ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA

- INDUSTRIAL 2/3 -

VERSÃO 1

PROPRIETÁRIO:

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

CNPJ: 01.623.434/0001-00

Rua Joroslau Sochaki, n.º 389

Bairro Guatupê – São José dos Pinhais - PR

Inscrição Imobiliária

03.125.0015.0000

03.125.0016.0000

03.125.0017.0000

03.125.0018.0000

M.PRÉCOMA

engenharia e arquitetura

À
Prefeitura de São José dos Pinhais
Secretaria Municipal de Urbanismo
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Estudo de Impacto de Vizinhança desenvolvido por **M. Précoma Engenharia e Construções EIRELI** para análise e parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura de São José dois Pinhais.

Responsabilidade técnica: Marcelo Précoma
(Engenheiro Civil – CREA 30.454 / D-PR)

Colaboração:
Thaiza Nicolai Previatti;
Brendha Kauanne Iaroz.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e entorno do empreendimento 12
Figura 2: Uso residencial 22
Figura 3: Uso residencial 23
Figura 4: Uso residencial 23
Figura 5: Uso residencial 23
Figura 6: Uso Misto 24
Figura 7: Uso misto 24
Figura 8: Comércio e serviço 24
Figura 9: Comércio 25
Figura 10: Comércio 25
Figura 11: Serviço 25
Figura 12: Serviço 26
Figura 13: Ocupações irregulares 26
Figura 14: Ocupações irregulares 26
Figura 15: Vazio urbano 27
Figura 16: Cavas 27
Figura 17: Rua Joroslau Sochaki (trecho defronte ao Lote F-350) 30
Figura 18: Rua Joroslau Sochaki (encontro com a Rua Miguel Teixeira Franco) 31
Figura 19: Rua Joroslau Sochaki (final do trecho pavimentado) 31
Figura 20: Rua Joroslau Sochaki (trecho em fase de pavimentação) 32
Figura 21: Rua Joroslau Sochaki (esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso) 32
Figura 22: Avenida Paul Lepoutre (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon) 33
Figura 23: Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon) 34
Figura 24: Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa) 34
Figura 25: Obras de revitalização da Avenida Paul Lepoutre – Já concluída 35
Figura 26 - Obras Concluída da Avenida Paul Lepoutre – Revitalizada 35
Figura 27: Pontos de ônibus (poste e abrigo) 37
Figura 28: Ponto de ônibus (abrigo) 37
Figura 29: CRAS da Juventude 46
Figura 30: CMEI A Baba do passarinho 46
Figura 31: CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade 46
Figura 32: Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo 47
Figura 33: Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres 47
Figura 34: Escola Estadual Ipê 47
Figura 35: Unidade de Saúde Ipê 48
Figura 36: Academia da Terceira Idade e Parque Infantil 48
Figura 37: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade 48
Figura 38: Quadra Poliesportiva 49

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização do empreendimento e principais vias de acesso 13
Mapa 2: Topografia 15
Mapa 3: Hidrografia (sub-bacias do Rio Iguaçu) 16
Mapa 4: Zoneamento da UTP Itaqui 18
Mapa 5: Raios de influência considerados neste estudo 21
Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki 29
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento 38
Mapa 8: Percursos de carga 1 e 2 41
Mapa 9: Percursos de carga 3 e 4 42
Mapa 10: Equipamentos comunitários 45
Mapa 11 - Obras de Contrapartida - T.C. 63

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Dimensões do lote unificado 12
Tabela 2: Compilação do Anexo IX do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais ... 52
Tabela 3: Cálculo de vagas de estacionamento / Pátio de Manobra 52
Tabela 4: Matriz de Impactos 56

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS 2
LISTA DE MAPAS 3
LISTA DE TABELAS 4
1. INTRODUÇÃO 7
2. INFORMAÇÕES GERAIS 8
2.1 Empreendimento 8
2.2 Requerente/Proprietário/Empreendedor 8
2.3 Elaboração do projeto arquitetônico 8
2.4 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança 8
2.5 Funcionamento do Empreendimento 9
2.5.1 Atividade 9
2.5.2 Horário de funcionamento 9
2.5.3 Número de funcionários e clientes 9
2.5.4 Circulação de veículos 9
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 11
3.1 Identificação do imóvel 11
3.2 Recursos naturais 14
3.3 Zoneamento 17
4. ENTORNO – MACROESCALA 19
4.1 Delimitação das áreas de influência 19
4.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo 22
4.3 Sistema Viário 27
4.4 Transporte Coletivo 36
4.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas 39
4.6 Redes de abastecimento 43
4.7 Equipamentos e serviços comunitários 43
4.7.1 Assistência Social 44
4.7.2 Educação 44
4.7.3 Saúde 44
4.7.4 Esporte e Lazer 44
5. EMPREENDIMENTO – MICROESCALA 50
5.1 Dados Gerais 50
5.2 Edificações 50
5.3 Estatística – Área a construir 51
5.4 Acesso, estacionamento, área de carga e descarga e veículos próprios 51

5.5 Drenagem 53
5.6 Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes 54
6. ESTUDO DOS IMPACTOS 55
6.1 Identificação dos impactos 55
7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS 57
7.1 Adensamento Populacional 57
7.2 Equipamento Urbanos e Comunitários 57
7.3 Uso e Ocupação do Solo 57
7.4 Valorização imobiliária 58
7.5 Geração de tráfego e demanda por transporte público 58
7.6 Empreendimentos do Entorno 59
8. TERMOS DE COMPROMISSO 61
9. PARECER CONCLUSIVO 64
ANEXOS 67

1. INTRODUÇÃO

O presente documento discorre sobre a implantação de Industria de fabricação e montagem de implementos rodoviários , cuja atividade, dada sua característica e porte, classifica-se em “Atividade Secundária Não Poluidora”, segundo a Lei Municipal de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações), e conforme o Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui.

Localizado no bairro Ipê, com previsão de acessos únicos pela Rua Joroslau Sochaki, o empreendimento compreende edificações em estrutura pré-moldada, que são compostas por galpões térreos destinados às atividades de fabricação e edificações com setores administrativos. As construções também serão constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento, guarita com toda infraestrutura (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica).

Por se tratar de uso de serviço acima de 5.000 metros quadrados, a obra está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em conformidade com a Lei Complementar N° 100/2015, que institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais, e com base no Artigo 28° da Lei Complementar Nº 107/2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. Para tanto, o trabalho que segue foi elaborado com o propósito de subsidiar a construção, discussão e implantação do objeto de estudo junto à comunidade e divide-se em duas escalas, a macro escala, que trata do entorno imediato ao imóvel, e a microescala, que esclarece características específicas do empreendimento.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

Indústria de implementos rodoviários, agrícola e reflorestamento.

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê.

CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR.

2.2 Requerente/Proprietário/Empreendedor

AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda

CNPJ: 01.623.434/0001-00

Proprietário: Alberto Ivan Zakidalski

CPF: 003.763.529-81

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê.

CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR.

2.3 Elaboração do projeto arquitetônico

MPrécoma Engenharia e Construções EIRELI

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, Nº 2.911, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Eng. Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/ PR)

Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

2.4 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança

M Précoma Engenharia e Construções EIRELI

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Paulino de Siqueira Cortes, Nº 2.285, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Eng. Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/PR)

Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

2.5 Funcionamento do Empreendimento

2.5.1 Atividade

A atividade para este empreendimento é de galpões para fins industriais de fabricação de implementos rodoviários e agrícolas. Segundo Legislação UTP do Itaqui enquadrada com ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUITIVA.

2.5.2 Horário de funcionamento

O horário comercial comum de trabalho para as operações é de segunda-feira a sexta-feira, das 08h00 às 18h00, e sábado da 8 as 13h e períodos de 24 horas, nos sete dias da semana, para as atividades de monitoramento e segurança.

2.5.3 Número de funcionários e clientes

Considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias de depósito e áreas administrativas, não é possível determinar a população gerada por seu funcionamento, como, por exemplo, o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, o grupo-alvo (cliente) ou ainda a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações (tipologia da edificação – galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se o número de 250 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais preestabelecidos. Nesse sentido, a população supracitada (250 funcionários), distribuída nas áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, caracteriza densidade de 0,00132 pessoas por metro quadrado do terreno, ou, considerando-se densidade por hectare (10.000,00 m²), 13,1882 habitantes por hectare. Tal índice configura o empreendimento como sendo de baixa densidade, ao considerar classificações padronizadas pela legislação municipal de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar N° 107/2016, e alterações.

2.5.4 Circulação de veículos

Tendo em vista a tipologia do empreendimento, estima-se o volume diário de 300 veículos de passeio para funcionários da empresa, e o tráfego de 20 veículos pesados por dia em seu entorno, devido a entrega de produtos e materiais para montagem e fabricação dos implementos rodoviários. Aponta-se que as atividades de carga e descarga de produtos estão também previstas

dentro do horário comercial de funcionamento, com todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos a serem realizados no interior do lote. Durante a fase de obras, mensura-se a circulação de poucos veículos de insumos, com exceção de guindastes, visto que se trata da construção de galpões pré-moldado. O impacto externo devido a construção e pequeno, pois a empresa possui área total de mais de 180 mil m2 de área, além disto mantem outros imóveis na mesma região para manutenção e operações de carga e descarga não utilizando a Rua com operações.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde a lote localizado na Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, nesta cidade. Oriundo da unificação dos Lotes F-347, F-348, F-349 e F-350 (em tramite pelo protocolo nº 20212284311862138) e com inscrição imobiliária 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 e 03.125.0018.000, respectivamente conforme projeto anexo neste documento (Anexo 5), o terreno conta com área de 189.133,06 metros quadrados, os lotes são inscritos nas matrículas 83.527, 83.528, 83.529 e 83.530, respectivamente, como pode ser verificado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais, em anexos a este documento (Anexo 1, 2, 3 e 4).

Em resumo temos:

Área dos lotes		**Inscrição imobiliária**	**Nº Lote**	**Matrícula 1º Ofício**	**Número Predial**
P1	40.100,00	03.125.0015.0000	F347	83.527	389
P2	61.083,30	03.125.0016.0000	F348	83.528	495
P3	40.563,61	03.125.0017.0000	F349	83.529	737
P4	47.386,14	03.125.0018.0000	F350	83.530	789
Total	189.133,05	A definir	A definir	A definir	A definir

As Figuras 1 e 2, e o Mapa 1, ilustrado a seguir, permitem observar o perímetro regular do imóvel, bem como sua relação com as vias de tráfego da região do entono imediato.

A Tabela 1 ilustra as dimensões do lote.

Tabela 1: Dimensões do lote unificado

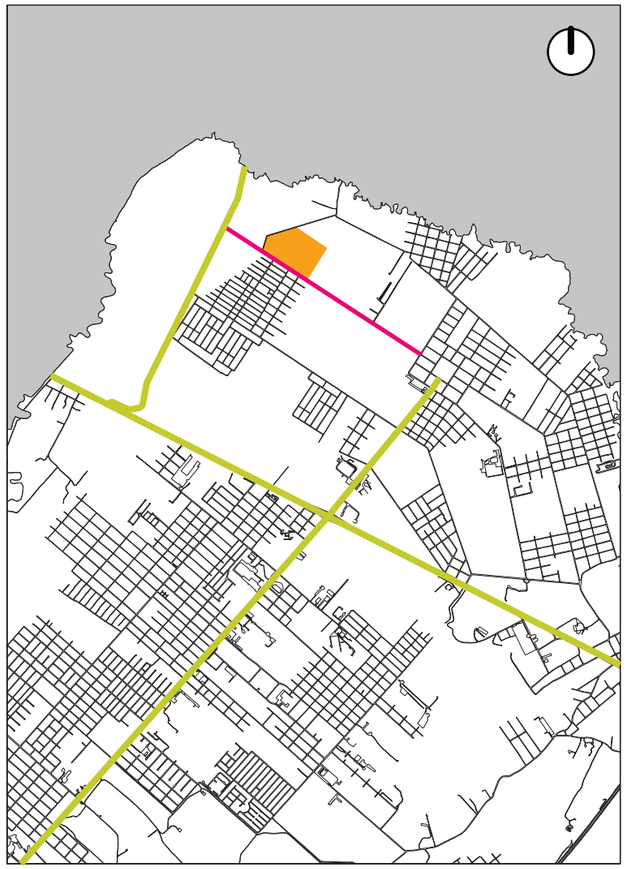
Limites	Dimensões
Testada	518,89 m
Lateral Direita	391,36 m
Lateral Esquerda	471,05 m
Fundos	350,12 m
Perímetro	1.731,42 m
Área Total	189.133,05 m²

Elaborado por MPrécoma Engenharia e Construções



Figura 1 - Situação e entorno do empreendimento

Fonte: M. Précoma Engenharia e Construções, com base no *Google Earth* (2021).





LEGENDA

- *Lote do empreendimento*
- *Principais vias de acesso*
- *Rua Joroslau Sochaki*

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

3.2 Recursos naturais

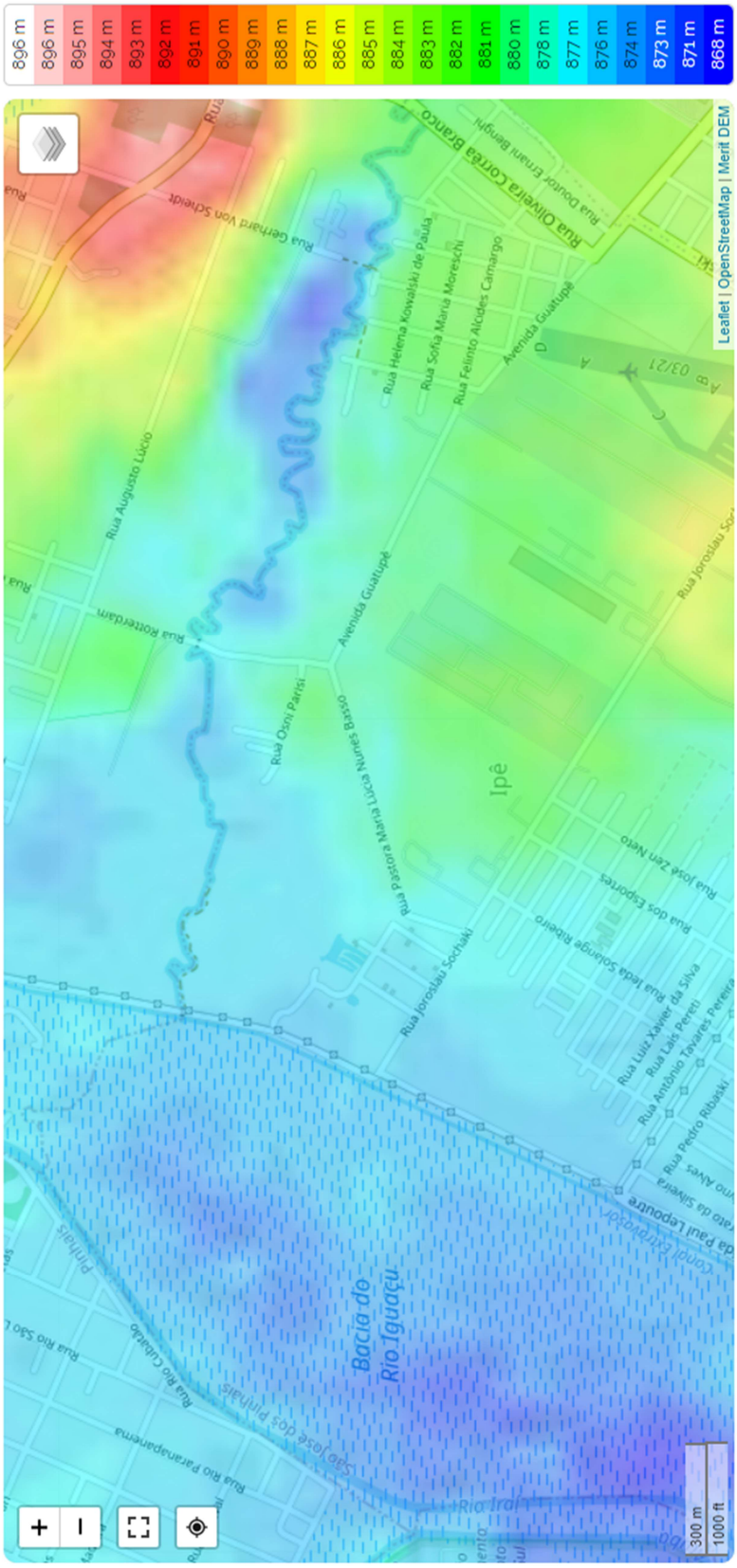
Segundo base de dados georreferenciados do Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), e de acordo com realização de levantamento topográfico no local, verificou-se que os Lotes F-347, F-348, F-349 E F-350 correspondem a um terreno de topografia praticamente plana, com cota média de 878,00 metros em relação ao nível do mar, e 0,10 metros em relação à Rua Joroslau Sochaki. Nesse sentido, aponta-se que a obra não exigirá grandes movimentações de solo para cortes e aterros, as quais poderão ocorrer somente na adequação de níveis para o embasamento da edificação e na acomodação das docas de carga e descarga.

O levantamento topográfico foi elaborado pelo técnico em agrimensura DANIEL TRZECIAK – TOPOGRAFIA CFT 2200005903-0.

Quanto aos recursos bióticos, identificou-se a predominância de vegetação rasteira gramínea no imóvel, conforme consta no Registro de Imóveis, 20% da área total dos terrenos são destinados para ocupação de reserva legal, correspondendo a uma superfície de 37.829,66 metros quadrados.

