

65ª Audiência Pública de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – 23/09/2026

1 Ao vigésimo terceiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, às quatorze
2 horas e cinco minutos, na Câmara Municipal de Araucária, situada na Rua Irmã Elizabeth
3 Werka, 55, Araucária, realiza-se a Sexagésima Quinta Audiência Pública de Estudo de Impacto
4 de Vizinhança (EIV), com os presentes conforme Lista de Presença em anexo. Marina Re-
5 nosto Gennari, Arquiteta e Urbanista da Secretaria Municipal de Planejamento, faz a abertura
6 da Audiência Pública com as considerações iniciais, explica o funcionamento da audiência, a
7 forma com que podem ser enviadas as contribuições presencialmente e online, e fala que se-
8 rá apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança de dois empreendimentos de condomínios
9 residenciais localizados no bairro Capela Velha. A seguir, Marina passa a palavra para a res-
10 ponsável técnica Ingrid Amorim que apresentará o estudo. Ingrid agradece a presença de to-
11 dos e explica que a audiência tem como objetivo apresentar os possíveis impactos gerados
12 pelos condomínios residenciais Morada Essenza e Morada Sollare. Antes de iniciar a apresen-
13 tação sobre o residencial, ela explica que o EIV é um instrumento previsto no Estatuto das Ci-
14 dades que avalia e propõe medidas mitigatórias relacionadas a aspectos como tráfego e mo-
15 bilidade, sombreamento e ventilação, infraestrutura urbana, equipamentos públicos, uso do
16 solo e adensamento, ruído, resíduos e drenagem e qualidade de vida da vizinhança, quando o
17 empreendimento tem potencial de gerar impactos sobre seu entorno. Ingrid passa a apresen-
18 tar as características dos empreendimentos, que se tratam de dois condomínios habitacionais
19 verticais, sendo o Residencial Morada Essenza composto de 3 blocos de 10 pavimentos cada
20 e 1 edifício-garagem, contendo 240 unidades habitacionais, e o Residencial Morada Sollare
21 com 3 blocos de 11 pavimentos cada, e 1 edifício-garagem, totalizando 260 unidades habitaci-
22 onais. A localização dos empreendimentos é na Rua Avestruz, no bairro Capela Velha. O em-
23 preendedor responsável é Valor Real Empreendimentos Imobiliários Ltda, tendo como respon-
24 sável legal Antonio Luiz Gonçalves Azevedo Lage. A responsável técnica pelo estudo explica
25 que o lote original dos empreendimentos, por conta das diretrizes viárias, será subdividido em
26 dois, mostrando em tela as áreas destinadas a cada empreendimento, bem como imagens da
27 testada do lote para a Rua Avestruz e para a futura via de acesso aos empreendimentos. A
28 respeito do Morada Essenza, a área do lote do empreendimento é de 19.085,18 m² e a área
29 total a construir é de 15.480,08 m², sendo que a taxa de ocupação será de 12,19%, coeficien-
30 te de aproveitamento de 0,72 e área permeável de 15.281,32 m², representando 80,07% da
31 área do lote. A Arquiteta e Urbanista ainda informa que os demais dados do empreendimento
32 constam no estudo completo, disponível no site da Prefeitura. Com relação ao Morada Sollare,
33 a área do lote do empreendimento é de 11.185,63 m² e a área total a construir é de
34 17.258,50 m², sendo que a taxa de ocupação será de 23,10%, coeficiente de aproveitamento
35 de 1,37 e área permeável de 7.399,91 m², representando 66,16% da área do lote. A Arquiteta
36 e Urbanista ainda informa que os demais dados dos empreendimentos constam no estudo
37 completo, disponível no site da Prefeitura. Apresenta-se em tela a implantação dos empreen-
38 dimentos, sendo indicadas as entradas com portaria através da Rua Eloísa Maria Sobania Mi-
39 chel, as áreas de lazer, estacionamento, áreas de lixeiras e os blocos residenciais, além de
40 espaços exclusivos de bicicletário. Apresenta-se os cortes e elevações dos empreendimentos,
41 explicando que os projetos dispõem de forma separada de entrada exclusiva e saída para pe-
42 destres, e entrada exclusiva e saída apenas para veículos, com pista de acumulação e portão
43 recuado. Com relação às vagas de estacionamento, para o Morada Essenza ao todo são pre-
44 vistas 252 vagas, sendo 12 vagas destinadas a visitantes, 8 vagas destinadas a pessoas com
45 deficiência ou mobilidade reduzida e bicicletário com 38 vagas. Para o Residencial Morada
46 Sollare, são previstas 273 vagas, sendo 13 delas destinadas a visitantes, 8 destinadas a pes-
47 soas com deficiência ou uma mobilidade reduzida e um bicicletário com 40 vagas, respei-
48 tando-se a solicitação das normas e legislações, prevendo-se ainda as vagas de idosos. E
49 com relação à previsão de fluxos, no estudo foi feito um cálculo considerando a ocupação
50 máxima tanto do empreendimento Morada Essenza como do Morada Sollare. E através desse
51 cálculo, chegou-se a uma estimativa total de 1.500 pessoas passando a habitar nos empreen-
52 dimentos considerando todos os apartamentos ocupados, e, através desses dados, tem-se



