

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

RESIDENCIAL FATUSCH - 179 UNIDADES

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL

EMPREENDEDOR: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA**

CNPJ: **22.265.703/0001-84**

Endereço: Rua Nauher Bortolotti, nº 55, Bairro Parque da Fonte

Município: São José dos Pinhais/ PR

Unificação dos Lotes 9, 10, 11 e B321 / Quadra: 9 / Loteamento: Jardim da Luz

Inscrições Imobiliárias: 04.146.0003.0000, 04.146.0004.0000, 04.146.0005.0000 e 04.146.0007.0000.

Matrículas: 51.054, 51.055, 26.178 e 52.970 – 1ª C.R.I.

MAIO / 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	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	11
2.3. Condicionantes Ambientais.....	14
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	14
2.3.2. Aspectos Hídricos	14
2.3.3. Aspectos de Fauna.....	15
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação.....	15
2.4. Infraestrutura Urbana.....	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	17
3.2. Horário de Funcionamento.....	21
3.3. Público-alvo e Adensamento Populacional.....	21
3.4. Estacionamento e Acessos	23
3.5. Permeabilidade do Solo.....	23
3.6. Drenagem.....	24
3.7. Parâmetros Urbanísticos	24
3.8. Fase de Execução e Canteiro de Obras.....	27
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	28
4.1. Identificação das Áreas de Influência	28
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	29
4.3. Geração de Emprego e Renda.....	32
4.4. Valorização Imobiliária	32
4.5. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	33
4.6. Geração de Tráfego	36
4.7. Transporte Coletivo	37
4.8. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	39
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	43
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	44
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	45

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	45
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	46
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	46
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	47
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	47
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	48
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	48
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	48
7. PARECER CONCLUSIVO	50
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV	51
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52
ANEXOS.....	55
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Consultas Amarelas dos lotes originais do empreendimento, de Inscrições Imobiliárias nº 04.146.0003.0000, 04.146.0004.0000, 04.146.0005.0000 e 04.146.0007.0000	
Matrículas dos lotes originais do empreendimento, de nº 51.054, 51.055, 26.178 e 52.970 – 1º CRI	
Procuração do Proprietário para o Empreendedor	
Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral dos lotes originais do empreendimento	
Projeto de Unificação para gerar o futuro lote 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 25.404.751.1	
Viabilidade Técnica/ Operacional para implantação de rede de energia elétrica emitida pela Copel em resposta ao protocolo 01.20263269994820	
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 da unificação dos lotes nº9, 10, 11 e B321.....	9
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2015.....	12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020.....	12
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2025.....	13
Figura 7. Testada do terreno na esquina entre a R. João Alceu Fialla e a R. Nauher Bortolotti, ano de 2012	13
Figura 8. Testada do terreno na esquina entre a R. João Alceu Fialla e a R. Nauher Bortolotti, ano de 2024 ...	13
Figura 9. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento	16
Figura 10. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 1	18
Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 2	18
Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 1	18
Figura 13. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 2.....	19
Figura 14. Planta do Pavimento Térreo do Edifício Garagem	19
Figura 15. Planta do 2º Pavimento do Edifício Garagem	20
Figura 16. Corte Transversal do Empreendimento.....	20
Figura 17. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 1.....	20
Figura 18. Elevação Frontal do Empreendimento	21
Figura 19. Elevação Lateral Direita do Empreendimento	21
Figura 20. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	29
Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte	30
Figura 22. Atividade residencial na AID do empreendimento	31
Figura 23. Condomínio correlato na AID do empreendimento.....	31
Figura 24. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento	31
Figura 25. R. Nauher Bortolotti, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento.....	33
Figura 26. R. João Alceu Fialla, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento	34
Figura 27. R. Dep. Aníbal Khuri, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento	34
Figura 28. Rod. Federal BR-277, a norte do futuro lote do empreendimento.....	34
Figura 29. R. Inácio Grossmann, via de distribuição	35
Figura 30. R. Ten. Sandro Luiz Kampa, via de distribuição	35
Figura 31. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição	35
Figura 32. Av. Rui Barbosa, via de distribuição	36
Figura 33. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Rod. Federal BR-277	37

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	26
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	38
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	42

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Variável indicadora de renda: posse de bens duráveis	21
Tabela 2. Variável indicadora de renda: posse de bens e acesso a serviços públicos.....	22
Tabela 3. Variável indicadora de renda: grau de instrução do chefe de família.....	22
Tabela 4. Classificação socioeconômica com base na pontuação das variáveis indicadoras de renda, e Renda Média Domiciliar por estrato socioeconômico	22
Tabela 5. Quadro Estatístico	24

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos, tanto na fase de obras como na fase de operação, decorrentes da implantação do empreendimento habitacional caracterizado até o momento como *Residencial Fatusch*, 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 7.145,23 m² localizado no bairro Parque da Fonte do Município de São José dos Pinhais, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Nauher Bortolotti, e será composto por 2 blocos em alvenaria, de 6 pavimentos cada, 1 edifício garagem com 2 pavimentos, guarita, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **179 unidades habitacionais (sendo 131 unidades de 2 a 3 dormitórios, e 48 unidades na tipologia estúdio) e área a construir de aproximadamente 9.845,00m².**

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 (ZR4), porém, por se tratar de uso habitacional com mais de 50 unidades, o uso passa a ser classificado como permissível, condicionado 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:

RESIDENCIAL FATUSCH - CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL - 179 UNIDADES

Endereço: Rua Nauher Bortolotti, nº 55, Bairro Parque da Fonte

CEP: 83.050-640 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação dos Proprietários (conforme Matrículas em anexo):

Nome: **ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO OLIVEIRA FATUCH** - CPF: [REDACTED]

e **ALICE MARIA ROMANÓ**

Representado por: **RODRIGO ROMANÓ FATUCH** (inventariante)

Identificação do Empreendedor (conforme Autorização para Construção em anexo):

Nome: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA** - CNPJ: 22.265.703/0001-84

Representante Legal: **MARCOS LEMOS REALE**

Endereço: Rua Acelino Grande, nº 89 – Bairro São Braz

CEP: 82.320-390 – Município: Curitiba/ PR

Contato: (41) 3532-4505 / marcos.real@realmarka.com.br

Identificação da Autora do Projeto Arquitetônico:

Nome: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA** - CNPJ: 22.265.703/0001-84
Responsável Técnica: **MARIANA PIMENTEL DE LARA GROCOSKI**
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista - CAU A 248.078-6
Contato: (41) 3532-4505 / mariana.delara@realmarka.com.br

Identificação do Responsável Técnico pela Execução da Obra:

Nome: **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA** - CNPJ: 22.265.703/0001-84
Responsável Técnico: **MARCOS LEMOS REALE**
Título Profissional: Engenheiro Civil - CREA PR 121.505/D
Contato: (41) 3532-4505 / marcos.real@realmarka.com.br

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça:

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel destinado à implantação do empreendimento proposto será oriundo da unificação dos lotes urbanos nº **9, 10, 11 e B321, cadastrados respectivamente sob Inscrições Imobiliárias de nº 04.146.0003.0000, 04.146.0004.0000, 04.146.0005.0000 e 04.146.0007.0000, e matriculados na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis - CRI de São José dos Pinhais sob nº 51.054, 51.055, 26.178 e 52.970.**

O Projeto de Unificação encontra-se em fase de desenvolvimento para posterior análise e aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, e respectivas providências administrativas. E após a unificação, também confirmado pelo somatório das áreas constantes em matrículas, a área total do terreno será de **7.145,23 m² (sete mil, cento e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados).**

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

Figura 1. Situação esquemática da unificação dos lotes nº 9, 10, 11 e B321



LEGENDA

- Lote Original 9 (Mat. 51.054 - 1ª CRI)
- Lote Original 10 (Mat. 51.055 - 1ª CRI)
- Lote Original 11 (Mat. 26.178 - 1ª CRI)

- Lote Original B321 (Mat. 52.970 - 1ª CRI)
- Futuro Lote do Empreendimento - A: 7.145,23m²

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



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

 Futuro 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 destinado ao empreendimento, aliado às informações contidas nas matrículas supracitadas, 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.

Pelas imagens aéreas e de satélite disponibilizadas pelo *Google Earth* que seguem na sequência, verifica-se que os lotes originais nº 9, 10 e 11 não apresentam histórico de ocupação edificada consolidada ao longo das últimas duas décadas, enquanto o lote B321 foi ocupado por edificações destinadas à habitação transitória (motel) ao longo de no mínimo 22 anos. Tais construções foram demolidas entre os anos de 2024 a 2025, e o imóvel encontra-se desocupado desde então.

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 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do terreno na esquina entre a R. João Alceu Fialla e a R. Nauher Bortolotti, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno na esquina entre a R. João Alceu Fialla e a R. Nauher Bortolotti, 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 confirmada pelo **Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral executado pela empresa Global Topomensura, sob responsabilidade técnica do Técnico em Agrimensura Tiago dos Santos Abdalla (CFT- BR 171.665.101-8)**, conforme constante nos anexos deste Estudo. Verificou-se que o terreno apresenta topografia suave e retilínea em quase sua totalidade, com baixa declividade, acompanhando a conformação natural do relevo local e das vias públicas adjacentes, e em parte decorrente também do alto nível de antropização existente sobre no local ao longo dos anos.

O ponto mais elevado do terreno situa-se na porção sudeste do lote, com cotas próximas de 882 metros, enquanto as áreas mais baixas encontram-se na porção nordeste, onde as cotas atingem aproximadamente 880 metros. Essa configuração resulta em um desnível total aproximado de 2 metros ao longo do terreno, caracterizando uma declividade baixa e contínua, sem a presença de descontinuidades abruptas ou feições geomorfológicas que representem impedimentos à ocupação. Ainda, as curvas de nível e os pontos cotados indicam que o relevo apresenta inclinação gradual e homogênea, favorecendo o escoamento superficial das águas pluviais e contribuindo para condições adequadas de drenagem natural.

A vegetação predominante no terreno é composta majoritariamente por cobertura rasteira do tipo gramínea, com a presença de indivíduos arbustivos e algumas espécies arbóreas, e o imóvel não é atingido por Áreas de Preservação Permanente – APP ou outras áreas legalmente definidas como de restrição ambiental. Ademais, por se tratar de **área urbana consolidada**, não há obrigatoriedade de averbação de Área Verde Urbana – AVU, nos termos da legislação ambiental aplicável (correspondente à Reserva Legal para os terrenos rurais, de acordo com o Código Florestal Brasileiro – Lei Federal nº 12.651/2012).

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), verificou-se que o imóvel está inserido na Sub-bacia do Rio Pequeno, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que por sua vez, 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 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, 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, 2025). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do terreno e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos.

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia fixa, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e pela rede de abastecimento de energia elétrica, cuja possibilidade de atendimento ao condomínio proposto foi atestada através do **Parecer de Viabilidade Técnica/Operacional emitido pela Companhia Paranaense de Energia - Copel, em resposta ao protocolo de nº 01.20263269994820**, que segue nos anexos do presente Estudo.

Ainda pela base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2026), foi constatado que as vias de acesso ao empreendimento também são atendidas pelos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgoto. E segundo a **Carta Resposta ao protocolo nº 25.404.751.1 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar**, que segue em anexo a este relatório, foi atestada a viabilidade de ligação de ambas as redes ao empreendimento, havendo capacidade de atendimento da rede coletora de esgoto existente, através da Rua Nauher Bortolotti, porém, com necessidade de ampliação da rede de água, através da Rua João Alceu Fialla.

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

Figura 9. Serviços públicos que atendem ao futuro lote do empreendimento



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

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 futuro lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, correspondente à 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 futuro lote do empreendimento é atingido pela **Zona Residencial 4 - ZR4**, destinada "*predominantemente ao uso habitacional de alta densidade*".

A princípio, pela lei citada, o uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL é considerado adequado para o local onde o empreendimento pretende ser implantado. Porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de uso habitacional acima de 50 unidades, a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

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

Ademais, segundo informações constantes nas Consultas Amarelas emitidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo para os lotes originais 9, 10, 11 e B321, e que seguem nos anexos deste Estudo, constatou-se que os imóveis estão contidos nas seguintes áreas:

- 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);
- Área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL) - Aeródromo, devendo ser respeitada e aprovada a altura máxima das edificações, objetos e demais instalações junto ao DECEA - CINDACTA II.

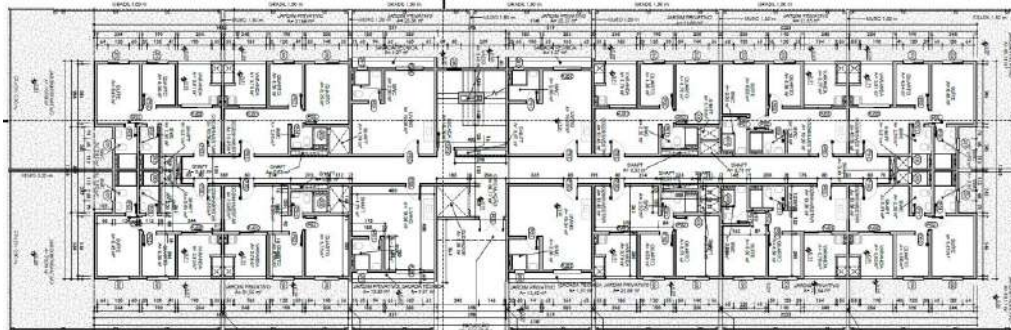
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento, classificado pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações como **Condomínio Edifício Vertical**, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria da Arquiteta e Urbanista **MARIANA PIMENTEL DE LARA GROCOSKI** (CAU A 248.078-6) e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **MARCOS LEMES REALE** (CREA PR 121.505/D), e contempla 2 blocos em alvenaria com 6 pavimentos cada, 1 edifício garagem com 2 pavimentos, guarita, áreas de apoio, e de lazer e recreação, totalizando **179 unidades habitacionais (sendo 131 unidades com 2 e 3 dormitórios, e 48 unidades na tipologia estúdio) e área a construir de aproximadamente 9.845,00m²**.

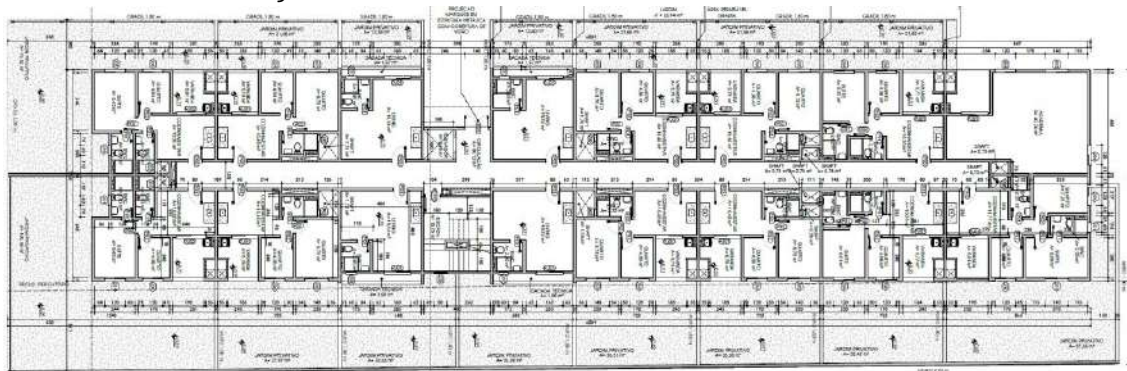
O Artigo 185 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais) estabelece ainda que, para habitações coletivas com mais de 15 unidades, devem ser previstas, no mínimo 3% do total de unidades habitacionais adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência - PCD, correspondente a 6 unidades para o empreendimento pretendido, concomitante às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes à Acessibilidade (NBR 9.050/2020).

