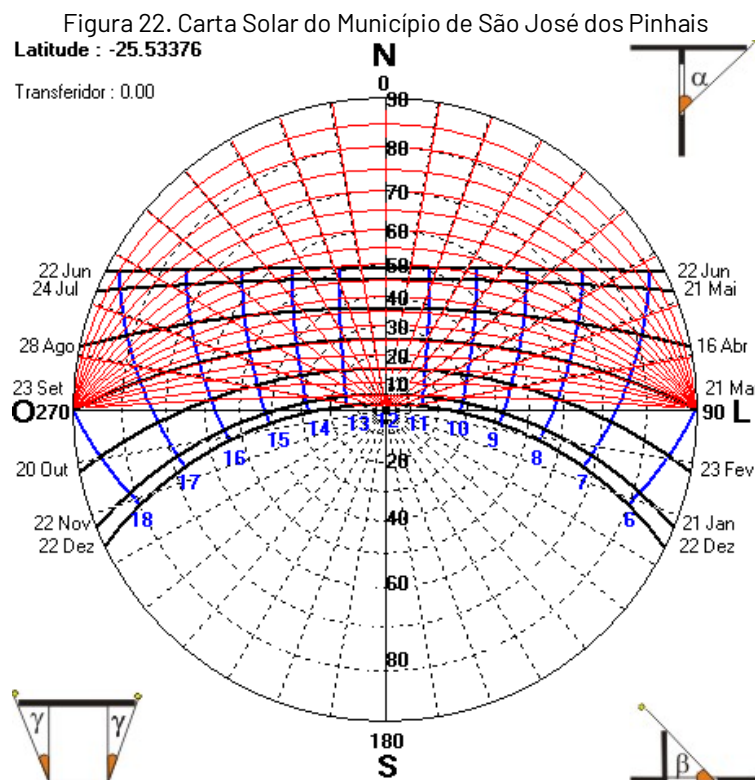
4.2.1. Insolação e Sombreamento

A iluminação natural é um fator importante a ser considerado na concepção de projetos de edificações, pois influencia diretamente no conforto ambiental e no bem-estar dos usuários e da população do entorno, bem como na eficiência energética das construções.

Partindo do pressuposto que a iluminação nos ambientes internos do empreendimento, principalmente dos cômodos das unidades habitacionais, está regulada pelos dispositivos legais e pelas normas técnicas vigentes, estando o projeto em conformidade com o nível mínimo de salubridade e incidência de luz, neste subcapítulo será avaliado essencialmente os possíveis efeitos relacionados à projeção do cone de sombra na vizinhança oriundo da implantação do condomínio pretendido.

Em visita ao local, constatou-se que atualmente a região do entorno imediato do empreendimento encontra-se com bom nível de insolação, devido ao baixo adensamento, favorecidas pela existência de lotes lindeiros atualmente desocupados e pela predominância de edificações de baixo e médio porte na vizinhança de baixa altura, com a média de 1 a 2 pavimentos, e alguns empreendimentos com 3 pavimentos. Observa-se ainda que a área está inserida em região urbana consolidada, dotada de infraestrutura e ocupação diversificada, características que contribuem para a adequada incidência de luz solar nos imóveis do entorno.

E através de consulta ao programa gráfico SOL-AR disponibilizado pelo Laboratório de Eficiência Energética em Edificações - LabEEE da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, foi possível obter a carta solar do Município de São José dos Pinhais, que indica o início da incidência da luz solar no horário próximo das 7h00 nos dias mais próximos ao solstício de inverno, avançando até o horário próximo das 17h00. Já nos dias mais próximos ao solstício de verão, a incidência da luz solar inicia-se a partir do horário próximo das 5h30 e avança até o horário próximo das 18h30.



(Fonte: LabEEE, 2026, através da simulação no programa gráfico SOL-AR pela Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

Dessa forma, para efeitos de análise, foi realizada uma simulação da projeção do cone de sombra através da modelagem do empreendimento no software SketchUp, sobrepondo-se à imagem aérea da região do entorno imediato, com a calibração das informações de georreferenciamento e posição do sol em 3 horários diferentes (9h00, 12h00 e 17h00) nos dias do solstícios de inverno e de verão (21 de junho e 21 de dezembro), que correspondem, respectivamente, ao dia mais curto do ano, em que a região está sujeita à menor exposição da luz solar (com dias mais curtos e noites mais longas), e ao dia mais longo do ano, em que a região está sujeita à maior exposição da luz solar (com dias mais longos e noites mais curtas). As estações do outono e primavera não serão analisadas, por correspondem a períodos intermediários e, portanto, de menor impacto.

Seguem na sequência as imagens oriundas da simulação realizada, com a síntese das informações obtidas e a descrição dos possíveis impactos a serem gerados pelo empreendimento.

Figura 23. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 9h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2026)

Figura 24. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 09h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2026)

Observa-se pela Figura 23, que no inverno luz do sol incide de forma mais inclinada, fazendo com que, nas primeiras horas da manhã, o bloco residencial do empreendimento projete um cone de sombra com maior intensidade sobre parte do imóvel localizado a sudoeste, ao lado do empreendimento. No verão, verifica-se pela Figura 24 que as projeções do cone de sombra incidirão apenas sobre o próprio condomínio, no sentido oeste, pelo fato do sol atravessar em posição mais vertical.

Figura 25. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 12h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2025)

Figura 26. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 12h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2025)

Pela Figura 25, é possível notar que no inverno, nas horas próximas ao meio-dia, a edificação do empreendimento projetará um cone de sombra em uma pequena porção sobre o próprio condomínio e ligeiramente sobre o imóvel confrontante ao sul. No verão, em que o sol se encontra na posição mais vertical, não haverá projeção significativa do cone de sombra, como pode ser verificado na Figura 26.

Figura 27. Simulação do cone de sombra no solstício de inverno (21/06) às 17h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2025)

Figura 28. Simulação do cone de sombra no solstício de verão (21/12) às 17h00



(Fonte: simulação pela Bogoni & Obara Arquitetura através do software SketchUp, 2025)

No inverno, nas horas que se aproximam do final da tarde, como mostra a Figura 27, verifica-se que se projetará um cone de sombra sobre os imóveis localizados a leste do empreendimento, além de uma porção sobre a Rua Alagoas. No verão, o cone de sombra se projetará parcialmente sobre o imóvel confrontante a norte, como pode ser observado pela Figura 28.

Portanto, com base nas simulações apresentadas, verifica-se que os cones de sombra a serem gerados pelo empreendimento serão de maiores proporções no inverno, nos primeiros horários da manhã e nos finais de tarde. Porém, cabe ressaltar que os dias são mais curtos nessa época do ano, e a incidência de luz passa a diminuir significativamente após as 16h00, sendo, portanto, um impacto menos relevante. Ademais, reforça-se que todas as edificações e espaços potencialmente atingidos pelo cone de sombra estarão expostos à luz solar em algum período ao longo do dia, mesmo durante o inverno, devido à variação da posição solar, sendo os cones de sombra projetados de forma temporária e sazonal.

Outro fator de ponderação refere-se ao empreendimento atender às demais normativas legais de parâmetros urbanísticos, sendo a verticalização incentivada pelo zoneamento, que estabelece a altura máxima de 16 pavimentos. Assim, conclui-se que esse sombreamento é inerente à vida urbana que se planeja para essa zona, e ressalta-se ainda que, em áreas urbanas mais adensadas, o sombreamento de edificações sobre outras é visivelmente comum e, sendo respeitadas as legislações quanto aos afastamentos das divisas já pré-determinadas pelo Poder Público Municipal, ficam garantidos que os impactos relacionados ao sombreamento são adequados às características de adensamento determinadas pelo Zoneamento ao qual o empreendimento será implantado. Desse modo, conclui-se que não é um fator considerado como impacto a ser mitigado ou compensado.

4.2.2. Ventilação

A ventilação natural constitui um aspecto importante para o conforto ambiental, a qualidade do ar e a salubridade dos ambientes construídos, contribuindo também para a eficiência energética das edificações. Considerando as características do empreendimento proposto e o contexto de inserção urbana, não são previstos impactos significativos sobre as condições de ventilação natural dos imóveis vizinhos. O empreendimento será implantado em área cujos lotes lindeiros encontram-se predominantemente desocupados ou apresentam edificações de baixo porte, de modo que não se espera alteração relevante na circulação de ar local.

Além disso, o projeto deve estar em conformidade com a legislação urbanística e edilícia vigente, bem como com as normas técnicas aplicáveis, contemplando aberturas e soluções construtivas adequadas para garantir condições satisfatórias de ventilação e salubridade dos ambientes internos.

4.2.3. Produção de Ruído, Vibrações e Emissões Atmosféricas

Na fase de implantação, é esperada a geração de ruídos pelas obras de execução do empreendimento, a qual será restrita ao horário de obras, previsto das 7h30 às 17h30 nos dias úteis da semana (segunda-feira a sexta-feira). Além disso, tais impactos possuem caráter temporário e estarão restritos ao período de execução do empreendimento, observando-se os horários e limites estabelecidos pela legislação municipal vigente. Ressalta-se que os ruídos de maior intensidade tendem a ocorrer de forma pontual, associados a etapas específicas da obra, não se configurando como uma condição permanente após a conclusão da implantação do empreendimento.

Como medida a ser adotada pelo empreendedor para cumprir com o estabelecido pelas normas e legislação pertinentes, serão utilizados equipamentos e maquinários devidamente licenciados e com certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – Inmetro, bem como a utilização em obra de aparelhos de medição de decibéis para auxílio e controle da emissão de ruídos. Também será feita a remediação da área, mediante a determinação de técnicas de enclausuramento das máquinas, a fim de conter os ruídos, quando a medida for possível, e a manutenção regular de equipamentos e máquinas.

Na fase de operação, por se tratar de atividade residencial, assim como também é a atividade predominante no entorno imediato do empreendimento, na AID, os impactos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos, serão de baixa magnitude, sendo o nível máximo de ruído estimado para o empreendimento de 55 dB em período diurno (das 7h00 às 22h00), e de 50 dB em período noturno (das 22h00 às 7h00), dentro dos limites recomendados para a atividade residencial em área urbana estabelecidos pela Norma Brasileira – NBR 10.151 (ABNT, 2019). Porém, estima-se que, principalmente na fase inicial de ocupação, haverá a geração de ruídos pelas instalações de móveis, equipamentos e pelo processo de mudança dos futuros residentes nas unidades habitacionais, além de ruídos gerados por pequenas obras de manutenção e reforma, cujos horários das atividades serão estipulados pelo próprio condomínio, através de um Regimento Interno, nos dias úteis da semana em período diurno, entre 8h00 e 18h00. Ademais, considera-se que tais ruídos também serão de caráter pontual e temporário, não devendo ser contemplados como ruídos predominantes gerados pela atividade do condomínio residencial pretendido.

4.3. Geração de Emprego e Renda

Na fase de obra, o potencial socioeconômico caracteriza-se pela geração de empregos temporários e contratação de fornecedores locais, correspondente ao período estimado para perdurar pelas etapas de execução. A quantidade de trabalhadores envolvidos e a forma de contratação dependerão do planejamento executivo a ser adotado pelo empreendedor e pelas empresas contratadas para a execução do empreendimento. De modo geral, espera-se a mobilização de mão de obra direta e indireta em diferentes etapas construtivas, bem como a contratação de fornecedores e prestadores de serviços para atendimento às demandas da obra.

A remuneração dos profissionais seguirá os padrões vigentes de mercado e as convenções coletivas da categoria na construção civil, não havendo definição de valores diferenciados exclusivos para este empreendimento. Quanto à qualificação, não há previsão de oferta de cursos específicos pelo empreendedor, considerando que as contratações ocorrerão predominantemente por meio de empresas terceirizadas especializadas, as quais são responsáveis pela capacitação e certificação de sua própria equipe quando necessário. No que se refere ao recrutamento, a preferência é pela contratação de mão de obra local, de modo a fortalecer o mercado de trabalho do Município e otimizar o deslocamento diário dos trabalhadores. Contudo, poderá haver a contratação eventual de profissionais de outros municípios, caso determinadas funções não sejam atendidas pela disponibilidade local, especialmente aquelas que exijam competências técnicas específicas.

Na fase de operação do empreendimento, estima-se que haverá a geração de empregos diretos e indiretos, e que preferencialmente serão destinados aos residentes do Município, de modo a facilitar o deslocamento diário. Os empregos diretos correspondem aos cargos direcionados à operação e manutenção do condomínio, como funcionários de portaria, limpeza, zeladoria e administrativo. Além disso, prevê-se a contratação de funcionários e serviços terceirizados no

interior das unidades residenciais. Com relação aos empregos indiretos, serão decorrentes da demanda no comércio e prestadores de serviço nas áreas de influência, para atender à futura população residente, como supermercados, farmácias, padarias, lojas e restaurantes. Desta forma, a implantação do empreendimento também irá promover o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

4.4. Valorização Imobiliária

É possível afirmar que haverá valorização da terra urbana no entorno da região decorrente da implantação do empreendimento, tendo em vista inclusive que, para a sua implantação, será necessária a execução de infraestrutura urbana e ampliação de serviços urbanos, além da adequação de calçadas na testada do empreendimento, conferindo maior acessibilidade e segurança aos pedestres do entorno imediato.

Além disso, tendo em vista a compatibilidade entre o salário médio mensal dos trabalhadores formais no Município de São José dos Pinhais, e a renda média familiar das classes B2 e C1, às quais o empreendimento se volta, conforme apresentado no capítulo 3.3, considera-se que não ocorrerão alterações microeconômicas significativas na região do entorno.

Considera-se que a implantação do empreendimento poderá, de forma indireta, estimular o fortalecimento das atividades econômicas já existentes nas áreas de influência, ampliando a demanda por produtos e serviços locais, principalmente nos setores de comércio varejista, alimentação, saúde, transporte e serviços gerais, tendendo a ocorrer de forma gradual, acompanhando o processo de ocupação das unidades residenciais.

Pode-se presumir ainda, que a valorização estimada do entorno não considera demais fatores externos, como por exemplo, as características próprias de localização e estado de conservação dos imóveis locais, e variação de índices como o INCC (Índice Nacional da Construção Civil), IGMIC (Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial), IVG-R (Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados), e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

Em tempo, avalia-se que o combate à especulação imobiliária e a possível valorização inadequada da terra urbana/ urbanizada pode se dar por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos pelo Poder Público previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), tais como: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC; Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo; e Direito de Preempção. A instituição desses instrumentos se dá por lei específica, de responsabilidade da administração pública.

4.5. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

O empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Alagoas**, classificada como Via Local pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 152/2022 e alterações) atualmente vigente. A via possui duplo sentido de circulação e pavimentação asfáltica, apresentando trechos com implantação parcial de calçadas, além de meio-fio e áreas de estacionamento em ambos os lados da via.

Conforme verificado na legislação municipal vigente, Lei Complementar nº 191/2025, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais e promoveu a revisão das diretrizes viárias anteriormente estabelecidas pela Lei Complementar nº 152/2022, não incidem diretrizes viárias municipais sobre o imóvel objeto do presente estudo. Ressalta-se que a referida revisão

legislativa decorre, entre outros fatores, da reestruturação do sistema viário associada à implantação da nova Pista de Pouso e Decolagem – PPD do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT/CWB). Assim, com base na análise da legislação atualmente vigente, conclui-se que o lote não é atingido por diretrizes viárias municipais, não havendo, portanto, condicionantes desta natureza que interfiram na implantação do empreendimento proposto.

Com relação às condições das **calçadas existentes** no entorno imediato do empreendimento, verifica-se que, de maneira geral, sua implantação ocorre de forma parcial e descontínua, em razão da presença de lotes vazios e áreas caracterizadas como vazios urbanos há décadas, muitos dos quais permanecem sem ocupação e, conseqüentemente, sem a execução de infraestrutura para circulação de pedestres. No trecho compreendido entre a Avenida Senador Souza Naves e o lote do empreendimento, observa-se a existência de calçadas ao longo da via. Entretanto, em alguns pontos, essas estruturas não apresentam pavimentação adequada, possuindo trechos em condições precárias de conservação e utilização. Destaca-se, ainda, que na testada do lote em questão não há implantação de calçada, o que compromete a continuidade do percurso destinado aos pedestres e pode dificultar a circulação segura no local. Além disso, identificou-se a ausência de rampas de acessibilidade em determinados trechos, bem como nos acessos de empreendimentos lindeiros, fator que pode restringir a mobilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Alagoas, com distribuição para ruas como a Avenida Senador Souza Naves, Rua Zacarias Alves Pereira, Rua Dionizia Itália Bino, Rua Voluntários da Pátria, Avenida Rui Barbosa, Rua Visconde do Rio Branco, Rua Marechal Deodoro da Fonseca, Rua Veríssimo Marques, Rua Judith Ferreira Wallbach, Rua Doutor Kival Fernando Pereira, Avenida das Américas, Avenida das Torres e Rua Joaquim Nabuco.

Figura 29. R. Alagoas, em trecho defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 30. Av. Senador Souza Naves, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 31. R. Zacarias Alves Pereira, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 32. R. Voluntários da Pátria, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 33. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 34. R. Veríssimo Marques, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 35. Av. das Américas, via de distribuição



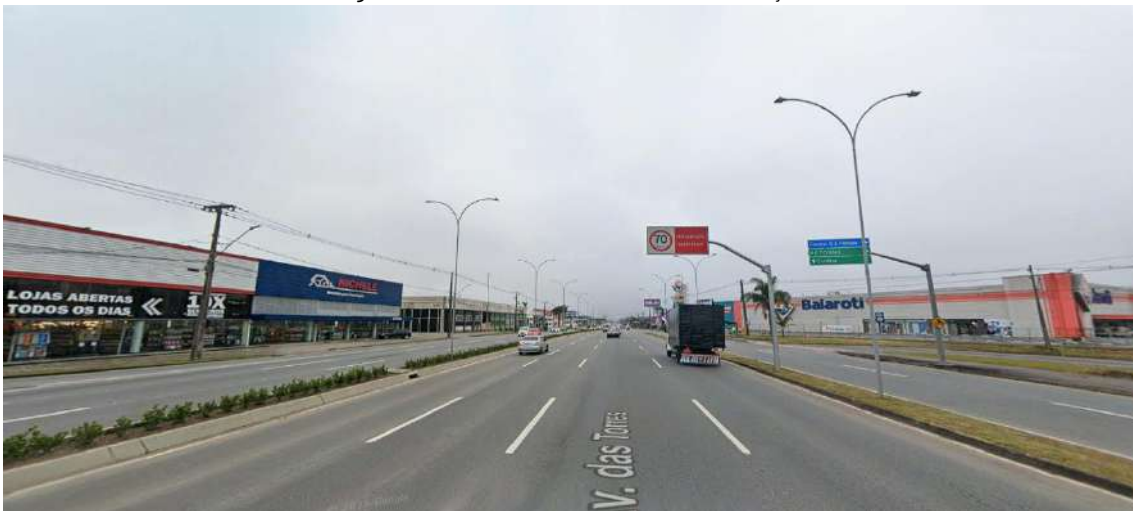
(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 36. R. Joaquim Nabuco, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 37. Av. das Torres, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

4.6. Geração de Tráfego

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

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima das 52 vagas disponíveis no condomínio, e a população estimada de 149 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de cerca de 52 veículos automóveis. 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.