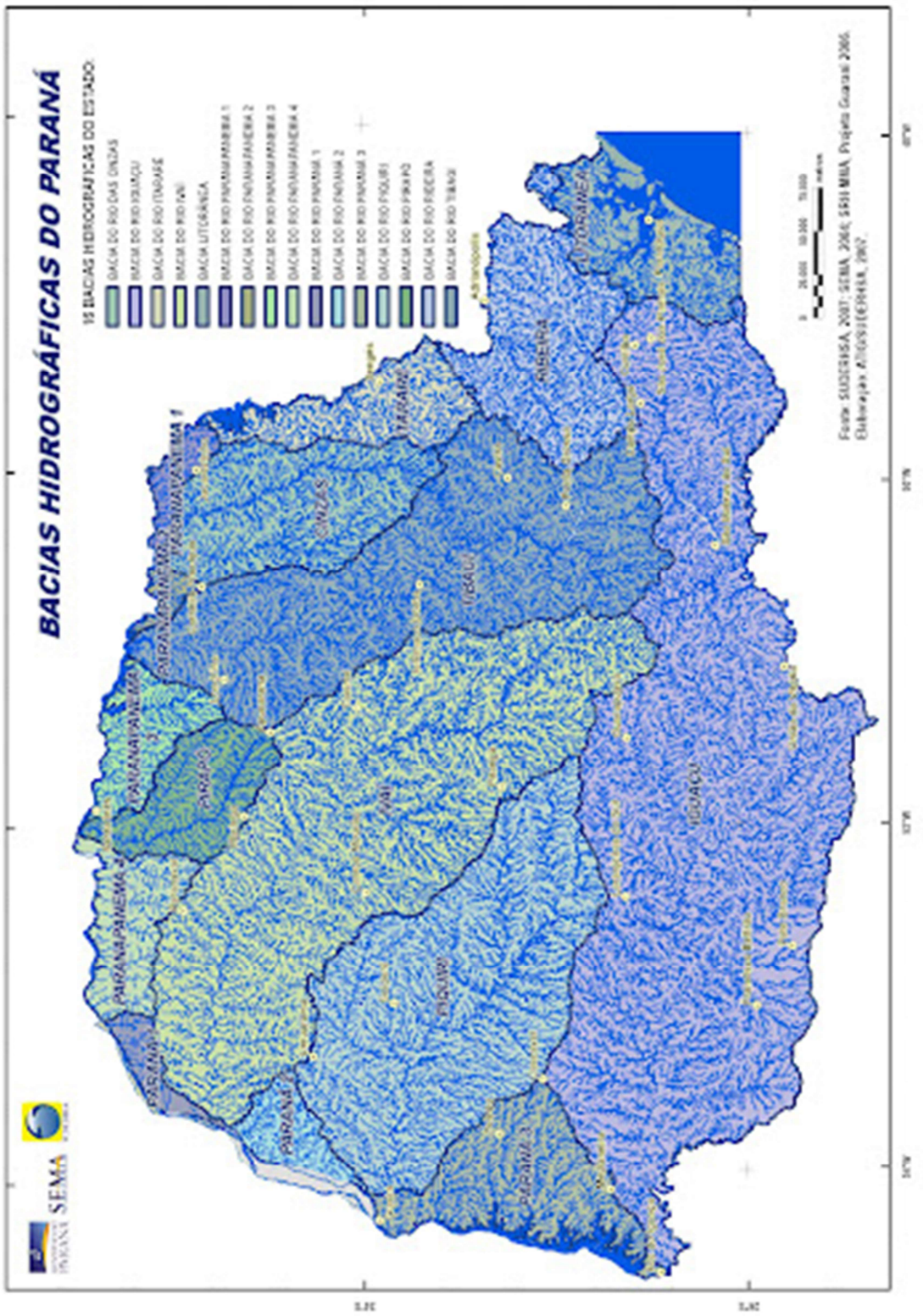
Por fim, através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e também pelo Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição direta do Rio Iguaçu, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, em área de manancial, assim delimitado pelo Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014. Ressalva-se a sub-bacia hidrográfica do Rio Itaqui atinge uma pequena parte do terreno, em sua porção norte, conforme elucida o Mapa 3.

Mapa 2: Topografia



Fonte: Topographic-map.com. Disponível em: <https://pt-br.topographic-map.com/maps/g2j9/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/b>. Acesso em 09/12/2021.

Mapa 3: Hidrografia (sub-bacias do Rio Iguaçu)



Fonte: ÁGUAS PARANÁ (2004).

3.3 Zoneamento

De acordo com a Lei Municipal de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000 e alterações), e conforme Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, o imóvel do qual se implantará o empreendimento em estudo situa-se na Zona de Ocupação Orientada II (ZOO II), correspondente às:

> "[...] áreas de baixa densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei, com uma fração ideal média de 10.000,00 m² e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00 m²." (Lei Municipal N° 29/2000, Art. 11, Parágrafo único).

Nesse contexto, conforme documento das Guias Amarelas dos Lotes (em anexo a este EIV – Anexo 6, 7, 8 e 9), a legislação supracitada estabelece parâmetros construtivos básicos que devem ser seguidos quanto ao uso e ocupação do solo na ZOO II, como, por exemplo, o recuo mínimo de 10,00 metros a partir do alinhamento predial, o coeficiente de aproveitamento equivalente a 20% da área do Lote (Coeficiente de Aproveitamento = 0,20), a taxa de permeabilidade mínima igual a 40%, e a taxa de ocupação máxima de 20% da superfície do terreno.

Aponta-se ainda que a Tabela IV da Lei Complementar N° 107/2016 [1] prevê o enquadramento da obra em ATIVIDADE SECUNDÁRIA - INDUSTRIA, "são compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona", e apresentam "potencial de geração de incômodos de baixo impacto" à vizinhança. Destaca-se que a referida atividade permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pela UTP Itaqui, que prevê, a critério do CMPDU[2], permissibilidade à instalação de atividades secundária não poluidoras na região.

O Mapa 4, ilustrado a seguir, permite verificar o Zoneamento da UTP Itaqui, com destaque para a posição do empreendimento, implantado nos lotes da Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, São José dos Pinhais.

---

[1] Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais;

[2] Conselho Municipal De Planejamento E Desenvolvimento Urbano.

685000 690000 695000 700000

7180000

7175000

Os lotes em qustão estão localizados aqui

Legenda

- ZOO1 - Zona de Ocupação Orientada 1
- ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada 2
- ZOO3 - Zona de Ocupação Orientada 3
- ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada 4
- ZUC1 - Zona de Urbanização Consolidada 1
- ZUC2 - Zona de Urbanização Consolidada 2
- ZR - Zona Rural
- ZRO - Zona de Restrição a Ocupação
- Rede Hídrica
- Linha de Transmissão de Energia
- Arruamento

Fonte:
- AGUASPARANÁ, 2000.
- COMEC, 2014

Datum horizontal: SAD69

0 0,5 1 2 3 Km

COMEC

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

UTP DO ITAQUI

Alteração Zoneamento
Decreto Estadual nº 3933/2020

Anexo ao Decreto Estadual nº 5.161/2020

4. ENTORNO – MACROESCALA

4.1 Delimitação das áreas de influência

As áreas de influência referem-se aos espaços geográficos afetados direta ou indiretamente pela implantação, manutenção e operação do empreendimento, tornando-se assim, suscetíveis de sofrer alterações ambientais.

Em função das relações de causalidade dos impactos e dos efeitos decorrentes das atividades do empreendimento proposto, a área de influência pode ser categorizada em três níveis, como aponta ARCADIS (2005) [3]: Área Diretamente Afetada (ADA) – também denominada "Área de Intervenção", corresponde ao lugar onde será implantado o empreendimento; Área de Influência Direta (AID) – refere-se à área que recebe os impactos diretos da implantação e operação do empreendimento proposto; e Área de Influência Indireta (AII) – definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Assim sendo, para a definição das áreas Diretamente Afetada, de Influência Direta e Indiretamente Afetada deste estudo, levou-se em consideração características dos meios físico, biótico e socioeconômico do entorno do depósito, em sua macroescala e em sua microescala, a partir de raios de abrangência consoantes à área construída e porte da edificação, bem como às atividades desenvolvidas no empreendimento e estimativa da circulação de pessoas.

Nesse sentido, se definiu como a Área Diretamente Afetada (ADA), a superfície necessária para a implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativo, bem como as demais operações associadas à infraestrutura do projeto – ou seja, representa os lotes, localizado na Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, nesta cidade.

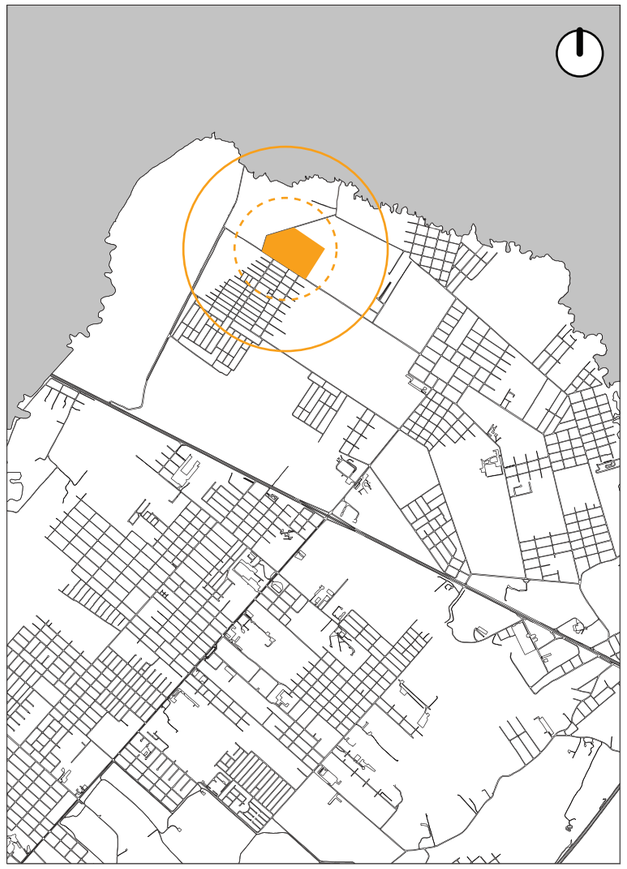
Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos

[3] Disponível em <https://reporterbrasil.org.br/documentos/bertin/bertin-estudo4.1ao4.3.pdf>: Acesso em 07 de dezembro de 2021 às 09h40min.

ambientais quanto à paisagem urbana, o sistema viário, as atividades humanas e os recursos naturais presentes.

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contatos a partir do centro geométrico dos lotes F-347, F-348, F-349 e F-350, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem urbana, o sistema viário, as redes de serviços públicos, o sistema de transporte coletivo, além dos equipamentos comunitários e atividades humanas instaladas.

No Mapa 5, pode-se verificar a abrangência dos raios de influência de 500 e 1000 considerados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

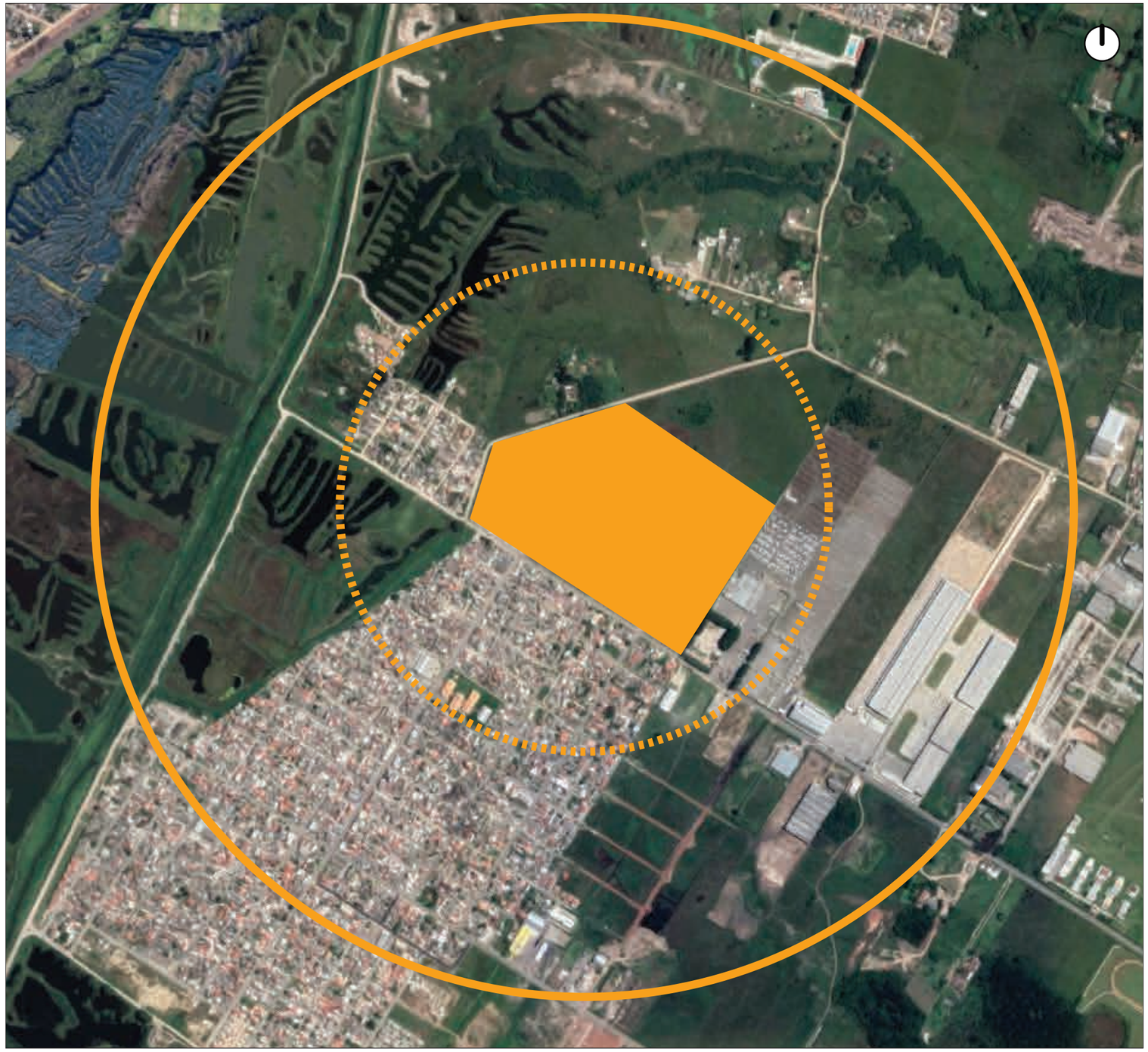


LEGENDA

Área Diretamente Afetada - ADA

Área de Influência Direta - AID | 500m

Área de Influência Indireta - AII | 1000m



MAPA 5: RAIOS DE INFLUÊNCIA CONSIDERADOS NESTE ESTUDO

Sem Escala

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA

Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

4.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se no Bairro Ipê, que dista aproximadamente 08 (oito) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Guatupê e Parque da Fonte, e com os Municípios de Curitiba, Pinhais e Piraquara, conforme Lei Complementar N° 45/2009[4], e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona do Itaqui, correspondente a:

> "[...] área urbana carente de equipamentos públicos, caracterizada pela presença de antigos loteamentos e 17 ocupações irregulares, que comprometem sobremaneira a qualidade do sistema natural de áreas de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba."

Como pode ser verificado nas Figuras 2 a 16, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residenciais (densamente povoadas ao sul e a oeste do bairro) e por edificações de uso misto voltadas para o comércio local. Nota-se também a existência de vazios urbanos e ocupações irregulares (sobretudo nas proximidades da Rua Joroslau Sochaki), a oferta de algumas áreas institucionais (escolas, unidades de saúde e espaços de lazer), a implantação de galpões com atividades de apoio logístico, bem como a presença de diversas de cavas a oeste do Bairro Ipê, em direção ao Rio Iguaçu.



Figura 2: Uso residencial

Rua José Zen Neto, Nº 42 <Fonte: Google Maps>.

[4] Lei N° 45/2009: dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais.



Figura 3: Uso residencial

Rua Luiz Xavier da Silva, Nº 400 <Fonte: Google Maps>.



Figura 4: Uso residencial

Rua Tancredo Neves, N° 541 <Fonte: Google Maps>.



Figura 5: Uso residencial

Rua João Goulart, N° 711 <Fonte: Google Maps>.



Figura 6: Uso Misto

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 890 <Fonte: Google Maps>.



Figura 7: Uso misto

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 940 <Fonte: Google Maps>.



Figura 8: Comércio e serviço

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 499 <Fonte: o autor>.



Figura 9: Comércio

Rua Iêda Solange Ribeiro, Nº 966 <Fonte: Google Maps>.



Figura 10: Comércio

Rua Laerte Fenelon <Fonte: o autor>.



Figura 11: Serviço

Rua Joroslau Sochaki, N° 1150 <Fonte: o autor>.



Figura 12: Serviço

Rua Joroslau Sochaki, N° 1202 <Fonte: o autor>.



Figura 13: Ocupações irregulares

Rua “2” (próximo à Rua Joroslau Sochaki) <Fonte: Google Maps>.



Figura 14: Ocupações irregulares

Rua “3” (próximo à Rua Joroslau Sochaki) <Fonte: Google Maps>.



Figura 15: Vazio urbano

Rua Joroslau Sochaki, Nº 950 <Fonte: Google Maps>.



Figura 16: Cavas

Rua “2” (próximo à Rua Joroslay Sochaki) <Fonte: Google Maps>.