Figura 10. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 1



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 11. Planta do Pavimento Térreo do Bloco Residencial 2



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 12. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 1



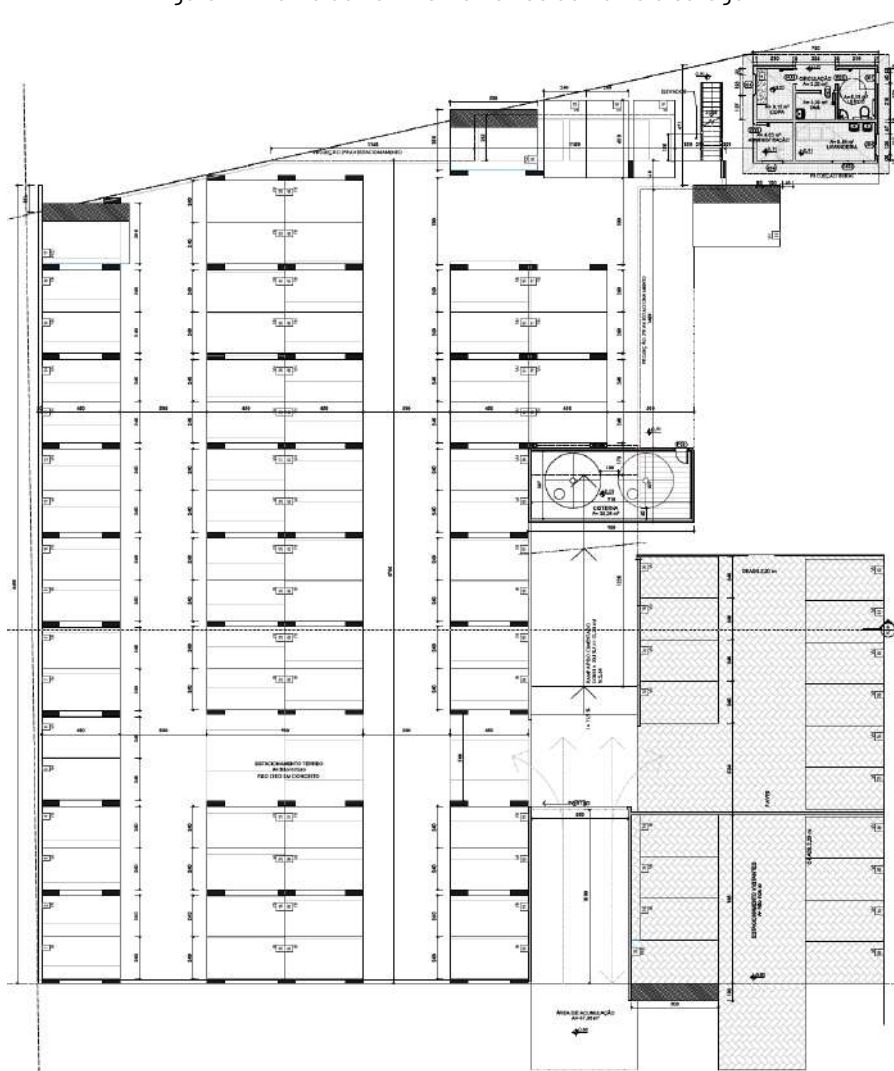
(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 13. Planta do Pavimento Tipo do Bloco Residencial 2



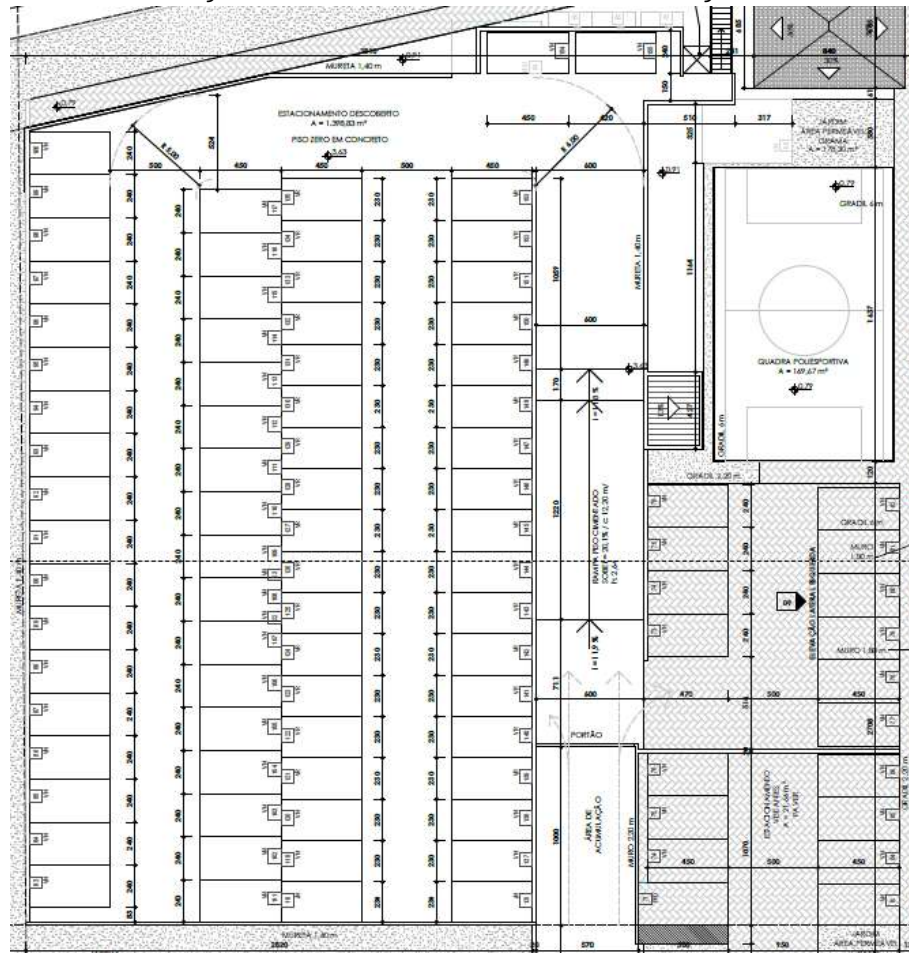
(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 14. Planta do Pavimento Térreo do Edifício Garagem



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 15. Planta do 2º Pavimento do Edifício Garagem



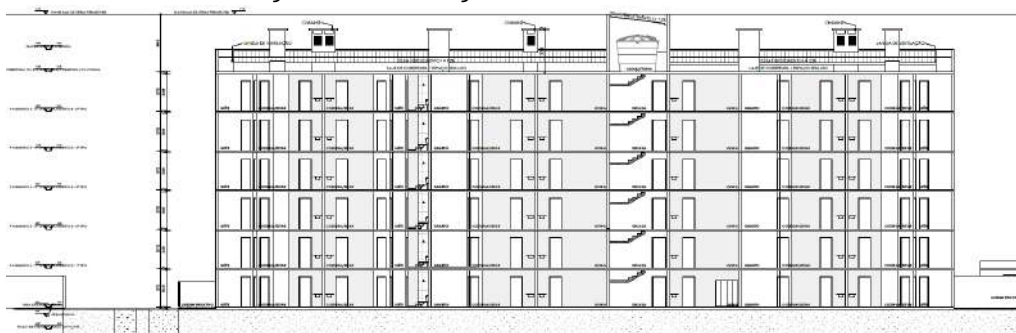
(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 16. Corte Transversal do Empreendimento



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 17. Corte Longitudinal do Bloco Residencial 1



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 18. Elevação Frontal do Empreendimento



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 2026)

Figura 19. Elevação Lateral Direita do Empreendimento



(Fonte: Arquiteta e Urbanista Mariana P. de Lara Grocoski, 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.

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 48 unidades habitacionais no formato *estúdio*, cuja configuração é adequada idealmente para moradia de 1 a 2 pessoas no máximo, e as demais 131 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 463 pessoas, que distribuídas territorialmente no imóvel, resulta uma densidade de 648 pessoas por hectare. Considerando o cálculo de densidade por unidades habitacionais, tem-se 179 unidades em 7.145,23m² de terreno, equivalente a **250 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 ZR4 é de 250 unidades habitacionais por hectare, considerada como **alta densidade**.

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso de Habitação Coletiva – Condomínio Edifício 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 131 unidades com 2 ou 3 dormitórios e 48 unidades no formato *estúdio*, totaliza-se em uma quantidade mínima de **155 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 **7 vagas de estacionamento para visitantes**.

Em Projeto, inicialmente estão previstas ao todo **163 vagas de veículos**, sendo 8 vagas de visitantes, 3 vagas PCD, e 36 vagas reduzidas. As vagas estão distribuídas em um estacionamento descoberto, próximo ao acesso ao condomínio, contemplado por 18 vagas, e um edifício garagem, com 72 vagas no pavimento térreo (sendo 1 vaga descoberta, 3 vagas semicobertas, e 68 cobertas), e 73 vagas no pavimento superior, sendo todas descobertas.

O condomínio terá 1 acesso de pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos, ambos exclusivamente pela Rua Nauher Bortolotti, sendo o acesso de veículos com área de acumulação mínima de 10,00 metros, conforme estabelece o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O condomínio residencial, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 2.143,57m² da área do terreno. De acordo com o Projeto, o condomínio possuirá área pavimentada de vias internas, calçadas e acessos, com pisos semipermeáveis (*paver*), e no restante serão implantados espaços de cobertura vegetal (áreas verdes), gramado ou deck, com o respectivo paisagismo, resultando, a princípio, em uma área permeável de 2.318,68m², correspondente a um índice de 32,45%.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de desenvolvimento legal, para aprovação e posterior encaminhamento e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, 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 das edificações, para atividades que não exijam o uso de água tratada.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

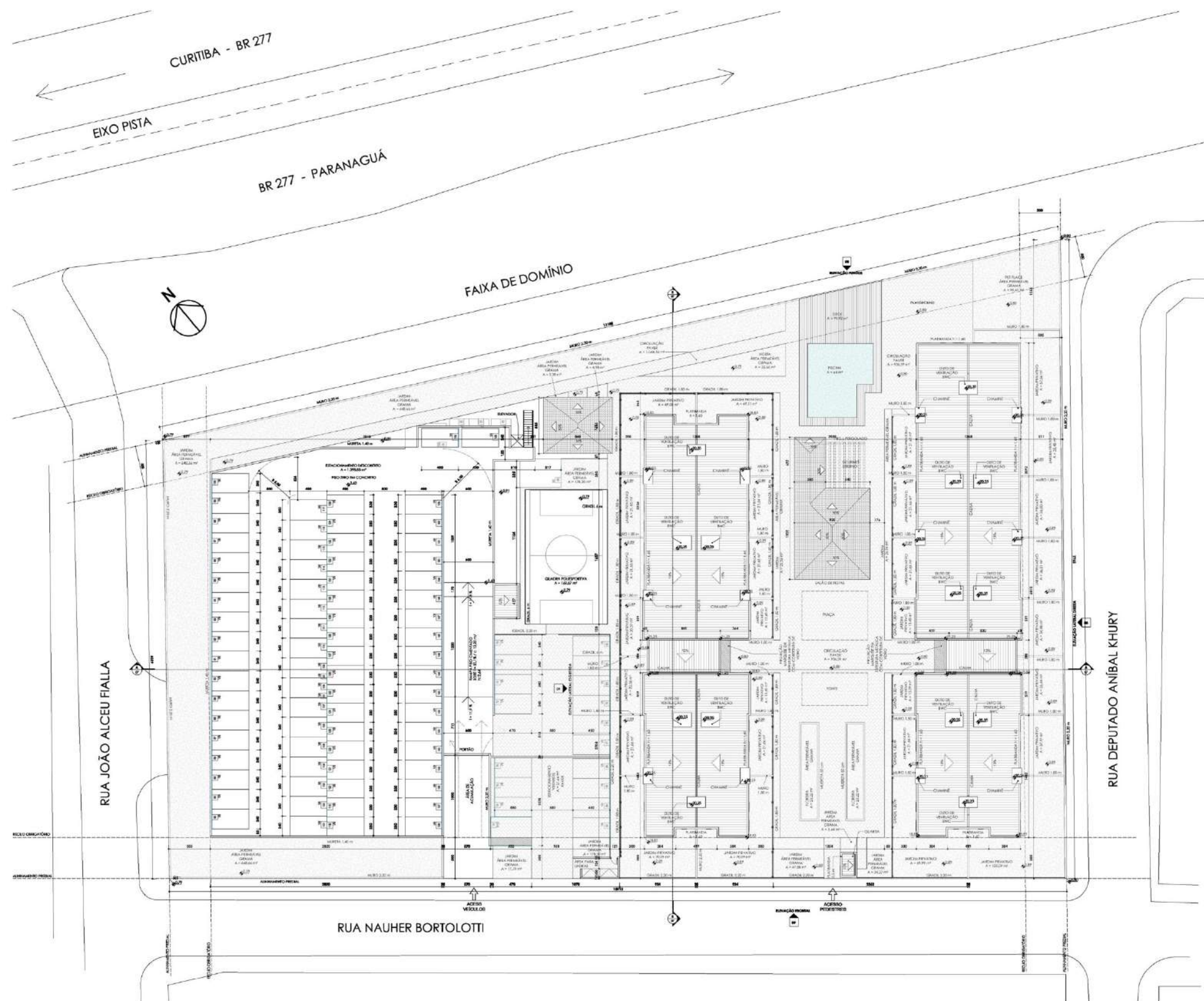
O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 5. Quadro Estatístico

CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL – 179 UNIDADES		
FUTURO LOTE DO EMPREENDIMENTO (após a unificação)	7.145,23 m ²	
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	179 u	
DENSIDADE RESIDENCIAL (máximo 250 uh/ha)	250 uh/ha	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
PAVIMENTO TÉRREO	3.057,76 m ²	41,96 m ²
2º PAVIMENTO	1.293,58 m ²	41,96 m ²
3º PAVIMENTO	1.293,58 m ²	41,96 m ²
4º PAVIMENTO	1.293,58 m ²	41,96 m ²
5º PAVIMENTO	1.293,58 m ²	41,96 m ²
6º PAVIMENTO	1.293,58 m ²	41,96 m ²
LAJE COBERTURA/ CAIXA D'ÁGUA	-	67,59 m ²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	9.525,65 m ²	

ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	319,35 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	9.845,00 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 60,00%)	43,38 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 2,00%)	1,38
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	2.318,68 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	32,45 %
ÁREA TOTAL DE RECREAÇÃO E LAZER (mínimo 479,00m ²)	1.278,26 m ²
ALTURA MÁXIMA (máximo 6 pavimentos)	6 pavimentos (21,23m)
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (mínimo 162 vagas)	163 vagas de veículos, sendo: 36 reduzidas, 8 para visitantes e 3 vagas PCD
RECUO FRONTAL LEGAL - RODOVIA FEDERAL BR-277	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RODOVIA FEDERAL BR-277	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA JOÃO ALCEU FIALLA	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA JOÃO ALCEU FIALLA	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA NAUHER BORTOLOTTI	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA NAUHER BORTOLOTTI	5,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY	5,00 m

* Os dados da estatística acima correspondem a dados preliminares e 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**

Fonte: Arquiteta e Urbanista MARIANA PIMENTEL DE LARA GROCOSKI - CAU A 248.078-6 (2026)

3.8. Fase de Execução e Canteiro de Obras

Como o projeto encontra-se em fase de desenvolvimento legal, ainda não foi definido o cronograma de obras e valor total de investimento, o qual estima-se, com base em obras correlatas do mesmo empreendedor, que será feito em etapas, com estimativa de duração total com a média de 30 meses, e cerca de 50 funcionários operando no pico de obra.