4.7. Transporte Coletivo

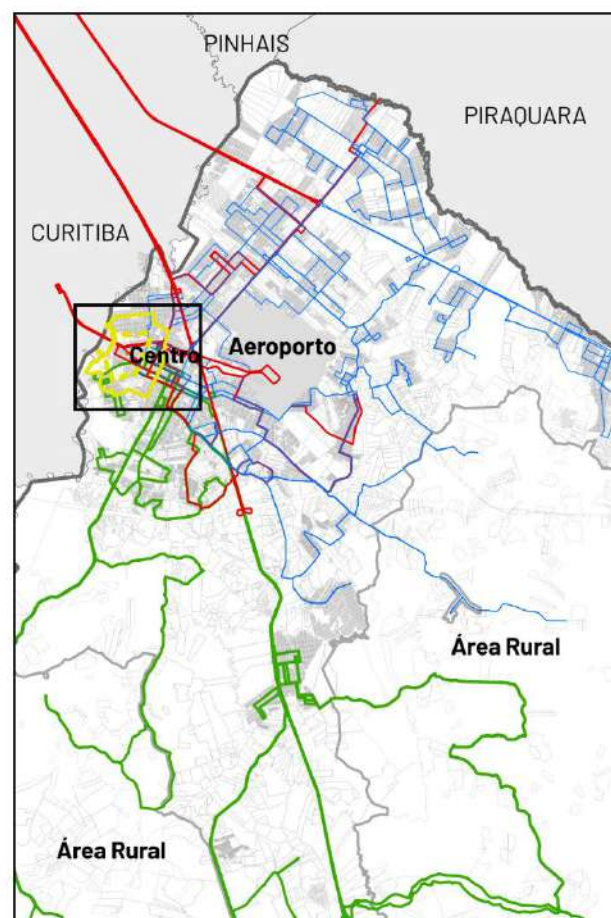
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2026), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2026) e Auto Viação Sanjotur (2026), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta – AID e Indireta – AI o empreendimento é atendido por **36 linhas de ônibus**, sendo **6 linhas metropolitanas** (Terminal Afonso Pena/Terminal Boqueirão; Centro São José/Terminal Boqueirão nos dois sentidos; Aeroporto/Terminal Boqueirão; Direto São José; e São José dos Pinhais/Guadalupe), **13 linhas urbanas** (Terminal Central/Terminal Afonso Pena; Quissisana via Pedro Moro; Interbairros 1 e 2; Terminal Central/Jurema; Terminal Central/Rio Pequeno; Terminal Central/Aeroporto; Terminal Central/Murici; Terminal Central/Monte Líbano; PIT Praça da Juventude/Centro; Bairro a Bairro 1,2 e 3) e **17 linhas rurais** (Colônia Rio Grande; Eldorado; Itália; Marcellino; Malhada; Faxina Quebrada Funda; Cachoeira; Jardim Carmen; São Marcos Rápido; Cotia; Cotia via Campo Largo; Campina Vila Nova; Malhada; São Domingos, Contenda Direto; São Marcos Parador e Campo Largo Direto). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo está localizado na Av. Senador Souza Neves, a aproximadamente 85 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 38. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Av. Senador Souza Neves



(Fonte: Google Street View, 2025)

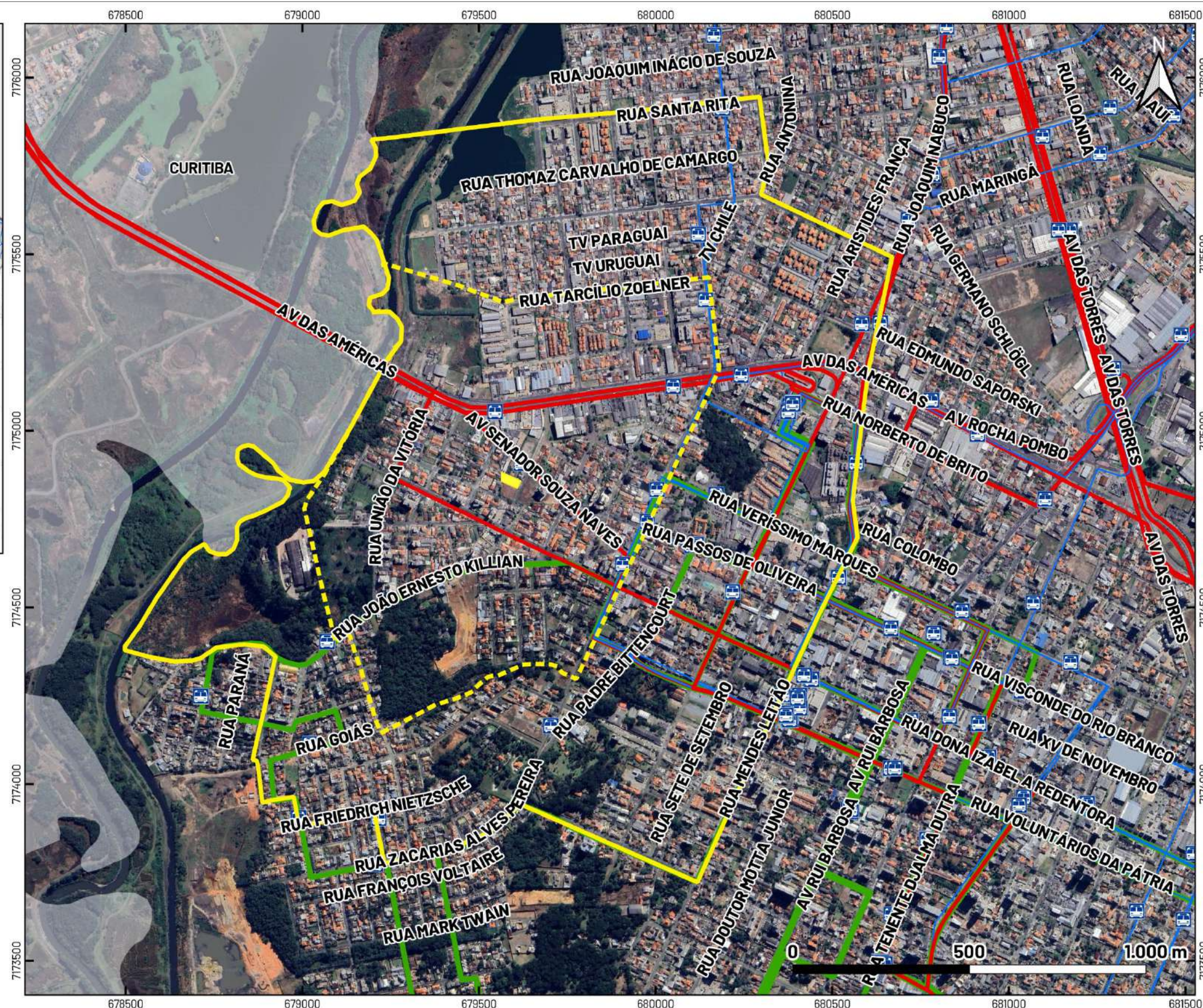


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO
Escala: 1:12.500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura de SJP, Sanjotur e Auto Viação SJP (2018-2026), com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

4.8. 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 149 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 10 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 21 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 2025, foi constatada no Município de São José dos Pinhais a média de 16 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 $45,00\text{m}^2$, tem-se a proporção de $45,00\text{m}^2 / 16$ alunos = $2,81\text{m}^2$ por aluno para o Ensino Infantil, e de $45,00\text{m}^2 / 25$ alunos = $1,80\text{m}^2$ por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de $10 \times 2,81\text{m}^2 = 28,10\text{m}^2$ no Ensino Infantil, e de $21 \times 1,80\text{m}^2 = 37,80\text{m}^2$ 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, 2026), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Educação, e visitas à região, foram constatados 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta - AID do empreendimento:

- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Papa João Paulo II, localizado a uma distância aproximada de 1,00 quilômetro do empreendimento: presta atendimento para 793 alunos, distribuídos em 56 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 135 alunos.
- Centro Municipal de Atendimento Educacional Especializado - CMAEE Helen Keller, localizado a uma distância aproximada de 850 metros do empreendimento: presta atendimento para 16 alunos do ensino regular, distribuídos em 2 turmas, e 49 alunos em atendimento educacional especializado, distribuídos em 6 turmas, totalizando 65 matrículas ativas.

Na Área de Influência Indireta - AII, foram constatados 6 equipamentos públicos educacionais:

- Colégio Estadual Silveira da Motta, localizado a uma distância aproximada de 700 metros do empreendimento: presta atendimento para 198 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 7 turmas; 585 alunos regulares de ensino médio, distribuídos em 19 turmas; 170 alunos de ensino para jovens e adultos, distribuídos em 9 turmas; além de 17 alunos em atividades complementares, distribuídos em 7 turmas, e 21 alunos em atendimento educacional especializado, distribuídos em 8 turmas, totalizando 991 matrículas ativas.
- Colégio Estadual Padre Arnaldo Jansen, localizado a uma distância aproximada de 1,1 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 374 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 14 turmas; 430 alunos regulares de ensino médio, distribuídos em 14 turmas; além de 69 alunos em atividades complementares, distribuídos em 12 turmas, e 18 alunos em atendimento educacional especializado, distribuídos em 5 turmas, totalizando 891 matrículas ativas.
- Escola Estadual Maria Vidal Novaes, localizada a uma distância aproximada de 1,7 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 298 alunos regulares de ensino

fundamental, distribuídos em 10 turmas; além de 18 alunos em atividades complementares, distribuídos em 4 turmas, e 24 alunos em atendimento educacional especializado, distribuídos em 11 turmas, totalizando 340 matrículas ativas.

- Escola Municipal Professor Mário Flores, localizado a uma distância aproximada de 1,0 quilômetro do empreendimento: presta atendimento para 255 alunos do ensino fundamental regular, distribuídos em 12 turmas, além de 79 alunos em atividades complementares, distribuídos em 4 turmas, e 21 alunos em atendimento educacional especializado, distribuídos em 14 turmas, totalizando 355 matrículas ativas.

- Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Maria Scanhusso Vidolim, localizado a uma distância aproximada de 900 metros do empreendimento: presta atendimento para 153 alunos, distribuídos em 10 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 102 alunos.

- Centro Municipal de Atendimento Educacional Especializado – CMAEE Anne Sullivan, localizado a uma distância aproximada de 550 metros do empreendimento: unidade de atendimento educacional especializado pertencente à rede municipal de ensino, destinada ao suporte educacional de alunos com necessidades específicas. Não foram identificadas informações públicas atualizadas referentes à capacidade de atendimento, número de alunos matriculados e eventual lista de espera da unidade.

Como pode-se verificar, há uma variedade de equipamentos públicos educacionais nas áreas de influência, com um porte razoável de capacidade máxima de alunos, porém, havendo listas significativas de espera para novas matrículas correspondentes aos equipamentos de educação infantil. Haja vista o cálculo apresentado para o condomínio proposto, estimando-se a demanda de 10 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 21 na faixa de 5 a 14 anos, deverá ser analisado junto aos órgãos municipais competentes a necessidade de melhorias nos equipamentos educacionais existentes mais próximos, através da doação de materiais, mobiliários e/ou demais insumos. Adicionalmente, **ressalta-se que o cálculo apresentado considera o empreendimento no momento de sua ocupação máxima, com base no cálculo proporcional estimado de crianças que estarão na faixa de 0 a 14 anos. Ademais, não é possível, nesta etapa, atestar de forma precisa a quantidade de pessoas que de fato necessitarão de equipamentos públicos de educação, considerando, pelo perfil socioeconômico estimado para os futuros residentes, que parte poderá matricular seus filhos em escolas particulares.**

Na questão da área da saúde, em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2026), em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde que atende ao empreendimento é à **Unidade Básica de Saúde – UBS Central (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 1,6 quilômetros do acesso previsto ao empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 – 2025/2026 (com última atualização em 30 de abril de 2026), a UBS Central atualmente conta com 2 Equipes da Estratégia de Saúde da Família – ESF (Porte II) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 7.000 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em um total de 149 pessoas, seria necessário 2,12% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 2 Equipes de Atenção Básica,

como a UBS Central, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS II) com aproximadamente 415,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 415,00m² (Porte II) / 7.000 usuários (demanda total de atendimento para 2 ESF) = 0,06m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 149 pessoas x 0,06m² = 8,94m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Além da UBS Central, a aproximadamente 2,7 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.

Para o presente Estudo, não foi possível o acesso a informações mais precisas junto à Secretaria Municipal de Saúde, para verificar a capacidade dos equipamentos existentes em absorver a nova demanda, considerando o aumento total de 60 famílias residentes na região, fator este que poderá ser mitigado com a doação de equipamentos.

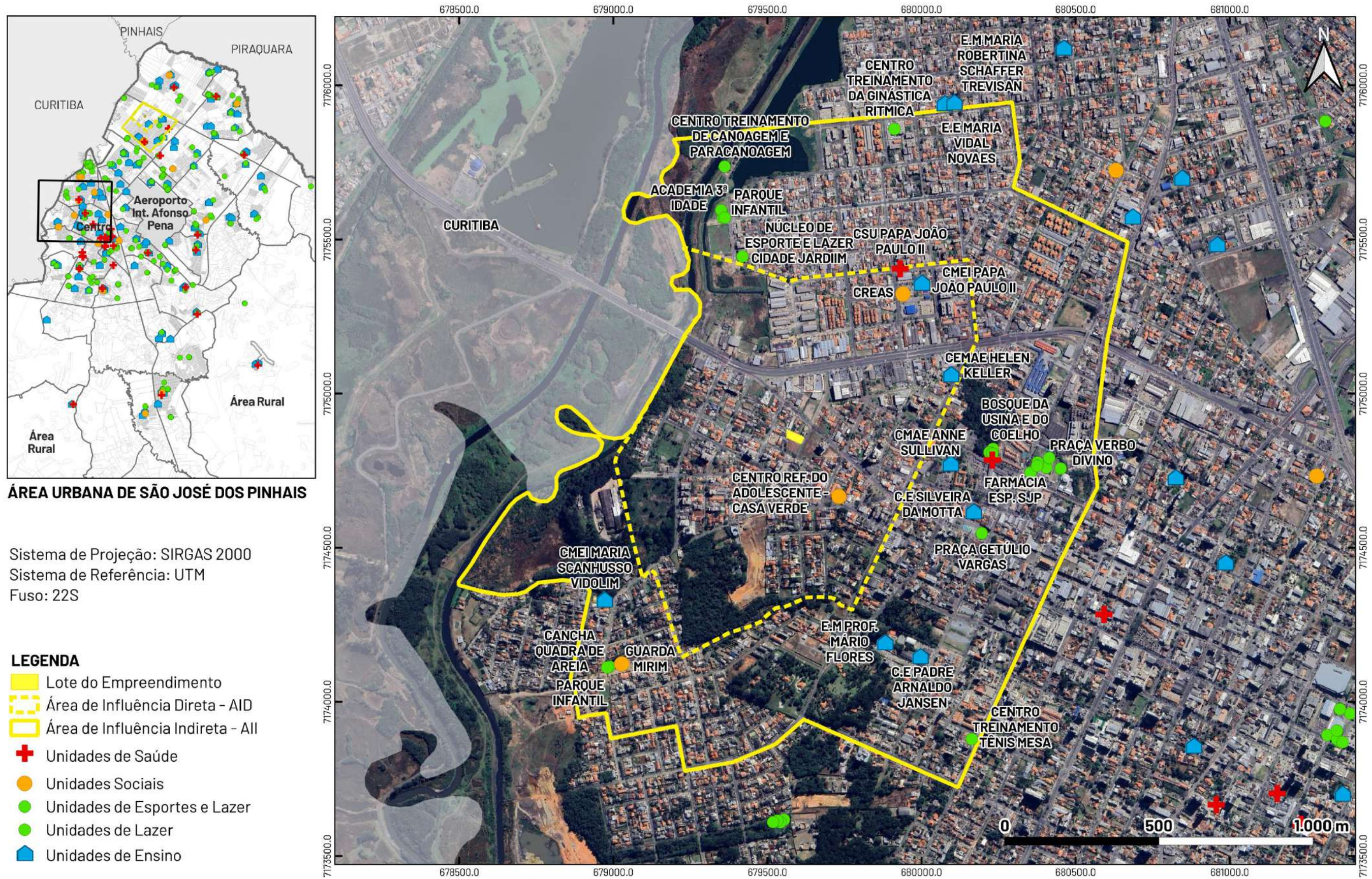
Observa-se, no entanto, que a deficiência de atendimento populacional pelos equipamentos comunitários de saúde trata-se de um impacto já existente, anterior à implantação do empreendimento proposto, e que embora será acentuado após a consolidação do mesmo, na fase de operação, não deve ser considerado como fator de exclusiva responsabilidade do condomínio residencial pretendido.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2026), foram identificados 3 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 2 de cunho social (Centro de Referência Especializado Assistência Social - CREAS e Centro de Referência ao Adolescente - Casa Verde), e 1 de saúde (Unidade Básica de Saúde Centro Social Urbano - CSU).

Na All do empreendimento, foram identificados 12 equipamentos públicos comunitários, sendo 1 de saúde (Farmácia Especial de São José dos Pinhais), 1 social (Guarda Mirim), e 10 de esporte e lazer (Canha Quadra de Areia, 2 Parques Infantis, Centro Treinamento de Tênis de Mesa, Praça Getúlio Vargas, Praça do Verbo Divino, Bosque do Coelho e Usina da Música, Centro de Treinamento da Ginástica Rítmica, Centro de Treinamento de Canoagem e Paracanoagem, 1 Academia da 3ª Idade e Núcleo de Esporte e Lazer Cidade Jardim).

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



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO
Escala: 1:12.500

Fonte: Imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018- 2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

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. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Expectativa de Ocorrência: relaciona a probabilidade de ocorrência do impacto:
 - a. Certa: ocorrência com previsão definitiva;
 - b. Incerta: possibilidade de não ocorrência do impacto;
- c) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:
 - c. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
 - d. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- d) Temporalidade: relaciona o tempo que irá ser observado o fenômeno:
 - a. Imediato: quando ocorre logo após o término da ação (dias ou semanas), instantâneo;
 - b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
 - c. Longo Prazo: o impacto será gerado de forma gradual, após período maior de tempo do término da ação (anos).
- e) Prazo de Duração: relaciona a duração do impacto:
 - a. Permanente: o impacto será definitivo;
 - b. Temporário: o impacto ocorrerá durante uma fase específica;
 - c. Cíclico: o impacto ocorrerá em fases periódicas, alternadamente.

Ao verificar impactos negativos, são indicadas 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

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Redução da diversidade florística e faunística		X	X		X		X			X			Suprimir somente a vegetação arbustiva necessária à implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes e mediante compensação.
Interferência no trânsito pelo deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução da obra		X	X		X		X				X		Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga, e acesso de veículos; Utilização do canteiro de obras para manobras, estacionamento, e carga e descarga; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais.
Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos caminhões de transporte de materiais e máquinas		X		X	X		X				X		Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.
Carreamento de solo para as vias públicas		X		X	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; Utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra; Priorização de execução das etapas de obra com material particulado em períodos de seca, sem intempéries.
Geração de ruídos e vibrações		X	X		X		X				X		Realização das obras somente em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 7h30 às 17h30 nos dias úteis); Utilização de equipamentos e maquinários licenciados e com certificação do Inmetro, e de aparelhos de medição de decibéis; Remediação por meio de técnicas de enclausuramento das máquinas, e manutenção regular de equipamentos.
Geração de efluentes sanitários		X	X		X		X				X		Implantação de sistema temporário de tratamento de efluentes no canteiro de obras, para posterior ligação definitiva ao sistema público de esgotamento sanitário; Implantação de sistema de contenção de vazamentos; Monitoramento e manutenção periódica.
Geração de resíduos da construção civil		X	X		X		X				X		Armazenamento correto dos resíduos gerados no canteiro de obras e correta destinação, conforme PGRCC aprovado; Transporte por empresas devidamente cadastradas junto à Prefeitura.
Emissão de material particulado e gases de combustão para a atmosfera		X	X		X		X				X		Utilização de equipamentos e veículos com maior eficiência e menor nível de emissão de gases.
Geração de poeira (demolição, movimentação de terra, etc)		X	X		X		X				X		Durante os períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras. Implantar camada de isolamento do solo durante o processo de terraplenagem.
Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X	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).
Possíveis acidentes de trabalho e emergências no canteiro de obras		X		X	X			X			X		Treinamento aos funcionários para a prevenção de acidentes e Brigada de Emergência; Fiscalização do uso obrigatório de EPIs. Convênio do empreendedor com empresas de assistência médica para atendimentos eventuais.
Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X		X			X		X			X		Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Aumento do volume regional de esgoto		X	X		X				X	X			Fornecimento aos futuros condôminos de “Manual” com posturas e manutenções recomendadas, e orientação para a conscientização de evitar o descarte inadequado de resíduos no sistema de esgoto; Inspeção e manutenção periódica no sistema de esgoto.
Aumento do consumo de água potável		X	X		X				X	X			Instalação de vasos sanitários nos banheiros com caixa acoplada com botão de regulador de vazão, e aeradores nas torneiras de lavatórios e pias de cozinha; Instalação de torneiras com fechamento automático nas áreas comuns; Implantação de sistema de reuso de água pluvial, em atividades que não exigem água tratada, conforme legislação; Fornecimento aos futuros condôminos de Manual com posturas e manutenções recomendadas, e orientação para o uso consciente da água.
Aumento do volume de resíduos sólidos		X	X		X				X	X			Armazenamento temporário em local adequado, com identificação para a correta separação dos resíduos, e de fácil acesso; Manutenção e limpeza periódica dos locais de armazenamento de lixo; Orientação aos futuros moradores à conscientização para a redução de resíduos.
Aumento no consumo de energia elétrica		X	X		X				X	X			Implantação de lâmpadas LED de baixo consumo e sensores de luminosidade e movimento nas áreas comuns, com desligamento automático; Fornecimento aos futuros condôminos de “Manual” com recomendação para o uso de lâmpadas mais eficientes e com menor consumo de energia.
Aumento no consumo de telefonia fixa e internet		X	X		X				X	X			Ligação de rede conforme demanda de cada residente futuro, a ser realizado por empresas particulares.
Aumento na demanda por equipamentos públicos de educação, saúde e assistência social		X	X			X			X	X			Verificar junto ao poder público a necessidade de ampliação e/ou melhorias nos equipamentos comunitários da região para absorver o incremento na demanda a ser gerada.
Aumento na demanda por equipamentos de esporte e lazer		X	X			X			X	X			Por se tratar de atividade residencial, verifica-se que o empreendimento poderá trazer impactos positivos aos equipamentos de esporte e lazer, ao incentivar a utilização dos mesmos e valorizá-los como locais de convivência e atividades físicas, e dessa forma, incentivando o poder público a investir mais em sua manutenção e melhoria; Previsão de áreas internas do condomínio destinadas às atividades de lazer e recreação para atender aos futuros residentes.