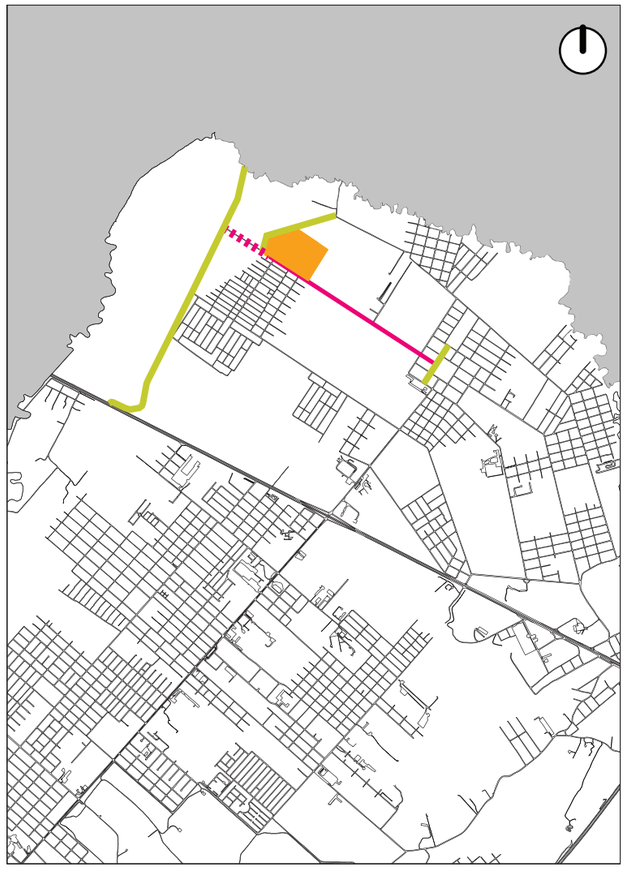
4.3 Sistema Viário

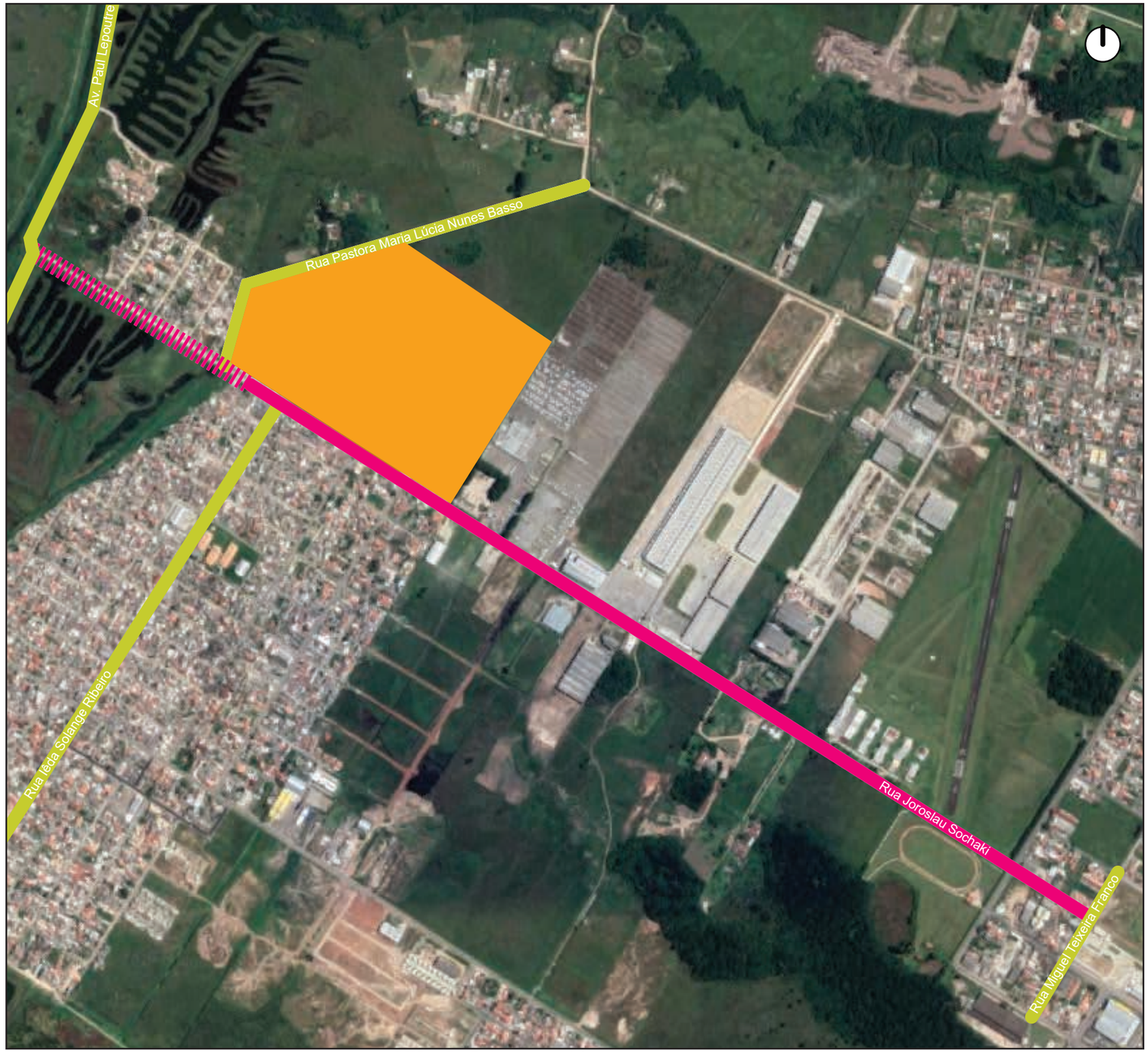
A Rua Joroslau Sochaki, na qual se localizará o empreendimento em estudo, corresponde a uma Via Coletora (VC5) com diretriz de alargamento para 20,00 metros, sendo 10,00 metros para cada lado a partir de seu eixo, conforme prevê a Lei Complementar N° 104/2015, que trata sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.

Configurado como a única via de acesso direto, o logradouro possui extensão de aproximadamente 2.500,00 metros, em sentido duplo de tráfego, e é revestido por paralelepípedos desde seu início, junto à Rua Miguel Teixeira Franco, até cerca de 35,00 metros antes do entroncamento com a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso. A partir deste ponto, até o encontro com a Avenida Paul Lepoutre (trecho de 600 metros), a rua apresenta características opostas à

situação anterior, correspondendo a uma via de terra e sem estruturas urbanísticas, como calçadas, pavimentação e coletores da rede de drenagem urbana.

O Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar que a via dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (cerca de 1.900,00 metros).





LEGENDA

- *Lote do empreendimento*
- *Principais vias de acesso*
- *R. Joroslau Sochaki* *(trecho pavimentado)*
- *R. Joroslau Sochaki* *(trecho em fase de pavimentação pela AIZ)*

MAPA 6: RUA JOROSLAU SOCHAKI (VIA COLETORA - VC5)
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

Aponta-se que a revitalização da Rua Joroslau Sochaki, em seu trecho não pavimentado, é contrapartida de outro Estudo de Impacto de Vizinhança[5], cujo processo fora aprovado pela Prefeitura de São José dos Pinhais e demais órgãos competentes, segundo parecer técnico sob o número de protocolo 51016/2018.

Ressalva-se que no trecho dotado de infraestrutura, as calçadas da via apresentam-se de boa qualidade para o tráfego de pedestres, possuindo inclusive rampas de acesso a pessoas com deficiência. Os meios-fios implantados mostram-se também adequados para a delimitação da via e para coleta do escoamento superficial das águas. Quanto à iluminação pública, sua boa distribuição permite qualidade e garantia de luminosidade necessária aos transeuntes no período noturno.

As Figuras 17 a 21 ilustram a situação atual da Rua Joroslau Sochaki.



Figura 17: Rua Joroslau Sochaki (trecho defronte ao Lote F-350)
Fonte: o autor.

[5] Estudo de Impacto de Vizinhança correspondente a outro imóvel do grupo AIZT Transportadora LTDA (CNPJ: 18.430.476/0001-28) – Lote F-347 / Indicação Fiscal N° 03.125.0015.0000 / Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê – São José dos Pinhais/ Paraná.



Figura 18: Rua Joroslau Sochaki (encontro com a Rua Miguel Teixeira Franco)

Fonte: o autor.



Figura 19: Rua Joroslau Sochaki (final do trecho pavimentado)

Fonte: o autor.



Figura 20: Rua Joroslau Sochaki (trecho em fase de pavimentação)

Fonte: o autor.



Figura 21: Rua Joroslau Sochaki (esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso)

Fonte: o autor.

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Rua Joroslau Sochaki automóveis de pequeno, médio e grande porte que buscam acesso ao norte do Bairro Ipê, bem como veículos de carga, cujo fluxo, considerado moderado, gera-se pelas empresas situadas no entorno ao empreendimento.

Como mencionado no item 1.1 (Funcionamento do empreendimento), a operação das atividades no depósito acarretará no aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de 20 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para carregamento e descarregamento de produtos. Contudo, destaca-se que a localização do empreendimento o confere uma posição estratégica, tendo em vista que eu seu entorno existe importantes conexões logísticas. Na extremidade oeste da Rua Joroslau Sochaki, por exemplo, localiza-se a Avenida Paul Lepoutre (conhecida como Avenida Metropolitana), responsável por interligar a Rodovia Federal BR 277 à Rua Pastor Adolfo Weidman (já no município de Piraquara), que por usa vez, está conectada a importantes vias, como a Avenida Iraí e a Rua Betonex. Já no lado oposto (à leste do logradouro), se encontra a Avenida Rui Barbosa, uma das principais vias do município de São José dos Pinhais, que corta a cidade desde o contorno Sul, cruzando a Avenida das Torres, o bairro Afonso Pena, a BR 277, até alcançar os bairros Guatupê e Ipê.

As Figuras 22, 23 e 24 permitem observar as vias de conexão do empreendimento – Avenida Paul Lepoutre, BR 277 e Avenida Rui Barbosa.



Figura 22: Avenida Paul Lepoutre (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon)
Fonte: o autor.



Figura 23: Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: Google Maps



Figura 24: Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa)

Fonte: Google Maps.

Por fim, indica-se que a Avenida Paul Lepoutre (uma das vias de acesso ao logradouro) se apresenta em obras de revitalização, conforme notícia[6] vinculada na página oficial da Prefeitura de São José dos Pinhais na rede social *Facebook*, e como pode ser verificado na Figura 26.

[6] Notícia vinculada pela Prefeitura de São José dos Pinhais, em sua página oficial da rede social *Facebook*, no dia 28 de abril de 2019, às 18h37min. Fonte: <https://www.facebook.com/watch/?v=2223306401318548&t=9>. Acesso em 09/12/2021.



Figura 25: Obras de revitalização da Avenida Paul Lepoutre – Já concluída

Fonte: o autor.



Figura 26 - Obras Concluída da Avenida Paul Lepoutre – Revitalizada

Fonte: Google Earth - 05/2021.

4.4 Transporte Coletivo

De acordo com consulta aos itinerários de transporte coletivo das empresas concessionárias do Município de São José dos Pinhais, verificou-se que o empreendimento e seu entorno imediato são bem servidos por linhas de ônibus e pontos de espera, assim ilustrado no Mapa 7.

Num raio demarcado de 500 metros, considerado pelo Urbanista Jan Gehl (2010) [7] como a distância máxima adequada de caminhamento, observa-se, por exemplo, uma linha metropolitana que liga o bairro Ipê à Curitiba, e 03 (três) linhas urbanas, que conectam os bairros Ipê e Izaura ao Terminal urbano Afonso Pena e ao Centro da cidade. As mesmas linhas também podem ser identificadas na Área de Influência Indireta do empreendimento, compreendida pelo raio de 1000 metros a partir dos lotes.

Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Viação Graciosa, na linha metropolitana que conecta São José dos Pinhais à Curitiba, e pela Auto Viação São José dos Pinhais, nos trajetos urbanos municipais.

Por fim, ressalva-se que o trajeto de todas as linhas supracitadas passa pela Rua Joroslau Sochaki, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 150 metros do imóvel.

As Figuras 27 e 28 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.



[7] GEHL, Jan. tradução Anita Di Marco. **Cidades para pessoas**. Perspectiva, São Paulo. 1ª edição, 2013.

Figura 27: Pontos de ônibus (poste e abrigo)

Rua Joroslau Sochaki, N° 550 (cerca de 150 metros do empreendimento).

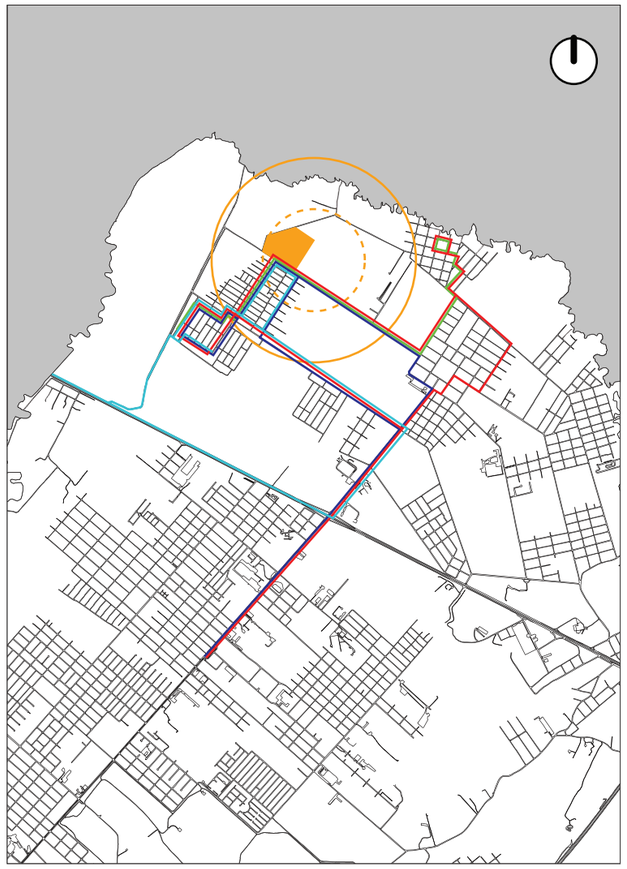
Fonte: Google Maps



Figura 28: Ponto de ônibus (abrigo)

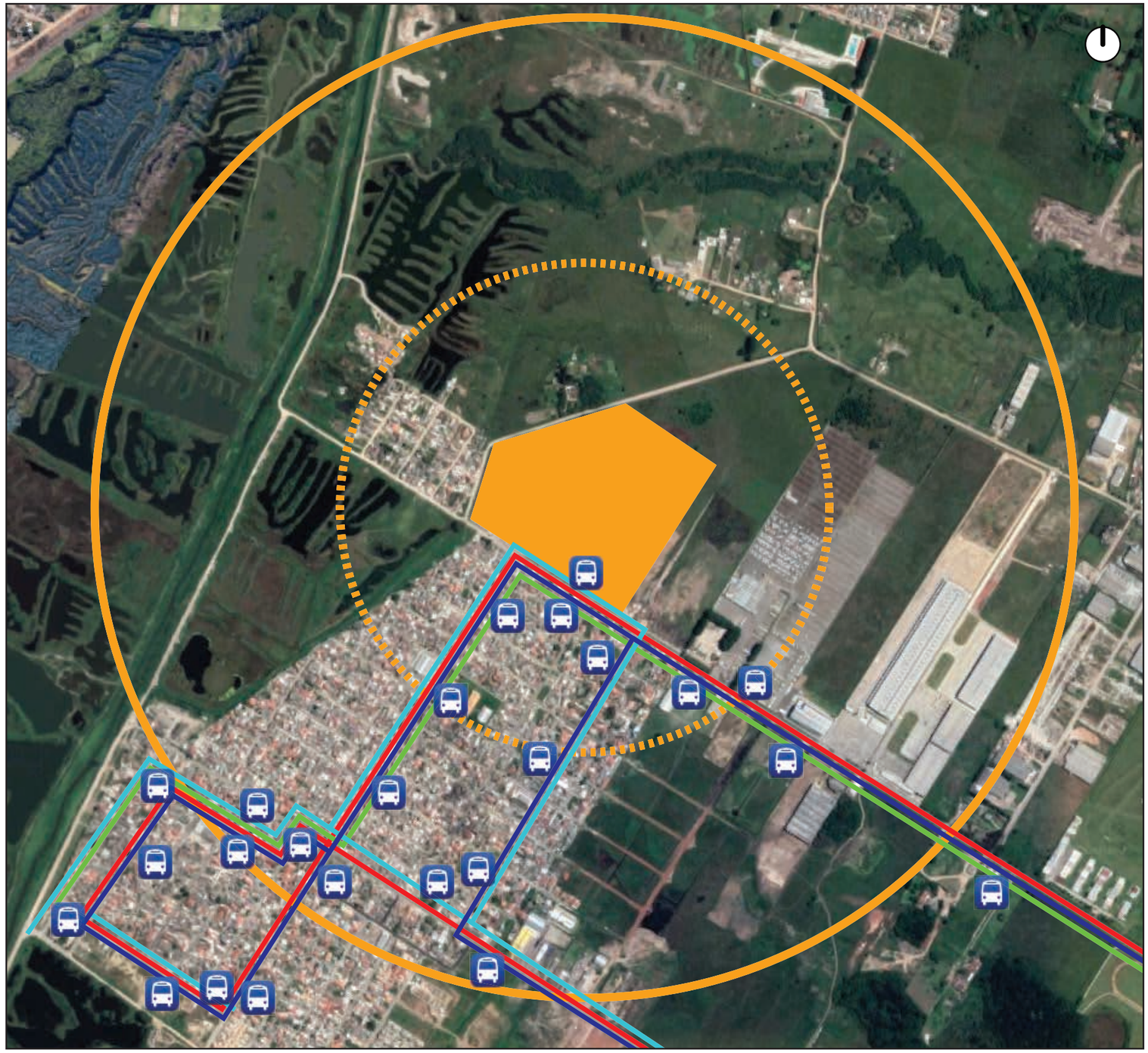
Rua José Zen Neto, N° 53 (cerca de 60 metros do empreendimento)

Fonte: Google Maps.



LEGENDA

- *Lote do empreendimento*
- *Área de Influência Direta - AID*
- *Área de Influência Indireta - AII*
- *E71 Curitiba / Jardim Ipê*
- *113 TAP / Ipê*
- *114 TAP / Izaura / Ipê*
- *534 Izaura / Colégio Costa Viana*
- *Pontos de ônibus*



MAPA 7: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

4.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Rua Joroslau Sochaki, com percurso pela Avenida Paul Lepoutre ou pelas ruas José Zen Neto, Laerte Fenelon e Avenida Rui Barbosa para acesso à Rodovia Federal BR 277, assim ilustrado nos Mapas 8 e 9.

Como mencionado anteriormente (item 4.3 – Sistema Viário), a Rua Joroslau Sochaki possui, em quase sua extensão, completa infraestrutura necessária para seu pleno funcionamento, igualmente verificada nas Figuras 18, 19 e 20. Do mesmo modo, aponta-se que obras de requalificação da via, em seu trecho não pavimentado, correspondem objeto de contrapartida do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Lote F-347, cujo processo já aprovado pela Prefeitura da cidade e demais órgãos competentes, de acordo com parecer técnico sob o número de protocolo 51016/2018.

Conforme notícia[8] vinculada pela Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio de sua página oficial na rede social *Facebook*, verifica-se que a Avenida Paul Lepoutre (uma das vias de acesso à Rua Joroslau Sochaki) também passará por obras de revitalização, a fim de otimizar o fluxo de veículos e facilitar o acesso e saída do bairro Ipê. Indica-se que a via receberá pavimentação asfáltica, ciclovia, calçadas e melhoria de iluminação pública.

Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias de depósito e áreas administrativas, não é possível determinar a população mínima e máxima gerada no local, como, por exemplo, o público alvo (cliente) ou a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de 250 empregados trabalhando diariamente no imóvel.