O horário de obra se dará possivelmente das 7h00 às 17h00, 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 carregamento 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 - All, como demonstrado na figura a seguir.

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 proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rodovia Federal BR-277, Avenida Rui Barbosa, Rua Alfredo Pinto e a Rua Abílio Costa.

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 do bairro Parque da Fonte, e parte dos bairros Ipê, Guatupê e Iná, delimitada pela Rodovia Federal BR-277, Rua Salomão Miguel Nasser, passando pela delimitação de lotes até a Rua Laura Belino Vieira, passando pela delimitação de lotes até a Avenida Rui Barbosa, Rua Tavares de Lyra, Rua Dolovico Pissaia e a Rua Tiradentes.

Figura 20. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



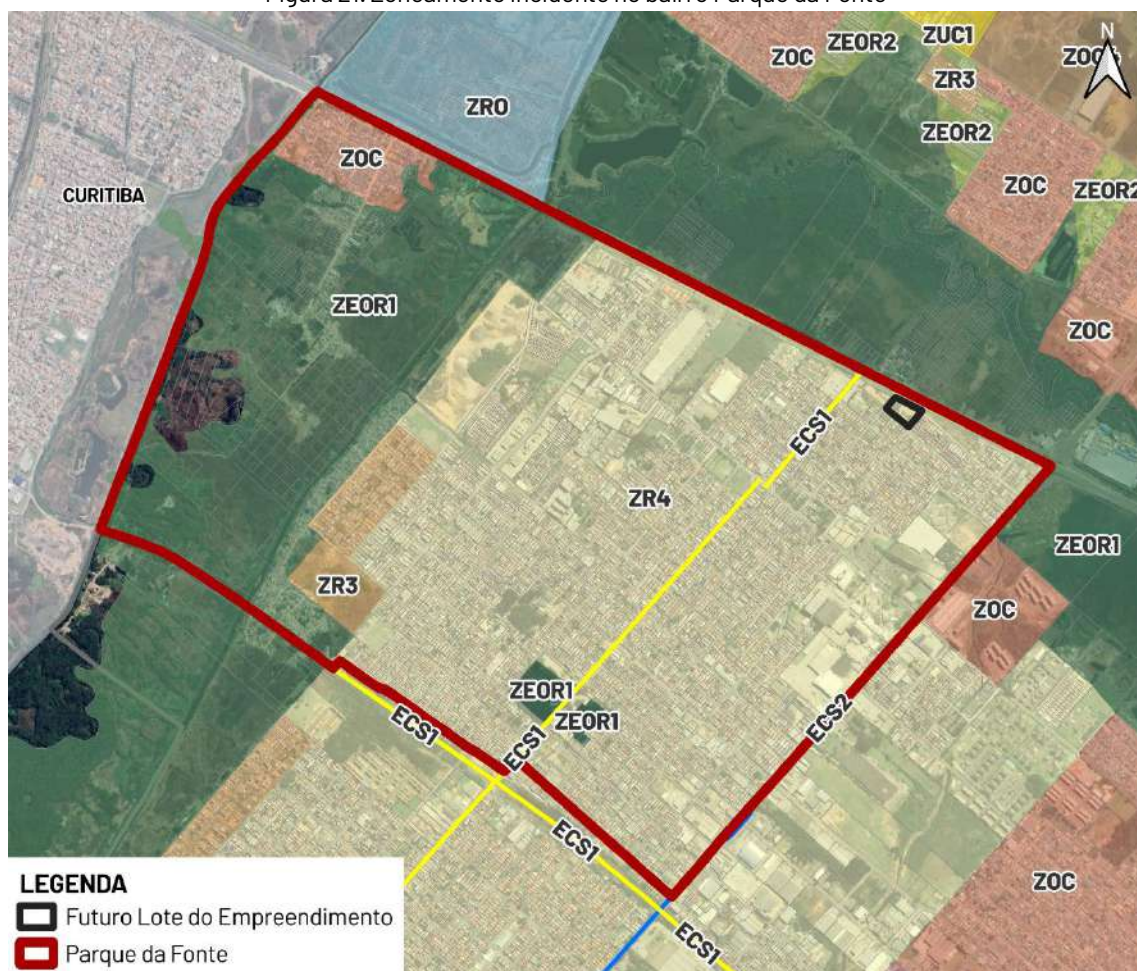
(Fonte: Google Earth, 2025/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção nordeste do bairro Parque da Fonte, próximo à divisa com o bairro Ipê. O bairro Parque da Fonte também faz divisa com o Iná, Afonso Pena, e com o Município de Curitiba, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, possuindo também grande variedade de estabelecimentos de serviço, industriais, e principalmente comerciais, concentrados sobretudo em vias de importante conexão do Município, como a Rua Almirante Alexandrino, Rua Alfredo Pinto e a Avenida Rui Barbosa.

Consoante às atividades identificadas, e como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro Parque da Fonte abrange 7 zoneamentos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1; Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2; Zona Residencial 3 - ZR3; Zona Residencial 4 - ZR4; Zona de Ocupação Consolidada - ZOC e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1.

Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Parque da Fonte



(Fonte: GEO SJP, 2026/ Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta - AID, as atividades predominantes são a residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares e conjuntos habitacionais, e a industrial, concentrados sobretudo na Rua Alfredo Pinto e na Rodovia Federal BR-277. Na Área de Influência Indireta - AII, as características se mantêm, aumentando a quantidade de imóveis comerciais, de prestação de serviço e industriais.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, densificada e movimentada, além de estar localizado em uma região compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como a outros Municípios, como Curitiba, através da Rodovia Federal BR-277, Rua Almirante Alexandrino e a Avenida Rui Barbosa.

Figura 22. Atividade residencial na AID do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 23. Condomínio correlato na AID do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 24. Estabelecimentos industriais nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

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. Como mencionado no item 3.8, é estimada a média de 50 colaboradores atuando no pico de obra, incluindo serventes, pedreiros, mestre de obras, engenheiros e equipes de apoio indireto. A contratação de funcionários locais será feita possivelmente no prazo de 15 a 30 dias antes do início da etapa contratada, conforme a ser estipulado em cronograma.

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, como já observado no capítulo 4.2, 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

Como mencionado, o empreendimento está previsto com acessos exclusivos pela **Rua Nauher Bortolotti**, classificada como Via Local pela Lei do Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais atualmente vigente (Lei Complementar nº 152/2022, com alteração pela Lei Complementar nº 191/2025). A via possui duplo sentido, com pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais, trechos com e sem calçadas e meio-fio implantados.

O empreendimento também possui testada para a **Rua João Alceu Fialla**, a oeste, e para a **Rua Deputado Anibal Khury**, a leste, classificadas pela lei citada como Via Arterial e Via Local, respectivamente. A norte, o empreendimento divide com uma vala de drenagem que corre em paralelo à **Rodovia Federal BR-277**, classificada como Via Regional pela lei municipal, e também como Via de Integração pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP (2023), sem caixa mínima prevista.

Conforme verificado na legislação vigente, a princípio não há diretrizes viárias municipais e/ou metropolitanas incidindo sobre o imóvel objeto do presente estudo, não havendo, portanto, condicionantes desta natureza que interfiram na implantação do empreendimento proposto.

As principais rotas de acesso do condomínio pretendido, se darão principalmente através da própria via de acesso, a Rua Nauher Bortolotti, com distribuição para as vias mais próximas, como a Rua João Alceu Fialla, Rua Deputado Anibal Khuri, Rua Tenente Sandro Luiz Kampa, Rua Ignácio Grossmann, Rua Alfredo Pinto, e conexão para vias principais, como a Rua Almirante Alexandrino, Avenida Rui Barbosa e a Rodovia Federal BR-277. Seguem na sequência as fotos das principais vias de acesso e de distribuição citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 25. R. Nauher Bortolotti, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 26. R. João Alceu Fialla, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 27. R. Dep. Aníbal Khuri, em trecho defronte ao futuro lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 28. Rod. Federal BR-277, a norte do futuro lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 29. R. Inácio Grossmann, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 30. R. Ten. Sandro Luiz Kampa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 31. R. Almirante Alexandrino, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 32. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

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 7h00 às 17h00 nos dias úteis da semana), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários e colaboradores.

Para a **fase de operação**, considerando a ocupação máxima de 179 famílias e a população estimada de 463 pessoas, a princípio haveria o aumento proporcional de fluxo diário na região de pelo menos 155 veículos automóveis – conforme quantidade de vagas previstas em projeto, além de 8 veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar, pelo perfil econômico dos futuros moradores, além da tipologia de parte das unidades habitacionais (estúdios), 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

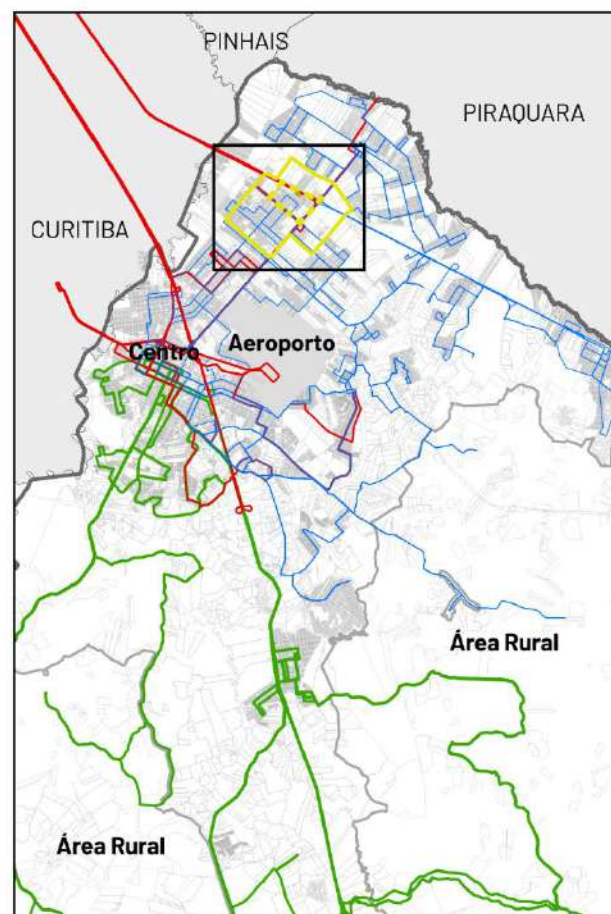
Segundo informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2026), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2026) e Auto Viação Sanjotur (2026), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AIi o empreendimento é atendido por **23 linhas de ônibus**, sendo 6 linhas metropolitanas (Urano/ Guadalupe; Afonso Pena/ Guadalupe nos 2 sentidos; Terminal Afonso Pena/ Boqueirão; Colombo/ São José dos Pinhais; e Piraquara/ São José dos Pinhais) e 17 linhas urbanas (Terminal Central/ Afonso Pena nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Vila Bond nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Iná/ Apolo/ Aviação (Circular); Terminal Afonso Pena/ Fátima/ Riacho Doce nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Renault; Terminal Afonso Pena/ Jurema; Terminal Afonso Pena/ Independência nos dois sentidos; Terminal Afonso Pena/ Fênix; Terminal Afonso Pena/ PIT Borda do Campo; Terminal Afonso Pena/ Jardim Primavera; PIT Praça da Juventude/ Centro; e Bairro a Bairro 1 e 2). 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 Rodovia Federal BR-277, a aproximadamente 160 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 33. Abrigo de ônibus mais próximo ao empreendimento, na Rod. Federal BR-277



(Fonte: Google Street View, 2025)

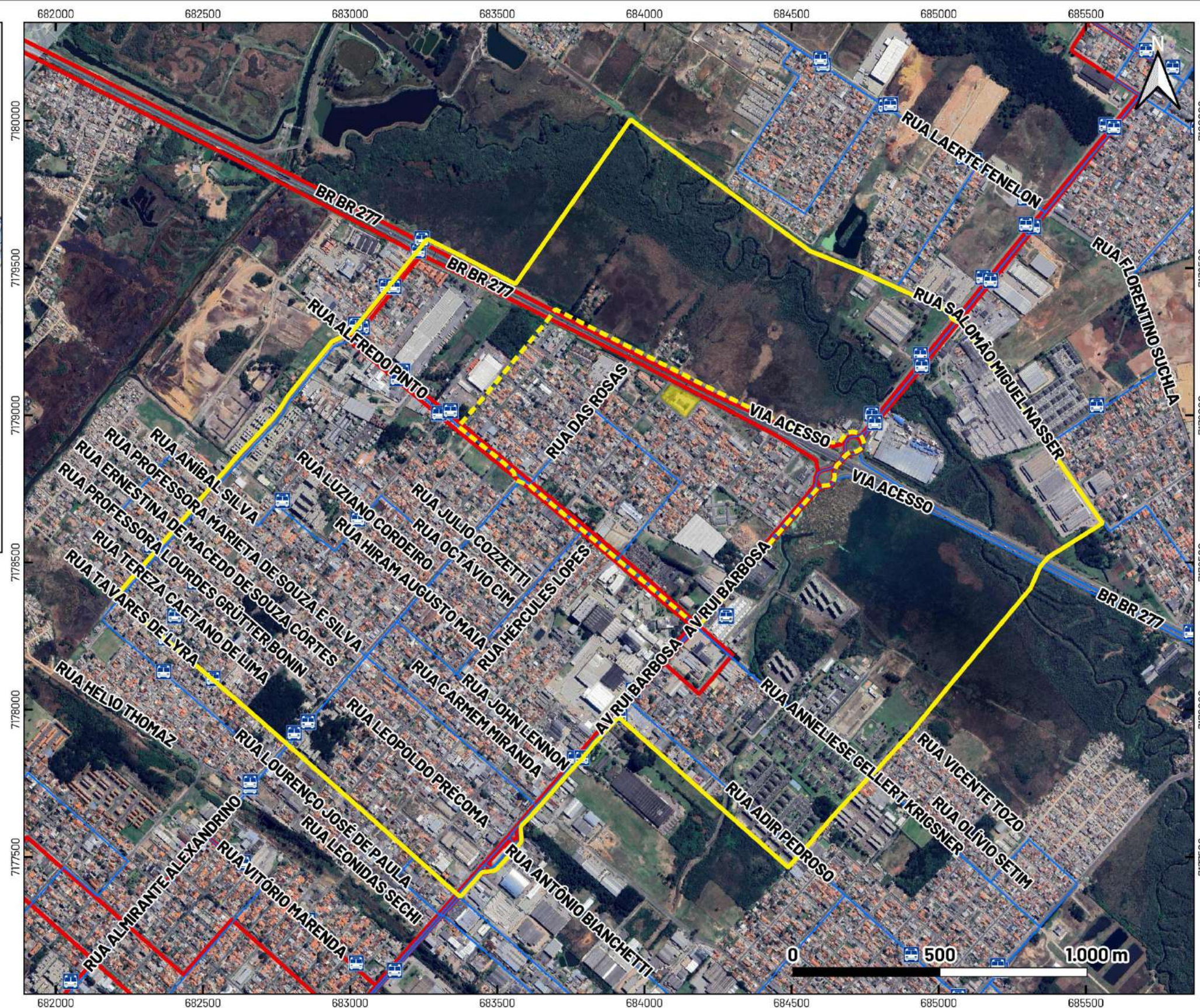


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO
Escala: 1:15.000

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 463 pessoas que habitará o empreendimento, calcula-se, portanto, a média proporcional de aproximadamente 30 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 66 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 45,00m², tem-se a proporção de 45,00m² / 16 alunos = 2,81m² por aluno para o Ensino Infantil, e de 45,00m² / 25 alunos = 1,80m² por aluno para o Ensino Fundamental. Portanto, o empreendimento irá gerar uma demanda de 30 x 2,81m² = 84,30m² no Ensino Infantil, e de 66 x 1,80m² = 118,80m² 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, foi constatado 2 equipamentos públicos educacionais na Área de Influência Direta - AID do empreendimento:

- Escola Municipal - EM Alexandre Leon de Carvalho Bordes, localizada a uma distância aproximada de 1,2 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 331 alunos regulares distribuídos em 15 turmas, e 30 alunos de atendimento especializado distribuídos em 15 turmas, e atualmente possui capacidade total de atendimento de 346 alunos.
- Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Primavera, localizado a uma distância aproximada de 600 metros do empreendimento: presta atendimento para 154 alunos, distribuídos em 10 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 7 alunos.