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Interferência no trânsito pelo aumento do número de veículos na região		X	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; Acessos ao empreendimento com dimensões adequadas e área de acumulação conforme exigido em lei, de modo a evitar a obstrução de veículos nas vias de acesso, principalmente em horários de pico.
Aumento na demanda por vagas de estacionamento nas vias públicas da região		X	X		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.
Aumento na demanda por ciclovias/ ciclofaixas na região		X	X			X			X	X			Deve ser verificado junto ao poder público a necessidade de implantação de ciclovias no entorno do empreendimento.
Aumento na demanda para transporte público		X	X			X			X	X			Foi verificado que nas Áreas de Influência o condomínio é contemplado por 36 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros residentes.
Aumento do fluxo de pedestres na região	X		X		X				X	X			Adequação das calçadas nas testadas defronte ao empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade	X		X		X				X	X			O condomínio possui altura máxima de 8 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento da legislação vigente.
Redução da permeabilidade visual das fachadas		X	X		X				X	X			Substituir muros por gradil e/ou outro material com maior permeabilidade visual; Melhorar calçadas, arborização e mobiliário urbano no entorno do empreendimento.
Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X			X	X			Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN; Incentivo pelo próprio condomínio, na fase de operação, para o desenvolvimento de atividades de educação ambiental e de conscientização para preservação dos bens de patrimônio local.
Interferência nos padrões de uso e ocupação do solo consolidados do entorno, com consequente alteração da paisagem urbana	X		X		X				X	X			Atividade compatível conforme o zoneamento previsto na legislação vigente. Cumprimento com a função social do lote.

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Geração de empregos diretos e indiretos	X		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.
Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X		X		X				X	X			Arrecadação tributária municipal através do IPTU, para todas as 60 unidades residenciais previstas no empreendimento.
Aumento da densidade populacional		X	X		X				X	X			Por se tratar de empreendimento residencial, haverá uma densificação no lote e, conforme os cálculos apresentados, está dentro do índice máximo permitido pelo zoneamento.
Valorização Imobiliária do entorno próximo	X		X			X			X	X			Tanto de pontos comerciais à venda, de locação, terrenos e residências, estimulando a ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

IMPACTO (CONDICIONANTE)	NATUREZA		EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA		TEMPORALIDADE			PRAZO DE DURAÇÃO			MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES
	POSITIVO	NEGATIVO	CERTA	INCERTA	DIRETA	INDIRETA	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	CÍCLICO	
Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade	X		X		X				X	X			Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Previsão de projeto de paisagismo e valorização de áreas verdes próximas às áreas comuns do condomínio.
Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X	X		X				X	X			Respeito aos afastamentos mínimos exigidos, com altura prevista de 8 pavimentos, conforme parâmetros urbanísticos vigentes.
Poluição ou interferência na qualidade do ar local		X		X	X				X	X			A atividade habitacional não irá interferir negativamente na qualidade do ar.
Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X		X	X				X	X			Nível máximo de ruído estimado para o empreendimento de 55 dB em período diurno (das 7h00 às 22h00), e de 50 dB em período noturno (das 22h00 às 7h00), dentro dos limites recomendados para atividades residenciais em área urbana, conforme a NBR 10151/2019.
Alteração do fluxo hídrico devido à impermeabilização do solo		X	X		X				X	X			Implantação de Reservatório de Contenção de Cheias, e de caixas de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em vasos sanitários e jardins; Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.
Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X	X		X				X	X			Suprimir somente a vegetação arbórea necessária à implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, e mediante respectiva compensação.

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O Condomínio Edílio Vertical sem denominação comercial até o momento, pretende ser implantado em terreno localizado na porção nordeste do Bairro São Domingos, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Alagoas, e inserido em uma área de **Zona Central 2 – ZC2**, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno, ao ocupar um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

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

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

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

Ainda, é esperado o incremento da receita tributária do Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU de todas as 60 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 do bloco residencial 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.

Ainda, considerando a ocupação máxima futura, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a demanda por equipamentos públicos comunitários, a qual poderá ser mitigada com a doação pelo empreendedor de materiais, mobiliários e/ou demais insumos, principalmente destinados aos equipamentos de educação.

7. PARECER CONCLUSIVO

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

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

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação e adensamento máximo do condomínio, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes. Além disso, reitera-se como proposta de contrapartida, a possibilidade de doação de materiais, mobiliários e/ou demais insumos, principalmente destinados aos equipamentos de educação, ou mesmo através de repasse financeiro no valor proporcional às obras de mitigação de impactos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, com o comprometimento de que tais recursos serão utilizados para obras pública relacionadas às áreas de influência.

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista

CAU A 69.185-2

Responsável Técnica pelo EIV

**BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA**

CNPJ: 64.121.382/0001-94

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: SI16667951I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Especialista em Arquitetura e Cidades pela Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera em 2026.

Especialista em Mobilidade Urbana pela Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera em 2026.

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: SI16666385I00CT001

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: maio de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

INSTITUTO AGRONÔMICO 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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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

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

<<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-iii>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Ensino Fundamental.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/ensino-fundamental/>>. Acesso em: maio de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Fila de Espera CMEIs.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://cmei.sjp.pr.gov.br/servicos/cmei/controller/>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Mapa de Abrangência das Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=IL6XjH8mQ3hswcmmG0pMjtRRqxQrTd6E&ll=25.643371147154397%2C-49.062245600000004&z=10>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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: maio de 2026.

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

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

ANEXOS



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

CPF: 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: SI16980633I00CT001
Data de Cadastro: 11/06/2026
Data de Registro: 11/06/2026

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24713899

Pago em: 11/06/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16980633	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16980733	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 64.XXX.XXX/0001-94
Data de Início: 22/05/2026
Data de Previsão de Término: 18/12/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ALAGOAS

Bairro: TRÊS MARIAS

CEP: 83030650
Nº: 250/262
Complemento: IF 08.005.0018.0000 E
~0019.0000
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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a implantação de empreendimento residencial, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 60 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
SI16980633I00CT001	BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	INICIAL	11/06/2026

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: 2026-06-11 14:08:24, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 16980733**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

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: SI16980733I00CT001
Data de Cadastro: 11/06/2026
Data de Registro: 11/06/2026

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24713938

Pago em: 11/06/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16980633	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16980733	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.000,00

CPF/CNPJ: 64.XXX.XXX/0001-94
Data de Início: 22/05/2026
Data de Previsão de Término: 18/12/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ALAGOAS

Bairro: TRÊS MARIAS

CEP: 83030650
Nº: 250/262
Complemento: IF 08.005.0018.0000 E
~0019.0000
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 Vizinhaça - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV para a implantação de empreendimento residencial, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão de 60 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
SI16980733I00CT001	BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	INICIAL	11/06/2026

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: 2026-06-11 14:11:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





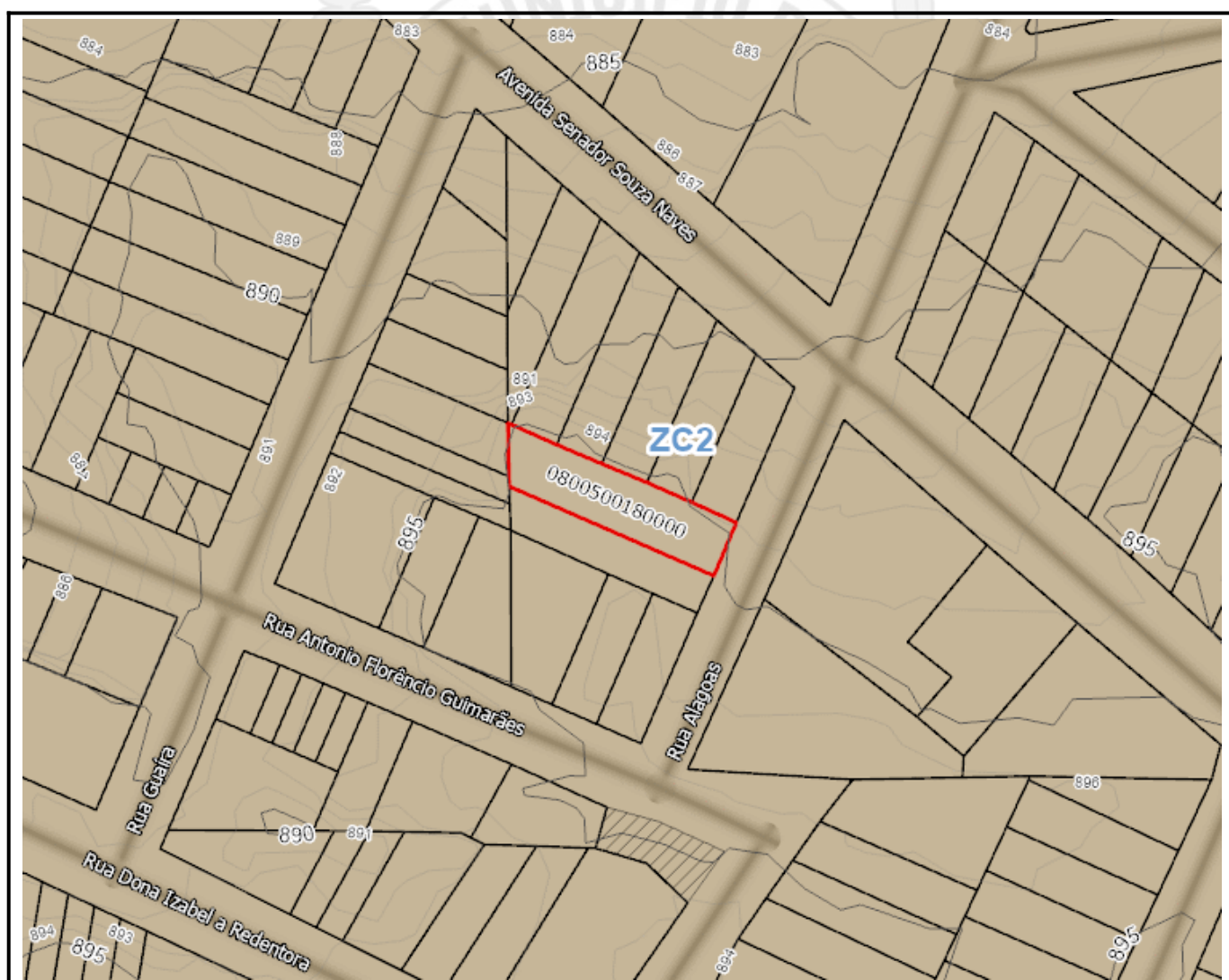
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0018.0000

Data: 19/05/2026

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 ALAGOAS
Número predial oficial: 250
Bairro: SÃO DOMINGOS
Lote: 27
Matrícula: 18924

Loteamento: FRANCHETTO - VILA
Quadra: Sem informação
Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0018.0000

Data: 19/05/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZC2 - Zona Central 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 16**
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20**
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - altíssima - acima de 250**
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
- Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)**

Coeficiente de Aproveitamento

- Base - 3**
- Potencial construtivo máximo a receber - 1,5**

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 15**
- Lote mínimo (m²) - 450**

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZC2

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

USOS CONDICIONADOS

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0018.0000

Data: 19/05/2026

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 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.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0018.0000

Data: 19/05/2026

- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados 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.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0018.0000

Data: 19/05/2026

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



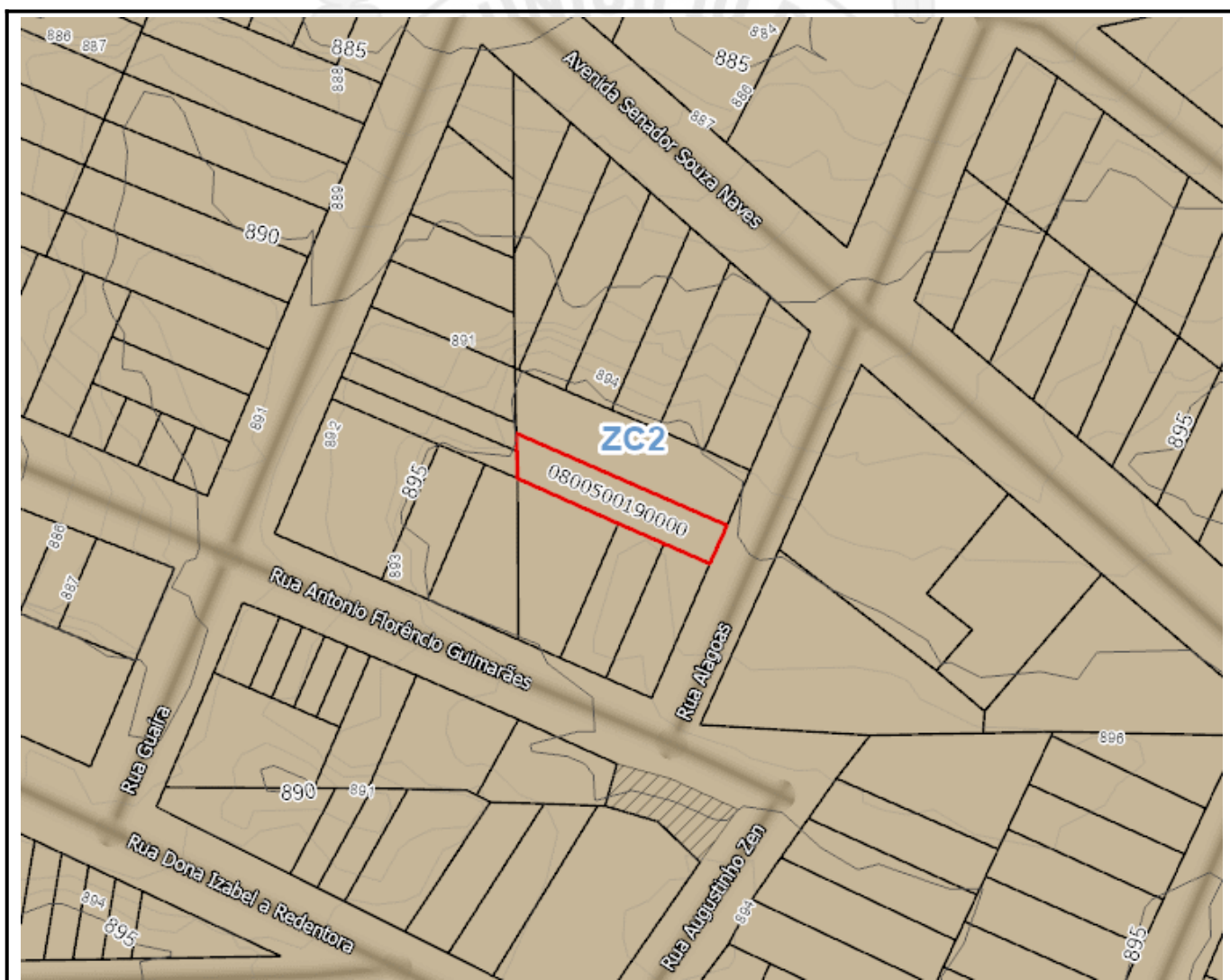
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0019.0000

Data: 19/05/2026

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 ALAGOAS
Número predial oficial: 262
Bairro: SÃO DOMINGOS
Lote: 28
Matrícula: 18923

Loteamento: FRANCHETTO - VILA
Quadra: Sem informação
Ofício: 2



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0019.0000

Data: 19/05/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZC2 - Zona Central 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 16**
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20**
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - altíssima - acima de 250**
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
- Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)**

Coeficiente de Aproveitamento

- Base - 3**
- Potencial construtivo máximo a receber - 1,5**

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 15**
- Lote mínimo (m²) - 450**

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZC2

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

USOS CONDICIONADOS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0019.0000

Data: 19/05/2026

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 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.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0019.0000

Data: 19/05/2026

- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados 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.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.005.0019.0000

Data: 19/05/2026

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



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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR

C. P. F. N.º

Registro Geral

FICHA

-1-

Matrícula N.º 18923

COBRANÇA

"IMÓVEL":-

Lote de terreno, sem benfeitorias, sob nr. 28(VINTE E OITO) da planta "VILA FRANCHETTO", situada - no lugar denominado Silveira da Mota., quadro urbano desta cidade., medindo 12,00 metros de frente para rua B., por 55,50 metros de extensão da frente aos fundos., pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel., dividindo com o lote 27, 50,40 metros - pelo lado esquerdo., dividindo com os lotes 29,30 e 31., e 13,00 metros na linha de fundos. dividindo com terras de propriedade de Salomão Wolf Schruber, com área total de 661,87 ms2., -

(As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes., conforme prov.260, art. 21, § 1º., as quais assumem inteira responsabilidade pelo suprimento).

PROPRIETARIOS:

OSVALDO HOLTMAN (T.E. [REDACTED], CPF/MF nº [REDACTED], filho de Joao Holtman Sobrinho e Maria Grebogi Holtman; brasileiro, solteiro, maior lavrador., residente em Contenda, neste Município, e JOSE GERMANO ORTHMAN (C.I. [REDACTED], CPF/MF nº [REDACTED], brasileiro, casado, lavrador., residente em Contenda, neste Município.-

TÍTULO DE AQUISIÇÃO:- Registrado sob nr. 20.949, do livro 3-J., do 1º Ofício desta comarca.-

O referido é verdade e dou fe. São José dos Pinhais, 14 / 11 / 1979, Oficial do registro.-

R/1/ 18923

Conforme escritura publica lavrada pelo 2º Tabelião nato de Notas desta cidade., aos 13 de setembro de 1.979., fls. 112v., do livro E-24., OSVALDO HOLTMAN, acima qualificado do e identificado., VENDE em favor de JOSE GERMANO ORTHMAN, também acima qualificado e identificado., a parte ideal correspondente a - 50% do imóvel constante da presente matrícula., pelo valor de cr\$-10.000,00 (dez mil cruzeiros).- **CONDICÕES:-** Fica instituído o USU = FRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel acima., em favor do outorgante Osvaldo Holtman.- Siga: talão nr. 1809930-3, pago sobre cr\$60.000,00.- Distribuição nr. 909/79.- Dou fe. São José dos Pinhais, 14 / 11 / 1979., Oficial do registro.-

AV-2-Matrícula nº 18.923.- (Protocolo nº 94.127 - Em,13/03/2009)

CANCELAMENTO: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls.140/141 do livro nº 794, aos 13/02/09; procedo esta averbação para constar o cancelamento do USUFRUTO VITALÍCIO objeto das condições do R-1 supra, em virtude da renúncia do usufrutuário em favor do nú proprietário.- Apresentou-me a guia de recolhimento do ITCMD quitada.- Custas:(2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 13 de março de 2009
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva (MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

AV-3-Matrícula nº 18.923.- (Protocolo nº 164.060 - Em,16/03/2026)

INCLUSÃO DO CÔNJUGE: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls.176/180 do livro nº 0419/N; procedo esta averbação para constar que o Sr.JOSÉ GERMANO ORTHMAN(supra qualificado), é casado sob o regime de comunhão universal de bens, aos 07/07/73,

SEGUIR NO VERSO

18923

MATRÍCULA N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLGRQ-59XW5-B896R-KG6M9>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLGRQ-59XW5-B896R-KG6M9>

CONTINUAÇÃO

com a Sra. **SEIMA DE JESUS ORTHMAN**, brasileira, portadora da C.I.RG nº [REDACTED] e do CPF/MF nº [REDACTED].- Custas:(60,00VRC R\$.16,62); ISS:2%(R\$.0,33); Fundep:5%(R\$.0,83); Funrejus:25%(R\$.4,15); Selo:(R\$.1,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026 *[Assinatura]* (O F I C I A L)

AV-4-Matricula nº 18.923.- (Protocolo nº 164.060 -Em,16/03/2026)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Por requerimento contido na Escritura Pública mencionada na AV-3; procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui a Inscrição Imobiliária sob o nº 08.005.0019.0000.- Custas:(630,00 VRC-R\$.174,51); ISS:2%(R\$.3,49); Fundep:5%(R\$.8,73); Funrejus: 25%(R\$.43,63); Selo:(R\$.8,00).- o referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026 *[Assinatura]* (O F I C I A L)

R-5-Matricula nº 18.923.- (Protocolo nº 164.060 --Em,16/03/2026)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls. 176/180 do livro nº 0419/N, aos 13/03/2026; procedo este registro para constar que **JOSÉ GERMANO ORTHMAN** e sua esposa **SEIMA DE JESUS ORTHMAN**, já qualificados e identificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, na Travessa Ema Moro, nº 96, Sala 04, Pedro Moro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.121.382/0001-94, NIRE nº 41214186419.- VALOR: R\$. 600.000,00- (seiscentos mil reais), a serem pagos em 01(uma) parcela até o dia 31/12/2029, em caráter PRÓ-SOLUTO.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, devidamente quitadas no valor de R\$.601.557,90 cada uma.- Consultas realizadas à CNIB(Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), cujos resultados foram negativos.- Custas:(4312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS:2% (R\$.23,88); Fundep: 5%(R\$.59,73); Selo:(R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026 *[Assinatura]* (O F I C I A L)

SEQUE



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

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 18.923 do Livro 2
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 14 de abril de 2026.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFR1laJuJPFwjtC26HeT1125p.