53 uma estimativa dos meios de transporte a serem utilizados por esses futuros condôminos,
54 sendo 47% que farão uso de automóvel particular, equivalente a 735 pessoas, 31% vão utili-
55 zar o transporte público, o que seria 465 pessoas, 9% se locomoveria a pé, o que correspon-
56 de a 135 pessoas, 6% podem utilizar o meio de transporte de fretamento, que corresponde a
57 90 pessoas, 3% podem fazer o uso de motos, o que corresponde a 45 pessoas, 2% podem fa-
58 zer uso de bicicletas ou motos elétricas, o que corresponde a 30 pessoas, e, por fim, 2% seri-
59 am de caronas. Ainda, com relação a aos principais acessos, as principais vias que podem ser
60 utilizadas futuramente são a Rua Eloísa Maria Sobânia Michel, que é a via de acesso principal
61 e está em fase de implantação, e as principais vias de distribuição, que são a Rua Avestruz, a
62 Rua Maracanã e a Avenida dos Pinheiros. Passa-se a apresentar sobre a fase de obras, pre-
63 vista para o empreendimento Morada Essenza uma duração de 33 meses para execução, e,
64 para o Residencial Morada Sollare a previsão é de 34 meses. Estima-se durante o período de
65 obra cerca de 70 funcionários no pico da obra. Com relação ao valor do investimento, para o
66 Residencial Morada Essenza é estimado o valor de 33.229.343,01 reais e para o Morada Sol-
67 lare o investimento previsto é de 35.343.335,79 reais. As obras serão realizadas em horário
68 comercial e o canteiro de obras vai seguir o padrão da legislação vigente e todo o processo
69 vai ser realizado dentro do próprio canteiro, sem intervir nas vias públicas. Será implantada
70 também toda a sinalização, presando pela segurança do entorno do empreendimento. Com
71 relação à infraestrutura, os empreendimentos contarão com projeto de drenagem, reservatório
72 de contenção de cheias e reaproveitamento de águas pluviais, como exige a legislação do
73 município, bem como o projeto de terraplanagem. Os empreendimentos também têm atendi-
74 mento pela rede pública de abastecimento de energia elétrica, que é pela COPEL, já compro-
75 vado pela concessionária, e o atendimento das redes públicas de abastecimento de água e
76 coleta de esgoto pela Sanepar, o que também é atestado dentro do EIV. Com relação ao des-
77 carte do período de obras, a destinação de resíduos será feita conforme o PGRCC aprovado
78 junto à Prefeitura e na fase de operação terá armazenamento em abrigo com dimensões con-
79 forme a resolução CONDEMA, com a coleta municipal. Explica-se a seguir sobre as áreas de
80 influência e sobre o entorno, citando-se que o empreendimento será implantado em Zona Re-
81 sidencial 2, sendo o uso pretendido classificado como adequado para a zona. A área de in-
82 fluência direta é caracterizada principalmente pelo uso residencial grande parte dos usos são
83 habitacionais, tanto em casas, em casas populares quanto apartamentos. Já na área de in-
84 fluência ampliada o uso residencial continua predominante, mas há também diversos estabe-
85 lecimentos comerciais e de prestação de serviços. Apresenta-se o estudo de insolação e som-
86 breamento, concluindo-se que em ambos os solstícios analisados, de verão e inverno, a som-
87 bra do empreendimento permanece principalmente dentro do próprio lote do condomínio e na
88 área de rua, incidindo também nos lotes vazios no entorno sem grandes interferências nos lo-
89 tes vizinhos consolidados. Tratando-se então dos equipamentos públicos comunitários, foram
90 localizados nas áreas de influência três equipamentos de educação, dois equipamentos de la-
91 zer, dois equipamentos de saúde e dois equipamentos de assistência social. O estudo ainda
92 apresenta todas as linhas de transporte público que possam atender a via do empreendimen-
93 to, sendo ao todo 12 linhas, todas urbanas. Além disso, são visualizados dois trechos com
94 pontos de ônibus que podem fazer o atendimento dos dois empreendimentos, estando o pri-
95 meiro a 440 metros do acesso e o segundo a 445 metros, considerando o acesso do Residen-
96 cial Morada Sollare, ambos na Rua Avestruz. Passa-se a apresentar sobre a identificação dos
97 impactos no estudo, que foram definidos com base na matriz de impactos, disponível na ínte-
98 gra no EIV publicado, tendo sido identificado para a fase de obra como o principal impacto
99 sendo a interferência no sistema viário local, o que deverá ser mitigado conforme apontado no
100 estudo, além da geração de ruídos e de resíduos. A execução da obra em horário comercial e
101 gerenciamento da obra com o PGRCC são apontados como medidas para mitigar tais impac-
102 tos. Aponta-se como um impacto positivo durante essa fase a geração de empregos temporá-
103 rios. Já na fase de operação é esperado o aumento na demanda por redes de abastecimento,
104 sendo necessário a ampliação da infraestrutura, apontado-se que acaba sendo também um