Na Área de Influência Indireta - AI, foram constatados 7 equipamentos públicos educacionais:

- Colégio Estadual - CE Professora Lindaura Ribeiro Lucas, localizado a uma distância aproximada de 1,0 quilômetro do empreendimento: presta atendimento para 981 alunos regulares de ensino fundamental, distribuídos em 30 turmas; 1.006 alunos regulares de ensino médio, distribuídos em 28 turmas (sendo 341 alunos de EP Integrado, distribuídos em 9 turmas); 204 alunos de ensino para jovens e adultos, distribuídos em 6 turmas; e 86 alunos de atendimento especializado, distribuídos em 19 turmas. Não foi possível obter informações quanto a capacidade de atendimento ou possível lista de espera.
- EM Professora Elvira Pilotto Carrano, localizada a uma distância aproximada de 1,5 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 518 alunos regulares distribuídos em 22 turmas; e 16 alunos de atendimento especializado distribuídos em 11 turmas; e atualmente possui capacidade de atendimento de 563 alunos.
- EM Castro Alves, localizada a uma distância aproximada de 2,2 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 500 alunos regulares de ensino fundamental distribuídos em 20 turmas; 18 alunos de ensino para jovens e adultos distribuídos em 2 turmas; e 19 alunos de atendimento

especializado distribuídos em 16 turmas, e atualmente possui capacidade de atendimento total de 607 alunos.

- EM Narciso Mendes, localizada a uma distância aproximada de 3,6 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 678 alunos regulares distribuídos em 26 turmas; 34 alunos de atendimento especializado distribuídos em 16 turmas; e 40 alunos de atendimento especializado distribuídos em 2 turmas; e atualmente com capacidade de atendimento total de 752 alunos.
- CMEI Mari Silva, localizado a uma distância aproximada de 1,3 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 197 alunos, distribuídos em 13 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 125 alunos.
- CMEI Trilha das Araucárias, localizado a uma distância aproximada de 1,6 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 293 alunos distribuídos em 20 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 319 alunos.
- CMEI Tio João, localizado a uma distância aproximada de 2,2 quilômetros do empreendimento: presta atendimento para 269 alunos distribuídos em 16 turmas, e atualmente conta com uma lista de espera de 19 alunos.

Como pode-se verificar, há uma variedade de equipamentos públicos educacionais nas áreas de influência, com porte razoável de capacidade máxima de alunos, porém, havendo listas 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 30 pessoas na faixa de 0 a 4 anos, e 66 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. **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 corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Parque da Fonte (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 Parque da Fonte atualmente conta com 3 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte III) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 10.500 usuários. Portanto, para o atendimento da futura população moradora no empreendimento, estimada em um total de 463 pessoas, seria necessário 4,4% a mais da capacidade total das Equipes do Programa da Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Qualificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 3 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Parque da Fonte, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS III) com aproximadamente 505,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região

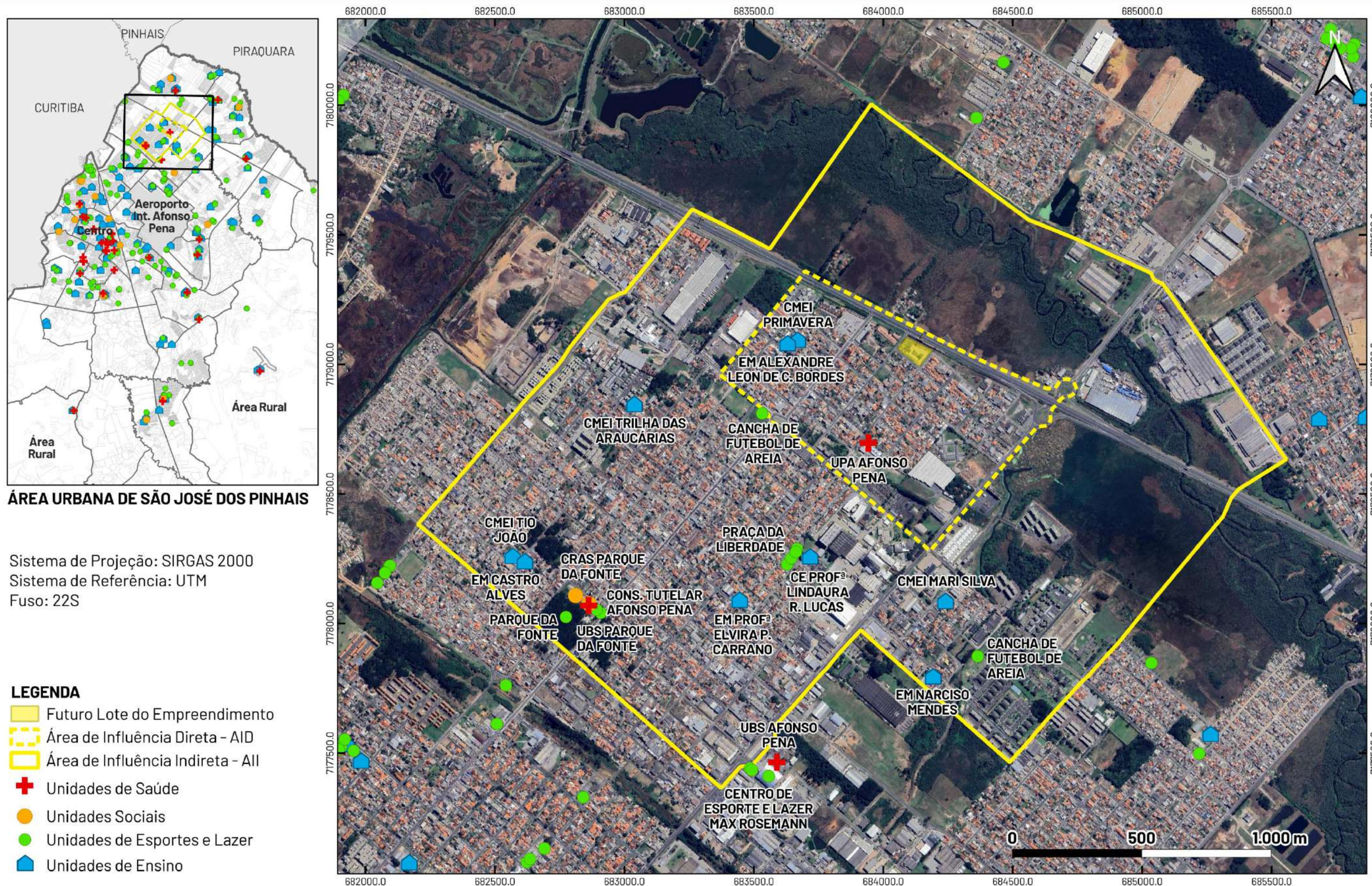
de $505,00\text{m}^2$ (Porte III) / 10.500 usuários (demanda total de atendimento para 3 ESF) = $0,05\text{m}^2$ por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de $463 \text{ pessoas} \times 0,05\text{m}^2 = 23,15\text{m}^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Além da UBS Parque da Fonte, a 1,8 quilômetros do lote encontra-se também a **Unidade de Pronto Atendimento - UPA 24h Afonso Pena**, unidade de saúde de Porte VIII. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, seis consultórios médicos, 15 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 179 famílias residentes na região. 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. Ademais, **ressalta-se 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), não foram identificados equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento. No entanto, na All do empreendimento foram identificados 12 equipamentos públicos comunitários, sendo 2 de cunho social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Parque da Fonte; e Conselho Tutelar – Afonso Pena), e 9 de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia da Vila Umuarama; Parque da Fonte, com Pista de Caminhada, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil; Praça da Liberdade, contemplada por Quadra Poliesportiva, Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade, e Academia da Primeira Idade; e Cancha de Futebol de Areia do Jardim Alfredo Lincoln).

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



MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO
Escala: 1:15.000

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)

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 7h00 às 17h00 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 23 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 6 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 179 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 6 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 Edifício Vertical, caracterizado até o momento como Residencial Fatusch, pretende ser implantado em terreno localizado na porção nordeste do Bairro Parque da Fonte, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Neuher Bortolotti, e inserido em uma área de **Zona Residencial 4 – ZR4**, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos residenciais. Porém, como analisado ao longo deste Estudo, verifica-se que a implantação do empreendimento irá proporcionar uma série de benefícios para a comunidade e para o Município como um todo, ao atender à demanda habitacional e de adensamento urbano de forma planejada e racional do território, compatível com as características regionais já existentes e planejadas pelo Poder Público através do Plano Diretor Municipal, e dessa forma, promovendo maior segurança e valorização do entorno.

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 7h00 às 17h00 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 179 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, no momento de operação, poderá promover programas de conscientização para a redução de resíduos, como por exemplo o Programa “3 Rs da Sustentabilidade”: Reduzir, Reutilizar e Reciclar, além do constante monitoramento para correta separação do lixo. O Programa “3 Rs”, conforme explicado por VG Resíduos (2017), consiste nas seguintes ações: diminuição de resíduos por consumo consciente e redução de desperdícios (Reduzir); reutilização dos produtos, ao dar nova utilidade para materiais que a princípio seriam descartados, e reaproveitamento de lixo orgânico por sistemas de compostagem (Reutilizar); e execução da correta separação do lixo para a posterior reciclagem (Reciclar).

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

7. PARECER CONCLUSIVO

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

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

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

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2026.05.21 16:37:42 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista - CAU A 69.185-2
Responsável Técnica pelo EIV

REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 22.265.703/0001-84
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: SI16896264I00CT001

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: SI16896694I00CT001

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, 2026. Disponível em: <https://abep.org/wp-content/uploads/2026/03/CCEB_2026.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 - 2025**. Brasília, 2026. 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, 2026. 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, 2026. 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, 2026. 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, 2026. 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, 2026. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-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 – 2022-2025/2026.** São José dos Pinhais, 2022, com última atualização em 30 de abril de 2026. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2026/05/plano-municipal-de-saude-2022.2025-sems-sjp-atualizacao-de-30.04.2026.pdf>>. Acesso em: maio de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades**. São José dos Pinhais, 2026. 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, 2026. 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, 2026. 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, 2026. 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: abril 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.

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: SI16896264I00CT001
Data de Cadastro: 19/05/2026
Data de Registro: 19/05/2026

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24611770

Pago em: 19/05/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16896264	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16896694	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 22.XXX.XXX/0001-84
Data de Início: 13/03/2026
Data de Previsão de Término: 27/11/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: NAUHER BORTOLOTTI
Bairro: PARQUE DA FONTE

CEP: 83050640
Nº: 55
Complemento:
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Fatusch, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 179 unidades habitacionais, sendo 131 unidades com 2 a 3 dormitórios, e 48 unidades na tipologia de estúdio.

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
SI16896264I00CT001	REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA	INICIAL	19/05/2026

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: 2026-05-19 15:45:48, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

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

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16896694I00CT001
Data de Cadastro: 19/05/2026
Data de Registro: 19/05/2026

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64 Boleto nº 24612065 Pago em: 19/05/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16896264	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16896694	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA	CPF/CNPJ: 22.XXX.XXX/0001-84
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado	Data de Início: 13/03/2026
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.700,00	Data de Previsão de Término: 27/11/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 83050640
Tipo Logradouro: RUA	Nº: 55
Logradouro: NAUHER BORTOLOTTI	Complemento:
Bairro: PARQUE DA FONTE	Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para o empreendimento Residencial Fatusch, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Vertical, com previsão do total de 179 unidades habitacionais, sendo 131 unidades com 2 a 3 dormitórios, e 48 unidades na tipologia de estúdio.



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
SI16896694I00CT001	REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA	INICIAL	19/05/2026

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: 2026-05-19 16:17:49, 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**).