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/HLGRQ-59XW5-B896R-KG6M9>



Valide aqui
este documento

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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR

C. P. F. N.º

Registro Geral

FICHA

-1-

Matrícula N.º 18924

RUBRICA

"IMÓVEL":

Lote de terreno, sem benfeitorias, sob nr. 27 (VINTE E SETE), da planta "VILA FRANCHETTO", situada no lugar denominado Silveira da Mota, quadro urbano desta cidade, medindo 12,00 metros de frente para rua B, por 61,20 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, dividindo com os lotes 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, 55,50 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote nr. 28, e 13,00 metros na linha de fundos, dividindo com terreno de propriedade de Salomão Wolf Schruher, com a área total de 735,62 m² (4s medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes, de acordo com o prov. 260, art. 21, § 1º, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimimento).

PROPRIETÁRIOS:

OSVALDO HOLTMAN (T.E. [redacted], CPF/MF nr. [redacted]), filho de Joao Holzman Sobrinho e Maria Grebogi Holzman, brasileiro, solteiro, maior lavrador, residente em Contenda, neste Município; e JOSE GERMANO ORTHMAN, (C.I. [redacted], CPF/MF [redacted]), brasileiro, casado, lavrador, residente em Contenda, neste Município.

TÍTULO DE AQUISIÇÃO:

Registrado sob nr. 20.948, do livro 3-J., do 1º Ofício desta comarca.

O referido é verdade e dou fe. São José dos Pinhais, 14 / 11 / 1979. Oficial do registro.

R/1/ 18924 :

Conforme escritura publica lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, aos 13 de setembro de 1979., fls. 111v., do livro E-24., OSVALDO HOLTMAN., acima qualificado e identificado., VENDE em favor de JOSE GERMANO ORTHMAN, também acima qualificado e identificado., a parte ideal correspondente a 50% do imóvel constante da presente matrícula., pelo valor de cr\$10.000,00 (dez mil cruzeiros). **CONDIÇÕES:** Fica instituído o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel acima., em favor do outorgante Osvaldo Holzman.- Sisa: talão nr. 1809930-3., pago sobre cr\$60.000,00. Distribuição nr. 908/79. Dou fe. São José dos Pinhais, 14 / 11 / 1979. Oficial do registro.

AV-2-Matrícula nº 18.924.- (Protocolo nº 94.128 - Em, 13/03/2009)

CANCELAMENTO: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 138/139 do lvº 794, aos 13/02/2009; procedo esta averbação para constar o cancelamento do USUFRUTO VITALÍCIO objeto das condições do R-1 supra, em virtude da renúncia do usufrutuário em favor do nú proprietário.- Apresentou-me a guia de recolhimento do ITCMD quitada.- Custas: (2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 13 de março de 2009. MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

AV-3-Matrícula nº 18.924.- (Protocolo nº 164.060 - Em, 16/03/2026)

INCLUSÃO DO CONJUGE: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls. 176/180 do livro nº 0419/N; procedo esta averbação para constar que o Sr. JOSÉ GERMANO ORTHMAN (supra qualificado),

SEGUIR NO VERSO

18924

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EC53G-7Y5B4-UHF26-4QLAJ>



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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EC53G-7Y5B4-UHF26-4QLAJ>

CONTINUAÇÃO

é casado sob o regime de comunhão universal de bens, aos 07/07/1973, com a Sra. SELMA DE JESUS ORTHMAM, brasileira, portadora da C.I. RG nº [REDACTED] e do CPF/MF nº [REDACTED]. - Custas: (60,00 VRC R\$.16,62); ISS: 2%(R\$.0,33); Fundep: 5%(R\$.0,83); Funrejus: 25%(R\$.4,15); Selo: (R\$.1,00). - Dou fé. - São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026. *[Assinatura]* (O F I C I A L)

AV-4-Matricula nº 18.924.- (Protocolo nº 164.060 - Em, 16/03/2026)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Por requerimento contido na Escritura Pública mencionada na AV-3; procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui a Inscrição Imobiliária sob o número 08.005.0018.0000.- Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS: 2%(R\$. 3,49); Fundep: 5%(R\$.8,73); Funrejus: 25%(R\$.43,63); Selo: (R\$.8,00). - Dou fé. - São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026. *[Assinatura]* (O F I C I A L)

R-5-Matricula nº 18.924.- (Protocolo nº 164.060 - Em, 16/03/2026)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls. 176/180 do livro nº 0419/N, aos 13/03/2026; procedo este registro para constar que JOSÉ GERMANO ORTHMAM e sua esposa SELMA DE JESUS ORTHMAM, já qualificados e identificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, na Travessa Ema Moro, nº 96, Sala 04, Pedro Moro, inscrita no CNPJ/MF nº 64.121.382/0001-94, NIRE nº 41214186419.- VALOR: R\$. 600.000,00 (... seiscentos mil reais), a serem pagos em 01(uma) parcela até o dia 31/12/2029, representada por uma Nota Promissória de igual valor e vencimento, em caráter PRÓ-SOLUTO.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, devidamente quitadas no valor de R\$.668.587,20 cada uma.- Consultas realizadas à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), cujos resultados foram negativos.- Custas: (4312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS: 2%(R\$.23,88); Fundep: 5%(R\$.59,73); Selo: (R\$.8,00). - O referido é verdade e dou fé São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2026. *[Assinatura]* (O F I C I A L)

SEGUE

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



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

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

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

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 18.924 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 14 de abril de 2026.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRHJaJVJPFwjtCY68eT1125p.

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/EC53G-7Y5B4-UHF26-4QLAJ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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



Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal
BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

BUCH ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 36.491.800/0001-08 com sede Travessa Ema Moro, 96 – Sala 4 – Pedro Moro – São José dos Pinhais – PR – Cep. 83.005-605, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob NIRE nº. 41600998944 em 27/02/2020, neste ato representado por seu sócio administrador **Brunno Buhner Chupel**, brasileiro, nascido em [REDACTED] natural de São José dos Pinhais - PR, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED] e Carteira Nacional de Habilitação CNH sob o nº [REDACTED] expedido em 16/04/2013, residente e domiciliado na Rua São Paulo, 300 – São Domingos – São José dos Pinhais - PR – CEP. 83.030-390.

RESOLVE, com fundamento no parágrafo único do artigo 1.052 do Código Civil – Lei Federal 10.406 de 10/01/2002, por este instrumento particular de contrato e na melhor forma de direito, constituir uma **sociedade empresária limitada unipessoal** que reger-se-á pelas normas próprias do direito, pelas demais disposições legais aplicáveis à espécie e pelas cláusulas seguintes:

Capítulo I

Nome empresarial, da sede, do objeto e do prazo de duração

Cláusula primeira - A sociedade adotará o nome empresarial **Brienz Empreendimento Imobiliário SPE LTDA**, e terá sede e domicílio à Rua Travessa Ema Moro, 96 – Sala 4 – Pedro Moro – São José dos Pinhais – PR – Cep. 83.005-605.

Cláusula segunda - A sociedade terá o propósito específico de realizar nos termos da lei 4.591/1964 e da lei 10.406/2002, o objeto social, único e exclusivamente para o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e construção sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega das respectivas unidades imobiliárias do empreendimento imobiliário denominado "BRIENZ" a ser desenvolvido no imóvel resultado da futura unificação dos imóveis de matrícula nº 18.923 e de matrícula nº 18.924, do **2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR**.

Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Cláusula terceira - A sociedade iniciará suas atividades na data do arquivamento deste ato e seu prazo é determinado, condicionado à venda de todas as unidades imobiliárias do empreendimento.

Capítulo II

Capital e cessão de quotas

Cláusula quarta - O capital social é de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)** divididos em 400.000 (quatrocentas mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e a ser integralizadas em moeda corrente nacional pelo sócio único.

Parágrafo único – Sobre as quotas acima, pesa a cláusula restritiva de incomunicabilidade e impenhorabilidade.

Cláusula quinta – O sócio único poderá optar pelo aumento ou redução do capital social, devendo esta decisão ser publicada nos diários oficiais para conhecimento de terceiros.

Cláusula sexta – A redução do capital social poderá ocorrer nas seguintes hipóteses, previstas legalmente:

- I. Se houver perdas irreparáveis da sociedade; e
- II. Se o capital social for excessivo em relação ao objeto social.

Cláusula sétima - A responsabilidade do sócio único é limitada à importância total do capital social, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

Cláusula oitava – O sócio único poderá ceder ou transferir total ou parcialmente as quotas de sua titularidade, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Parágrafo único. Em caso de cessão parcial de quotas operar-se-á a transformação da sociedade limitada unipessoal em sociedade limitada.

Capítulo III

Administração da sociedade

Cláusula nona - Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

Cláusula décima - A administração da sociedade caberá a **Brunno Buhner Chupel**, brasileiro, nascido em [REDACTED] natural de São José dos Pinhais - PR, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED]; Carteira Nacional de Habilitação CNH sob o nº [REDACTED] expedido em 16/04/2013, residente e domiciliado na Rua São Paulo, 300 – São Domingos – São José dos Pinhais - PR – CEP. 83.030-390, com os poderes e de gerir e administrar os negócios da sociedade, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, individual e isoladamente.

Parágrafo primeiro. É vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor do sócio único ou de terceiros.

Parágrafo segundo. Faculta-se ao administrador, nos limites de seus poderes, constituir mandatários da sociedade, especificados no instrumento os atos e operações que poderão praticar.

Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Parágrafo terceiro - Responderá por perdas e danos perante a sociedade, o administrador que realizar operação, sabendo ou devendo saber que estava agindo em desacordo, ou que usou de seu poder para realizar. (art 1.013, parágrafo 2º. CC/2002).

Parágrafo quarto - O administrador será obrigado a prestar contas justificadas de sua administração, apresentando o inventário anualmente, bem como o balanço patrimonial e o de resultado econômico (art 1.020 CC/2002).

Parágrafo quinto - O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; -ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

Parágrafo sexto - O administrador exercerá as suas funções independentemente da prestação de caução e poderá praticar todos os atos referentes ao objeto social e administração da sociedade.

Parágrafo sétimo - São atos privativos do(s) administrador(es), sem necessidade de aprovação do sócio único: (a) alienação ou oneração a qualquer título de bens de propriedade da Sociedade; (b) contratação de empréstimos e financiamento de qualquer natureza; (c) constituição de procuradores da sociedade; (d) prestação de fianças, avais, endossos, saques de favor ou abonos, inclusive em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros.

Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Capítulo IV

Deliberações

Cláusula décima primeira - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, o sócio único deliberará sobre as contas e designará administrador quando for o caso. (art. 1.071 e 1.072, S 20 e art. 1.078, CC/2002).

Cláusula décima segunda - A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual.

Capítulo V

Exercício social, balanço, distribuição de lucros ou prejuízos.

Cláusula décima terceira- Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventário, do balanço patrimonial, e do balanço de resultado econômico, cabendo ao sócio único, os lucros ou perdas apurados. (art. 1.065, CC/2002).

Cláusula décima quarta – O sócio único poderá fixar uma retirada mensal, a título de "Pro Labore" ao administrador, observadas as disposições regulamentadas pertinentes.

Cláusula décima quinta – Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

Capítulo VI

Disposições gerais

Cláusula décima sexta - Falecendo ou interditado o sócio único, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse desses, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal
BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Cláusula décima sétima— A sociedade poderá ser dissolvida por iniciativa do sócio único, que, nessa hipótese, realizará diretamente a liquidação ou indicará um liquidante, ditando-lhe a forma de liquidação. Solvidas as dívidas e extintas as obrigações da sociedade, o patrimônio remanescente será integralmente incorporado ao patrimônio do titular.

Clausula décima oitava - A presente sociedade limitada reger-se-á, naquilo que for omissa o contrato social, pela Lei das Sociedades Anônimas, Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, nos termos da previsão do parágrafo único do art. 1053 do Código Civil vigente Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Cláusula décima nona - Fica eleito o foro de São José dos Pinhais para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato. O sócio único e o administrador declaram que não estão incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeçam de exercer as atividades na presente sociedade.

O sócio único e o administrador datam, lavram e assinam o presente instrumento, em via única, obrigando-se a cumpri-lo, fielmente, por si, por seus herdeiros e/ou sucessores.

São José dos Pinhais – PR, 17 de dezembro de 2025.

(ASSINATURA DIGITAL)

BUCH ENGENHARIA LTDA
Brunno Buhrer Chupele

(ASSINATURA DIGITAL)

Visto do advogado:

Tiago Wekerlin Morozowski (OAB/PR 55.247)



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
[REDACTED]	BRUNNO BUHRER CHUPEL
[REDACTED]	TIAGO WEKERLIN MOROZOWSKI



CERTIFICO O REGISTRO EM 18/12/2025 16:15 SOB Nº 41214186419.
PROTOCOLO: 256466564 DE 18/12/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12520298773. NIRE: 41214186419. COM EFEITOS
DO REGISTRO EM: 17/12/2025.
BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 142/2026

DECLARAMOS ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, em conformidade com o parecer do Departamento de Gestão Urbana no protocolo **202604223219502000**, que o empreendimento abaixo descrito, visa se localizar neste Município, e que o local, o tipo de empreendimento e atividades estão em conformidade com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, até a presente data:

DADOS DO IMÓVEL^b	
Endereço:	Rua Alagoas, nº 262 e nº 250, São Domingos.
Inscrição Imobiliária / INCRA:	08.005.0019.0000 / 08.005.0018.0000
Matrícula:	Nº 18.923, 18.924, 2º Ofício de São José dos Pinhais
Zoneamento ^a :	Zona Central 2 - ZC2

DADOS DO REQUERENTE^b	
Nome/Razão Social:	BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CPF/CNPJ:	64.121.382/0001-94

DADOS DA ATIVIDADE^b	
Descrição da(s) atividade(s) pretendida(s):	Condomínio Edifício Vertical – 08 pavimentos e área de 3.738,43 m².
Atividade(s) Pretendida(s) ^a :	Condomínio Edifício Vertical
Classificação(ões) de Uso ^a :	Adequado^{c d}
Nº de unidades:	60 unidades habitacionais.

Notas:

^a Estabelecido pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

^b Dados fornecidos pelo empreendedor no protocolo supracitado, o qual está ciente de que o empreendimento segue condicionado ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal durante a tramitação do licenciamento urbanístico, não tendo esta Certidão o poder de Licença de Obra, que deverá ser solicitada conforme Legislação vigente.

^c A emissão do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) permanece condicionada ao atendimento das exigências da legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal.

^d Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhaça, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

São José dos Pinhais, 27 de abril de 2026.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)
Atenciosamente,

LUCAS GRUBBA PIGATTO
Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito

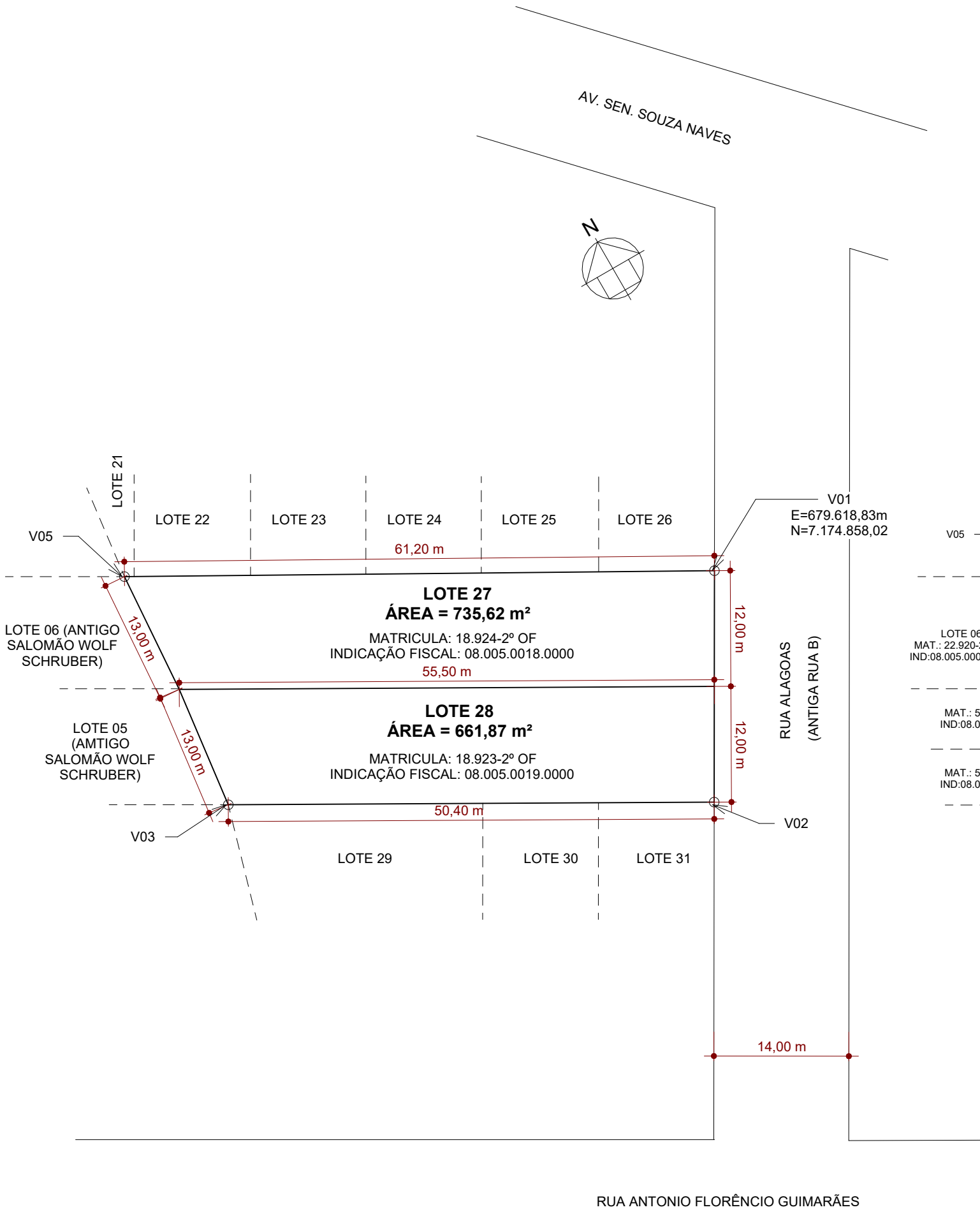
Usuário que assinou o processo: ELIANE CRISTINA F DOS SANTOS
no dia 27/04/2026 e hora 14:25:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: FLORISVALDO JOAQUIM SANTOS JR
no dia 28/04/2026 e hora 13:27:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO
no dia 28/04/2026 e hora 17:14:00 mediante autorização por login e senha.