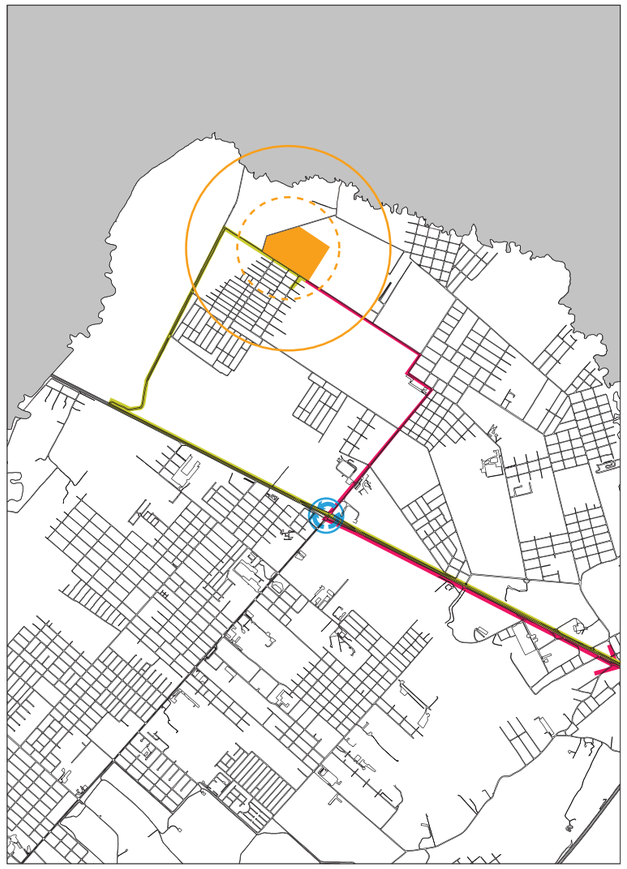
Nesse sentido, esboça-se que os funcionários das empresas locatárias chegarão por meio de percursos pedonais, através do transporte público coletivo, cujas linhas podem ser verificadas no Mapa 7, ou ainda mediante veículos de passeios, dos quais se projeta 1.940 vagas de

[8] Notícia vinculada pela Prefeitura de São José dos Pinhais, em sua página oficial da rede social *Facebook*, no dia 28 de abril de 2019, às 18h37min. Fonte: <https://www.facebook.com/watch/?v=2223306401318548&t=9>. Acesso em 30abr19.

estacionamento, em conformidade com a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Do quadro total de empregados, baseado em outras atividades do grupo empresarial e do perfil da região, estima-se que 15% dos funcionários irão ao trabalho utilizando a rede pública de transporte coletivo, 30% farão o trajeto de bicicleta ou a pé e os 55% restantes através de veículos próprios.

Quanto ao tráfego de veículos pesados, conforme mencionado nos itens 1.1 (Funcionamento do empreendimento) e 4.3 (Sistema Viário), projeta-se o volume de 50 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para transporte, carregamento e descarregamento de carga. Destaca-se que a fácil conexão com a Rodovia Federal BR-277, via Avenida Paul Lepoutre, garante a fluidez necessária às atividades do empreendimento quanto ao fluxo de veículos que deverá alcançar o imóvel, e facilita a permeabilidade aos municípios da Região Metropolitana de Curitiba, por intermédio do Anel Metropolitano.



LEGENDA

- *Área Diretamente Afetada - ADA*
- *Área de Influência Direta - AID*
- *Área de Influência Indireta - AII*
- *Rotatória da Avenida Rui Barbosa sob a BR 277*

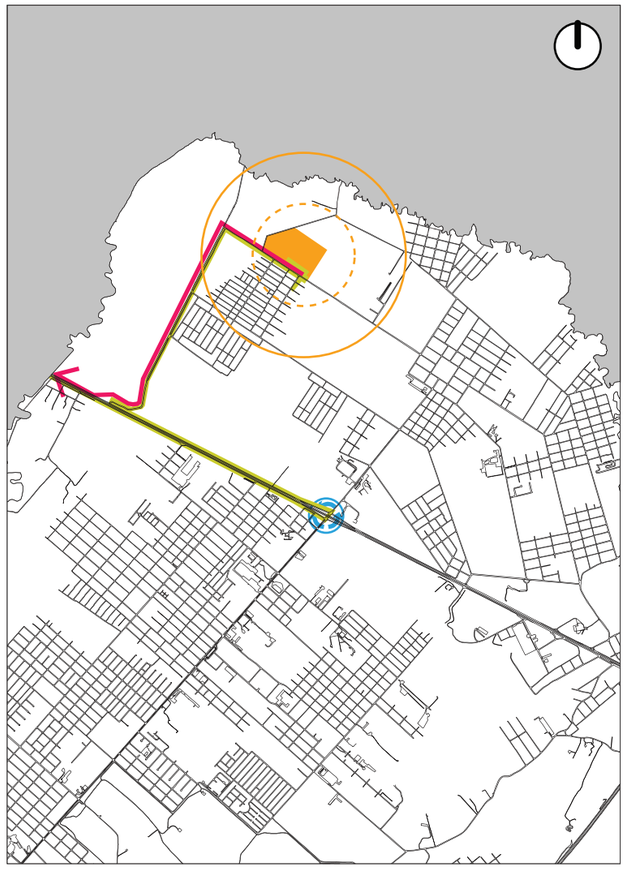
*Trajeto **1.** BR 277 (sent. Curitiba) > Av. Paul Lepoutre > Rua Joroslau Sochaki > Lote F-350*

*Trajeto **2.** Lote F-350 > Rua José Zen Neto > Rua Laerte Fenelon > Avenida Rui Barbosa > Rotatória > BR 277 (sent. Paranaguá)*



MAPA 8: PERCURSOS DE CARGA 1 E 2
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR





LEGENDA

- *Área Diretamente Afetada - ADA*
- *Área de Influência Direta - AID*
- *Área de Influência Indireta - AII*
- *Rotatória da Avenida Rui Barbosa sob a BR 277*

Trajeto ***3.*** *BR 277 (sent. Paranaguá) > Rotatória > BR 277 (sent. Curitiba) > Av. Paul Lepoutre > Rua Joroslau Sochaki > Lote F-350*

Trajeto ***4.*** *Lote F-350 > Rua Joroslau Sochaki > Av. Paul Lepoutre > BR 277 (sent. Curitiba)*

MAPA 9: PERCURSOS DE CARGA 3 E 4
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

4.6 Redes de abastecimento

De acordo com pesquisa às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Prefeitura da cidade, e conforme visitas técnicas no local, identificou-se que o entorno do empreendimento se apresenta bem atendido em relação à infraestrutura de redes de abastecimento. Dentre os serviços básicos encontrados nas proximidades, notou-se a realização da coleta municipal de lixo doméstico, a disponibilidade da rede de água potável (fornecida pela Sanepar – Companhia de Saneamento do Paraná), a oferta de redes de telefonia fixa e iluminação pública, além da existência do sistema de energia elétrica (oferecido pela Copel – Companhia Paranaense de Energia).

Entretanto, observou-se a indisponibilidade da rede pública de esgotamento sanitário, a qual, em alternativa para a implantação do empreendimento, e consequente tratamento dos efluentes gerados por suas operações, deverá ser substituída por sistema autônomo de tratamento (fossa, filtro biológico e sumidouro), devidamente autorizado pelos órgãos ambientais competentes, com previsão de ligação à futura rede de coleta e tratamento de esgotos, conforme determina a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Destaca-se que as complementações e ampliações de redes de abastecimento necessárias para atender este empreendimento, serão de inteira responsabilidade do empreendedor.

4.7 Equipamentos e serviços comunitários

Segundo a Lei Federal N° 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os equipamentos urbanos comunitários podem ser caracterizados pela seguinte definição: “Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”. Nesse contexto, conforme visitas à região do lote e informações disponibilizadas no site da Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio das Secretarias Municipais de Assistência Social, Educação, Saúde e de Esporte e Lazer, constatou-se a existência de equipamentos comunitários nas áreas de influência do empreendimento, abrangidas pelos raios de 500 e 1000 metros a partir do imóvel, observando-se os espaços descritos a seguir.

4.7.1 Assistência Social

- Centro de Referência da Assistência Social – CRAS da Juventude.

4.7.2 Educação

- Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI A Babá do Passarinho;
- Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo – Ensino Fundamental;
- Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres – Ensino Fundamental;
- Escola Estadual Ipê – Ensino Fundamental e Médio.

4.7.3 Saúde

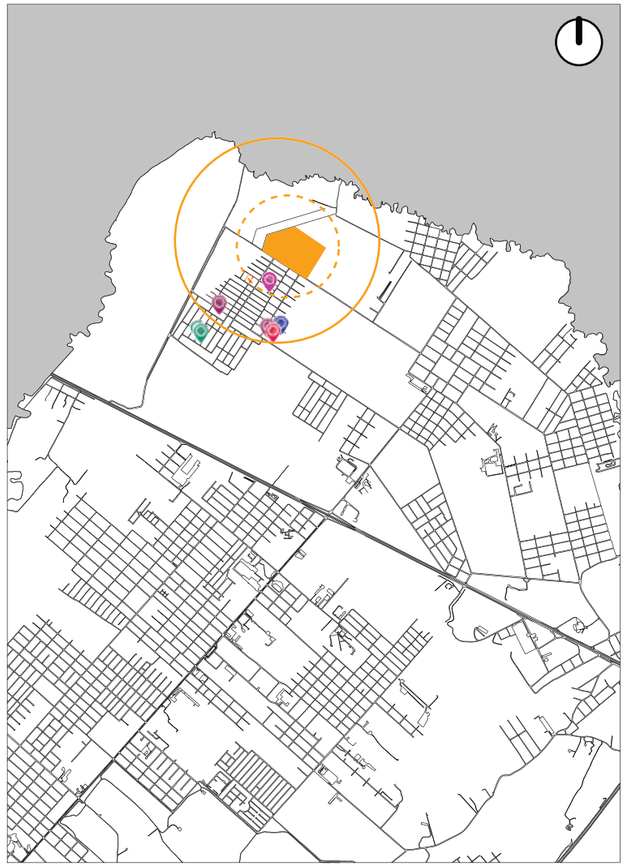
- Unidade de Saúde Ipê.

4.7.4 Esporte e Lazer

- Academias da Terceira Idade nas ruas Laerte Fenelon, Ieda Solange Ribeiro e Petronela Sololowski;
- Cancha de Futebol de Areia;
- Parque infantil;
- Quadra Poliesportiva;

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 10.

As Figuras 29 a 38 ilustram os equipamentos comunitários encontrados nas áreas abrangidas pelos raios de 500 e 1000 a partir do imóvel.





LEGENDA

- *Lote do empreendimento*
- *Área de Influência Direta - AID*
- *Área de Influência Indireta - AII*
- *Unidades de Ensino - CMEI*
- *Unidades de Ensino - Escola Municipal*
- *Unidade de Ensino - Escola Estadual*
- *Assistência Social*
- *Unidades de Saúde*
- *Centro de Lazer*

MAPA 10: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS
Sem Escala
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA
Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR



Figura 29: CRAS da Juventude

Rua Ieda Solange Ribeiro, N° 71 – CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 30: CMEI A Baba do passarinho

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: o autor>.



Figura 31: CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: Google Maps>.



Figura 32: Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: Prefeitura de São José dos Pinhais>.



Figura 33: Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres

Rua Pedro Ribaski, N° 186 – CEP: 83.055-260. <Fonte Google Maps>.



Figura 34: Escola Estadual Ipê

Rua Ieda Solange Ribeiro, N° 769 – CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 35: Unidade de Saúde Ipê

Rua Laerte Fenelon, N° 1001 – CEP: 83.055-050. <Fonte: Prefeitura de São José dos Pinhais>.



Figura 36: Academia da Terceira Idade e Parque Infantil

Rua Ieda Solange Ribeiro, S/N° - CEP: 83.055-210. <Fonte: Google Maps>.



Figura 37: Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade

Rua Petronela Sololowski, N° 315 – CEP: 83.055-240. <Fonte: Google Maps>.



Figura 38: Quadra Poliesportiva
Rua João Goulart, S/Nº - CEP: 83.055-578. <Fonte: Google Maps>.

A Caixa Econômica Federal, em seu Guia de Sustentabilidade Ambiental (2010) [9], coloca como indicador de qualidade do entorno de seus empreendimentos habitacionais, a sua inserção em malha urbana dotada de infraestrutura básica, incluindo, no mínimo:

> "[...] uma escola de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de, no máximo, 1,5 quilômetro de extensão; • um equipamento de saúde (posto de saúde ou hospital) a, no máximo, 2,5 quilômetros de distância; • um equipamento de lazer acessível por rota de pedestres de, no máximo, 2,5 quilômetros de extensão".

Como exposto no manual, essas distâncias devem ser medidas "a partir do centro geométrico do terreno/área do empreendimento, admitindo-se uma tolerância de até 15%, dependendo das condições locais de acesso à infraestrutura".

Assim sendo, como pôde ser verificado na relação de equipamentos comunitários acima, bem como em sua inserção na malha urbana local, ilustrada no Mapa 10, nota-se que região próxima à sede do depósito apresenta-se em bom número de equipamentos públicos, segundo parâmetros definidos pela Caixa Econômica Federal, vinculada ao Ministério da Economia.

[9] Guia Caixa de Sustentabilidade Ambiental. **Selo caixa Azul**. Boas práticas para habitação mais sustentável. Coordenadores: Vanderley Moacyr John, Racine Tadeu Araújo Prado. Páginas & Letras - Editora e Gráfica, São Paulo. 2010. Disponível em: <**http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf**>. Acesso em 22 de março de 2019 às 14h00min.

5. EMPREENDIMENTO – MICROESCALA

5.1 Dados Gerais

Indústria de implementos rodoviários, agrícola e reflorestamento.

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê, CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR

Uso do empreendimento esta classificado pela Lei da UTP do Itaqui como Atividade Secundária Não Poluitiva, segundo a classificação dada pela Lei Complementar 123-2018_COE, é classificada com Industria 3 – na categoria – carrocerias para veículos automotores ou então Industria 2 – carretas para veículos.

5.2 Edificações

O Projeto Arquitetônico do qual este trabalho se baseia, elaborado pela empresa M. Précoma Engenharia e Construções EIRELI, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Marcelo Précoma (CREA 30.454 D/ PR), compreende 75.653,22 metros quadrados de área a ser construída de uma edificação em estrutura pré-moldada, composta por catorze galpões térreos, destinados às operações de fabricação e montagem de implementos rodoviários de carga, setor administrativo com dois pavimentos, além de quatro guaritas recuadas para controle da entrada e saída de veículos.

O Anexo 10 (Prancha 1 do Projeto Arquitetônico) deste Estudo de Impacto de Vizinhança ilustra as estratégias de implantação da obra no terreno.

5.3 Estatística – Área a construir

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente [10] [11] e pelo Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui.

5.4 Acesso, estacionamento, área de carga e descarga e veículos próprios

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, para o empreendimento em estudo com atividade Industrial, exigem-se 1 vaga por m² de área destinada a atividade 1 vaga para 10 m² de área construída de pátio, assim verificados na Tabela 2.

[10] Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações);

[11] Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Tabela 2: Compilação do Anexo IX do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais

Usos	Número De Vagas Veículos Leves	Área De Manobra/ Estacionamento Para Carga/ Descarga	Unidades De Proporção
Industrial 2 e 3	1 : 100	-	1 Vaga por 100 m² de área construída.
		1 : 10	1 Vaga por 10 m² de área construída para pátio de manobras, carga e descarga

.

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, com base no Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

Portanto, para os 75.653,22 metros quadrados de área construída a ser ampliada, têm-se o seguinte quadro (Tabela 3) com o cálculo mínimo de vagas de estacionamento:

Tabela 3: Cálculo de vagas de estacionamento / Pátio de Manobra
Carga e descarga – M/C/D

Tabela 2: Compilação do Anexo IX do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais **Área (m²)**		**Proporção**	**Número de vagas**
75.653,22 m²	estacionamento	1 : 100 m² AC	757 vagas
	M/C/D	1 : 10	7.570,00 m² pátio

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções

Nesse sentido, o imóvel disponibilizará de estacionamento interno ao lote para funcionários e visitantes, no total de 757 vagas, em conformidade com a legislação municipal vigente. Aponta-se ainda que, segundo estabelece a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações,

em seus Art. 146 e Art. 147, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida na proporção de 2% do total de vagas (com dimensões mínimas exigidas pela ABNT NBR 9050/2015 – 3,50m x 5,00m), e vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem na proporção de 5% do total de vagas (nos termos do que dispõe o Art. 41, da Lei Federal Nº 10741/2003).

Assim sendo, das 757 vagas projetadas para a obra do galpão, no mínimo 16 serão destinadas para pessoas com deficiência, e 38 para pessoas idosas.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Rua Joroslau Sochaki), indica-se que a passagem de veículos de grande, médio e pequeno porte ocorrerá pelo portão principal do imóvel, enquanto o fluxo de pedestres realizar-se-á por portão específico, ao lado do principal, onde se implantará uma guarita para controle de passagem e espera.

Prevê-se também que todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos sejam realizados no interior do lote, em área a ser definida em projeto, com pátio de manobras para veículos pesados. Considerando a estimativa de giro diário de 20 caminhões (carretas ou do tipo container) na unidade, tempo para operação de carga e descarga ajustado em no máximo 5 horas. Por fim, salienta-se que, somado a este volume, supõe-se o número diário de 300 veículos de passeio de funcionários das empresas.

5.5 Drenagem

O Projeto Arquitetônico do qual este Estudo de Impacto de Vizinhança se baseia, encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica. Para posterior elaboração do projeto legal, e consequente obtenção de Alvará de Construção junto aos órgãos competentes do Município, faz-se necessária à definição de Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias - PDCC, como determina a legislação vigente.

Nessa perspectiva, o proprietário do imóvel, Alberto Ivan Zakidalski (CPF: 003.763.529-81), compromete-se em apresentar o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas de São José dos Pinhais, dimensionando-o em função da proposta de implantação do edifício, dos índices pluviométricos da região onde localiza-se o Lote F-350, e das normas técnicas oficiais pertinentes, de modo a garantir o correto escoamento das águas, tanto da área edificada do imóvel, quando dos pátios, estacionamentos e zonas livres.

Aponta-se que o aumento do volume de escoamento das águas superficiais no entorno próximo aos lotes, poderá decorrer em consequência da construção do empreendimento, haja vista que se impermeabilizará 52,07% da superfície do terreno, correspondente a metros quadrados (área a construir no Pavimento Térreo e Área a pavimentar). No entanto, por meio de visita in loco, observou-se que a Rua Joroslau Sochaki (em seu trecho pavimentado) apresenta-se bem servida do sistema de drenagem urbana, onde foram contabilizados, por exemplo, 41 bueiros só na Área de Influência Direta do imóvel, presentes nos dois lados da via, com cerca de 30,00 metros de distância um do outro. Destaca-se ainda que o próprio revestimento da rua contribui com a drenagem da região, dado que sua composição por paralelepípedos permite a infiltração de parte da água escoada pelo vão entre os blocos.