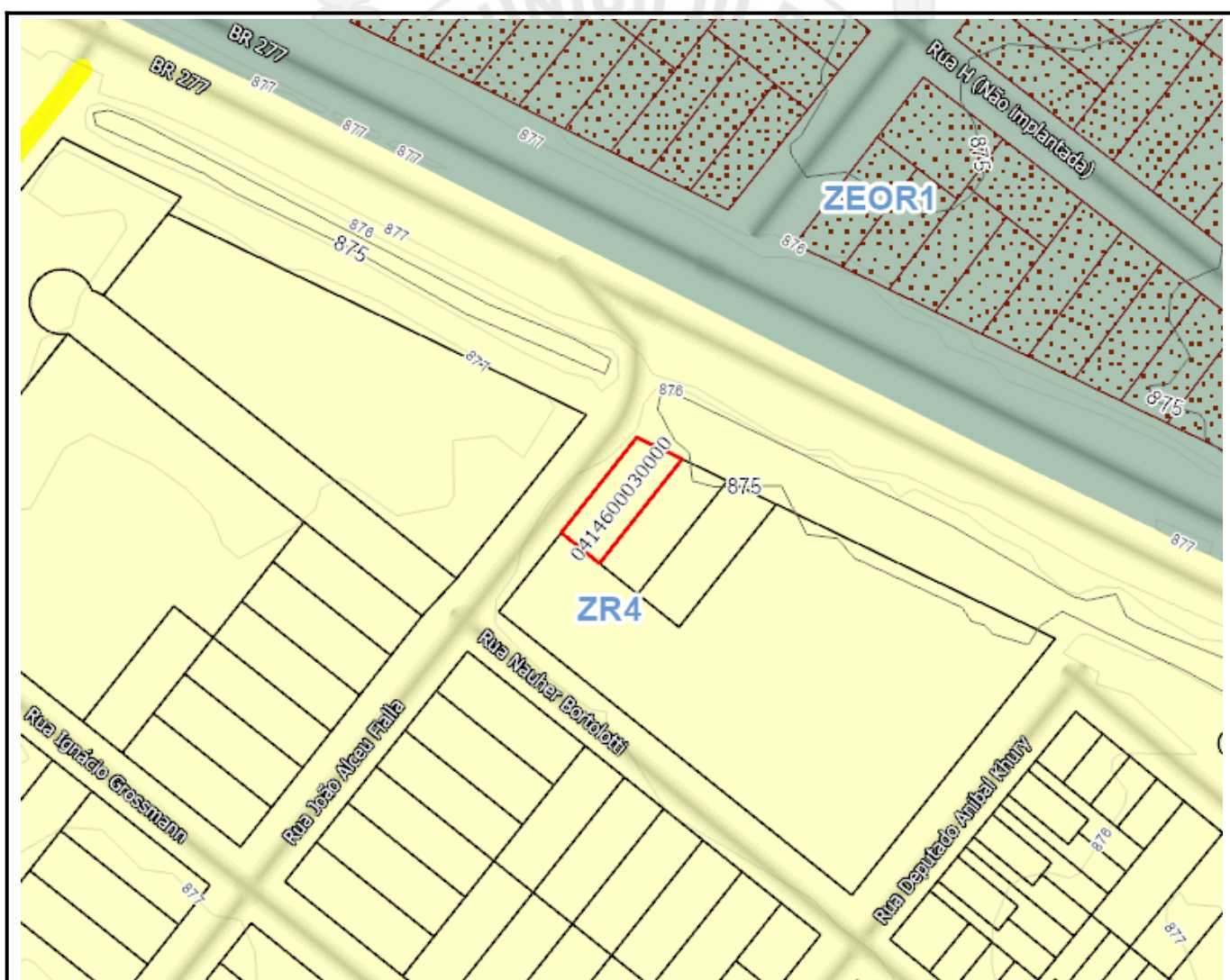
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

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: RODOVIA BR 277
Número predial oficial: 2458
Bairro: PARQUE DA FONTE
Lote: 9
Matrícula: 51054

Loteamento: LUZ - JARDIM DA
Quadra: 9
Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0003.0000

Data: 17/04/2026

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





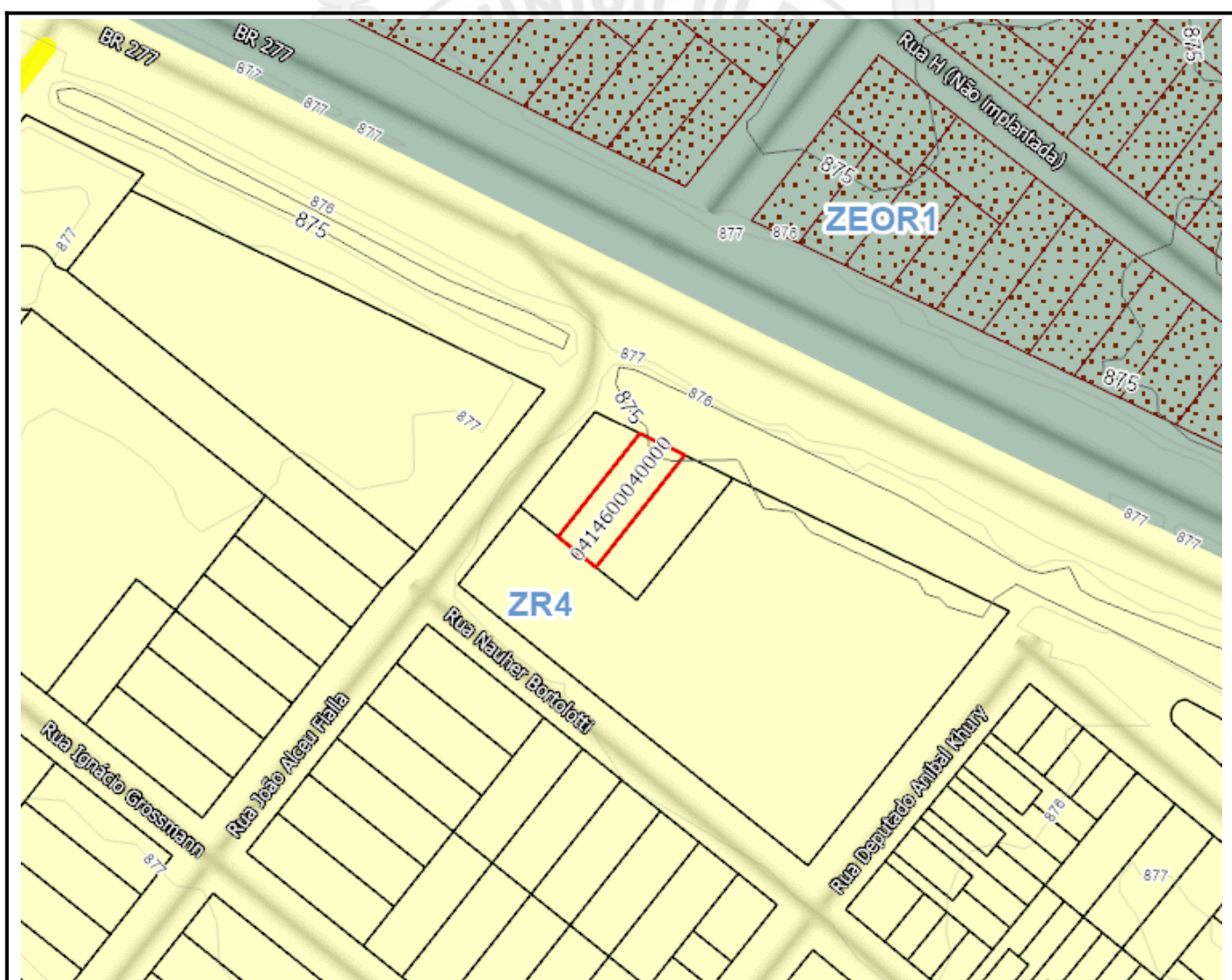
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

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: RODOVIA BR 277
Número predial oficial: 2470
Bairro: PARQUE DA FONTE
Lote: 10
Matrícula: 51055

Loteamento: LUZ - JARDIM DA
Quadra: 9
Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

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

USOS CONDICIONADOS

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

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0004.0000

Data: 17/04/2026

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

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: RODOVIA BR 277
Número predial oficial: 2482
Bairro: PARQUE DA FONTE
Lote: 11
Matrícula: 26178

Loteamento: LUZ - JARDIM DA
Quadra: 9
Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

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

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

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

USOS CONDICIONADOS

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

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0005.0000

Data: 17/04/2026

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





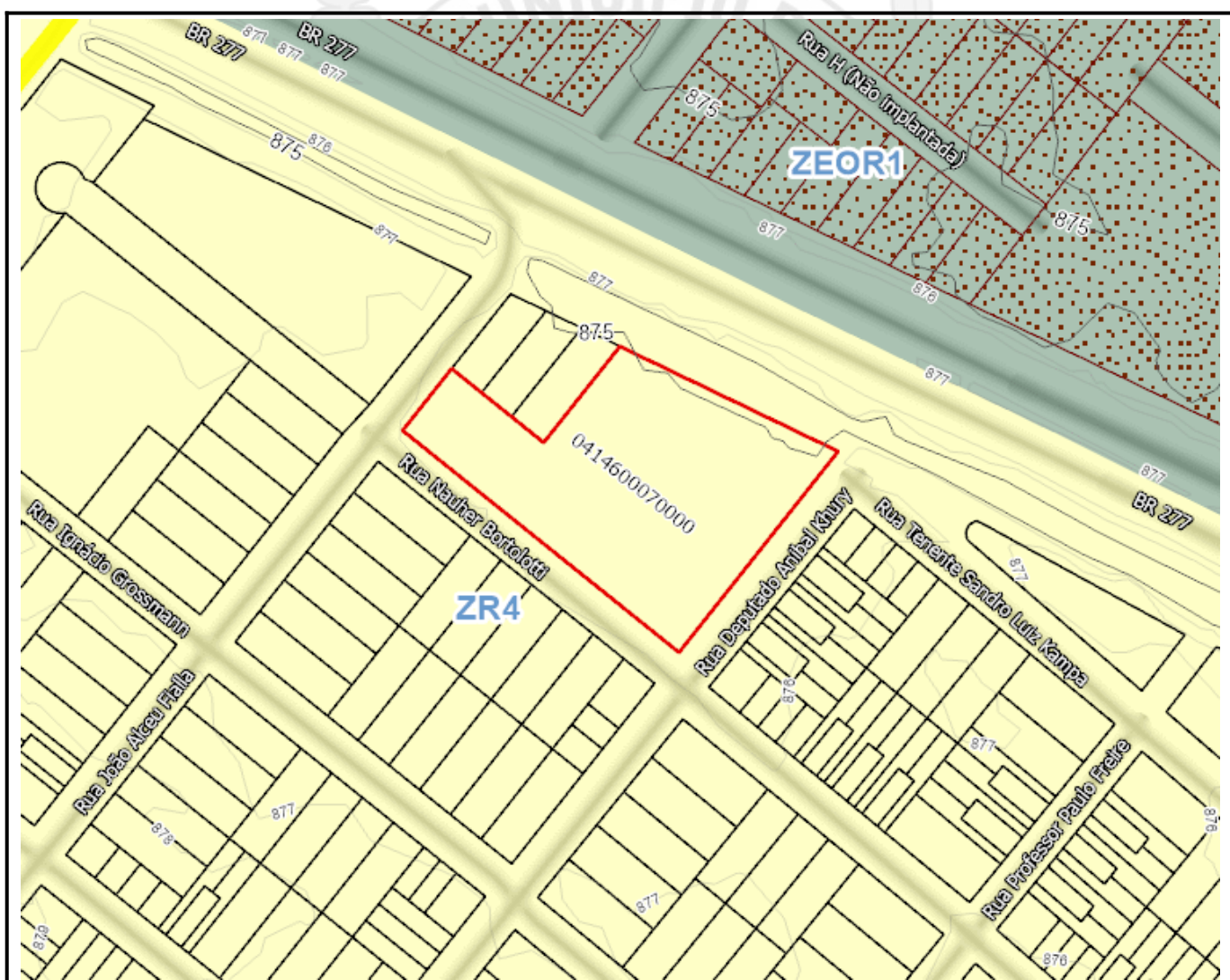
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

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 JOAO ALCEU FIALLA

Número predial oficial: 51

Bairro: PARQUE DA FONTE

Lote: B321

Matrícula: 52970

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 523

DATA: 15/10/2004

CVCO: 524

ANO: 2004

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

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.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.146.0007.0000

Data: 17/04/2026

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8GYW-SLEYN-PTD3F-S2763>

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041)382-1266

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 51.054

PRIMA

01

SEGUNDA

[Signature]

IMÓVEL: - O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 09 (nove) da quadra nº 09 (nove), da Planta **JARDIM DA LUZ**, situada em Colônia Afonso Pena, deste Município e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: - 12,29 metros de frente para a BR-277 (antiga rua projetada); 29,40 metros de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da BR-277 olha o imóvel, onde confronta com a Avenida "A", com a qual faz esquina; 32,16 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 10; e 12,00 metros na linha de fundos, divide com o lote nº 08, com a área total de **368,40 m²**. Indicação Fiscal sob nº 04.0146.003/000 do Cadastro Municipal desta cidade. Obs:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 356, item 33.1, cap. XV de 01.08.84, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimimento. **PROPRIETÁRIOS:** - **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, industrial aposentado, portador da CI. [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] e sua mulher **IRIDE CELESTE DE POL BUNESE**, aposentada, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados a Rua Reinaldo S. de Quadros nº [REDACTED] em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nº 58.965, às fls.168, do livro 3-AE, em data de 30/04/1975. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial.

R.1-51.054: - Pela escritura pública de Doação lavrada nas notas do Cartório Distrital do Cajuru, Comarca de Curitiba-Pr., em 02 de Julho de 1.993, às fls.007 e 008, do livro 400-N, os proprietários, acima qualificados, **DOARAM** o imóvel objeto desta matrícula, estimado em **CR\$ 32.559.170,00**, em **adiantamento de legítima**, a **MARILIA DORIS MARTINSKI**, brasileira, aposentada, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], casada sob o regime da comunhão universal de bens com Perci Martinski, residente e domiciliada à Rua Teodorico Bittencourt [REDACTED] em Curitiba-Pr.; **MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK**, brasileira, empresária, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], casada sob o regime da comunhão universal de bens com Arno Antoni Firman Juk, residente e domiciliada à Rua Manoel Correia de Freitas nº [REDACTED] em Curitiba-Pr., e **MARIZA DALVA BUNESE ROCHA**, brasileira, arquiteta, portadora da CI. [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED], casada sob o regime da comunhão universal de bens com Ronaldo Antonio Rocha, residente e domiciliada à Avenida Nossa Senhora da Luz nº [REDACTED] em Curitiba-Pr. Custas-VRC 1.710. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial.

R.2-51.054: - Conforme escritura objeto do **R.1** supra, **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, já qualificado, reserva para si o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula. Custas-VRC 855. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial.

AV.3-51.054: - Conforme escritura objeto do **R.1** supra, a parte da donatária **MARILIA DORIS MARTINSKI**, já qualificada, fica gravada com a cláusula de **incomunicabilidade**. Custas-VRC 60. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial.