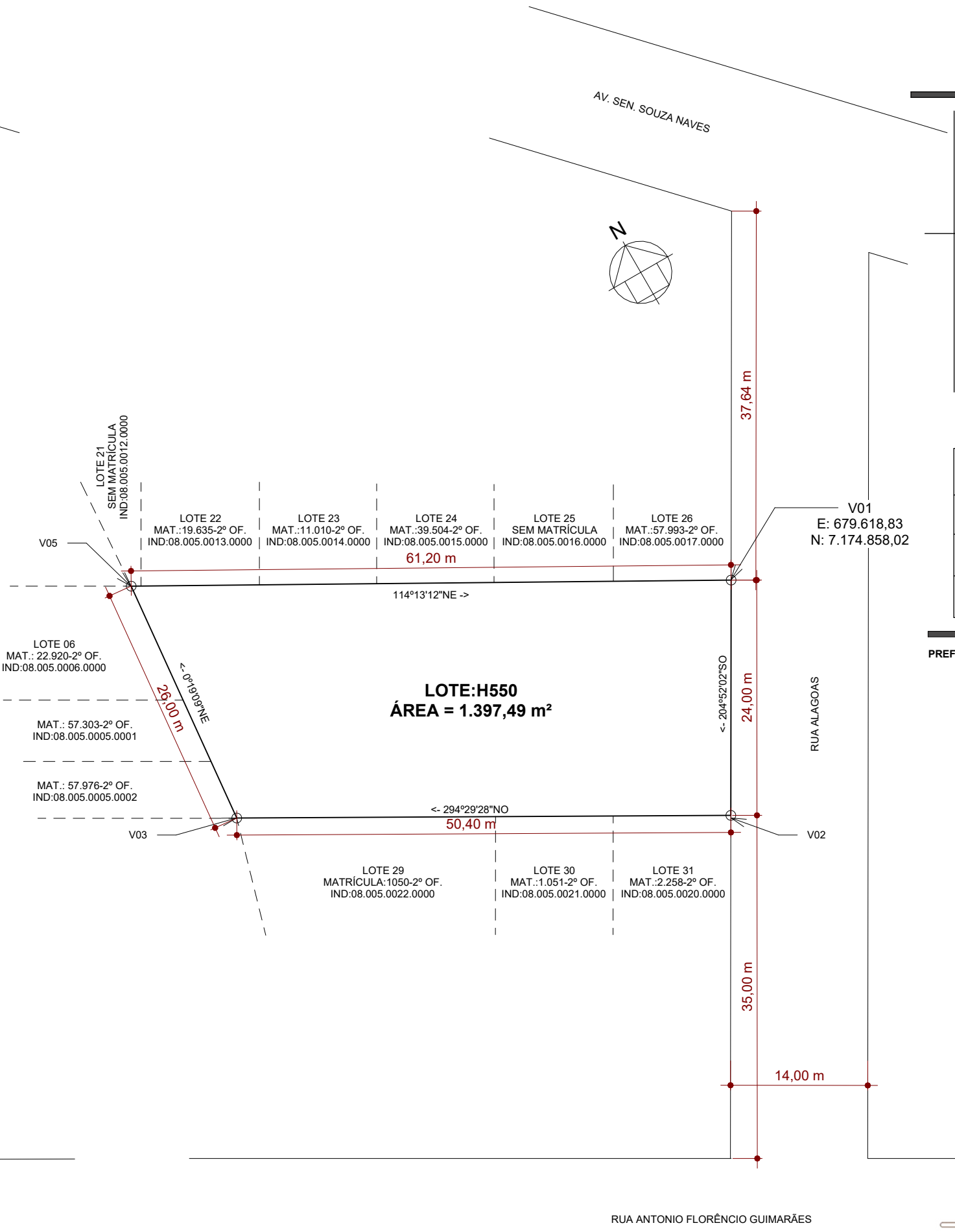


Documento vinculado ao protocolo 202604223219502000
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
b39f6db77aa7



Situação Atual

1 : 500



Situação Unificada

1 : 500

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR

REDE TELEFÔNICA

GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS

PAVIMENTAÇÃO ASFALTO

TRANSPORTE COLETIVO

COLETA DE LIXO

REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXETO QUANDO ESPECIFICADO

TODAS AS MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREAS, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

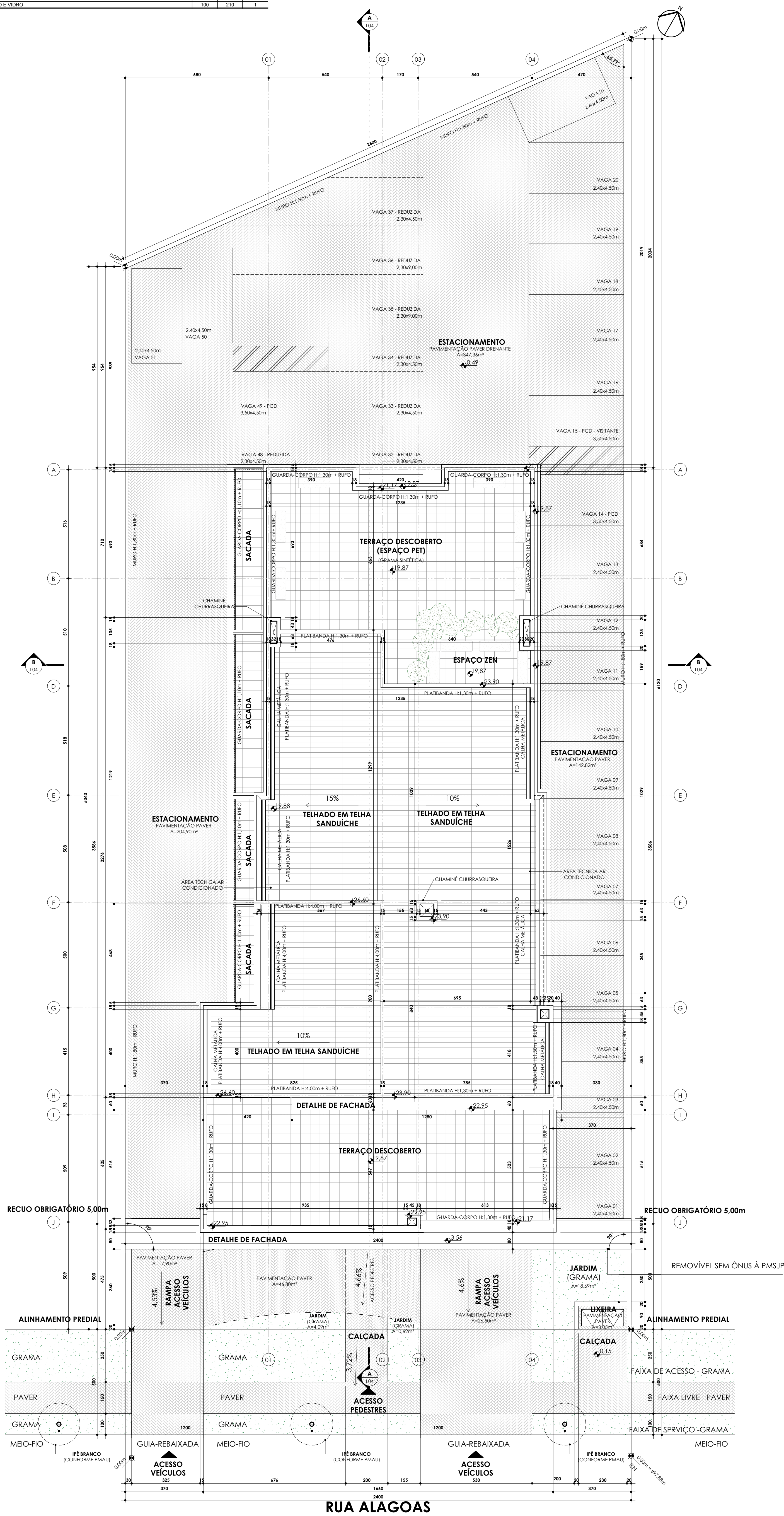
DE ACORDO COM ARTIGO 18 DA LEI 6.766/79, O PRAZO PARA REGISTRO EM CARTÓRIO DO PRESENTE PROJETO DE UNIFICAÇÃO É DE 180 DIAS. A INOBSERVÂNCIA DESSE PRAZO RESULTARÁ NA CADUCIDADE DESSA APROVAÇÃO

ESTATÍSTICA

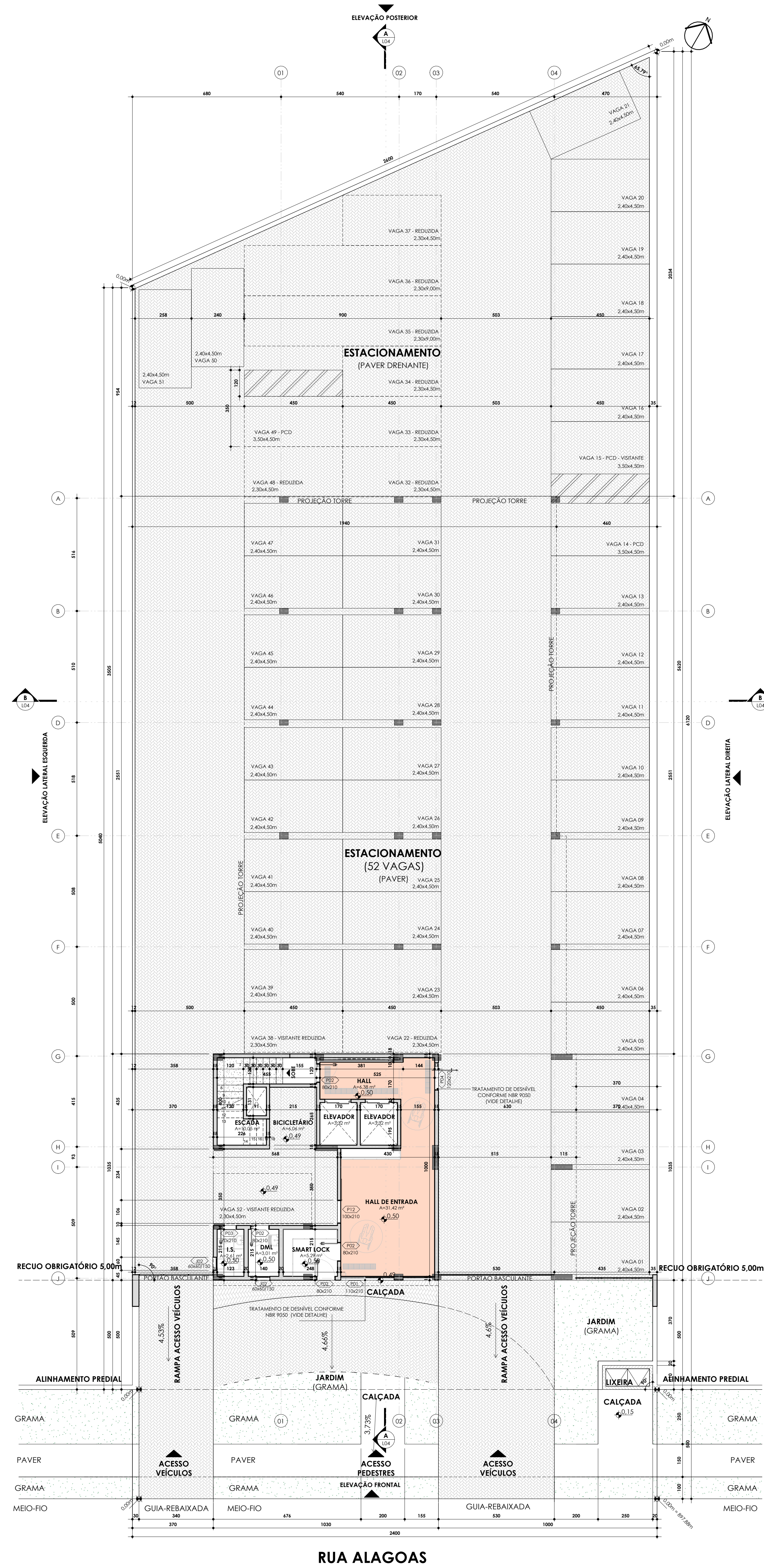
LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO	BAIRRO	ZONA	MATRÍCULA	IND. FISCAL	ÁREA
27	SEM INF.	FRANCHETTO-VILA	SÃO DOMINGOS	ZC2	18.924-2ºCRI	08.005.0018.0000	735,62m²
28	SEM INF.	FRANCHETTO-VILA	SÃO DOMINGOS	ZC2	18.923-2ºCRI	08.005.0019.0000	661,87m²
H550	SEM INF.	FRANCHETTO-VILA	SÃO DOMINGOS	ZC2	---	---	1.397,49m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

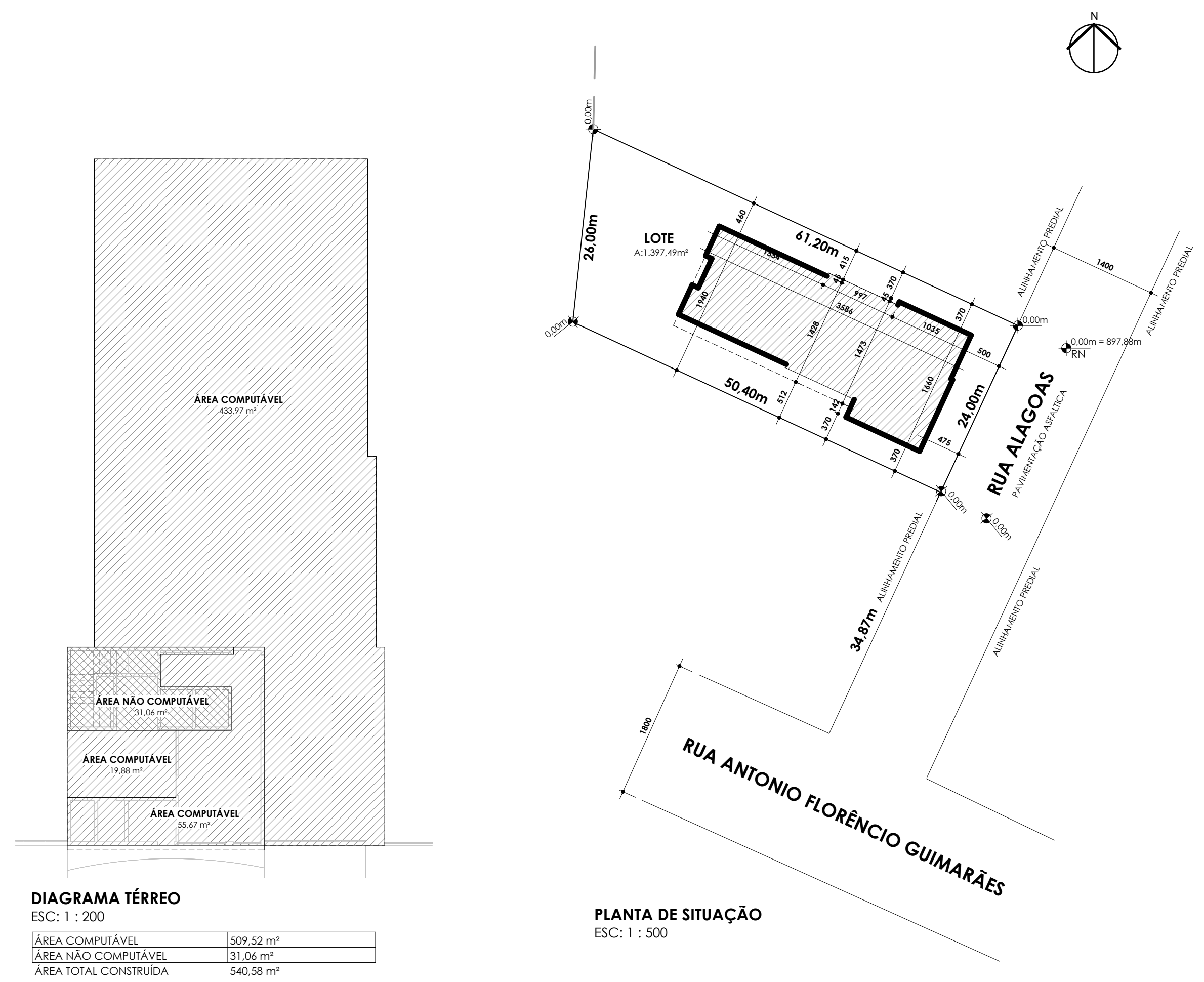
STADT ENGENHARIA		contato@stadt.com.br 41 98841 6753	
OBRA		UNIFICAÇÃO DOS LOTES 27 - OBJETO DA MATRÍCULA Nº18.924-2º CRI E DO LOTE 28 - OBJETO DA MATRÍCULA Nº 18.923-2º CRI RESULTANDO NO LOTE H550	
ENDEREÇO		Rua Alagoas, 40	
PROPRIETÁRIO BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA CNPJ: 64.121.382/0001-94		RESPONSÁVEL TÉCNICO Ari Bühner Machado Neto Eng. Civil CREA-PR 136.515/D	
ASSINATURA		ASSINATURA	
DESCRIÇÃO Projeto de Unificação Situação Atual e Situação Unificada			
DATA 23/04/2026	CÓDIGO 25034 R03	ESCALA 1 : 500	PRANCHA 01/01

[illegible]

IMPLANTAÇÃO / COBERTURA
ESC: 1 : 100



PLANTA BAIXA TÉRREO
ESC: 1 : 100



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC: 1 : 500

ESTATÍSTICAS			
ÁREAS	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
ÁREA A CONSTRUIR NO TÉRREO	509,52m²	31,06m²	540,58m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 2º PAVIMENTO	485,21m²	28,05m²	523,26m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 3º PAVIMENTO	457,29m²	28,05m²	485,34m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 4º PAVIMENTO	457,29m²	28,05m²	485,34m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 5º PAVIMENTO	457,29m²	28,05m²	485,34m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 6º PAVIMENTO	457,29m²	28,05m²	485,34m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 7º PAVIMENTO	457,29m²	28,05m²	485,34m²
ÁREA A CONSTRUIR NO 8º PAVIMENTO	258,28m²	28,88m²	287,16m²
ÁREA A CONSTRUIR NA CAIXA D'ÁGUA	0,00m²	67,28m²	67,28m²
ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR			3.549,46m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR			295,52m²
ÁREA A CONSTRUIR TOTAL			3.844,98m²
ÁREA DE RECREAÇÃO			435,43m²
ÁREA DO TERREIRO			1.397,49m²
			38,69m²
TAXA DE OCUPAÇÃO			
TAXA DE PERMEABILIDADE		ÁREA TOTAL PERMEÁVEL = 367,58m² / 26,30	
GRAMA= (23,49m² / 1,025 = 23,40m²) / PAVIER + (441,97m² / 1,55 = 46,30m²) / PAVIER DREMANTE= (347,36m² / 955 = 277,99m²)		2,54	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO			26,10m
RECULO LEGAL PARA A RUA ALARGAOS			5,00m
Nº TOTAL DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO			52 VAGAS
Nº DE VAGAS PCD			03 VAGAS
Nº DE VAGAS REDUZIDAS			10 VAGAS
Nº DE VAGAS NORMAIS			42 VAGAS
Nº DE VAGAS VISITANTES			03 VAGAS
Nº DE VAGAS IDOSOS			00 VAGA

INFRAESTRUTURA ESISTENTE

GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS EXISTENTES	SISTEMA DE ESGOTO EXISTENTE VIA SANEPAR
REDE DE TELEFONE EXISTENTE	COLETA DE LIXO VIA PREFEITURA
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA EXISTENTE	PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR	

OBSERVAÇÕES E DECLARAÇÕES

2-DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO

INFRAESTRUTURA ESISTENTE

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR REDE DE TELEFONIA ILUMINAÇÃO PÚBLICA COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA PAVIMENTAÇÃO DE RUAS CUBUQ					
I.F.F./I. 00.000.0000.0000	ZONEAMENTO ZC2	LOTE H550	PLANTA VILA FRANCHETTO	BAIRRO SÃO DOMINGOS	ENDEREÇO RUA ALAGADOS, 40, SJP