Por fim, indica-se que, para o licenciamento da obra no Município, deverá ser previsto também, no projeto de instalações hidráulicas da edificação, a implantação de mecanismos de captação e reuso das águas pluviais, as quais precisarão ser armazenadas para posterior uso em atividades que não exijam o uso de água tratada, como determinada o Art. 172 da Lei Complementar N° 105/2016, e alterações.

5.6 Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes

Conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Prefeitura da cidade, e de acordo com visitas técnicas in loco, observou-se que os Lotes objeto deste estudo está interligado à rede coletora de águas pluviais do Município, beneficiando-se também, da coleta de resíduos domésticos. No entanto, aponta-se que o imóvel dispõe de infraestrutura completa de saneamento básico – água é esgoto.

Por fim, manifesta-se que, pelas características do uso do empreendimento, não gerar-se-ão efluentes nocivos ao meio ambiente, considerando que se trata de indústria de fabricação e montagem de implementos rodoviários, onde predomina uso aço / solda / pintura / componentes plásticos / componentes elétricos / componentes pré-industrializados / pneus / lonas / acessórios diversos.

6. ESTUDO DOS IMPACTOS

6.1 Identificação dos impactos

A partir do entendimento das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento proposto e da área abrangida pelos seus raios de influência, fez-se possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do galpão em estudo, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e suas proximidades. Para tanto, empregou-se neste trabalho a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, a relação das fases do empreendimento – obra e operação – e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

a) Fase de ocorrência: relaciona os impactos às fases do empreendimento – obra ou operação;
b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da Área de Intervenção (ADA), da Área de Influência Direta (AID – raio de 500 metros) e ou da Área de Influência Indireta (AII – raio de 1000 metros);
c) Meio: indica se o impacto tem efeito sobre os meios Físico, Biótico e ou socioeconômico;
d) Natureza: associa a qualidade do impacto como positivo (com efeitos benéficos – melhoram aspectos da vizinhança), Negativo (com efeitos adversos – prejudicam aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);
e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);
f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o termino da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período de tempo após termino da ação – meses) ou longo prazo (após período maior de tempo do termino da ação – anos);
g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 4 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

Tabela 4: Matriz de Impactos

IMPACTOS			OCORRÊNCIA		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	CONSTRUÇÃO	OPERAÇÃO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	INDETERMINADA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Meio ambiente	Flora	Supressão de vegetação	•		•				•				•	•		•			A vegetação nativa existente será mantida e preservada..
		Alteração na diversidade florÍstica nativa existente	•		•				•				•	•		•			
		Paisagismo	•		•			•	•			•		•		•			Implantação de paisagismo com jardins e áreas verdes.
	Solo	Alteração na dinâmica e estrutura do solo	•			•		•					•		•		•		Execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo (modificações de corte e aterro), conforme projeto a ser analisado e aprovado pelo Instituto Ambiental do Paraná, IAP, e demais órgãos competentes.
		Permeabilidade do solo	•		•			•			•			•		•			Respeito aos índices minimos de permeabilidade do solo, de acordo com a legislação vigente.
	Água	Alteração no sistema de drenagem		•	•			•					•	•			•		Execução do Sistema de Drenagem e Contenção de Cheias, conforme projeto a ser aprovado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas de São José dos Pinhais.
	Ar	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente)	•			•	•	•			•				•	•			Realização das obras em horários diurnos pré estabelecidos (horário comercial); Uso de Equipamentos de Proteção individual (EPIs) pelos trabalhadores; Monitoramento das emissões de ruídos.
				•		•	•				•				•	•			Não se trata de empreendimento gerador de ruídos. Ruídos gerados apenas pelos equipamentos de montagem da estrutura pré-moldada, durante a fase da obra.
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente para execução das obras)	•		•			•			•				•	•			Umidificação do canteiro de obras, em períodos de tempo seco e ou estiagem.
	Resíduos	Geração de resíduos sólidos	•	•	•			•			•			•	•				Segreção, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de residuos da construção civil	•		•			•			•				•				Elaboração e implementação do PGRCC.
Sociedade	Populacional	Aumento da densidade populacional		•		•				•			•	•				•	Não haverá incremento na população local.
		Relacionamento com a comunidade local, municipal e regional	•	•		•				•			•	•				•	Esclarecimento à população sobre a obra, seus impactos e potenciais relacionados ao empreendimento.
	paisagem urbana	Alteração da paisagem urbana		•		•		•	•	•		•		•				•	A tipologia do empreendimento, com ênfase no caráter de prestação de serviços, contribui para a vocação da vias de acesso do seu entorno, e atende ao zoneamento e macrozonemanto previstos em legislação municipal.
		Uso e ocupação do solo		•		•				•		•		•				•	
		Volumetria	•	•	•	•		•				•		•				•	Gabarito condizente com o entorno e com a atividade do empreendimento. Atende altura máxima permitida pela legislação municipal.
	Patrimônio histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		•		•		•		•			•	•				•	Não há identificação de bens de patrimônio histórico no local do empreendimento e em seu entorno.
Economia	Emprego e renda	Geração de empregos diretos e indiretos	•	•		•	•			•		•		•	•	•		•	Contratação de mão de obra local.
		Incremento na economia	•	•		•				•		•		•			•		Fomento ao comércio e prestação de serviços em regiões próximas ao empreendimento.
	Valorização imobiliária	Valorização imobiliaria do entorno próximo		•		•				•		•		•				•	Melhoria da paisagem urbana e aumento das ofertas de trabalho e procura por bens e serviços.
	Receita tributária	Implemento da economia local devido à geração de tributos		•		•	•			•		•		•				•	Vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais.
Infraestrutura	Sistema viário	Aumento no fluxo de veículos	•	•		•				•	•			•		•			Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV.
	Acessos	Entradas e saídas de veículos e pedestres		•	•			•				•		•		•			Organização e controle de entrada e saida de veiculos e pedestres. Previsão de guarita e acessos recuados a 20 metros do alinhamento predial.
	Estacionamentos	Demanda para estacionamento de veículos e pátio de manobras		•	•					•	•			•			•		Previsão de vagas de estacionamento interno (para veículos administrativos e de carga), conforme legislação.
	Sinalização viária	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região	•	•		•				•	•			•		•	•		Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento.
	Transporte público	Aumento da demanda por transporte público	•	•		•				•	•			•		•		•	Sistema implantado atende a demanda do empreendimento.
	Saneamento básico	Aumento da demanda por abastecimento de água e esgotamento sanitário		•	•			•		•			•	•			•		Ligação do empreendimento à rede de abastecimento de água fria, fornecida pela Sanepar. Implantação de um Sistema Independente de esgotamento sanitário, a ser aprovado pela Secretaria do Meio Ambiente de São José dos Pinhais.
	Energia	Aumento da demanda por energia elétrica	•	•	•			•		•			•	•			•		Ligação do empreendimento à rede pública de energia elétrica.
	Equipamentos públicos	Aumento da demanda por sistemas públicos de Educação		•		•	•			•			•	•				•	Por não haver incremento na população, os equipamenos ubanos e comunitários continuarão atendendo a demanda da região. Trata-se de população flutuante.
		Aumento da demanda por serviços públicos de Saúde		•		•	•			•			•	•				•	
		Aumento da demanda por serviços públicos de Lazer		•		•	•			•			•	•				•	
		Aumento da demanda por serviços públicos administrativos		•		•	•			•			•	•				•	
Legislação	Legislação Municipal	Uso e ocupação do solo	•		•	•	•			•			•	•				•	Manutenção das características do uso e ocupação do solo existente na região.
		Parâmetros construtivos	•		•			•				•		•				•	Atender os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

7.1 Adensamento Populacional

Por se tratar de empreendimento de galpão logístico com fins de locação, não é possível determinar o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, bem como se haverá necessidade ou não de atendimento ao público externo.

Contudo, devido à tipologia da edificação (galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se uma população flutuante de 250 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais de funcionamento. Em vista disso, o incremento de habitantes no entorno do lote será baixo ou inexistente, já que trabalhadores tenderão a realizar movimentos pendulares de casa-trabalho-casa.

Considerando as características de uso da região, bem como o tipo de serviço a ser implantado, não caracterizado por empregar um número considerável de pessoas, aponta-se, portanto, como não significativo o adensamento populacional nas áreas de influência do imóvel.

7.2 Equipamento Urbanos e Comunitários

Por não haver incremento na população nas áreas de influência do empreendimento, assim apontado no Item 7.1 Adensamento Populacional, os equipamentos urbanos e comunitários presentes no entorno do galpão continuarão atendendo a demanda da região.

7.3 Uso e Ocupação do Solo

Aponta-se a manutenção das características do Uso e Ocupação do Solo existente nas áreas de influência do empreendimento, identificado, outrossim, por atividades de prestação de serviços. Deste modo, os impactos quanto à paisagem urbana no entorno serão baixos ou inexistentes, considerando ainda cumprimento aos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

7.4 Valorização imobiliária

Como as operações (usos) do empreendimento estarão de acordo com a Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações), e com Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, indica-se que a valorização imobiliária poderá ocorrer de maneira benéfica para a região do imóvel, uma vez que tenderá a atrair novos investimentos para seu entorno e para a cidade.

7.5 Geração de tráfego e demanda por transporte público

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno dos 4 lotes há previsão de até em 20 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 757[12], indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já consolidado para as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, próximo de vias de escoamento de mercadorias, como a BR 277 e o Contorno Leste, por exemplo.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados a 20,00 metros do alinhamento predial, tendem a "garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída", como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

Outro item de destaque positivo corresponde à própria Rua Joroslau Sochaki (via de acesso direto ao empreendimento), que dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (pavimentação, calçamento, drenagem, sinalização e paisagismo, apresentados em boas condições de uso). Como pôde ser verificado no item 4.3 (Sistema Viário), observa-se a

[12] Número mínimo de vagas, conforme determina o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais.

previsão de obras de requalificação no seu trecho não pavimentado, conforme processo N° 51016/2018 do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Lote F-347. Do mesmo modo, verifica-se que a Avenida Paul Lepoutre também passará por obras de revitalização (receberá pavimentação asfáltica, ciclovia, calçadas e melhoria de iluminação pública), conforme notícia vinculada pela Prefeitura da cidade.

Ressalva-se ainda que, em relação à demanda por transporte público, as linhas existentes que circulam pelo entorno à construção, ligando o Bairro Ipê à Curitiba e às áreas centrais de São José dos Pinhais, atenderão as necessidades do empreendimento e, portanto, este tópico não terá impactos negativos. Aponta-se ainda a possível necessidade de mais pontos de ônibus nos trajetos existente ou até mesmo mudança de itinerários, o que poderá ser motivo de revisão pelo poder público quando da época de operação do empreendimento.

7.6 Empreendimentos do Entorno

Se compararmos os empreendimentos dos arredores dentro das áreas de influencia e fora dela notamos que a implantação do empreendimento industrial não trará transtornos significativos a região, tendo este como grande potencial industrial, comércio e serviços.
Com mesma atividade industrial temos empresas carrocerias de caminhões:
HS Comercio e serviços de Furgões, Convicta, Baú Tarumã.

Entre outros usos com maior impacto temos:

a) Atacadistas de distribuição de alimentos e produtos diversos como Muffato, G.A, entre outras
b) Empresas de logística diversos, entre estes a empresa BRAZUL que tem alto poder movimentação com caminhões de grande porte com mais impactos negativos que positivos. Outros como Logistock.
c) Empresa de fabricação de pré-moldados e materiais industrializados em concreto, exemplo: Projepar / Junção / Fort Block / Artecil, entre outras menor porte.
d) Empresas fabricação de telhas e tubos plásticos: Multilit, Polify.
e) Alguns locais comércio de ferro-velho – praticamente a céu-aberto.
f) Empresa de logísticas e depósitos: Condomínio barracões Guatupê.
   E muitas outras de usos variados que acabam dando a região um caráter abrangente e diversificado.

8. TERMOS DE COMPROMISSO

O empreendimento objeto deste estudo já passou por avaliação e deferimentos quanto ao seu uso e ocupação, conforme podemos ver nos anexos relativos a guia amarelas. Processos foram protocolados separadamente cada um com seu respectivos lote (4) e estes geraram termos de compromissos para minimização dos impactos negativos causados pelo empreendimento, o Município de São José dos Pinhais formalizou a necessidade de compensação dos resultados gerados pelo empreendimento a funções sociais da cidade e do território como um todo, considerando o Poder Público Municipal encarregado da promoção da política de desenvolvimento urbano.

Para os empreendimentos e seus termos foram definidas as seguintes contrapartidas:

I. Ao lote F-347 – Termo de Compromisso 04/2019 (Anexo 11)

Firmado no dia 06 de junho de 2019, o compromisso entre as duas partes a: Pavimentação em paralelepípedo a Rua Joroslau Sochaki entre a Rua Paul Lepoutre e o fim de paralelepípedo existente na testada do empreendimento com extensão de 458,00 m.
Protocolo licenciamento para obra: 2006/2020 em nome AZIT Transportadora Ltda, empresa do Grupo AIZ.

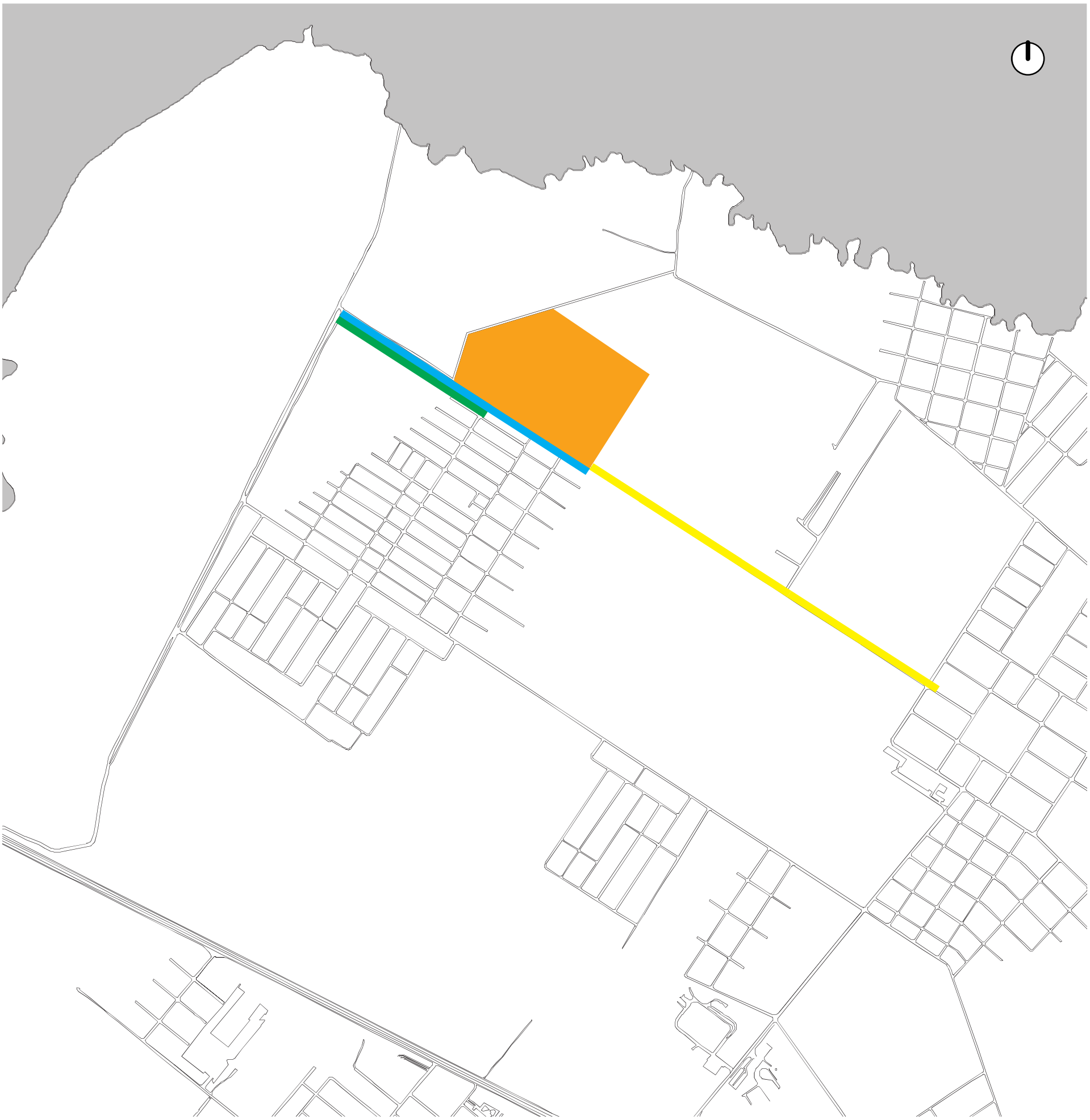
II. Ao lote F-348 – Termo de Compromisso 13/2020 (Anexo 12)

Firmado no dia 21 de agosto de 2020, o compromisso entre as duas partes a: projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada da Rua Joroslau Sochaki numa extensão de aproximadamente 850,00 m, apenas do lado do empreendimento, no trecho compreendido entre a Rua José Zen Neto e a Rua Paul Lepoutre.
Protocolo licenciamento para obra: 9428/2019 em nome de AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda.

III. Ao lote F-349 – Termo de Compromisso 14/2020 (Anexo 13)

Firmado no dia 21 de agosto de 2020, o compromisso entre as duas partes a: projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada da Rua Joroslau Sochaki numa extensão de aproximadamente 1.500,00 m, apenas do lado do empreendimento, no trecho compreendido entre a Rua José Neto Zen e a Rua Pedro Karwowski.

Protocolo licenciamento para obra: 764/2020 em nome de AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda.



LEGENDA

- *Área do Empreendimento*
- *Termo de Compromisso I - 13/2020 (Anexo 12)*
  Projeto e adequação de calçadas com civlovia compartilhada numa extensão de, aproximadamente, 850,00m.
- *Termo de Compromisso II - 04/2019 (Anexo 11)*
  Pavimentação em paralelepípedo a Rua Joroslau Sochaki com extensão de 458,00m.
- *Termo de Compromisso III - 14/2020 (Anexo 14)*
  Projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada numa extensão de, aproximadamente, 1.500,00m.