AV.4-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do **R.8-51.054**, faço constar que: a) **MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK** e **ARNO ANTONI FIRMAN JUK** são casados sob regime da comunhão universal de bens desde 03/10/1979; b) **ARNO ANTONI FIRMAN JUK** é brasileiro, empresário, portador da CI [REDACTED] PR, inscrito no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Manoel Correia de Freitas, [REDACTED] Curitiba-PR. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fê. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. [Signature] Oficial/Esc.- (LK) SFRJ2.Y5dJv.FUjV2-dWoeZ.1123q

Continua no verso

SEQUE NO VERSO

CNM 079970.2.0051054-10

N.º 51.054

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 aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8GYW-SLEYN-PTD3F-S2763>

CONTINUAÇÃO

AV.5-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.8-51.054, faço constar que: a) **MARIZA DALVA BUNESE ROCHA** e **RONALDO ANTONIO ROCHA** são casados sob regime da comunhão universal de bens desde 30/01/1971; b) **RONALDO ANTONIO ROCHA** é brasileiro, engenheiro civil, portador da CI [REDACTED] PR, inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora da Luz, [REDACTED], Curitiba-PR. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Officiante* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5wjv.FUjV2-oWkeZ.1123q

AV.6-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **ESTADO CIVIL** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a alteração do estado civil de **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, para **viúvo**, face o falecimento de seu cônjuge **IRIDE CELESTE DE POL BUNESE**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Officiante* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5mjv.FUjV2-AWaeZ.1123q

AV.7-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **ESTADO CIVIL/DIVÓRCIO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a alteração do estado civil de **MARILIA DORIS MARTINSKI** e **PERCI MARTINSKI** para **divorciados**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Officiante* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5bjv.FUjV2-CW9eZ.1123q

R.8-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 04/12/2001, às fls. 170/174, do Livro 863-NA, do 5º Cartório de Notas de Curitiba-PR, apresentada na forma de Certidão datada de 14/12/2023, **MARILIA DORIS MARTINSKI**; **MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK** e seu marido **ARNO ANTONI FIRMAN JUK**; **MARIZA DALVA BUNESE ROCHA** e seu marido **RONALDO ANTONIO ROCHA**; **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA FATUCH**, brasileiro, economista, portador da CI [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] casado sob o regime de comunhão universal de bens em data de 17/09/1970, com **ALICE MARIA ROMANÓ FATUCH**, residentes e domiciliados na Rua Rubens Elke Braga, [REDACTED] Curitiba-PR. **VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil)**, que em conjunto ao imóvel matriculado sob nº 51.055 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, perfazem um **valor total de R\$ 30.000,00**. **FORMA DE PAGAMENTO:** 10 prestações mensais e sucessivas, representadas por igual número de Notas Promissórias no valor de R\$ 3.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira Nota Promissória no dia 04/01/2002 e as demais sempre em igual dia dos meses subsequentes até final pagamento. Fica instituído o **PACTO COMISSÓRIO**. **CND:** dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 **CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000**. **ITBI** recolhido no valor de R\$ 1.086,53, em 06/11/2023, conforme guia 100402/2023. **Funrejus** recolhido no valor de R\$ 108,65, em 23/11/2023, conforme guia 14000000009861493-8, aqui arquivada. **CNIB - Resultado:** Negativo - Código **HASH:** 5df0.d0ea.9527.9956.3b75.b087.1f0a.dbc4.5486.4d04 - 8943.4a87.611a.3f7d.aa2f.6304.c6cd.b603.06fa.6af8 - 7be8.71f7.7bed.8666.599b.9294.a3aa.2c1c.717e.cf04 - f950.413b.928f.92e5.b942.8819.99f3.07c7.972e.e823 - 3fe2.8233.2561.e0f4.0659.4852.994c.58df.8279.83aa - 4752.3ef3.a3c9.25c5.5ed1.e21e.69d3.4247.687f.3382. Emitida **DOI**. Emolumentos: (Base de cálculo: R\$ 54.326,37 - **ITBI/2023**) R\$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 21,2150. Fundep: R\$ 53,0375. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Officiante* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5hvjv.FUjV2-vWdeZ.1123q

AV.9-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **USUFRUTO/EXTINÇÃO DOS EFEITOS:** Nos termos do R.8-51.054, faço constar a extinção do usufruto constante do **R.2-51.054**, em virtude da consolidação da propriedade. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. Continua na folha 2

SEQUE

CNM 079970.2.0051054-10

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8GYW-SLEYN-PTD3F-S2763>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
Alcides

FICHA
51.054 / 2

2024. *Alcides* Oficial/Esc.- (LK) SFRI2.Y57jv.FUjV2-HWjeZ.1123q

AV.10-51.054 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **INCOMUNICABILIDADE/EXTINÇÃO DOS EFEITOS** - Nos termos do título que deu origem ao R.8-51.054, faço constar que fica sem efeitos a cláusula de Incomunicabilidade constante da **AV.3-51.054**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Alcides* Oficial/Esc.- (LK) SFRI2.Y5ujv.FUjV2-jWVeZ.1123q

AV.11-51.054 - Protocolo 291.738 de 29/12/2025 - **CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO**: Nos termos do requerimento e Termo de Quitação integral de Obrigação, datados de 12/12/2025, aqui arquivado, faço constar o cancelamento do Pacto Comissório constante do **R.8-51.054**. Emolumentos: R\$ 174,51 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,4902. Fundep: R\$ 8,7255. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2026. *Maj* Oficial/Esc.- (JM) SFRI2.85Rsv.C7j52-JaqeX.1123q

° Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 51.054, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$0,99. Fundep: R\$ 2,49.

São José dos Pinhais, 27 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFRI2.T5Nkv.FVUrt
AA4Lu.1123q
Consulte os dados do selo em:
consulta.funarpen.com.br



CNM 079970.2.0051054-10

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **07.997-0**

e o código de verificação do documento: **FPDDH3N1**

Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041)382-1266

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 51.055

FOLHA

01

RUBRICA

[Signature]

IMÓVEL: - O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 10 (dez) da quadra nº 09 (nove), da Planta **JARDIM DA LUZ**, situada em Colônia Afonso Pena, deste Município e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: - 12,29 metros de frente para a BR-277 (antiga rua projetada); 32,16 metros de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da BR-277 olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 09; 34,77 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 11; e 12,00 metros na linha de fundos, divide com o lote nº 08, com a área total de **401,58 m²**. Indicação Fiscal sob nº 04.0146.004/000 do Cadastro Municipal desta cidade. Obs: - As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 356, item 33.1, cap. XV de 01.08.84, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimimento. **PROPRIETÁRIOS:** - **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, industrial aposentado, portador da CI [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] e sua mulher **IRIDE CELESTE DE POL BUNESE**, aposentada, portadora da CI [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED] brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados à Rua Reinaldo S. de Quadros nº [REDACTED] Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nº 58.965, às fls.168, do livro 3-AE, em data de 30/04/1975. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial

R.1-51.055: - Pela escritura pública de Doação lavrada nas notas do Cartório Distrital do Cajuru, Comarca de Curitiba-Pr., em 02 de Julho de 1.993, às fls.007 e 008, do livro 400-N, os proprietários, acima qualificados, **DOARAM** o imóvel objeto desta matrícula, estimado em **CR\$ 32.559.170,00**, em **adiantamento de legítima**, a **MARILIA DORIS MARTINSKI**, brasileira, aposentada, portadora da CI [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED] casada sob o regime da comunhão universal de bens com Perci Martinski, residente e domiciliada à Rua Teodorico Bittencourt [REDACTED] em Curitiba-Pr.; **MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK**, brasileira, empresária, portadora da CI [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED] casada sob o regime da comunhão universal de bens com Arno Antoni Firman Juk, residente e domiciliada à Rua Manoel Correia de Freitas nº [REDACTED] em Curitiba-Pr., e **MARIZA DALVA BUNESE ROCHA**, brasileira, arquiteta, portadora da CI [REDACTED] inscrita no CPF/MF [REDACTED] casada sob o regime da comunhão universal de bens com Ronaldo Antonio Rocha, residente e domiciliada à Avenida Nossa Senhora da Luz nº [REDACTED] em Curitiba-Pr. Custas-VRC 855. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial

R.2-51.055: - Conforme escritura objeto do R.1 supra, **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, já qualificado, reserva para si o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula. Custas-VRC 427,50. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial

AV.3-51.055: - Conforme escritura objeto do R.1 supra, a parte da donatária **MARILIA DORIS MARTINSKI**, já qualificada, fica gravada com a cláusula de **incomunicabilidade**. Custas-VRC 60. São José dos Pinhais, 15 de Setembro de 1.997. [Signature] Oficial

AV.4-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.8-51.055, faço constar que: a) **MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK** e **ARNO ANTONI FIRMAN JUK** são casados sob regime da comunhão universal de bens desde 03/10/1979; b) **ARNO ANTONI FIRMAN JUK** é brasileiro, empresário, portador da CI [REDACTED] inscrito no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Manoel Correia de Freitas, [REDACTED] Curitiba-PR. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498, Funrejus 25%: R\$ 19,37, Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. [Signature] Oficial/Esc.- (LK) SFR12. Y5rjv.FUjV2-6WHeZ.1123q

Continua no verso

SEQUE NO VERSO

CNM 079970.2.0051055-07

N.º 51.055

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KBNSR-9GZP7-ZQ7A8-JVGUK>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KBSNR-9GZP7-ZQ7A8-JVGUK>

CONTINUAÇÃO

AV-5-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.8-51.055, faço constar que: a) **MARIZA DALVA BUNESE ROCHA e RONALDO ANTONIO ROCHA** são casados sob regime da comunhão universal de bens desde 30/01/1971; b) **RONALDO ANTONIO ROCHA** é brasileiro, engenheiro civil, portador da CI [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora da Luz, [REDACTED], Curitiba-PR. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Oliveria* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5tjv.FUjV2-ZWdeZ.1123q

AV-6-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **ESTADO CIVIL** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a alteração do estado civil de **AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, para **viúvo**, face o falecimento de seu cônjuge **IRIDE CELESTE DE POL BUNESE**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Oliveria* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5Cjv.FUjV2-kWteZ.1123q

AV-7-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **ESTADO CIVIL/DIVÓRCIO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a alteração do estado civil de **MARILIA DORIS MARTINSKI e PERCI MARTINSKI para divorciados**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Oliveria* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5Yjv.FUjV2-LW7eZ.1123q

R.8-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 04/12/2001, às fls. 170/174, do Livro 863-NA, do 5º Cartório de Notas de Curitiba-PR, apresentada na forma de Certidão datada de 14/12/2023, **MARILIA DORIS MARTINSKI; MARILENE DIANA BUNESE FIRMAN JUK e seu marido ARNO ANTONI FIRMAN JUK; MARIZA DALVA BUNESE ROCHA e seu marido RONALDO ANTONIO ROCHA; AFONSO JOAQUIM GUILHERME BUNESE**, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA FATUCH**, brasileiro, economista, portador da CI 463.407 PR, inscrito no CPF/MF [REDACTED] casado sob o regime de comunhão universal de bens em data de 17/09/1970, com **ALICE MARIA ROMANÓ FATUCH**, residentes e domiciliados na Rua Rubens Elke Braga, [REDACTED], Curitiba-PR. **VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil)**, que em conjunto ao imóvel matriculado sob nº 51.054 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, perfazem um **valor total de R\$ 30.000,00. FORMA DE PAGAMENTO:** 10 prestações mensais e sucessivas, representadas por igual número de Notas Promissórias no valor de R\$ 3.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira Nota Promissória no dia 04/01/2002 e as demais sempre em igual dia dos meses subsequentes até final pagamento. Fica instituído o **PACTO COMISSÓRIO**. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 1.246,45, em 10/10/2023, conforme guia 100399/2023. Funrejus recolhido no valor de R\$ 124,65, em 23/11/2023, conforme guia 14000000009861506-3, aqui arquivada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 5df0.d0ea.9527.9956.3b75.b087.1f0a.dbc4.5486.4d04 - 8943.4a87.611a.3f7d.aa2f.6304.c6ed.b603.06fa.6af8 - 7be8.71f7.7bed.8666.599b.9294.a3aa.2c1c.717e.cf04 - f950.413b.928f.92e5.b942.8819.99f3.07c7.972e.e823 - 3fe2.8233.2561.e0f4.0659.4852.994c.58df.8279.83aa - 4752.3ef3.a3c9.25c5.5ed1.c21e.69d3.4247.687f.3382. Emitida DOI. Emolumentos: (Base de cálculo: R\$ 62.322,71 - ITBI/2023) R\$ 848,60 VRC 3.449,60. ISS: R\$ 16,9720. Fundep: R\$ 42,4300. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Oliveria* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5rjv.FUjV2-uWMeZ.1123q

AV-9-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **USUFRUTO/EXTINÇÃO DOS EFEITOS:** Nos termos do R.8-51.055, faço constar a extinção do usufruto constante do **R.2-51.055**, em virtude da consolidação da propriedade. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus Continua na folha 2

SEQUE

CNM 079970.2.0051055-07

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KBSNR-9GZP7-ZQ7A8-JVGUK>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
Albuquerque

FICHA
51.055 / 2

25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024.
Albuquerque Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5kfv.FUjV2-rWseZ.1123q

AV.10-51.055 - Protocolo 263.120 de 15/12/2023 - **INCOMUNICABILIDADE/EXTINÇÃO DOS EFEITOS** - Nos termos do título que deu origem ao R.8-51.055, faço constar que fica sem efeitos a cláusula de Incomunicabilidade constante da **AV.3-51.055**. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de janeiro de 2024. *Albuquerque* Oficial/Esc.- (LK) SFR12.Y5hfv.FUjV2-HWLeZ.1123q

AV.11-51.055 - Protocolo 291.738 de 29/12/2025 - **CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO**: Nos termos do requerimento e Termo de Quitação integral de Obrigação, datados de 12/12/2025, aqui arquivado, faço constar o cancelamento do Pacto Comissório constante do **R.8- 51.055**. Emolumentos: R\$ 174,51 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,4902. Fundep: R\$ 8,7255. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2026. *Albuquerque* Oficial/Esc.- (JM) SFR12.858sv.C7j52-ma5eX.1123q

1º Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 51.055, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$0,99. Fundep: R\$ 2,49.

São José dos Pinhais, 27 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFR12.T5Xkv.FVUrt
NAVLu.1123q
Consulte os dados do selo em:
consulta.funarpen.com.br



CNM 079970.2.0051055-07

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **07.997-0**

e o código de verificação do documento: **SP043L97**

Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/984FE-HS2Z3-5TEU6-D7CZV>

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE D'ORRICO BRANCO, 1069 - FONE 282-1270

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 26.178

FICHA

-01-

RUBRICA

IMÓVEL:- O lote de terreno sob nº 11(onze) da quadra nº 09(nove) da Planta JARDIM DA LUZ, situado na Colônia Afonso Pena, neste Município, medindo: 12,29 metros de frente para a estrada paralela à BR-277; 34,77 metros pelo lado direito de quem da rua - olha o imóvel, divide com o lote 10; 37,46 metros pelo lado esquerdo, divide com os lotes 12 e 06; 12,00 metros na linha de fundos, divide com o lote 08, com a área total de 433,38m2. **PROPRIETÁRIOS:-** SAMUEL CHAMECKI, brasileiro, portador da CI. [REDACTED], e inscrito no CPF/MF [REDACTED], casado com separação total de bens, com ROSANNA GIARESTI CHAMECKI, residentes em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob nº 55.784, às fls.20, do livro 3-AC, em data de 20.07.72. O loteamento acha-se inscrito neste Ofício sob nº 30, às fls. 180 do livro 8, em data de 26.05.53. São José dos Pinhais, 10 de setembro de 1.984* [REDACTED] Oficial.-----

Av.1-26.178:- Pelo contrato de compromisso de compra e venda, sob nº 295/02, firmado pelas partes em data de 26 de junho de 1.984, com as firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, os proprietários acima qualificados, representados por seu procurador Marcos Antonio Hauer, brasileiro, casado, economista, portador da CI. [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliado em Curitiba-Pr., à rua Lucio Hasera [REDACTED] PROMETERAM VENDER o imóvel objeto desta matrícula a **MARCO ANTONIO OLIVEIRA FATUCH**, brasileiro, casado, portador da CI. [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED], residente e domiciliado à rua Carlos de Carvalho [REDACTED] em Curitiba-Pr., pela quantia de Cr\$7.380.000,00 para ser pago da seguinte forma: 06 de Cr\$40.000,00; 06 de Cr\$80.000,00; 06 de Cr\$100.000,00; 06 de Cr\$130.000,00; 06 de Cr\$175.000,00; 06 de Cr\$205.000,00; 06 de Cr\$235.000,00; 06 de Cr\$265.000,00 cada uma, vencíveis todos os dias 01 de cada mês a contar do mês de agosto de 1.984. São José dos Pinhais, 10 de setembro de 1.984. [REDACTED] Oficial.-----

R.2-26.178 Conforme Carta de Adjudicação Compulsória, extraída dos autos nº 640/96, pelo Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr., assinada pelo Dr. João Domingos Kuster Puppi - Juiz de Direito, em data de 18 de Outubro de 1.996, e sentença datada de 09/09/96, o **IMÓVEL** objeto desta matrícula, foi **ADJUDICADO** em favor de **MARCO ANTONIO OLIVEIRA FATUCH**, já qualificado. Obs.- O Imposto inter-vivos do imóvel objeto desta matrícula foi pago sobre a avaliação de R\$-5.036,93, conforme talão nº 0.343/97, datado de 20/02/97. Custas-VRC 1.485. São José dos Pinhais, 10 de Julho de 1.997. [REDACTED] Oficial.-----

R.3-26.178:- Protocolo nº 80.115 de 13/10/2003. Conforme Mandado e Auto de Penhora e Depósito, extraído dos autos nº 53/2002 de Executivo Fiscal, pelo escrivão da 1ª Vara Cível desta cidade, em 10 de Junho de 2.003 que ficam arquivados em Cartório (arquivo de Mandados), em que é exequente o Município de São José dos Pinhais, e executado Marco Antonio Oliveira Fatuch, **REGISTRA-SE a PENHORA**, efetivada sobre o lote objeto desta matrícula. Fiel Depositário Luiz Ernani Setim. Custas-VRC 378=R\$39,69. São José dos Pinhais, 31 de Outubro de 2.003* [REDACTED] Oficial.-----

AV.4-26.178 - Protocolo 290.311 de 19/11/2025 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Continua no verso

SEQUE NO VERSO

CNM 079970.2.0026178-45

MATRÍCULA Nº
26.178

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 aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/984FE-HS2Z3-5TEU6-D7CZH>

CONTINUAÇÃO

Conforme Termo de Levantamento de Penhora, datado de 18/11/2025, extraído dos autos nº 0004856-13.2002.8.16.0035 (nº de origem 053/2002), expedido pela Vara de Fazenda Pública de São José dos Pinhais/PR, aqui arquivado (mandados), faço constar o cancelamento da **PENHORA** constante do **R.3-26.178**. Funrejus isento do recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", 04, da Lei nº 12.216/1998. Emolumentos: R\$ 52,35 VRC 189,00. ISS: R\$ 1,0470. Fundep: R\$ 2,6175. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de dezembro de 2025.
Alencar Oficial/Esc.-(DL)SFRILJPGP.CZrNo-7qZOo.1123q

1º Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 26.178, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$0,99. Fundep: R\$ 2,49.