PROJETO ARQUITETÔNICO

CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL EM ALVENARIA COM 36 APARTAMENTOS E 24 STUDIOS 51 VAGAS SENDO 48 VAGAS AUTÔNOMAS E 03 VAGAS COMUNS

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

AUTOR DO PROJETO

ARQ. Alexandre Baioni Trento - CAU A32679-8

RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO

ENG. Bruno Buhrer Chupel - CREAPR 183868/D

NESTA FRANCHIA

IMPLANTAÇÃO

ESCALA	DATA	REVISÃO
--------	------	---------

Como indicado	MAJO/2026	
---------------	-----------	--

Rua Zelia Moura dos Santos, 101 SL 217 - Cristo Rei - Curitiba/PR Fone (41) 333-1111

P.M.S.J.P.
OBS.: PROJETO SUJEITO A NOVA ANÁLISE

[illegible][illegible]

TABELA DE JANELAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
J01	JANELA DE CORREDOR - 02 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	10
J02	JANELA MAXIMIZAR - 01 FOLHA - ALUMINIO	80	80	20
J03	JANELA DE CORREDOR - 03 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	40
J04	JANELA DE CORREDOR - 03 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	10

TABELA DE PORTAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
P01	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	80	200	2
P02	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	120	200	1
P03	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	75
P04	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	70	200	1
P05	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	120	200	1
P06	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	1
P07	PORTA DE CORREDOR - 03 FOLHAS - ALUMINIO E VIDRO	120	200	1
P08	PORTA DE ABRIR - 03 FOLHAS - MADEIRA	80	200	1
P09	PORTA DE CORREDOR - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	80	200	1
P10	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	100	200	1
P11	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	80	200	1
P12	PORTA DE CORREDOR - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	100	200	1

ELEVACÃO POSTERIOR

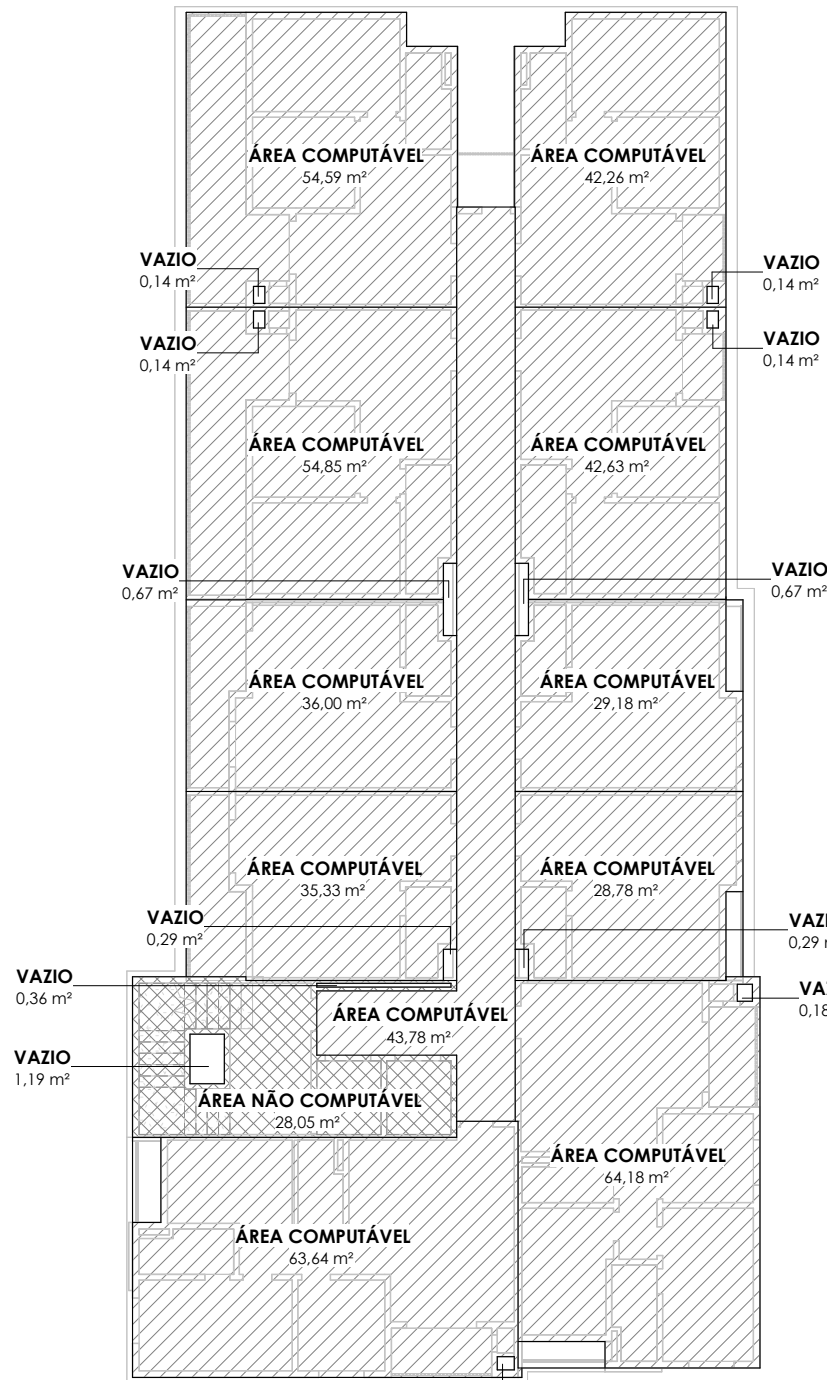


DIAGRAMA 2º PAVIMENTO
ESC: 1 : 200

ÁREA COMPUTÁVEL	495,21 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	28,05 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	523,26 m²

ELEVACÃO POSTERIOR

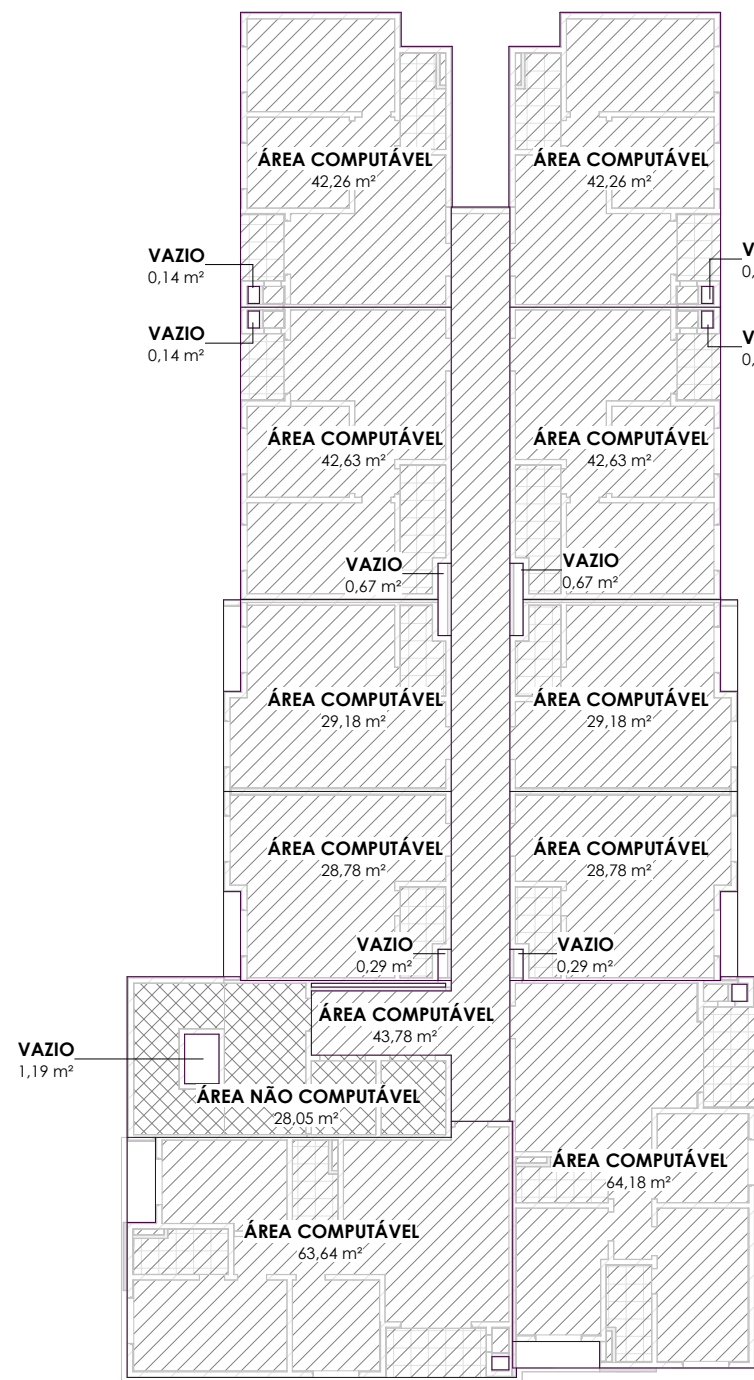
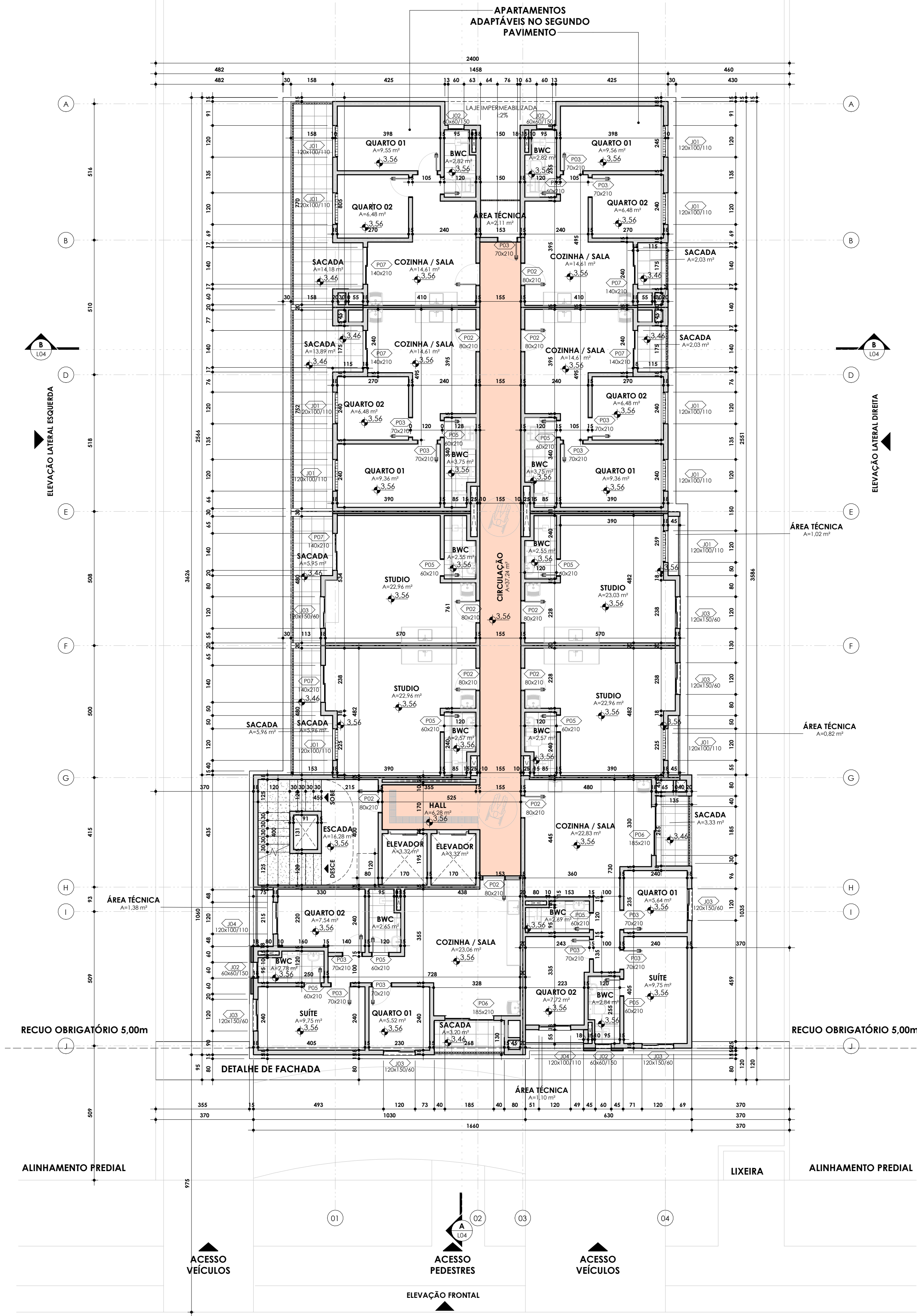


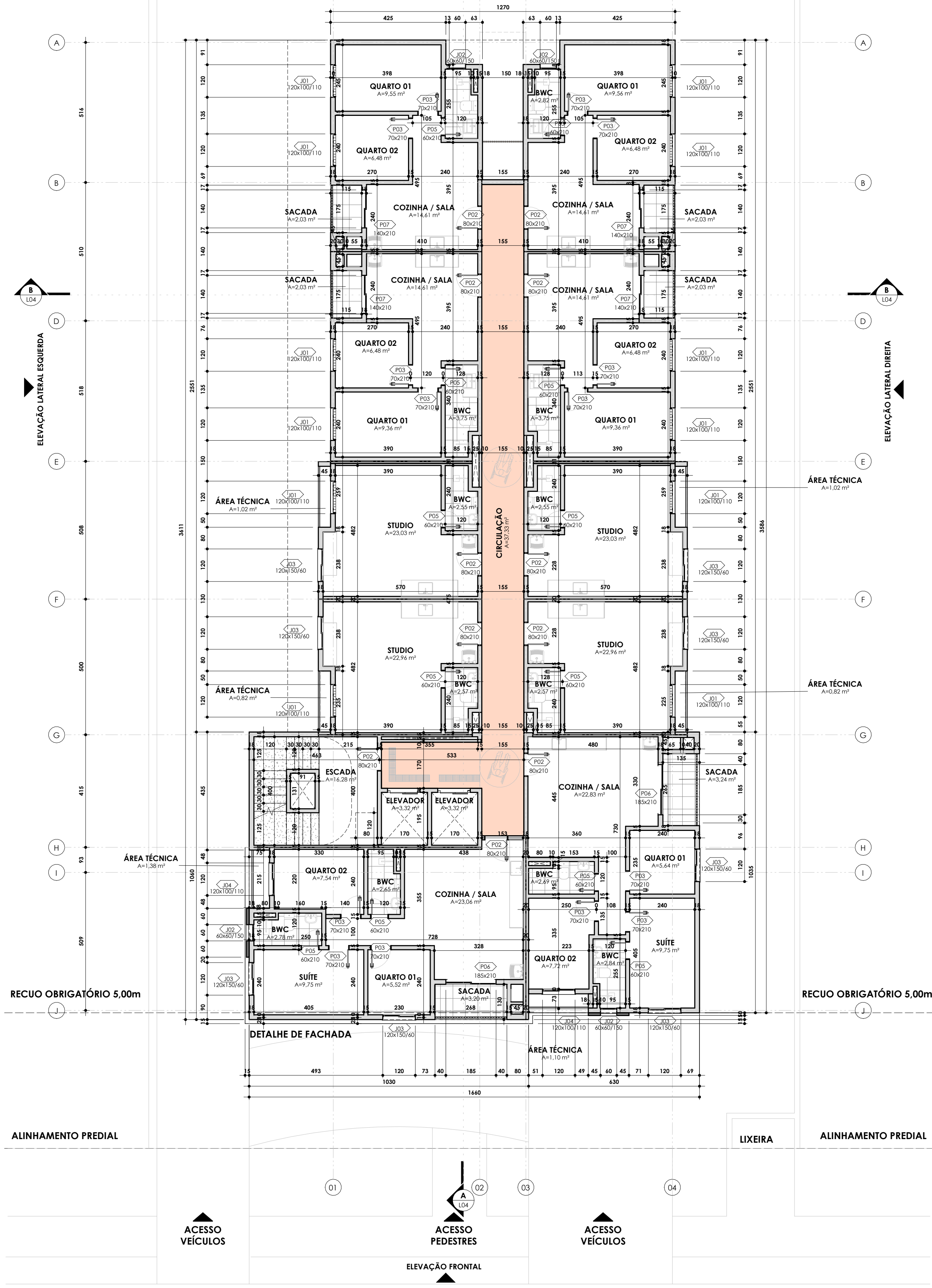
DIAGRAMA PAVIMENTO TIPO
ESC: 1 : 200

ÁREA COMPUTÁVEL	457,29 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	28,05 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	485,34 m²



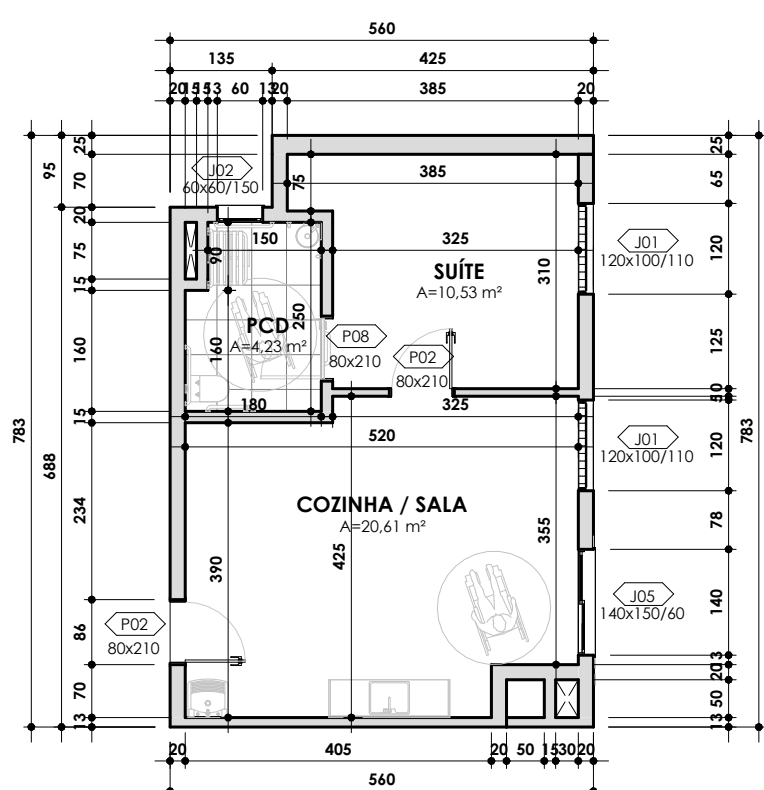
RUA ALAGOAS

PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO
ESC: 1 : 100

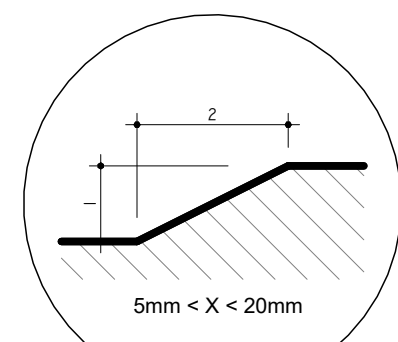


RUA ALAGOAS

PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO
ESC: 1 : 100



PLANTA APARTAMENTO ADAPTÁVEL
ESC: 1 : 100



D1 - DETALHE TRATAMENTO DE NÍVEL
CONFORME NBR 9050-15 - EMENDA 2020 (ITEM 6.3.4.1)
ESCALA 1 : 1

1: F.11	ZONAMENTO	LOTE	PLANTA	BAIRRO	ENDEREÇO
00.000.0000.0000	ZC2	H550	VILA FRANCHETTO	SÃO DOMINGOS	RUA ALAGOAS, 40 - SJP