MAPAS DE TERMOS DE COMPROMISSOS

Sem Escala

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Arquitetura, com base no Google Maps (2021).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GALPÃO COM CARGA E DESCARGA INTERNA AO LOTE - SERVIÇO SECUNDÁRIO | INDÚSTRIA

Rua Joroslau Sochaki, 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

9. PARECER CONCLUSIVO

O empreendimento em estudo situa-se na Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, em local de consolidação para atividades industrial, ao sul do Bairro Ipê, com acesso único pela Rua Joroslau Sochaki, São José dos Pinhais, Paraná. Em função das características do uso proposto, estabeleceu-se um balanço entre os impactos ambientais positivos e negativos de sua construção, sobretudo na qualidade de vida da população residente nas áreas de Influência Direta e Indireta a que este trabalho se refere.

Em vista disso, considerando:

1) Área a ser construída de 75.653,22 metros quadrados, 40% da área permitida pelo zoneamento com compra de potencial e transferência deste ao Município;
2) Circulação de veículos pesados na região prevista em 20 caminhões/dia;
3) Malha viária praticamente consolidada, com Rua Joroslau Sochaki / Avenida Rui Barbosa dispondo de infraestrutura completa em toda sua extensão, incluindo trecho defronte aos lotes;
4) Proximidade com eixos de escoamento de mercadorias – acesso à Rodovia Federal BR 277, via Avenida Paul Lepoutre, e acesso ao Contorno Leste, via Rua BR 277;
5) Ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis;
6) Porte da empresa e seu uso comparado aos demais usos dentro bacia não trazem nenhum prejuízo a qualidade das águas.
7) Empresa já proporciona a região mais de 800 empregos diretos, tendo previsão contratação de mais 400 a 500 funcionários.
8) Já início os processos de aprovação da galpões e suas respectivas contrapartidas conforme citadas neste documento. Mas em virtude porte da empresa com produção crescente e de destaque foi necessário unificar as áreas dando melhores condições ao planejamento interno e atendimento a todos necessidades urbanísticas, desta forma os processos foram paralisados e entraram fase quitação junto aos seus proprietários antigos e a transferência para empresa e assim propiciar a unificação dos mesmos.

9) Possui licença de operação vigente com validade até 24/08/2024 em fase de alterações e atualizações junto ao órgão ambiental.
10) Estar cumprido com termos de compromissos firmados mesmo antes da emissão do Alvará de Construção, com início dado pela pavimentação em paralelepípedo da continuação da Rua Joroslau Sochaki.
11) Projetos de drenagem e contenção de cheias e reaproveitamento de águas de chuva já foram aprovados separadamente e neste momento passam por readequação com finalidade unificação das áreas.
12) Projeto de Unificação das 4 áreas já está em tramite e analise desta prefeitura através do protocolo nº 20212284311862138.
13) Projeto de Prevenção contra incêndio e pânico já está aprovado e em fase de implantação, inclusive TAC junto ao 6º Grupamento do Corpo de Bombeiros de São José dos Pinhais.
14) A Reserva legal definida encontra-se em fase licenciamento para transferência para outra área, mais adequada e com parâmetros ambientais mais importantes.
15) Demais aspectos elencados neste Estudo de Impacto de Vizinhança,

Conclui-se que a estrutura institucional existente nas áreas de influência do empreendimento atende a demanda necessária, e que a implantação do empreendimento no lote em questão irá cumprir todas as exigências e índices previstos pelas legislações do Município.

Por outro lado, visando minimizar e ou mitigar os possíveis pontos negativos, e afim de contribuir com a inclusão socioambiental da cidade, o empreendedor já assumiu através assinatura termos de compromissos já elencados neste estudo e entende que as obras previstas e as já em execução TC 04/2019 atende as necessidades provocadas pela implantação do empreendimento não vendo necessidade de mais nenhuma infraestrutura a implantar na região além das já definidas e firmadas.

São José dos Pinhais, 29 de dezembro de 2021.

Proprietário:



Proprietário empresa

Alberto Ivan Zakidalski – CPF 003.763.529-81

Responsável técnico:

Engenheiro Civil Marcelo Précoma – CREA 30.454 D/PR

ANEXOS

Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 83.527;

Anexo 2 – Registros de Imóveis – Matrícula 83.528;

Anexo 3 – Registros de Imóveis – Matrícula 83.529;

Anexo 4 – Registros de Imóveis – Matrícula 83.530;

Anexo 5 – Projeto de unificação dos lotes;

Anexo 6 – Guia amarela – 03.125.0015.0000;

Anexo 7 – Guia amarela – 03.125.0016.0000;

Anexo 8 – Guia amarela – 03.125.0017.0000;

Anexo 9 – Guia amarela – 03.125.0018.0000;

Anexo 10 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;

Anexo 11 – Licença de Operação – IAT

Anexo 12 – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - EIV;

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6928bc37-09da-4ae3-8aa5-6cc3e6331c88

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005907D-83527

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU
CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRÍCULA N.°83.527

RUBRICA

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE F347**, com a área total de **40.100,00 m²**, perímetro de 816,46 metros, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0=PP, situado no canto da cerca de frente para a Rua Joroslau Sochaki, lado ímpar, esquina com o prolongamento da Avenida Guatupê, com azimute de 18°39'37" e distância de 155,00 metros, confrontando com o prolongamento da Avenida Guatupê, até o vértice 1; deste deflete a direita, seguindo por cerca com azimute de 74°02'48" e distância de 75,00 metros, confrontando com o prolongamento da Avenida Guatupê até o vértice 1A, onde inicia-se a faixa de Reserva Legal, deste segue com azimute anterior e distância de 117,00 metros até o vértice 2. Deste deflete à direita, seguindo por muro, com azimute de 143°30'34" e distância de 63,17 metros, confrontando com o lote F348, até o vértice 3, deste deflete à direita, seguindo por muro com azimute de 215°45'52" e distância de 69,11 metros, confrontando com o lote F348, até o vértice 3A, onde termina a faixa de Reserva Legal; deste segue com azimute anterior e distância de 204,06 metros, confrontando com o lote F348 até o vértice 4; deste deflete a direita com azimute 303°28'04" e distância de 133,12 metros, confrontando com a rua Joroslau Sochaki até o vértice 0=PP, fechando a descrição deste perímetro. **Consta da planta projeção de futuro alinhamento predial**. Obs.:- Lote esse oriundo da **Subdivisão** do **Lote F-297**, com a área de 189.133,05 m², com Indicação Fiscal n° 03.125.0012.000, situado no lugar denominado **COLÔNIA GUATUPÊ**, (bairro denominado Ipê, através da Lei Complementar n° 45/09) deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA**:- MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina n° 210, Conjunto 905 - Bairro Água Verde, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF 03.150.746/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado nesta Serventia sob n° 05 da Matricula 44.244 do livro 2 em data de 04/01/2010 e matriculado sob n° 78.283 do livro 2 em data de 01/03/2013; Registro n° 4 da Matrícula 58.935 do livro 2 em data de 04/01/2010, matriculado sob n° 77.653 do livro 2 em data de 10/12/2012 e matriculado sob n° 79.524 do livro 2 em data de 13/06/2013. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2.014. Oficial Designada.-.-.-

do preço total da referida transação, já pagos; b) R$240.600,00 correspondente aos demais 10% do saldo do preço, pagamento este feito em data de 07/08/2014, em uma única parcela reajustada em 1% ao mês, ou seja, perfazendo o valor de R$295.537,00, cujo preço total a empresa MCE Participações Ltda., ratifica e dá quitação. Indicação fiscal 03.125.0001.000. **Obs.:** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados (positivas e negativas). Consta ainda da escritura que as adquirentes declaram que tem pleno conhecimento que sobre o imóvel objeto desta matrícula 20% são destinados a ocupação da Reserva Legal, a qual possui uma área de 8.020,00m^2., conforme consta da AV.1 retro. Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiro sob nº 185582014-88888746 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União sob nº 98B9.5567.38B7.3A9E, expedidas pela Secretaria da Receita Federal; ITBI/2012 guia 13470 paga em 24/10/2013, que ficam arquivadas neste Ofício (arquivo de papéis e cnd). Funrejus pago o valor de R$817,80 em 21/09/2012 conforme guia 12042036000212571. Emitida DOI. Custas-VRC 4.312 = R$676,98. São José dos Pinhais, 04 de setembro de 2014. Oficial Designada.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-;

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: limDh . mxgRi . o4Qih - SJMw4 . fAfC
Consulte este selo em: http://funarpen.com.br

AV.3-83.527 - Protocolo nº 189.485 de 14/11/2017 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do ITBI constante do R.4-83.527, e Ofício/Detri/327/2017, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, aqui arquivado em data de 01/11/2017 (papéis), faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula é **nº 03.125.0015.0000.01.** Emol.: VRC 315 = R$ 57,33. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2017. Oficial.- (VP/VJ)

R.4-83.527 - Protocolo nº 189.485 de 14/11/2017 - **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** - Nos termos da escritura pública de promessa de compra e venda lavrada em 10/11/2017, às fls. 180/191, do livro 340-N, do Tabelionato de Notas de Fazenda Rio Grande-PR, MARVEL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e PEREIRA, PEREIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificadas, **PROMETEM VENDER** o imóvel descrito nesta matrícula à **ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI**, argentino, divorciado, advogado, portador da CI RNE V005372-N, inscrito no CPF/MF 003.763.529-81, residente e domiciliado na Alameda Dom Pedro II, nº 571, apto 501, Batel, Curitiba-PR. Valor: **R$ 11.339.240,00.** Forma de pagamento: a) R$ 135.545,00 pagos anteriormente; b) R$ 9.623.695,00 à serem pagos em 71 (setenta e uma) parcelas mensais e consecutivas de R$ 135.545,00 cada, corrigidas pelo IGPM, com vincimento da primeira parcela em 10/12/2017, e as demais todo o dia 10 (dez) dos meses subsequentes; c) R$ 1.080.000,00 serão pagos em 12 (doze) parcelas de R$ 90.000,00 cada, corrigidas pelo IGPM, com vincimento da primeira parcela no ato da escritura, e as demais em 10/05/2018, 09/11/2018, 10/05/2019, 11/11/2019, 11/05/2020, 10/11/2020, 10/05/2021, 10/11/2021, 10/05/2022, 10/11/2022 e 10/05/2023; d) R$ 500.000,00 mediante um imóvel denominado apto 1.602 do Edifício Quebec, localizado na Avenida João Gualberto, nº 1.430, Curitiba-PR. Consta no referido título a apresentação das certidões de Tributos Federais DC4D.EE5D. CD58.DF3D e C741.9472.CD19.0A89, emitidas em 08/11/2017 e 31/10/2017, válidas até 07/05/2018 e 29/04/2018. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 83f0.91c9.67a9.58f6.9b8a.6ec3.0e64. 610b.5896.8d1e/ adbe.05bd.b9f0.03c1.40ca.c870.0648.8796.f9ad.f0e3. Recolhido Funrejus em 10/11/2017 no valor de R$ 5.344,68, conforme guia 14000000003072579-3, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R$ 784,78. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2017. Oficial.- (VP/VJ)

R.5-83.527 - Protocolo 229.087 de 23/06/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 22/06/2021, às fls. 96/102, do Livro 434-N, do Tabelionato de Notas da Fazenda Rio Grande-PR, MARVEL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e PEREIRA, PEREIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificadas, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI**, já qualificado. **VALOR: R$ 11.339.240,00 (onze milhões, trezentos e trinta e nove mil e duzentos e quarenta reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. Certidões de Tributos Federais C63C.6F9D.E910.9808, emitida em 05/07/2021, válida até 01/01/2022 e 01B3.A101.8B2F.A4E5, emitida em 16/06/2021, válida até

Continua na folha 2

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6928bc37-09da-4ae3-8aa5-6cc3e6331c88

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005907D-83527

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

13/12/2021. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 9872.3768.1311.f5b7.2e99.13d0.22a0.bd8f. 9914.daef, 6d6c.a46e.5aa1.4087.fad1.51c4.d529.3f2b.a5f2.db9f. ITBI guia 81132/2021 (recolhido em 17/06/2021, sobre o valor de R$ 11.339.240,00). Funrejus recolhido no valor de R$ 5.891,58, em 22/06/2021, conforme guia 14000000006997450-8, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R$ 18,7140. Fundep: R$ 46,7850. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de julho de 2021. _____ Oficial.- (FV) 1811235CVAA0000000472921K

AV.6-83.527 - Protocolo 229.087 de 23/06/2021 - **CANCELAMENTO/CUMPRIMENTO DE ATO** - Nos termos do título constante no R.5-83.527, faço constar que ficou sem efeito a promessa de compra e venda constante do **R.4-83.527**, exaurida diante dos atos subsequentes. Emol.: R$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R$ 1,3672. Funrejus 25%: R$ 17,09. Fundep: R$ 3,4180. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de julho de 2021. _____ Oficial.- (FV) 1811235AVAA00000012524212

R.7-83.527 - Protocolo 230.683 de 02/08/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado em 22/06/2021, Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de 16/07/2021, Cédula de Crédito Bancário 1219, em 21/06/2021, emitidos na cidade de São Paulo-SP, aqui arquivados, ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI, já qualificado, **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede e foro na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)**; FINALIDADE: financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a.. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R$ 54.278.102,00. atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº 8331.FE13.B032.6F1D, emitida em 30/06/2021, válida até 27/12/2021. Obs.: a) Consta no título como Interveniente Anuente/Devedora AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 01.623.434/0001-00, com sede e foro na Rua Joroslau Sochaki, 1745, Barracão 02, Ipê, São José dos Pinhais-PR. b) A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objeto das matrículas nºs 81.542, 83.528, 83.529, 83.530, 85.339 e 89.847 Livro 2 – Registro Geral deste Serviço Registral. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 12db.11c5.ab76.47f3.e2ab.efbb.1e24.ca42.6453.b338. Com as demais condições constantes do título. FUNREJUS isento nos termos do item 13 da Instrução Normativa 02/99/TJPR. Emol.: R$ 467,85 VRC 2.156,00. ISS: R$ 9,3570. Fundep: R$ 23,3925. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de agosto de 2021. _____ Oficial.- (JA) 1811235CVAA0000000533921Q

FUNARPEN

SELO DIGITAL
1123V.OjqPC.rCYyO
HjYQj.OrOsW
https://selo.funarpen.com.br

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. São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 2021, 10:35:57h

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6928bc37-09da-4ae3-8aa5-6cc3e6331c88

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005907D-83527

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 18f7ca76-7be1-4990-964c-9281a8a91525

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005908D-83528

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE F348**, com a área total de **61.083,30 m²**, perímetro de 1.132,34 metros, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 4, situado no canto esquerdo, para quem da Rua Joroslau Sochaki, lado ímpar, olha o imóvel, divisa com o lote F347, seguindo por muro com azimute de 35°45'52" e distância de 273,17 metros, confrontando com o lote F347, até o vértice 3, onde inicia-se a faixa de Reserva Legal; deste deflete à esquerda, seguindo por muro com azimute de 323°30'34" e distância de 63,17 metros confrontando com o lote F347, até o vértice 2, deste deflete à direita, seguindo por cerca com azimute de 74°02'48" e distância de 124,05 metros, confrontando com o prolongamento da Avenida Guatupê, até o vértice 2A; deste deflete à direita seguindo por cerca, com azimute de 123°08'04" e distância de 123,53 metros, confrontando com o lote 69-B-1, até o vértice 2B; deste deflete a direita seguindo por linha seca com azimute de 213°08'18" e distância de 18,29 metros, confrontando com o lote F349, até o vértice 2B1, onde termina a faixa de Reserva Legal; deste segue com azimute anterior e distância de 371,36 metros, confrontando com o lote F349, até o vértice 5; deste deflete à direita, seguindo por cerca com azimute de 303°28'04 e distância de 158,77 metros, confrontando com a Rua Joroslau Sochaki, até o vértice 4, fechando a descrição deste perímetro. **Consta da planta projeção de futuro alinhamento predial**. Obs.:- Lote esse oriundo da **Subdivisão** do **Lote F-297**, com a área de 189.133,05 m², com Indicação Fiscal nº 03.125.0012.000, situado no lugar denominado **COLÔNIA GUATUPÊ**, (bairro denominado Ipê, através da Lei Complementar nº 45/09) deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA**:- MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina nº 210, Conjunto 905 - Bairro Água Verde, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF 03.150.746/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado nesta Serventia sob nº 05 da Matricula 44.244 do livro 2 em data de 04/01/2010 e matriculado sob nº 78.283 do livro 2 em data de 01/03/2013; Registro nº 4 da Matrícula 58.935 do livro 2 em data de 04/01/2010, matriculado sob nº 77.653 do livro 2 em data de 10/12/2012 e matriculado sob nº 79.524 do livro 2 em data de 13/06/2013. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2.014. Oficial Designada.-.-.-

12.261-48, agência 0358, do Bando HSBC (399), agência 0026, de cujo preço total a vendedora, dá plena, geral e irrevogável quitação. Indicação fiscal 03.125.0016.000.01. **Obs.:** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados (positiva e negativas). Consta ainda da escritura que a compradora tem pleno conhecimento da Reserva Legal sobre 20%, ou seja, 12.216,66m^2., constante da AV.2 retro. Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiro sob nº 185582014-88888746 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União sob nº 3D81.DF8F.43D1.1E7D, expedidas pela Secretaria da Receita Federal; ITBI/2014 guia 27051 paga em 11/08/2014 que ficam arquivadas neste Ofício (arquivo de papéis e cnd). Funrejus pago o valor de R$1.821,20 em data de 09/07/2014 conforme guia 24000000000114397-6. Emitida DOI. Custas-VRC 4.312 = R$676,98. São José dos Pinhais, 20 de agosto de 2014. Oficial Designada.-.-.-