65ª Audiência Pública de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – 23/09/2026

105 impacto positivo, pois promoverá a ampliação e o atendimento maior da região. Aponta-se co-
106 mo principais impactos da fase de operação a interferência no tráfego de veículos leves,
107 acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, e, como pontos positivos, existirá a
108 implantação de calçadas acessíveis na testada do lote e a geração de empregos diretos e in-
109 diretos que são ocasionados devido à implantação do empreendimento. Como resumo, a res-
110 ponsável técnica pelo EIV conclui que na fase de obra é esperado que a maior parte dos im-
111 pactos terá duração temporária, a atividade é condizente com o previsto pelo zoneamento da
112 região e cumpre com a função social do lote. O empreendimento também promoverá uma va-
113 lorização no entorno onde será implantado, trazendo maior circulação de pessoas e aumen-
114 tando a sensação de segurança. Serão também executadas as medidas mitigadoras e com-
115 pensatórias relacionadas aos impactos negativos, conforme as matrizes elaboradas pelo EIV.
116 Por fim, Ingrid agradece pela atenção e se coloca à disposição para dúvidas. Cássia Lorena
117 Luckow, Arquiteta e Urbanista da Secretaria Municipal de Planejamento, tem a palavra e infor-
118 ma que o formulário para perguntas e contribuições ainda pode ser acessado pelo site da Pre-
119 feitura e também podem ser feitas novas contribuições pelos comentários do YouTube, o que
120 será considerado para a definição de contrapartidas dos empreendimentos. Não havendo
121 mais nenhuma contribuição, declara-se encerrada a 65ª Audiência Pública de EIV, às quatorze
122 horas e trinta e cinco minutos. Nada mais a relatar, eu Marina Renosto Gennari, lavrei a pre-
123 sente Ata.



Assinado digitalmente por:
MARINA RENOSTO GENNARI

047.037.309-10
25/09/2026 10:31:08

Assinatura digital avançada.