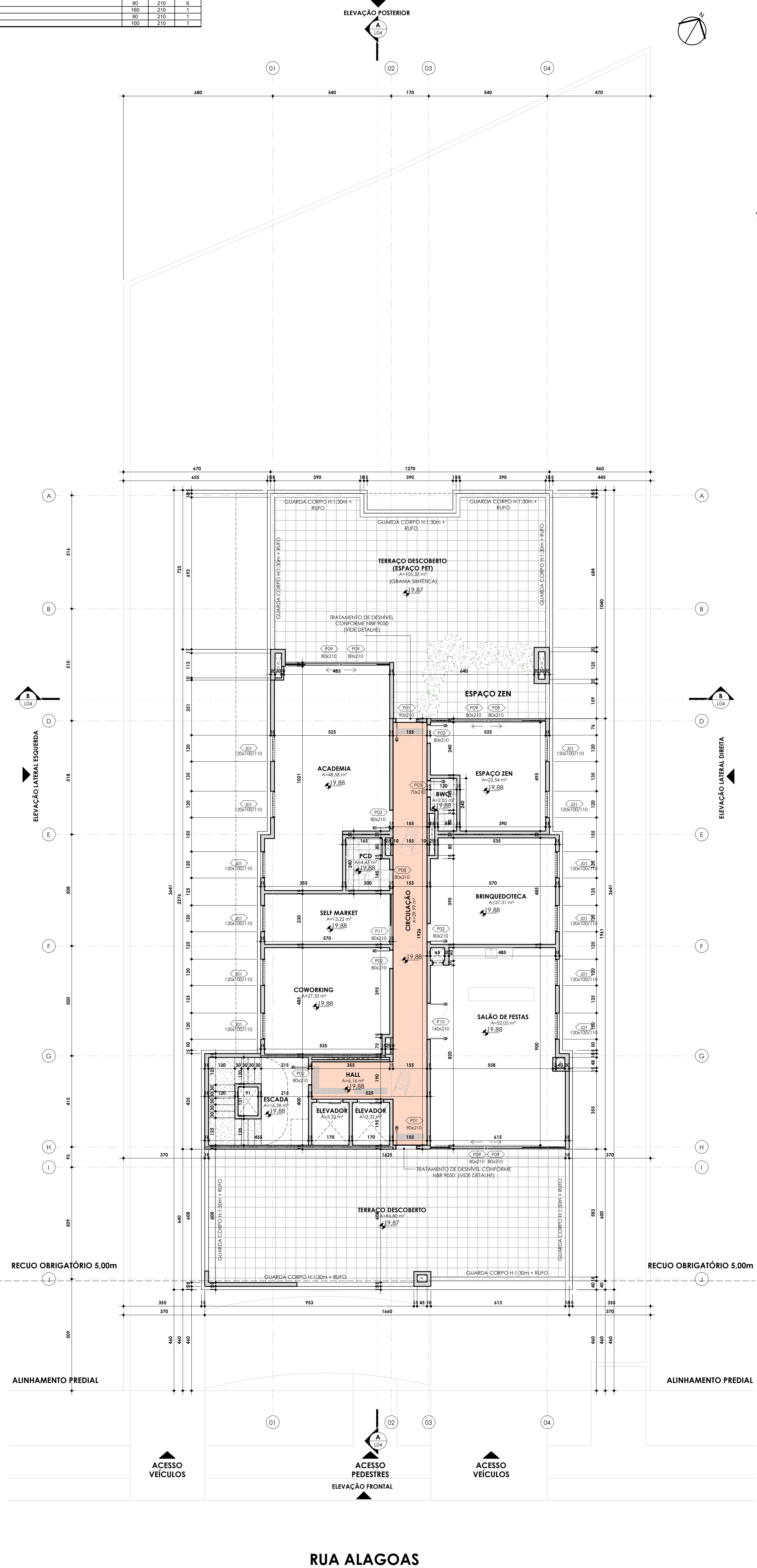
PROJETO ARQUITETÔNICO	
CÓPIA	
CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL EM ALVENARIA COM 36 APARTAMENTOS E 24 ESTÚDIOS 51 VAGAS SENDO 48 VAGAS AUTÔNOMAS E 03 VAGAS COMUNS	
PROPRIETÁRIO	
BINEZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	
AUTOR DO PROJETO	
ARQ. Alexandre Baloni Trens - CAU A32679-6	
RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO	
ENG. Bruno Buhre Chapel - CREAPR 163869/D	
NÍVEL FRANCH	
PLANTAS	
ESCALA	DATA
Como indicado	MAIO/2026
REVISÃO	DESENHO
	BEATRIZ COLODEL
P.M.S.J.P.	
OBS.: PROJETO SUJEITO A NOVA ANÁLISE	

LEGENDA
ROTA ACESSÍVEL

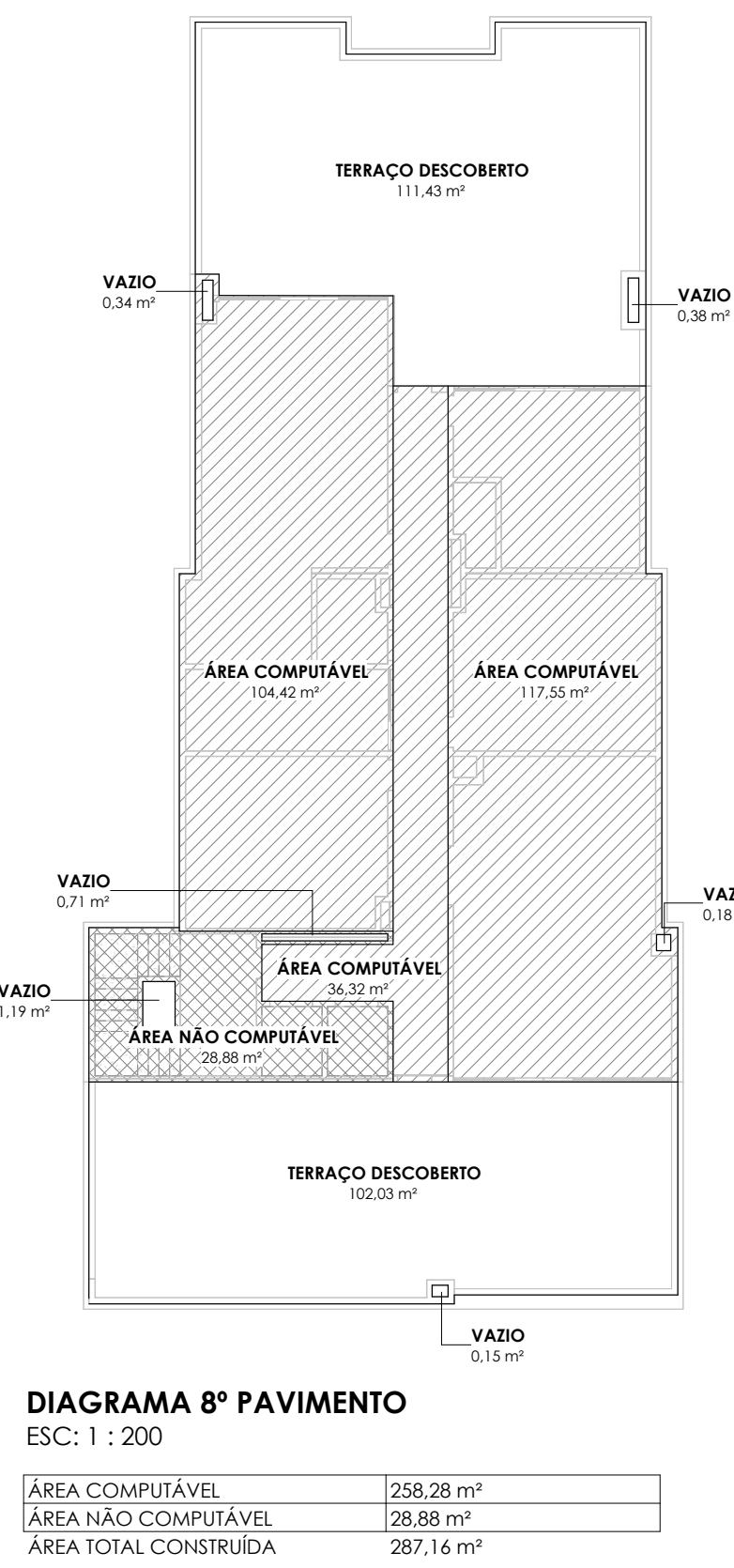
LEGENDA
ÁREA COMPUTÁVEL
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
CAÇADIA (PAVER)
ÁREA PERMEÁVEL

TABELA DE JANELAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
J01	JANELA DE CORRED - 02 FOLHAS - ALUMÍNIO	120	100	10
J02	JANELA MAXIMIZAR - 01 FOLHA - ALUMÍNIO	80	190	20
J03	JANELA DE CORRED - 03 FOLHAS - ALUMÍNIO	120	190	40
J04	JANELA DE CORRED - 03 FOLHAS - ALUMÍNIO	120	100	10

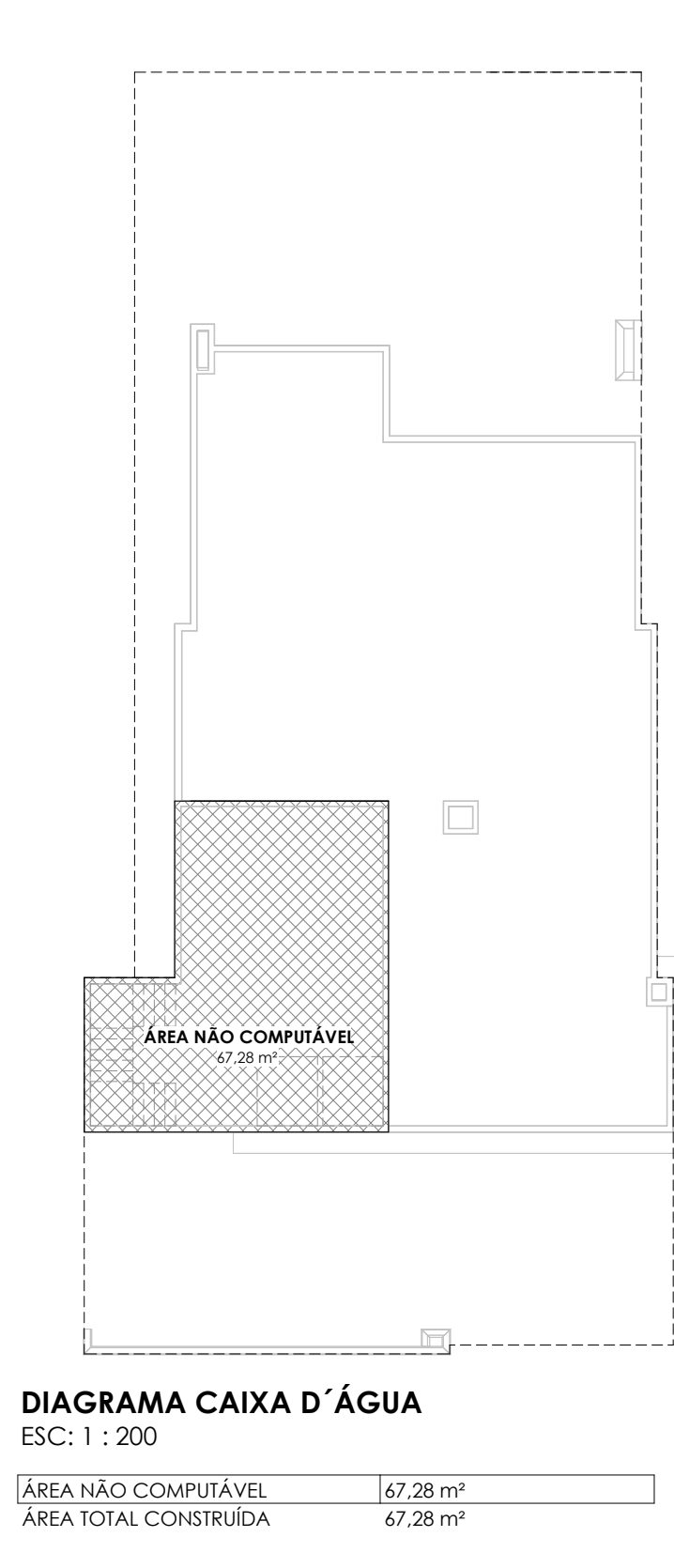
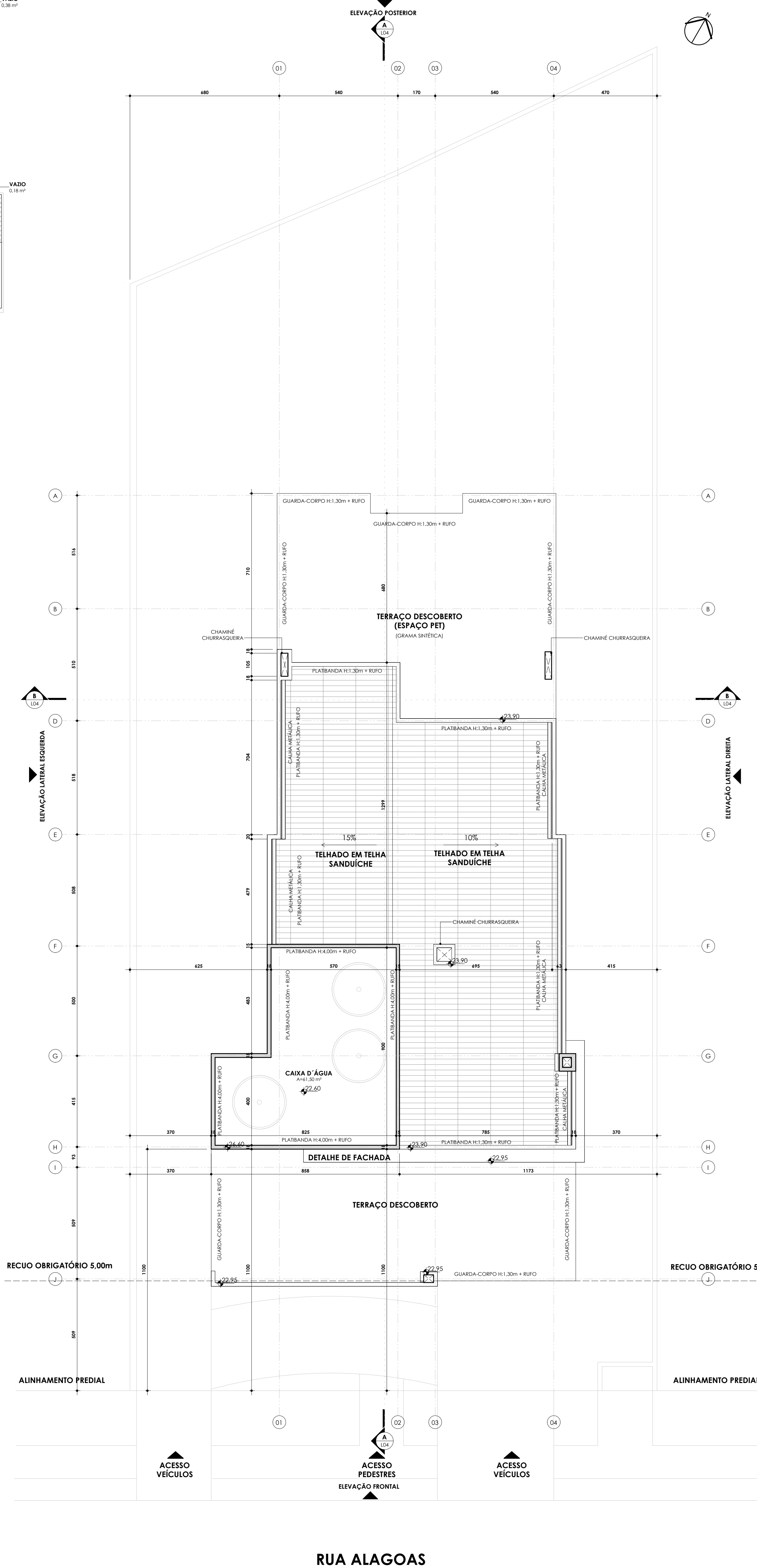
TABELA DE PORTAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
P01	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	80	200	2
P02	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	120	200	1
P03	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	75
P04	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	70	200	60
P05	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	100	200	1
P06	PORTA DE CORRED - 02 FOLHAS - ALUMÍNIO E VIDRO	80	200	12
P07	PORTA DE CORRED - 02 FOLHAS - ALUMÍNIO E VIDRO	140	200	20
P08	PORTA DE ABRIR PCD - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	1
P09	PORTA DE CORRED - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	80	200	1
P10	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHAS - MADEIRA	100	200	1
P11	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	80	200	1
P12	PORTA DE CORRED - 01 FOLHA - ALUMÍNIO E VIDRO	100	200	1



PLANTA BAIXA 8º PAVIMENTO
ESC: 1 : 100



PLANTA BAIXA CAIXA D'ÁGUA
ESC: 1 : 100



LEGENDA

- ÁREA COMPUTÁVEL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
- CAÇADA (PAVER)
- ÁREA PERMEÁVEL

1: F. 1/1	ZONEAMENTO	LOTE	PLANTA	BAIRRO	ENDEREÇO
00.000.0000.0000	ZC2	H550	VILA FRANCHETTO	SÃO DOMINGOS	RUA ALAGOAS, 40 - SJP

PROJETO ARQUITETÔNICO				
OBRA: CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL EM ALVENARIA COM 36 APARTAMENTOS E 24 ESTÚDIOS 91 VAGAS SENDO 48 VAGAS AUTÔNOMAS E 0 VAGAS COMUNS				
PROPRIETÁRIO: BENEZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA				
AUTOR DO PROJETO: ARQ. Alexandre Baloni Trento - CAU A32679-5				
RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO: ENG. Bruno Buhner Chapel - CREAPR 163869/D				
NESTA FRONTEIRA: PLANTAS				
ESCALA	DATA	REVISÃO	DESENHO	FRONTEIRA
Como indicado	MAIO/2026		BEATRIZ COLODEL	L03 05
P.M.S.J.P. OBS.: PROJETO SUJEITO A NOVA ANÁLISE				

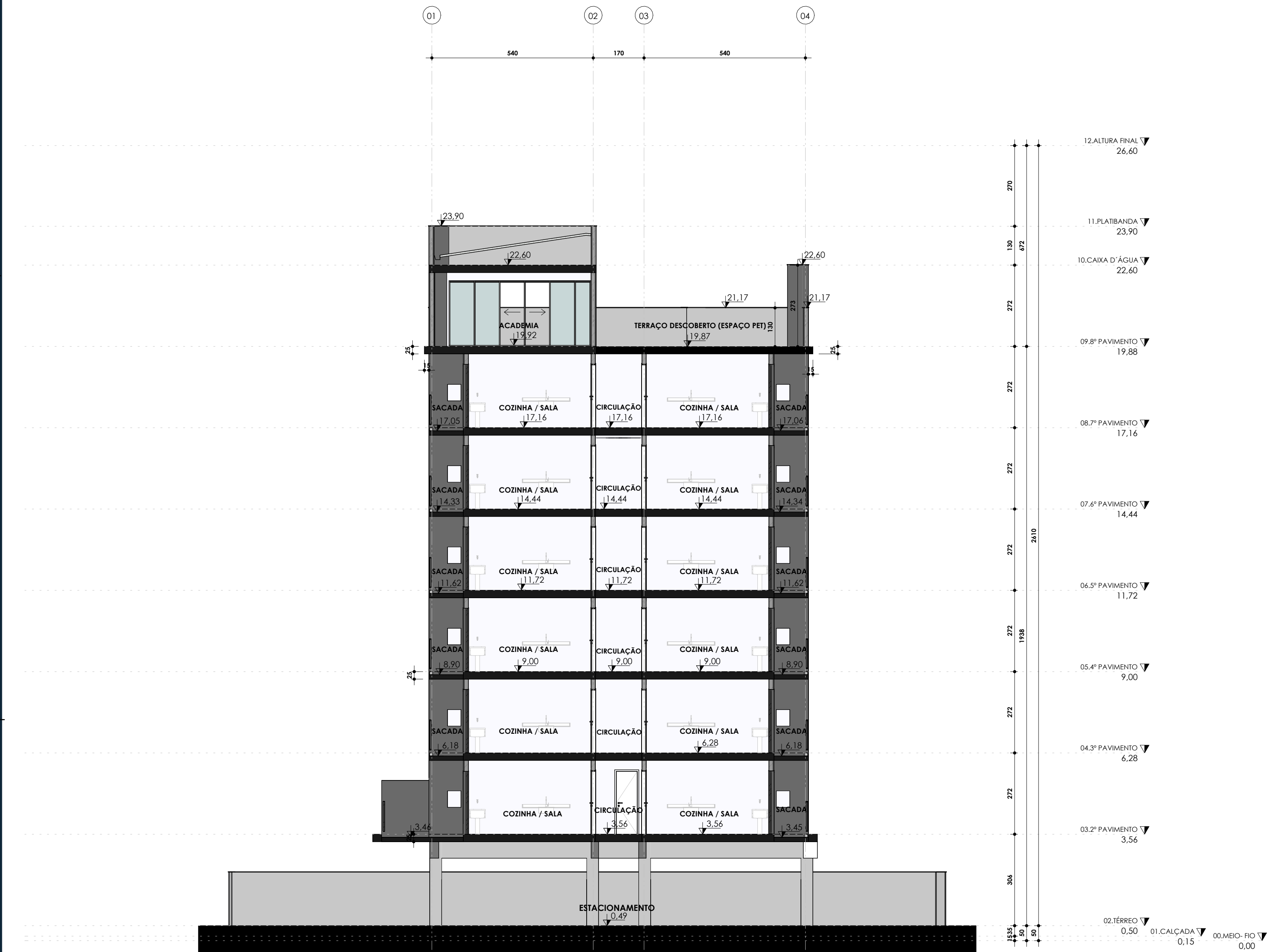
TABELA DE JANELAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
J01	JANELA DE CORREIO - 02 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	83
J02	JANELA MAXIMIZAR - 01 FOLHA - ALUMINIO	80	80	26
J03	JANELA DE CORREIO - 03 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	41
J04	JANELA DE CORREIO - 03 FOLHAS - ALUMINIO	120	100	12