Oficial.- (GT) 1811235AVAA0000001358921L

R.6-83.528 - Protocolo 230.682 de 02/08/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado em 22/06/2021, Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de 16/07/2021, Cédula de Crédito Bancário 1219, em 21/06/2021, emitidos na cidade de São Paulo-SP, aqui arquivados, ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI, já qualificado, **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede e foro na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)**; FINALIDADE: financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a.. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R$ 23.386.127,00; atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº B331.FE13.B032.6F1D, emitida em 30/06/2021, válida até 27/12/2021. Obs.: a) Consta no título como Interveniente Anuente/Devedora AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 01.623.434/0001-00, com sede e foro na Rua Joroslau Sochaki, 1745, Barracão 02, Ipê, São José dos Pinhais-PR; b) A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objeto das matrículas nºs 83.527, 83.529, 83.530, 89.847, 85.339 e 81.542 Livro 2 – Registro Geral deste Serviço Registral. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4742.9697.9c15.4242.980b.d0be.7a8c.f2a2.ce51.201e. Com as demais condições constantes do título. FUNREJUS isento nos termos do item 13 da Instrução Normativa 02/99/TJPR. Emol.: R$ 467,85 VRC 2.156,00. ISS: R$ 9,3570. Fundep: R$ 23,3925. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de agosto de 2021. Oficial.- (JA) 1811235CVAA00000005341215

FUNARPEN

SELO DIGITAL
1123V.OjqPC.rCGyO
HjP82.OrOsY
https://selo.funarpen.com.br

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. São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 2021. 10:36:34h

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 18f7ca76-7be1-4990-964c-9281a8a91525

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005908D-83528

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d5af37cc-c295-487e-8463-eb0ee41eedd4

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005909D-83529

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE F349**, com a área total de **40.563,61 m²**, perímetro de 988,08 metros, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 5, situado no canto esquerdo, para quem de frente da Rua Joroslau Sochaki, lado ímpar, olha o imóvel, divisa com o lote F348, seguindo por linha seca, com azimute de 33°08'18" e distância de 312,06 metros, confrontando com o lote F348, até o vértice 2B2, onde inicia-se a faixa de Reserva Legal; deste segue com azimute anterior e distância de 77,59 metros, confrontando com o lote F348, até o vértice 2B, deste deflete à direita, seguindo por cerca com azimute 123°08'04" e distância de 104,00 metros, confrontando com o lote 69-B-1, até o vértice 2C, deste deflete à direita seguindo por linha seca, com azimute de 213°08'19" e distância de 78,43 metros, confrontando com o lote F350, até o vértice 2C1, onde termina a faixa de Reserva Legal, deste segue com azimute anterior e distância de 312,00 metros, confrontando com o lote F350, até o vértice 6; deste deflete a direita seguindo por cerca com azimute de 303°28'04" e distância de 104,00 metros, confrontando com a Rua Joroslau Sochaki, até o vértice 5, fechando a descrição deste perímetro. **Consta da planta projeção de futuro alinhamento predial**. Obs.:- Lote esse oriundo da **Subdivisão** do **Lote F-297**, com a área de 189.133,05 m², com Indicação Fiscal nº 03.125.0012.000, situado no lugar denominado **COLÔNIA GUATUPÊ**, (bairro denominado Ipê, através da Lei Complementar nº 45/09) deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA**:- MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina nº 210, Conjunto 905 - Bairro Água Verde, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF 03.150.746/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado nesta Serventia sob nº 05 da Matricula 44.244 do livro 2 em data de 04/01/2010 e matriculado sob nº 78.283 do livro 2 em data de 01/03/2013; Registro nº 4 da Matrícula 58.935 do livro 2 em data de 04/01/2010, matriculado sob nº 77.653 do livro 2 em data de 10/12/2012 e matriculado sob nº 79.524 do livro 2 em data de 13/06/2013. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2.014. Oficial Designada.-.-.-

afca.815d.83dd.d848.290b.79a2.Emitida DOI. Custas-VRC 4.312 = R$676,98. São José dos Pinhais, 22 de janeiro de 2015. Oficial Designada.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-;

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: H5Zrh . mx4he . Vxmih - SZPc4 . fXGy
Consulte este selo em: http://funarpen.com.br

AV.3-83.529 - Protocolo 200.902 de 26/12/2018 - **DADOS DO IMÓVEL/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73 e da certidão de medidas e confrontações sob nº 1607/2018, expedida em data de 04/12/2018, pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada (papéis), faço constar que o imóvel desta matrícula: **Encontra-se no lado ímpar da Rua Joroslau Sochaki a uma distância de 291,89 metros da Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso (antigo prolongamento da Avenida Guatupê, a inscrição imobiliária passa a ser nº 03.125.0017.0000**. Dou fé. Emol.: 60 = R$ 11,58. São José dos Pinhais, 22 de janeiro de 2019. Oficial.- (K/NR)

R.4-83.529 - Protocolo 200.902 de 26/12/2018 - **PERMUTA** - Nos termos da Escritura Pública de Permuta de Imóveis com Reposição lavrada em 21/12/2018, às fls. 172/179, do livro 1316, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, faço constar que SAINT - GOBAIN DO BRASIL PRODUTOS INDUSTRIAIS E PARA CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, **TRANSFERE** o imóvel objeto nesta matrícula na seguinte proporção: **fração ideal de 80%** à **MCE PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado (sociedade empresária limitada), inscrita no CNPJ/MF 03.150.746/0001-70, com sede e foro na Avenida República Argentina, 210, sala 905, Água Verde, Curitiba- PR; e **fração ideal de 20%** à **AX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 12.556.750 /0001-23, com sede e foro na Rua Coronel Feliciano Ribeiro, nº 149, Seminário, Curitiba-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R$ 2.637.000,00 (dois milhões e seiscentos e trinta e sete mil reais)**, o qual foi permutado pelo imóvel da matrícula 84.342 e pelo imóvel da matrícula 84.343 deste Ofício. Condições: Não há. ITBI nº 55970/2018 (recolhido em 26/12/2018, sobre a quantia de R$ 2.637.000,00). Funrejus recolhido em 21/12/2018, o valor de R$ 5.480,43 (incluindo outros imóveis), conforme guia nº 14000000004260962-9, aqui arquivada. Consta no referido título a apresentação da certidão de Tributos Federais C62A.3E25.4D08.FBE4, emitida em 07/11/2018, válida até 06/05/2019. CNIB - resultado: negativa - código HASH: nº 71fd.9248.a796.fdbd.0fea. ca39.ec89.36ac.cd38.aa4d. Obs.: Corretor: não consta. Emitida a DOI. Emol.: VRC 4.312 = R$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de janeiro de 2019. Oficial.- (K/NR)

AV.5-83.529 - Protocolo 230.029 de 15/07/2021 - **ALTERAÇÃO DE ENDERECO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.6-83.529, faço constar que o atual endereço da co-proprietária MCE PARTICIPAÇÕES LTDA é na **Rua Coronel Feliciano Ribeiro, 149, Seminário, Curitiba-PR.** Emol.: R$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R$ 1,3672. Funrejus 25%: R$ 17,09. Fundep: R$ 3,4180. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 09 de agosto de 2021. Oficial.- (DG) 1811235AVAA00000013523213

R.6-83.529 - Protocolo 230.029 de 15/07/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18/03/2021, às fls. 081/082, do Livro 00126-N, do Serviço Distrital de Lagoa Verde - Quitandinha, Rio Negro-PR, apresentada na forma de Certidão, datada de 08/07/2021, MCE PARTICIPAÇÕES LTDA; e AX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificadas, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI**, argentino, divorciado, advogado, portador do RNE V005372N-DPF, inscrito no CPF/MF 003.763.529-81, residente e domiciliado na Alameda Dom Pedro II, 571, Batel, Curitiba-PR. **Valor da compra e venda: R$ 6.583.500,00 (seis milhões, quinhentos e oitenta e três mil e quinhentos reais). FORMA DE PAGAMENTO**: R$ 279.184,00, já pagos, R$ 2.520.000,00 serão pagos em 21 (vinte e uma) parcelas mensais e fixas, no valor de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira aos 25/03/2021, e as demais nos dias dos meses subsequentes; a importância de R$ 405.000,00

Continua na folha 2

SEGUE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d5af37cc-c295-487e-8463-eb0ee41eedd4

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005909D-83529

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

(quatrocentos e cinco mil reais), será paga em 03 (três) parcelas fixas, no valor de R$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) cada, vencendo a primeira em 25/04/2021, a segunda 25/06/2021, e a terceira em 25/08/2021; o valor de R$ 2.370.096,00 (dois milhões, trezentos e setenta mil e noventa e seis reais), representado por 18 (dezoito) parcelas mensais e fixas no valor de R$ 131.672,00 (cento e trinta e um mil e seiscentos e setenta e dois reais), vencendo a primeira em 25/03/2021 e as demais com vencimento nos dias e meses subsequentes; e o saldo restante no valor de R$ 658.360,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil e trezentos e sessenta reais), que será pago em 05 (cinco) parcelas fixas no valor de R$ 131.672,00 (cento e trinta e um mil e seiscentos e setenta e dois reais), vencendo-se a primeira no dia 25/03/2021, a segunda em 25/05/2021, a terceira em 25/07/2021, a quarta em 25/09/2021 e a quinta e última em 25/10/2021, parcelas essas que ficam representadas por igual número de notas promissórias. A título de encargos e juros o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) que será pago em 5 (cinco) parcelas fixas no valor de R$ 10.000,00 cada, vencendo-se a primeira no dia 25/03/2021 e as demais nos dias dos meses subsequentes; e o valor de R$ 300.860,00 (trezentos mil e oitocentos e sessenta reais) que será pago em 10 (dez) parcelas fixas no valor de R$ 30.086,00 (trinta mil e oitenta e seis reais) cada, vencendo-se a primeira no dia 25/03/2021 e as demais nos dias dos meses subsequentes. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos nºs 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº 1856.BBCB.6BA1.243F e 635C.8C37.8F4D.CF55, emitidas em 01/02/2021 e 08/03/2021, válidas até 31/07/2021 e 04/09/2021; ITBI guia 80226/2021 (recolhido em 10/05/2021, sobre a quantia de R$ 6.583.500,00). Funrejus recolhido em 18/03/2021, no valor de R$ 5.891,58, conforme guia 14000000006683559-9, aqui arquivados. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4814.32a4.ec8c.c5d9.db77.883a.3580.9b05.daef.22d1 - 2156.5920.84b4.bcf6.3fdc.48d0.da48.4f54.f7da.2beb. Emitida DOI. Emol.: R$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R$ 46,7140. Fundep: R$ 46,7850. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 09 de agosto de 2021. _____ Oficial.- (DG) 1811235CVAA00000005241217

AV.7-83.529 - Protocolo 230.029 de 15/07/2021 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Conforme documentos comprobatórios, aqui arquivados, faço constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva constante do **R.6-83.529**, face a quitação da dívida. Emol.: R$ 136,71 VRC 630,00. ISS: R$ 2,7342. Fundep: R$ 6,8355. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 09 de agosto de 2021. _____ Oficial.- (DG) 1811235AVAA00000013524211

R.8-83.529 - Protocolo 230.353 de 23/07/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado em 22/07/2021, Cédula de Crédito Bancário 1219, datado de 21/06/2021, emitidas na cidade de São Paulo-SP, aqui arquivados, ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI, já qualificado, **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede e foro na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)**; FINALIDADE: financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R$ 6.112.530,00; atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº B56B.9224.EB6E.B654, emitida em 12/07/2021, válida até 08/01/2022; Obs.: A) consta no título como Interveniente Anuente/Devedora AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 01.623.434/0001-00, com sede e foro na Rua Joroslau Sochaki, 1745, Barracão 02, Ipê, São José dos Pinhais-PR. B) a presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objeto das matrículas n°s 81.542, 83.527, 83.528, 83.530, 85.339 e 89.847 Livro 2 – Registro Geral deste Serviço Registral. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 0819.9a11.f664.e017.9d4e.c47b.68e6.f5b5.283a.42fe. Com as demais condições constantes do título. FUNREJUS isento nos termos do item 13 da Instrução Normativa 02/99/TJPR. Emol.: R$ 467,85 VRC 2.156,00. ISS: R$ 9,3570. Fundep: R$ 23,3925. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de agosto de 2021. _____ Oficial.- (DG) 1811235CVAA00000005304213

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. São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 2021. 10:37:09h

FUNARPEN

SELO DIGITAL
1123V.OjqPC.rCWyO
HjWPP.OrOsX
https://selo.funarpen.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d5af37cc-c295-487e-8463-eb0ee41eedd4

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005909D-83529

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9d6e4981-5e3b-4c8e-bb2d-5b808b841f45

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005910D-83530

REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU
CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRÍCULA N.º83.530

RUBRICA

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE F350**, com a área total de **47.386,14 m²**, perímetro de 1.027,38 metros, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 6, situado no canto esquerdo, para quem de frente da Rua Joroslau Sochaki, lado ímpar, olha o imóvel, na divisa com o lote F349, seguindo por linha seca, com azimute de 33°08'18" e distância de 312,00 metros, confrontando com o lote F349, até o vértice 2C1, onde inicia-se a faixa de Reserva Legal; deste segue com azimute anterior e distância de 78,43 metros, confrontando com o lote F349, até o vértice 2C, deste deflete à direita, seguindo por cerca com azimute de 123°08'04" e distância de 122,59 metros, confrontando com o lote 69-B-1, até o vértice 2D, deste deflete à direita seguindo por muro com azimute de 213°07'02" e distância de 76,81 metros, confrontando com o lote 70, até o vértice 2D1, onde termina a faixa de Reserva Legal, deste segue com azimute anterior e distância de 314,55 metros, confrontando com o lote 70, até o vértice 7; deste deflete a direita seguindo por cerca com azimute de 303°28'04" e distância de 123,00 metros, confrontando com a Rua Joroslau Sochaki, até o vértice 6, fechando a descrição deste perímetro. **Consta da planta projeção de futuro alinhamento predial**. Obs.:- Lote esse oriundo da **Subdivisão** do **Lote F-297**, com a área de 189.133,05 m², com Indicação Fiscal nº 03.125.0012.000, situado no lugar denominado **COLÔNIA GUATUPÊ**, (bairro denominado Ipê, através da Lei Complementar nº 45/09) deste Município e Comarca. **PROPRIETÁRIA**:- MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina nº 210, Conjunto 905 - Bairro Água Verde, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ/MF 03.150.746/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado nesta Serventia sob nº 05 da Matricula 44.244 do livro 2 em data de 04/01/2010 e matriculado sob nº 78.283 do livro 2 em data de 01/03/2013; Registro nº 4 da Matrícula 58.935 do livro 2 em data de 04/01/2010, matriculado sob nº 77.653 do livro 2 em data de 10/12/2012 e matriculado sob nº 79.524 do livro 2 em data de 13/06/2013. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2.014. Oficial Designada.-.-.-

Batel, Curitiba-PR. Valor da compra e venda: **R$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)**. **FORMA DE PAGAMENTO**: R$ 600.000,00, já pagos; e o saldo de R$ 6.600,000,00, serão integralizados pelo comprador em 55 parcelas, fixas e sem correção monetária, no valor de R$ 120.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 25/05/2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes até o final pagamento; sendo que as parcelas a serem pagas representadas neste ato por igual número, valor e vencimento de Notas Promissórias, emitidas neste ato pelo comprador em favor da vendedora. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, estando ajustado entre as partes contratantes, de comum e pleno acordo, que o comprador, não poderá atrasar o pagamento das citadas parcelas, nos termos dos artigos 474 (primeira parte) e 475 do Código Civil Brasileiro, ficando consignado, que a última Nota Promissória ou recibo de quitação assinado pelo representante legal da vendedora, em qualquer das hipóteses com firma reconhecida na forma verdadeira, servirá como documento hábil para o cancelamento do débito e da condição resolutiva expressa junto a este Ofício, e demais condições constantes no título. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº 303C.0830.1816.04 A6, emitida em 27/04/2018, válida até 24/10/2018; ITBI guia 62039 (recolhido em 13/02/2019, sobre a quantia de R$ 7.200,000,00). Funrejus recolhido em 02/05/2018, no valor de R$ 5.480,43, conforme guia 14000000003547207-9, aqui arquivados. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 15fc.d84c.33e4. 56d6.3152.4500.1f95.edee.7b55.0649. Obs.: Corretor: não consta. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de março de 2019. _____ Oficial.- (LF/KE)

AV.5-83.530 - Protocolo 225.926 de 31/03/2021 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Nos termos da Escritura Pública de Declaração de Quitação de Cláusula Resolutiva lavrada em 18/03/2021, às fls. 080, do Livro 00126-N do Serviço Distrital de Lagoa Verde - Quintandinha-PR, faço constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva constante do **R.4-83.530**, face a quitação da dívida. Emol.: R$ 136,71 VRC 630,00. ISS: R$ 2,7342. Fundep: R$ 6,8355. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 27 de abril de 2021. _____ Oficial.- (NK) 1811235AVAA0000000639921N

R.6-83.530 - Protocolo 230.681 de 02/08/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado em 22/06/2021, Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de 16/07/2021, Cédula de Crédito Bancário 1219, em 21/06/2021, emitidos na cidade de São Paulo-SP, aqui arquivados, ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI, já qualificado, **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451 /0001-08, com sede e foro na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)**; FINALIDADE: financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a.. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R$ 6.986.139,00, atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº 8331.FE13. B032.6F1D, emitida em 30/06/2021, válida até 27/12/2021. Obs.: a) Consta no título como Interveniente Anuente/Devedora AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 01.623.434/0001-00, com sede e foro na Rua Joroslau Sochaki, 1745, Barracão 02, Ipê, São José dos Pinhais-PR. b) A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objeto das matrículas nºs 83.527, 83.528, 83.529, 81.542, 85.339 e 89.847 Livro 2 – Registro Geral deste Serviço Registral. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 9605.2120.f82f.ba49.8dee.fa4d.4dba.9a1a.053e.48d7. Com as demais condições constantes do título. FUNREJUS isento nos termos do item 13 da Instrução Normativa 02/99/TJPR. Emol.: R$ 467,85 VRC 2.156,00. ISS: R$ 9,3570. Fundep: R$ 23,3925. Selo: R$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de agosto de 2021. _____ Oficial.- (JA) 1811235CVAA0000000533821S