São José dos Pinhais, 27 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFR12.T5kkv.FVUrt

2ANLu.1123q

Consulte os dados do selo em:

consulta.funarpen.com.br



SEGUIE

CNM 079970.2.0026178-45

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **07.997-0**

e o código de verificação do documento: **SHLP6B2V**

Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041)382-1266

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 52.970

FOLHA

01

RUBRICA

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE B 321**, com a área de **5.941,87m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações:- Partindo do limite da faixa de domínio da Rodovia BR 277, a 36,00 metros de sua interseção com alinhamento predial da face sul da Avenida A, segue pela referida faixa no sentido a Paranaguá numa extensão de 74,73 metros até uma rua sem denominação oficial, confrontando com a BR 277. Deste ponto segue pelo alinhamento predial desta rua sem denominação, numa extensão de 77,60 metros, até a rua G. Daí, segue pelo alinhamento predial da rua G, com a medida de 108,84 metros até a divisa com a Avenida A. Deste ponto, segue pela Avenida A com distância de 24,00 metros, para em seguida, formando um ângulo reto, confrontando com os lotes 9,10 e 11, medindo 36,00 metros. Deste ponto segue pelo alinhamento com a distância de 37,46 metros, fazendo divisa com o lote 11; chegando ao ponto de partida, assim perfazendo uma área de 5.941,87m². Obs:- Lote esse oriundo da Unificação dos lotes 01 à 08, 12 à 17 da quadra n.º 09 da Planta **JARDIM DA LUZ**, situada na Colônia Afonso Pena, neste Município. **PROPRIETÁRIO:-** MARCO ANTONIO OLIVEIRA FATUCH, brasileiro, casado, empresário, portador da [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado à rua Carlos de Carvalho n.º [REDACTED], em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob n.º 1 das matrículas 26.123, 26.124, livro 2, em 29/08/84; registro n.º 2 das matrículas 26.095 à 26.105, livro 2, em 10/07/97 e registro n.º 4 da matrícula 51.641, livro 2, em 30/11/99. São José dos Pinhais, 30 de Novembro de 1.999* [REDACTED] Oficial.

AV.1-52.970:- Protocolo n.º 138.182 de 03/08/2012. Conforme requerimento datado de 31/07/2012, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras sob n.º 524/2004, Certidão de Valor Venal sob n.º 884/2012 expedidos pela Prefeitura Municipal desta Cidade, Certidões Negativas de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob n.º 001082012-14001763 expedidas pela Secretaria da Receita Federal e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART sob nrs. 3153514, 3189636, 3160256 e 1610537 e Plantas, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Requerimentos) - **AVERBA-SE** a construção total de **1.976,35m²**, em alvenaria destinado a Motel de um pavimento, com numeração predial 639 da rua João Alceu Fialla. Indicação fiscal 04.146.0007.000.01. Funrejus pago no valor de R\$ 817,80 em data de 06/08/2012 conforme guia 12035017900212772. Custas-VRC 2.156 = R\$304,00. São José dos Pinhais, 28 de agosto de 2.012. [REDACTED] Oficial Designada.

CNM 079970.2.0052970-82

N.º 52.970

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9DRHQ-W6EST-NJGND-83YDC>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9DRHQ-W6EST-NJGND-83YDC>

CONTINUAÇÃO

1º Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.
A presente certidão, referente à matrícula nº 52.970, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fê. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$0,99. Fundep: R\$ 2,49.

São José dos Pinhais , 27 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRI2.T5Fkv.FVUrt

kAZLu.1123q

Consulte os dados do selo em:

consulta.funarpen.com.br



SEQUE

CNM 079970.2.0052970-82

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **07.997-0**

e o código de verificação do documento: **VSVVPPC6**

Consulta disponível por 30 dias

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. **ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO OLIVEIRA FATUCH**, que era brasileiro, economista, portador do RG nº [REDACTED] inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] e casado sob o regime de comunhão universal de bens com **Alice Maria Romanó**, neste ato representado por seu inventariante nomeado **Rodrigo Romanó Fatuch**, brasileiro, casado, corretor de seguros, portador do RG nº [REDACTED] - SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Francisco Juglair, nº [REDACTED] na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.200-230

Proprietário do Terreno Constituído pelo Lotes

- nº 11 (onze) da quadra 09 (nove) da Planta JARDIM DA LUZ, INDICAÇÃO FISCAL: 04.146.0005.0000, com a área total de 433,38m². Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado 1º Cartório do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. sob nº. 26.178, livro 2-RG
 - nº 09 (nove) da quadra nº 09 (nove), da Planta JARDIM DA LUZ, INDICAÇÃO FISCAL: 04.146.0003.0000, com a área total de 368,40m². Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado 1º Cartório do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. sob nº. 51.054, livro 2-RG
 - nº 10 (dez) da quadra nº 09 (nove), da Planta JARDIM DA LUZ, INDICAÇÃO FISCAL: 04.146.0004.0000, com a área total de 401,58 m². Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado 1º Cartório do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. sob nº 51.055, livro 2-RG.
 - LOTE B 321 Lote esse oriundo da unificação dos lotes 01 à 08, 12 à 17 da quadra nº 09, da Planta JARDIM DA LUZ. INDICAÇÃO FISCAL: 04.146.0007.0000, com a área de 5.941,87m². Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado 1º Cartório do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. sob nºs 26.123, 26.124, 26.095 a 26.105, todas do livro 2-RG.
2. Autorizamos **REALMARKA CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Acelino Grande 89 – Santa Felicidade - Curitiba - Paraná, inscrita no CNPJ sob nº 22.265.703/0001-84, telefone (41) 99106.0926, neste ato representada por seu sócio diretor: **MARCOS LEMOS REALE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº [REDACTED] -SSP-SP, inscrito no CPF sob nº [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Acelino Grande [REDACTED] - São Braz, em Curitiba-PR

A Construir no mencionado terreno.

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

São José dos Pinhais, 08 de abril de 2026. Assinatura com Firma Reconhecida:

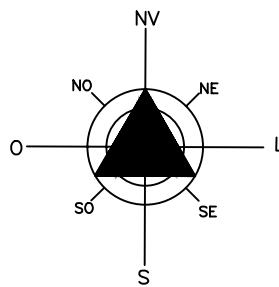
 Documento assinado digitalmente
RODRIGO ROMANO FATUCH
Data: 10/04/2026 13:30:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

1. _____

2. _____

684100.0000

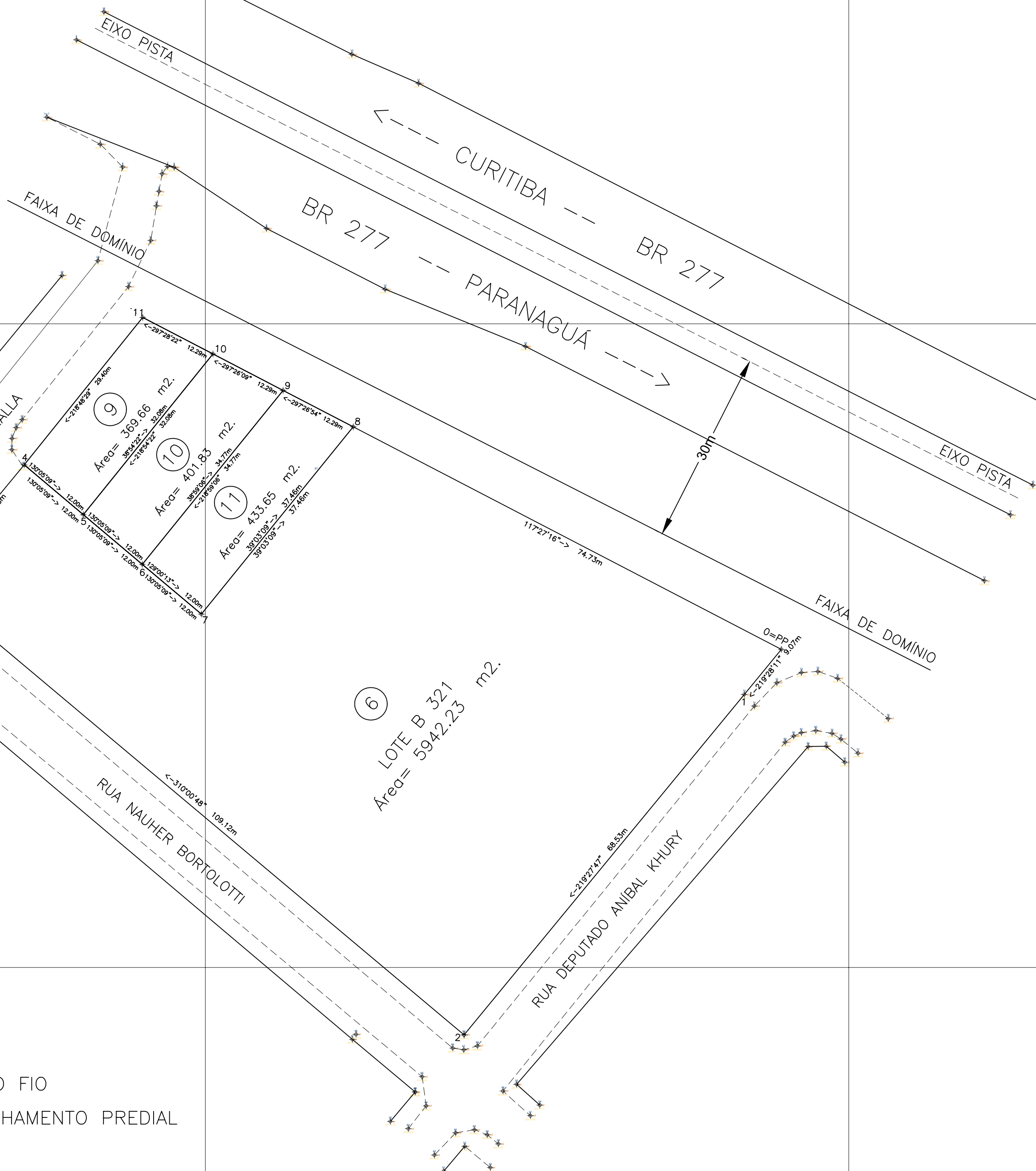
684200.0000



7179100.0000

7179000.0000

----- MEIO FIO
—— ALINHAMENTO PREDIAL



Global Topomensura
Desembargador Clotario Portugal, 349
Centro - Campo Largo - Pr
www.globaltopomensura.com



SIRGAS 2000

ESCALA: 1:500

ORGÃOS PÚBLICOS:

TÍTULO:

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL E LOCAÇÃO DE LOTES, SITUADOS
NA RUA NAUHER BORTOLOTTI, N°12 - AFONSO PENA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR.

DECLARAÇÃO:

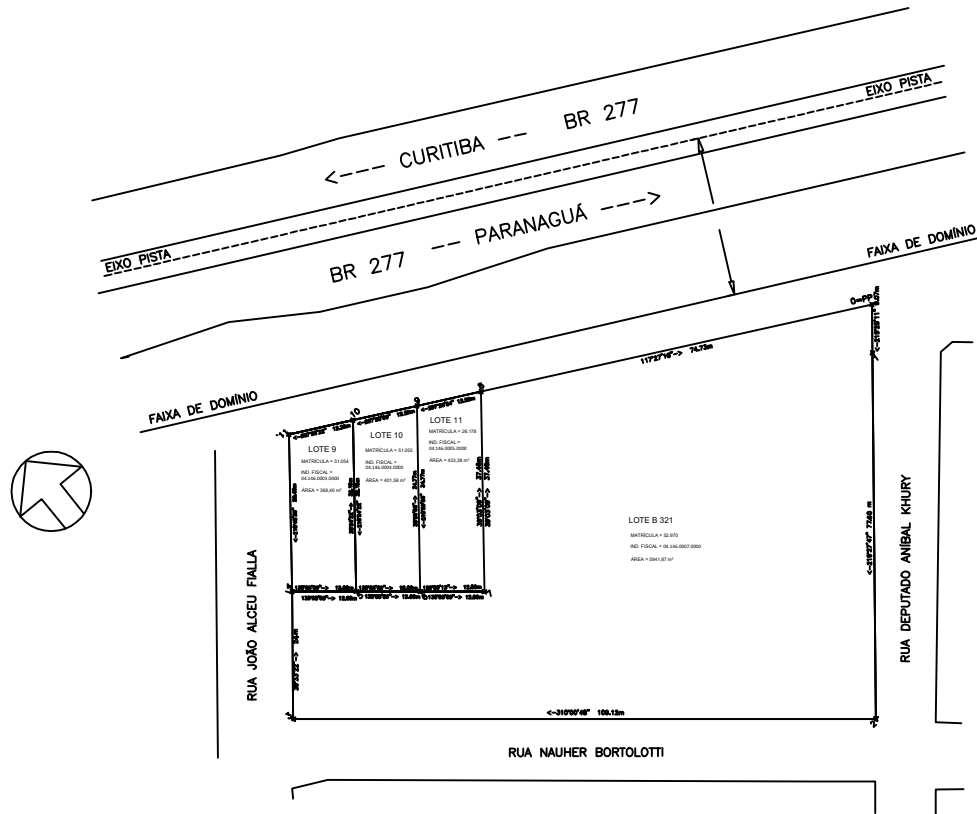
DECLARAMOS QUE AS METRAGENS, ÁREAS, CONFRONTANTES E SITUAÇÃO, SÃO DE INTEIRA
RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADO.