TABELA DE PORTAS				
COD.	DESCRIÇÃO	LARGURA	ALTURA	QUANT.
P01	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	80	200	2
P02	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	120	200	1
P03	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	75
P04	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	70	200	61
P05	PORTA PIVOTANTE - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	120	200	1
P06	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	61
P07	PORTA DE CORREIO - 02 FOLHAS - ALUMINIO E VIDRO	185	200	12
P08	PORTA DE CORREIO - 03 FOLHAS - ALUMINIO E VIDRO	140	200	26
P09	PORTA DE ABRIR PCD - 01 FOLHA - MADEIRA	80	200	1
P10	PORTA DE CORREIO - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	80	200	6
P11	PORTA DE ABRIR - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	100	200	1
P12	PORTA DE CORREIO - 01 FOLHA - ALUMINIO E VIDRO	100	200	1



CORTE A

ESC: 1 : 100



CORTE B

ESC: 1 : 100

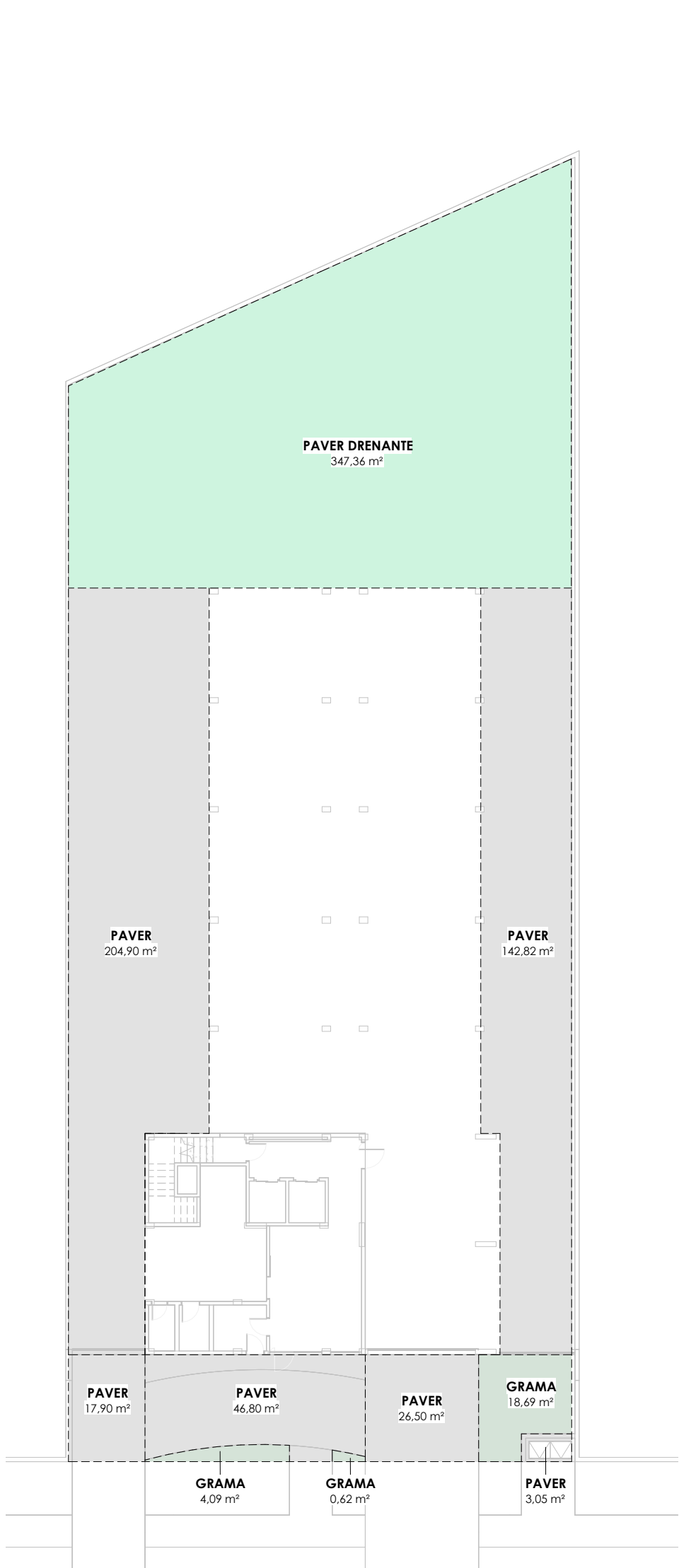
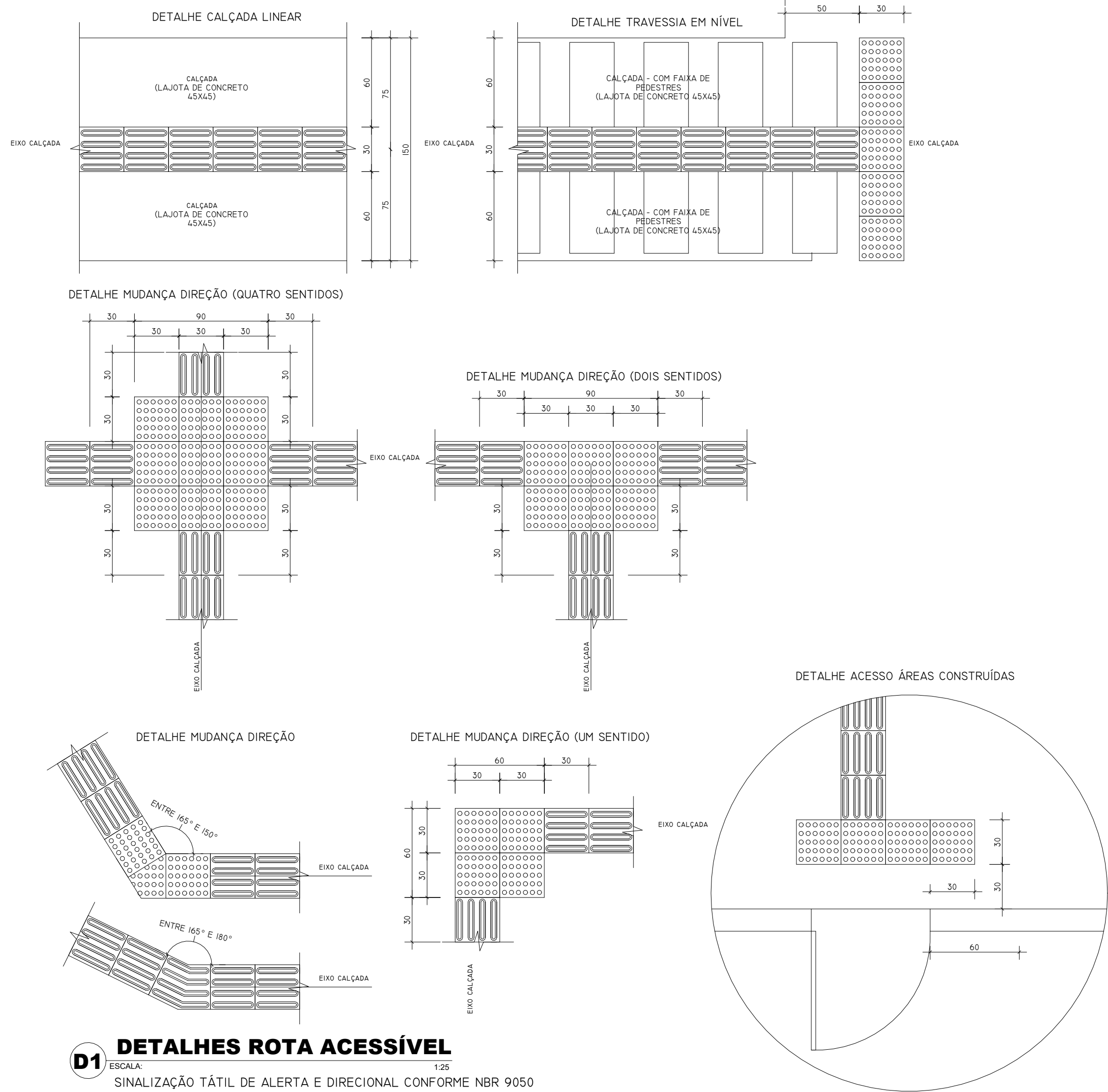


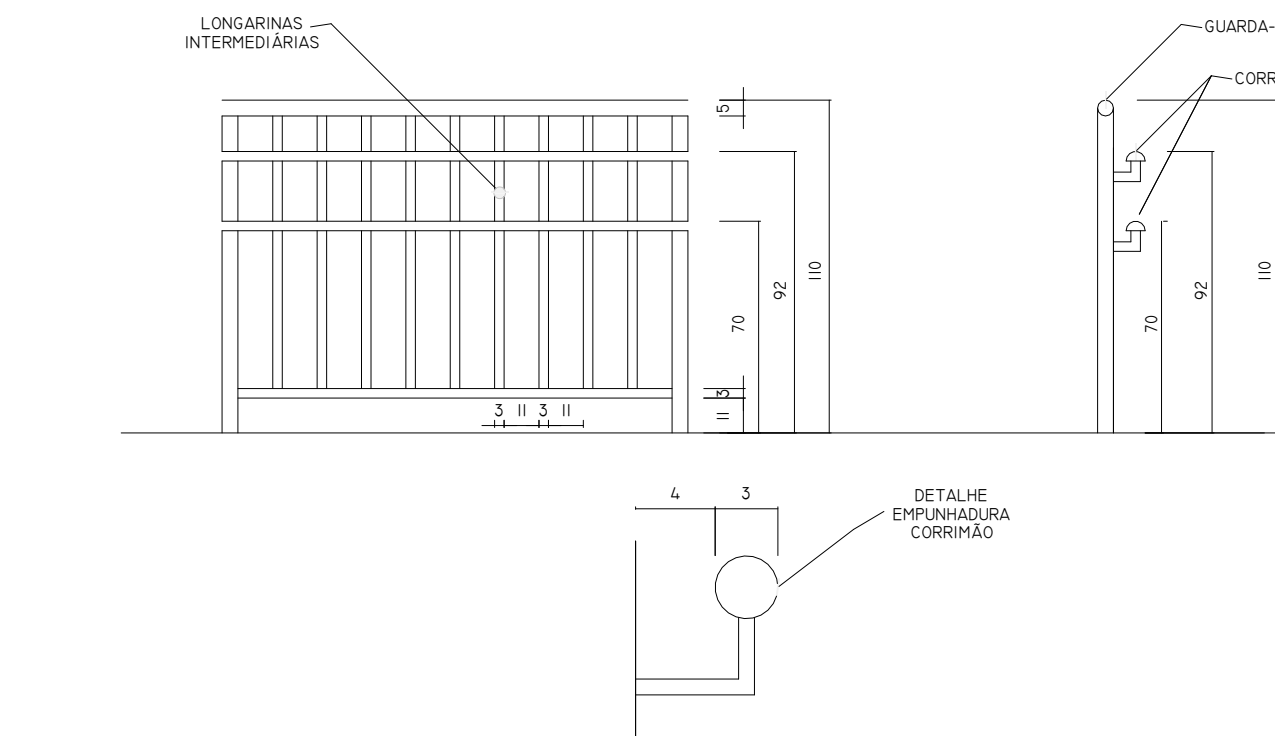
DIAGRAMA ÁREAS PERMEÁVEIS

ESC: 1 : 250



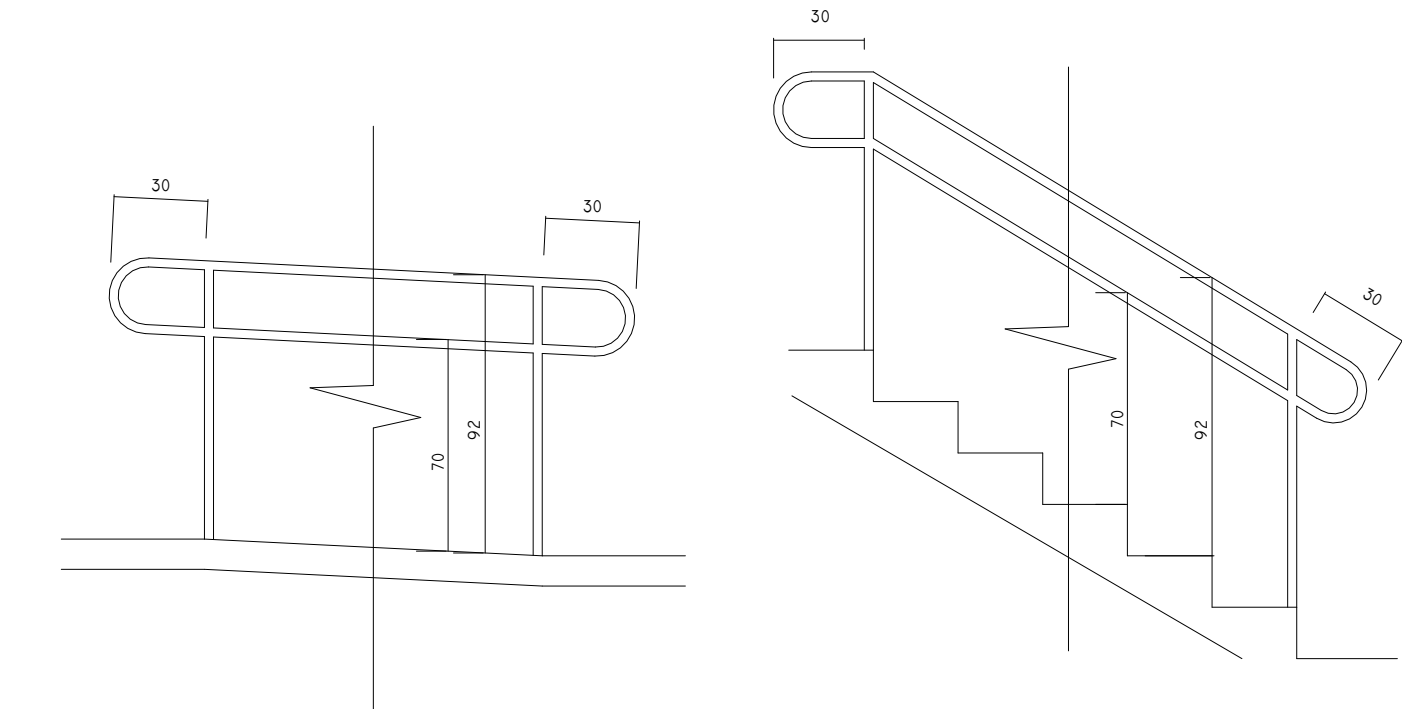
D1 DETALHES ROTA ACESSÍVEL

SINALIZAÇÃO TÁTIL DE ALERTA E DIRECIONAL CONFORME NBR 9050



D2 DETALHES GUARDA CORPO E CORRIMÃO

ESCALAS E RAMPAS SEM CANTOS VIVOS CONFORME NBR 9050



D1 DETALHES PROLONGAMENTO CORRIMÃO

EM RAMPAS E ESCADAS CONFORME NBR 9050

D1 - DETALHE TRATAMENTO DE DESENVEL
CONFORME NBR 9050-15 - EMENDA 2020 (ITEM 6.3.4.1)
ESCALA 1 : 1

1: F.111	ZONAMENTO	LOTE	PLANTA	BAIRRO	ENDEREÇO
00.000.0000.0000	ZC2	H550	VILA FRANCHETTO	SÃO DOMINGOS	RUA ALAGÔAS, 40, SJP

PROJETO ARQUITETÔNICO	
COPIA	
CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL EM ALVENARIA COM 36 APARTAMENTOS E 24 ESTÚDIOS 91 VAGAS SENDO 48 VAGAS AUTÔNOMAS E 03 VAGAS COMUNS	
PROPRIETÁRIO	
BINEZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	
AUTOR DO PROJETO	
ARQ. Alexandre Baloni Trento - CAU A32679-6	
RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO	
ENG. Bruno Buhre Chapel - CREAPR 163869/D	
NESTA FRÂNCHA	
CORTES	
ESCALA	DATA
Como indicado	MAIO/2026
REVISÃO	DESENHO
	BEATRIZ COLODEL
P.M.S.J.P.	
OBS.: PROJETO SUJEITO A NOVA ANÁLISE	

LEGENDA

- ÁREA COMPUTÁVEL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
- CAÇADA (PAVER)
- ÁREA PERMEÁVEL

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



A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta a Viabilidade.

01 CONTROLE

PROTOCOLO 25.778.695.1	VALIDADE 08/05/2027
----------------------------------	-------------------------------

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) Brienz Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	CNPJ (PJ) / CPF (PF) 64.121.382/0001-94
--	---

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento Edifício Alagoas		
Categoria do empreendimento Residencial		
Endereço Rua Alagoas	Nº Predial 40	
Município São José dos Pinhais	Bairro Três Marias	
Número de Lotes 01	Número de Economias 60	Número de Pavimentos 08

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 sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.	Diâmetro (DN) 50
--	----------------------------

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento: Rua Alagoas	Material / Diâmetro: PVC DN 50	Cota topográfica: A ser definida em projeto
Pressão mínima (mca) 10	Pressão máxima (mca) 50	
Endereço do ponto de interligação Não se aplica		

Observação:

O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.
É proibida a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.
Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 da AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Área com atendimento, porém, é necessária a ampliação de rede coletora, conforme diâmetro e extensão aproximada indicada ao lado.	Extensão Aproximada (m) 65 metros	Diâmetro (DN) 150
Obs.: Os custos das expansões de redes, 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.		

Observação:

As necessidades de reforços ou melhorias no sistema de esgotamento serão verificadas após análise do projeto e os custos serão a expensas do empreendedor.
O tratamento individual de esgoto através de fossas sépticas e sumidouros não faz parte do escopo de análise ou aprovação por parte da Sanepar, devendo ser objeto de análise do órgão ambiental competente.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento: Rua Alagoas	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: Av. Senador Souza Naves esquina com Rua Alagoas.		

Observação:

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

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

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



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

09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Local e data:
Curitiba, 07 de maio de 2026.

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

Documento: **CRAAE_25.778.695.1_EdificioAlagoas.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 07/05/2026 16:03 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX)** em 07/05/2026 17:05 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 08/05/2026 08:19 Local: SANEPAR/11723, **Patricia Paetzhoid Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 11/05/2026 12:53 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **25.778.695-1** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 07/05/2026 16:03.



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: 01.20264210010962
Curitiba, 13 de Maio de 2026.

BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RUA ALAGOAS 40, -
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	BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	Ofício:
Local	RUA ALAGOAS Nº 40 CEP 83501-971	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 61

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 - GER EXEC PROJET REDES CURITIBA

Recebido em ____/____/____



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 64.121.382/0001-94 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 18/12/2025
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL BRIENZ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE 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 Não informada
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO TV EMA MORO	NÚMERO 96	COMPLEMENTO SALA 4
----------------------------------	---------------------	------------------------------

CEP 83.005-605	BAIRRO/DISTRITO PEDRO MORO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
--------------------------	--------------------------------------	--	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO ENGENHARIA@BUCHENGENHARIA.COM.BR	TELEFONE (41) 9999-9999/ (0000) 0000-0000
--	---

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 18/12/2025
------------------------------------	---

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 **19/12/2025** às **11:27:43** (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 13/02/2026 às 13:42:42 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1