PROPRIETÁRIOS:

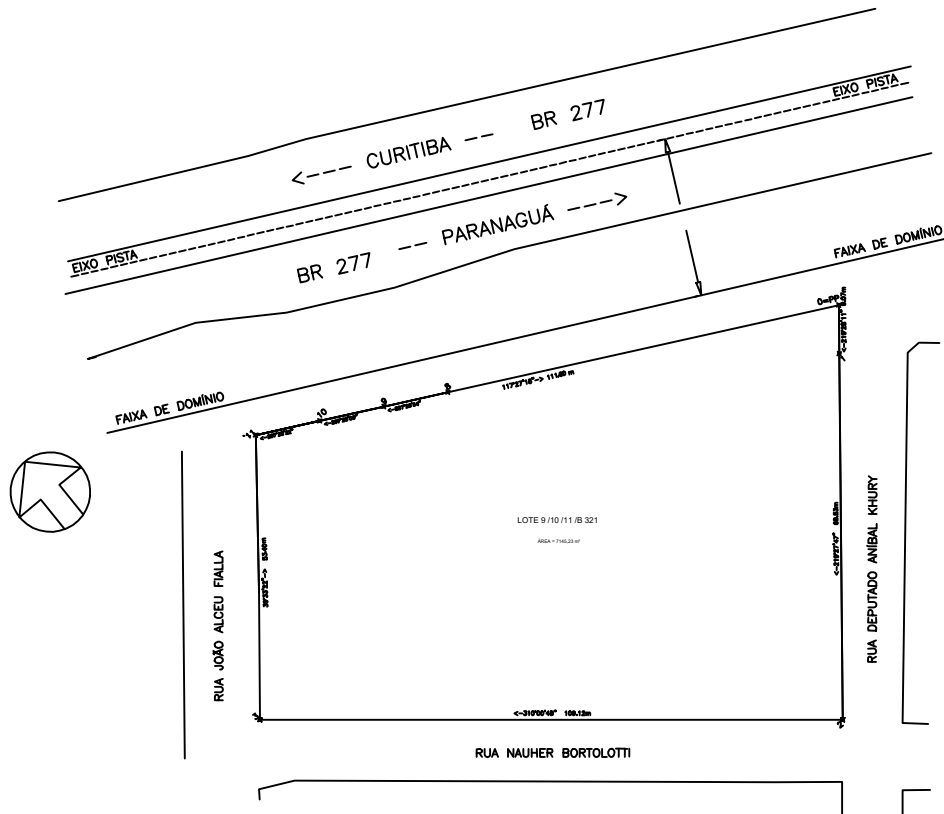
R.A.R EMPREENDIMENTO HOTELEIRO LTDA
CNPJ 02.630.155/0001-37

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

TIAGO DOS SANTOS ABDALLA - TÉCNICO EM AGRIMENSURA - CFT-BR nº 171665101-8



SITUAÇÃO ATUAL
ESCALA 1:500



SITUAÇÃO UNIFICADA
ESCALA 1:500

INFRA - ESTRUTURA

ANTI - PÓ				REDE ELÉTRICA				
REDE DE ÁGUA				ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
REDE DE ESGOTO				REDE TELEFÔNICA				
COLETA DE LIXO				GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS				
LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO	BAIRRO	ZONA	MATRÍCULA	IND. FISCAL	ÁREA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
9	9	LUZ - JARDIM DA	PARQUE DA FONTE	ZR4	51.054	04.146.0003.0000	368,40 m²	
10	9	LUZ - JARDIM DA	PARQUE DA FONTE	ZR4	51.055	04.146.0004.0000	401,58 m²	
11	9	LUZ - JARDIM DA	PARQUE DA FONTE	ZR4	26.178	04.146.0005.0000	433,38 m²	
B 321	9	SUBDIVISÃO	PARQUE DA FONTE	ZR4	52.970	04.146.0007.0000	5941,87 m²	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

TODAS AS COTAS,ÁREAS DE CONFRONTAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO PROPIETÁRIO

TÍTULO
PROJETO PARA FINS DE UNIFICAÇÃO DE LOTE 9, 10, 11 E B 321 REGISTRADOS SOB AS MATRÍCULAS 51.054, 51.055, 26.178 E 52.970, GERANDO O LOTE 9/10/11/B 321

REFERÊNCIA
PLANTA DE SITUAÇÃO UNIFICADA DO IMÓVEL

PROPIETÁRIO	ASSINATURA	DATA	PRANCHA
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASSINATURA	DESENHO	01/01
TÍTULO		ART	

CURITIBA - BR 277

EIXO PISTA

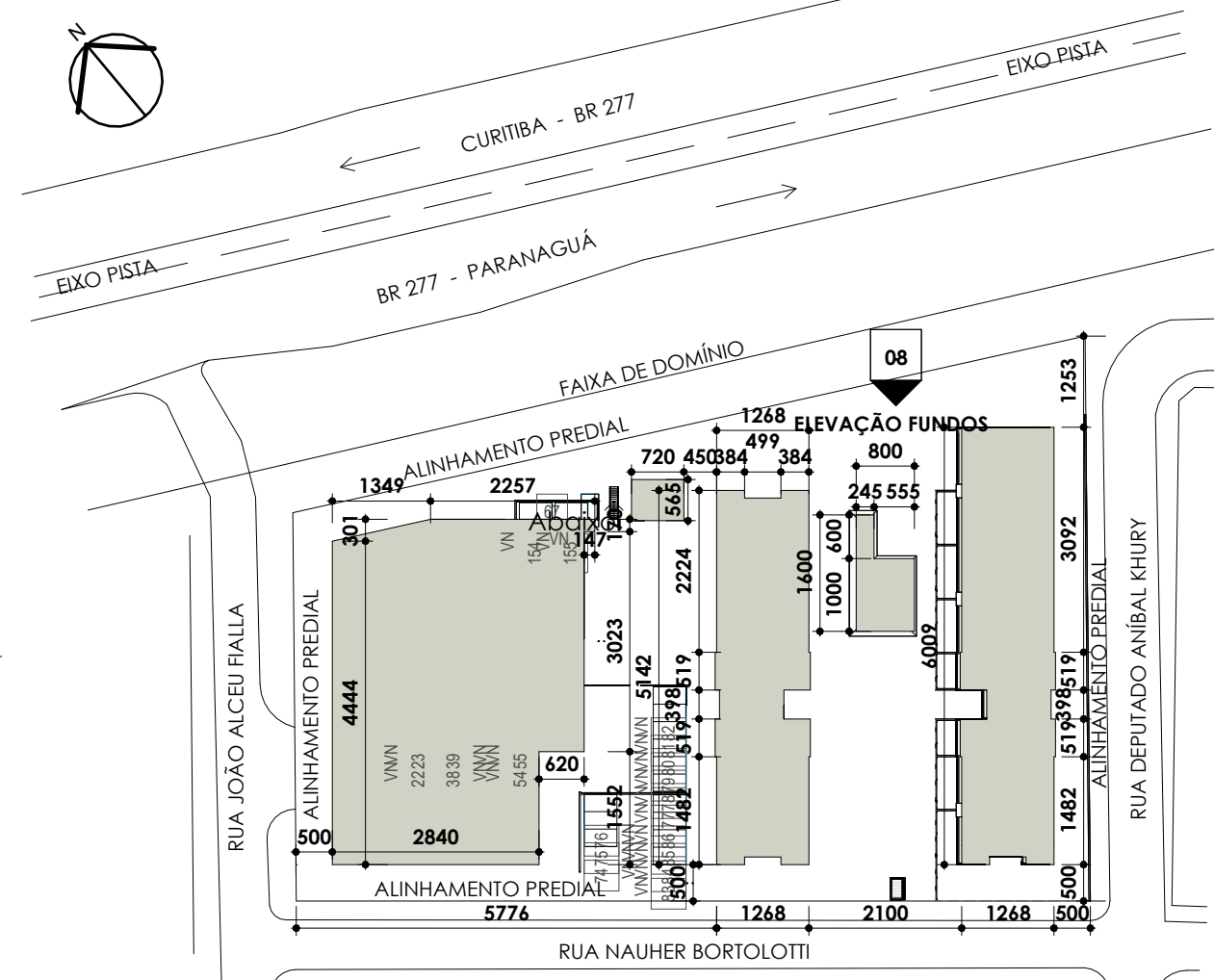
BR 277 - PARANAGUÁ

FAIXA DE DOMÍNIO

RUA JOÃO ALCEU FIALLA

RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY

RUA NAUHER BORTOLOTTI



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
ESC: 1 : 1000

ESTATÍSTICA				
A DEMOLIR: 0,00 m²	NÍVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL CONSTRUIDA
TERREO		3057,76 m²	41,96 m²	3099,72 m²
PAVIMENTO 2 - 1º TIPO		1293,58 m²	41,96 m²	1335,54 m²
PAVIMENTO 3 - 2º TIPO		1293,58 m²	41,96 m²	1335,54 m²
PAVIMENTO 4 - 3º TIPO		1293,58 m²	41,96 m²	1335,54 m²
PAVIMENTO 5 - 4º TIPO		1293,58 m²	41,96 m²	1335,54 m²
PAVIMENTO 6 - 5º TIPO		1293,58 m²	41,96 m²	1335,54 m²
LAJE COBERTURA CX. D'ÁGUA		0,00 m²	67,59 m²	67,59 m²
TOTAL		1525,65 m²	319,35 m²	1845,00 m²
ÁREA DE CENTRAL GLP				1,278,26 m²
ÁREA DE RECREAÇÃO				7,453,23 m²
ÁREA DO TERRENO				43,38
TAXA DE OCUPAÇÃO				

MATERIAL	ÁREA (m²)	PERMEABILIDADE DO MATERIAL	ÁREA REAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
DECK	111,92	1	111,92	1,57
GRAMA	2.000,25	1	2.000,25	28,00
PAVER	1.374,72	0,15	206,51	2,89
TOTAL	3.486,90		2318,68	32,45
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO				21,23 m
RECUBO LEGAL PARA BR 277				5 m
RECUBO EFETIVO PARA BR 277				5 m
RECUBO LEGAL PARA RUA JOÃO ALCEU FIALLA				5 m
RECUBO EFETIVO PARA RUA JOÃO ALCEU FIALLA				5 m
RECUBO LEGAL PARA RUA NAUHER BORTOLOTTI				5 m
RECUBO EFETIVO PARA RUA NAUHER BORTOLOTTI				5 m
RECUBO LEGAL PARA RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY				5 m
RECUBO EFETIVO PARA RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY				5 m
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO				179
PRIV. NORMAIS (MÍN. 2,40 x 4,50 m)				116
PRIV. REDUZIDAS (MÍN. 2,30 x 4,50 m)				36
PRIV. PCID (MÍN. 3,50 x 4,50 m)				03
VEICULARES				08
TOTAL				163

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS
Declaradas que o aproveitamento do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município do direito de propriedade ou posse do terreno.

INFRAESTRUTURA EXISTENTE
BR 277 - PAVIMENTAÇÃO ASFALTO
RUA JOÃO ALCEU FIALLA - PAVIMENTAÇÃO ASFALTO
RUA NAUHER BORTOLOTTI - PAVIMENTAÇÃO ASFALTO
RUA DEPUTADO ANÍBAL KHURY - PAVIMENTAÇÃO ASFALTO
REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA VIA SANEPAR
REDE DE ESGOTO SANITÁRIO VIA SANEPAR
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL
ILUMINAÇÃO PÚBLICA VIA PREFEITURA
REDE DE TELEFONIA E INTERNET VIA CONCESSIONÁRIAS

INDICAÇÃO FISCAL: ZONEAMENTO: MATRÍCULA: LOTE: QUADRA: LOCALIDADE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

PROJETO: FATU SCH	DATA / DESENHO / VERSÃO: 19/03
REFERÊNCIA: IMPLANTAÇÃO	ASS:
PROPRIETÁRIO:	ASS:
RESPONSÁVEL TÉCNICO: MARCOS EDUARDO REALE Engenheiro Civil - CREA 121.505/O-PR	ASS:
AUTOR DO PROJETO: MARIANA P. DE LARA GROSSO Arquiteta e Urbanista - CAU A-248278-6	ASS:
Espaceo reservado à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais	



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

25.404.751.1

VALIDADE

27/02/2027

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

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

Realmarka Construcoes Ltda

CNPJ (PJ) / CPF (PF)

22.265.703/0001-84

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento

RMK SJP Fatusch

Categoria do empreendimento

Residencial

Endereço

Rua João Alceu Fialla

Nº Predial

51

Município

São José dos Pinhais

Bairro

Parque da Fonte

Número de Lotes

01

Número de Economias

179

Número de Pavimentos

06

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

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

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

Extensão
Aproximada (m)

Diâmetro (DN)

310 metros

75

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

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento:

Rua João Alceu Fialla

Material / Diâmetro:

PVC DN 75

Cota topográfica:

A ser definida em projeto

Pressão mínima (mca)

10

Pressão máxima (mca)

50

Endereço do ponto de interligação

Rua das Rosas esquina com Rua Ignácio Grossmann

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

Pela Rua Nauher Bortolotti, há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, no passeio, em frente ao empreendimento, viabilizando implantação de ligação condominial.

Diâmetro (DN)

150

Pela Rua João Alceu Fialla é necessária a ampliação de rede coletora, em faixa de servidão, conforme diâmetro e extensão aproximada indicada ao lado.

Extensão
Aproximada (m)

Diâmetro (DN)

60 metros

150

Obs.: Os custos das expansões de redes, as faixas de servidão e autorização de passagem, serão a despesas 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 despesas do empreendedor.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento:

A definir

Cota topográfica do ponto da ligação

A ser definida em projeto

Profundidade da rede no ponto da ligação (m):

A ser definida em projeto

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

Rua João Alceu Fialla esquina com Rua Nauher Bortolotti

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do

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



empreendimento.
O empreendimento deverá ser atendido por ligação condominial.
É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

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

09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Local e data:
Curitiba, 26 de fevereiro de 2026.

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

Documento: **CRAAE_25.404.751.1_RMKSJPFatusch.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 26/02/2026 10:42 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX)** em 26/02/2026 11:07 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 27/02/2026 14:32 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhoid Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 02/03/2026 15:28 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **25.404.751-1** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 26/02/2026 10:42.



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: 01.20263269994820
Curitiba, 13 de Fevereiro de 2026.

REALMARKA CONSTRUCOES LTDA
R NAUHER BORTOLOTI 55, -
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	EMPREENDIMENTOS RMK SJP FATUSCH	Ofício:
Local	RUA NAUHER BORTOLOTI,55 - PARQUE FONTE	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 179

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 22.265.703/0001-84 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 16/04/2015	
NOME EMPRESARIAL REALMARKA CONSTRUÇOES LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) REALMARKA CONSTRUÇOES			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 41.20-4-00 - Construção de edifícios 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 74.20-0-01 - Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 43.99-1-01 - Administração de obras 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R ACELINO GRANDE		NÚMERO 89	COMPLEMENTO *****
CEP 82.320-390	BAIRRO/DISTRITO SAO BRAZ	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO MARCOS.REAL@REALMARKA.COM.BR		TELEFONE (41) 3532-4505	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 16/04/2015	
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 19/05/2026 às 10:48:41 (data e hora de Brasília).



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 19/05/2026 às 10:48:58 (data e hora de Brasília).