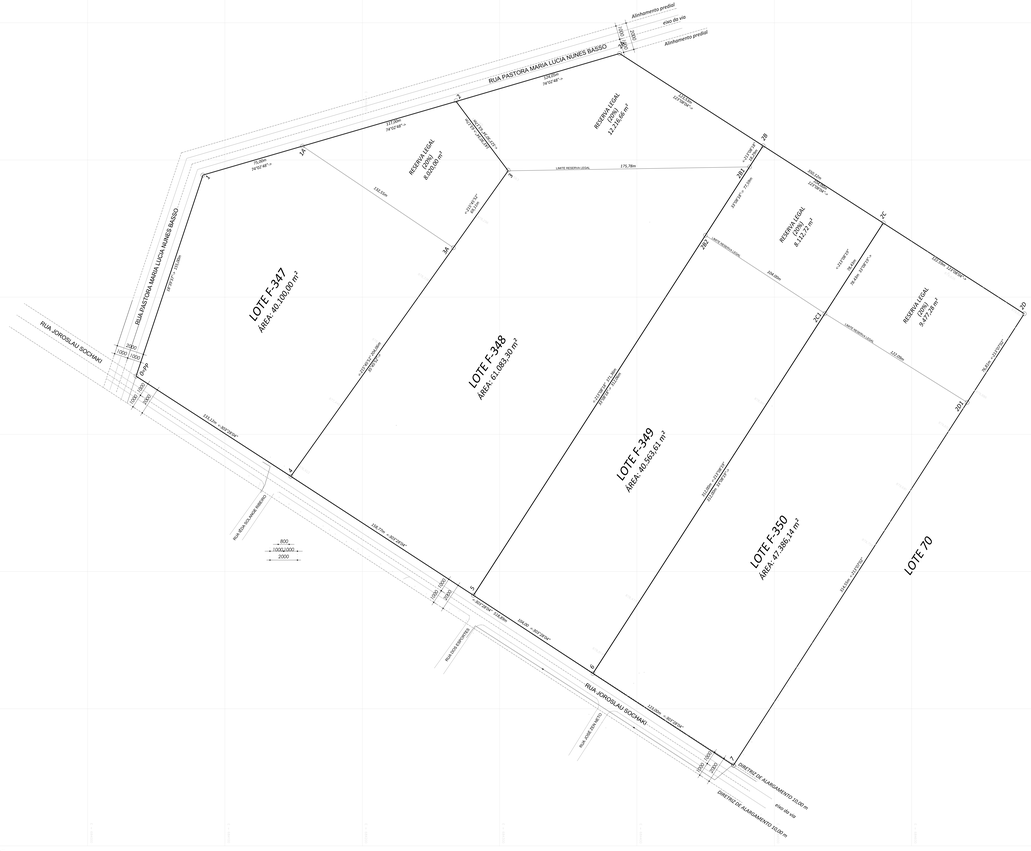
FUNARPEN
SELO DIGITAL
1123V.OjqPC.rChyO
Hj9K5.OrOsA
https://selo.funarpen.com.br

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. São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 2021. 10:37:53h

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9d6e4981-5e3b-4c8e-bb2d-5b808b841f45

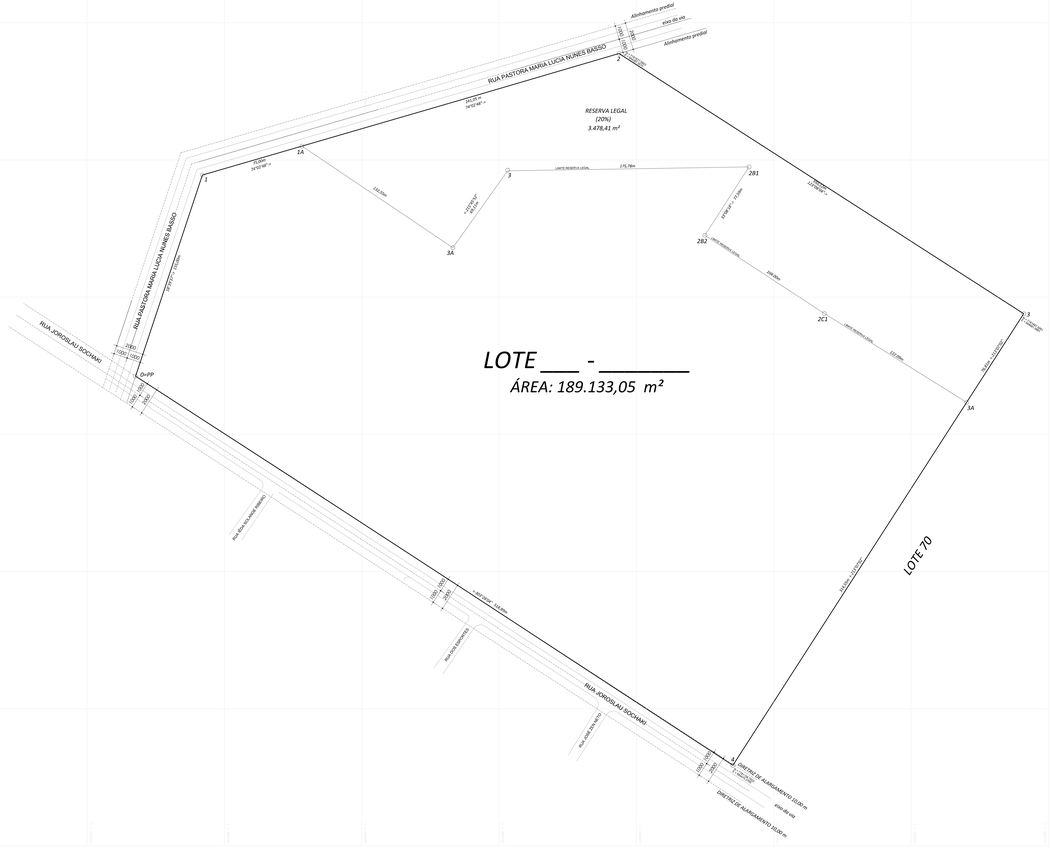
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO - 02/12/2021 10:54 PROTOCOLO: S21120005910D-83530



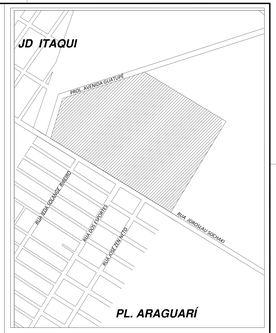
NORTE

SITUAÇÃO ATUAL
ESCALA 1/1000



NORTE

SITUAÇÃO UNIFICAÇÃO
ESCALA 1/1000



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA 1/1000

ESTATÍSTICA

DIMENSÕES DO LOTE UNIFICADO

TESTADA	518,89 metros
LATERAL DIREITA	391,36 metros
LATERAL ESQUERDA	471,05 metros
FUNDOS	356,12 metros
PERÍMETRO	1.737,42 metros
ÁREA TOTAL	189.133,05 m²

LOTES SITUAÇÃO INICIAL	ÁREA (m²)	MATRÍCULA	INDICAÇÃO FISCAL
LOTE F-347	40.100,00	83.527	03.125.0015.0000
LOTE F-348	41.083,35	83.528	03.125.0016.0000
LOTE F-349	40.563,63	83.529	03.125.0017.0000
LOTE F-350	47.386,14	83.530	03.125.0018.0000
LOTE SITUAÇÃO UNIFICADA	**ÁREA (m²)**	**MATRÍCULA**	**INDICAÇÃO FISCAL**
LOTE_____	189.133,05		

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

Rede de água e esgoto Sanepar
Rede de energia elétrica Cpael
Rede de telefonia
Cabo de vivadura Prefeitura
Rua em paralelepipedo Vendas Sochaki

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

No.	Data	Desenho	Descrição REVISÃO
01	27/12/2021	Marcelo	Versão Inicial

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

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

PROJETO DE UNIFICAÇÃO

UNIFICAÇÃO DOS LOTES F347, F348, F349 E F350 PARA
LOTE _____ COM ÁREA TOTAL DE 189.133,05 M²

Rua Jorosiau Sochaki
CEP: 83.055-400 - São José dos Pinhais - PR

Planta de unificação dos lotes

ÚNICA

Proprietário:

AEZ Industrial de Máquinas e Implementos Ltda
CNPJ 01.624.444/0001-00

Autor do projeto:

MPRicoma Engenharia e Construções EIRELI
CNPJ 39.424.444/0001-00
Eng. Civil Marcelo Policarpo | CREA 80.444-D/PR

Arquivo: Unificação_AZ v1.dwg
Escala: Indicada no desenho
Desenho: Thaisa Pinnatti
FSP 7.7259.1840 Data: Dez/2021

M.PRICOMA
engenharia e construção

tel. (41) 3027 - 1000 | marcelo@mpricoma.com.br

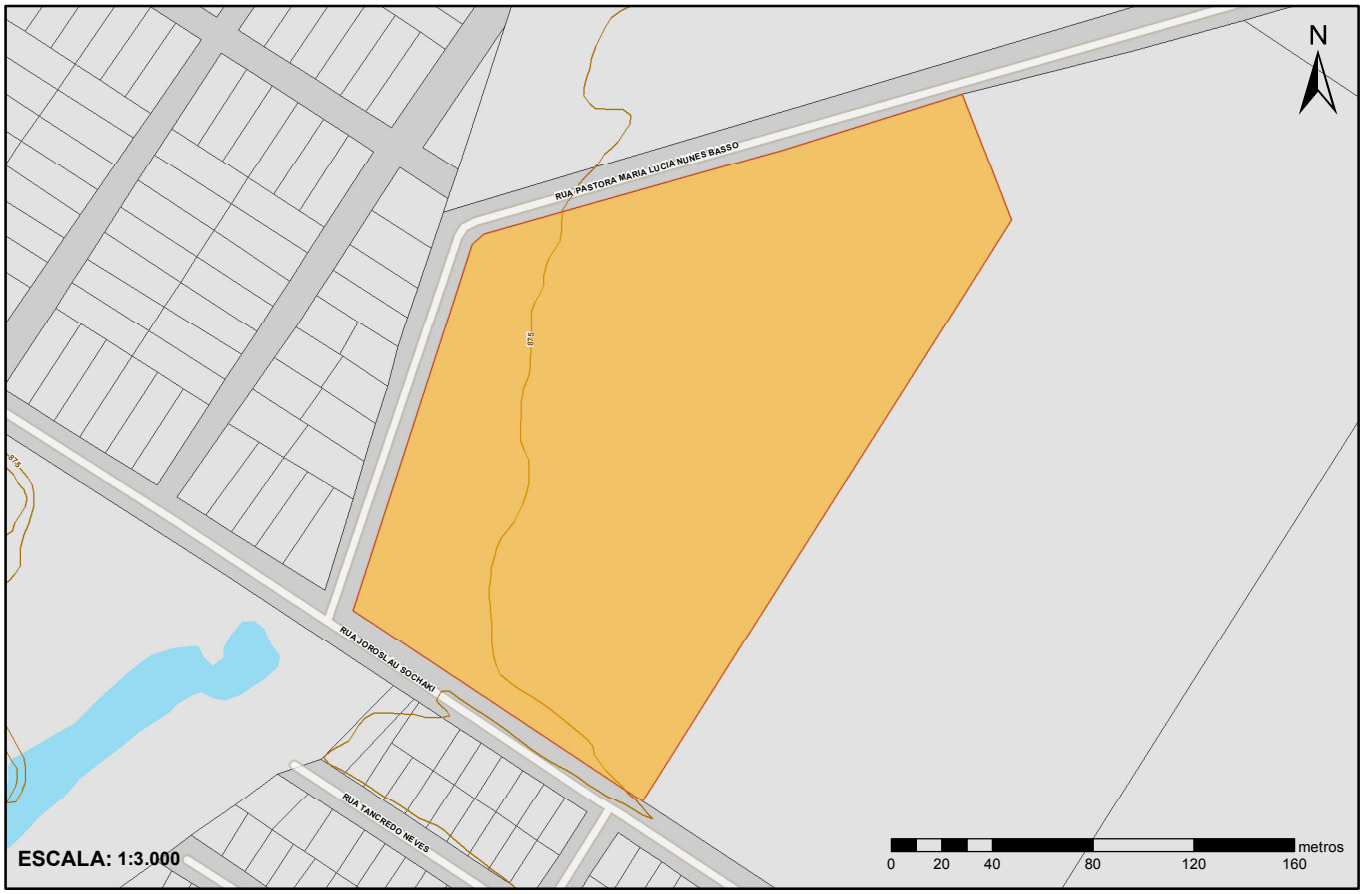
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0312500150000 **Data:** (06/12/2017)

ATENÇÃO: Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote.
Este formulário NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389
BAIRRO: IPÊ **MATRÍCULA:** 83527 **OFÍCIO:** 1
LOTEAMENTO: SUBDIVISAO **LOTE:** F347 **QUADRA:** -

NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.0

Documento vinculado ao processo PGD 114300/2017
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código eb360ec7-a6fbARdu

ZOO II – Zona de Ocupação Orientada II

Constituem – se Áreas de Ocupação Orientadas as áreas onde será permitido o parcelamento de baixa densidade, podendo receber acréscimo de potencial construtivo em algumas zonas desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos nos corpos d'água superficiais ou subterrâneos.

A transferência do direito de construir ou a transferência do potencial construtivo consiste em um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido nesta Lei - 2.497/2014 – UTP do Itaqui autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do rio Itaqui e/ou inserido na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel beneficiado ou em um outro lugar o direito de edificar o potencial construtivo segundo a legislação vigente e incidente sobre o imóvel original, mediante a transferência parcial ou integral da propriedade ao Município e troca de certificação do potencial construtivo.

Esse processo deverá ser anuído pelo Município que ouvirá o Conselho Municipal de planejamento e Desenvolvimento Urbano atendendo o Capítulo VIII – A, que detalha o processo acima descrito.
A ZOO II é uma área de baixa densidade de ocupação onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei com uma fração ideal média de 10.000,00m2 e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00m2.
*Testada mínima de 25,00m

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo toda a legislação vigente.

Nº máx lotes = nº máx. unid. Condominiais = área total da gleba / Fração média

Parcelamentos:
Aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP.
Para os lotes de esquina deve-se acrescer o recuo mínimo previsto na zona.
Aprovar a diretriz de arruamento junto ao DPTU.
Obter anuência da SANEPAR e IAP, quanto à demanda de água tratada e o sistema de esgoto a ser adotado.
Anuência da COPEL, quanto à demanda de energia elétrica.
O sistema de drenagem deverá ser tubulado.
Prever colocação de meio fio e revestimento das vias.

Atender o artigo 17 da Lei 29/2000 e alterações quanto à averbação de área verde (20%) - Em todo lote igual ou superior a 5.000,00m2 localizado nesta zona deve-se manter no mínimo 20% de área verde a ser averbada no Registro de Imóveis para a obtenção do Alvará de Construção.

- A cada 10 frações geradas nesta ZOO II será exigida a doação de área de um lote em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição – ZRO.
- Nos loteamentos as áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e estaduais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno.
- Essas áreas deverão apresentar condições efetivas de implantação desses equipamentos devendo se edificáveis e localizadas em áreas privilegia terreno e preferencialmente contíguas à outras institucionais.

DIRETRIZ VIÁRIA
A Rua Joroslau Sochaki possui diretriz de alargamento para 20,00m. 10,00m para cada lado a partir do eixo.
A Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, possui diretriz de alargamento para 16,00m. 8,00m para cada lado a partir do eixo.

Taxa de ocupação – 20%. 30% (1). 40% (12)
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20. 0,30 (1). 0,40 (12)
Recuo frontal – 10,00m do alinhamento predial.
Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (8)
Altura máxima - 2 pavimentos.
Taxa de permeabilidade mínima – 40%. (4) (13)

Nesta zona será possível a aquisição de potencial construtivo a partir do coeficiente de aproveitamento permitido de 0,20.

O cálculo da área a ser doada deve ser feito a partir do coeficiente de aproveit. permitido no terreno que é de 0,20.

1-Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo para atividades secundárias e terciárias não poluidoras vinculadas a área do terreno conforme capítulo VIII desta lei.
(4) - Nos terrenos maiores que 5.000,00m2 poderá ser incluido no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no artigo 17 desta lei;
(8) – Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15m (quinze metros) anteriores à Lei 29/2000 é permitido construções nas divisas laterais e fundos desde que não se enquadrem nas atividades do item 7;
(12) - Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I conforme o capítulo VIII –A desta Lei.
(13) – A critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantias às contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial poderá ser utilizada para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

Usos permitidos:
- Habitação unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, atividades terciárias, com área construída de até 500,00m2, empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU:
- Atividades secundárias e terciárias não poluidoras.
Deve-se prever estacionamento, pátio de manobras e espaço de carga e descarga (internos ao terreno).

Itens: (1), (2), (3), (4).
(1): Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado;
(2): Permitido acréscimo de potencial construtivo;
(3): Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que quando necessário poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
(4): Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do

Documento vinculado ao processo PGD 114300/2017
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código eb360ec7-a6fbARdu

Os usos proibidos na ZOO II são os não alistados nesta tabela. Proibidas indústrias de alto potencial poluidor e aqueles usos que mesmo permitidos ou permissíveis possam por sua característica comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição de potencial construtivo: m2 a construir/ m2 de doação.

- Para terrenos receptores com áreas de 5.000,00m2 a 10.000,00m2 a área de doação será de 6,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 10.000,00m2 até 20.000,00m2 a área de doação será de 5,00m2
- Para terrenos receptores com área maior que 20.000,00m2 a 40.000,00m2 a área de doação será de 4,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 40.000,00m2 a área de doação será de 2,00m2.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rios, córregos ou nascentes, deve - se respeitar a **faixa de 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. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso** esta esteja degradada.

Verificar da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Atender ainda leis: 2.497/2014 municipal (Uso do Solo), 105/2016(Código de Obras); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Deve-se atender a toda a legislação vigente, citada ou não.

Documento vinculado ao processo PGD 114300/2017
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código eb360ec7-a6fbARdu

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo 13363/2018

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 13363/2018 da consulta amarela n.º 114300/2017 em reunião do dia 14 de março de 2018, no uso de suas atribuições **NÃO JULGARAM** o pedido. Solicita apresentar EIV.
Em 14/03/2018

ADÃO CETNARSKI NETO
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo 51016/2018

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 51016/2018 da consulta amarela n.º 114300/2017 em reunião do dia 13 de fevereiro de 2019, no uso de suas atribuições **NÃO JULGARAM** o pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido Serviço 2 – Centro de depósito de veículos e administradora de bens. Solicita apresentar Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) conforme parecer do GAT em 11/02/2019.
Em 13/02/2019

ADÃO CETNARSKI NETO
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo 201902282518825248

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 201902282518825248 da consulta amarela n.º 114300/2017 em reunião do dia 27 de março de 2019, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido ampliação de Serviço 2 – centro de depósito de veículos e **DERAM ANUÊNCIA** as contrapartidas elaboradas pelo GAT – Grupo de Assessoramento Técnico em 25/03/2019.
Em 27/03/2019

ADÃO CETNARSKI NETO
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

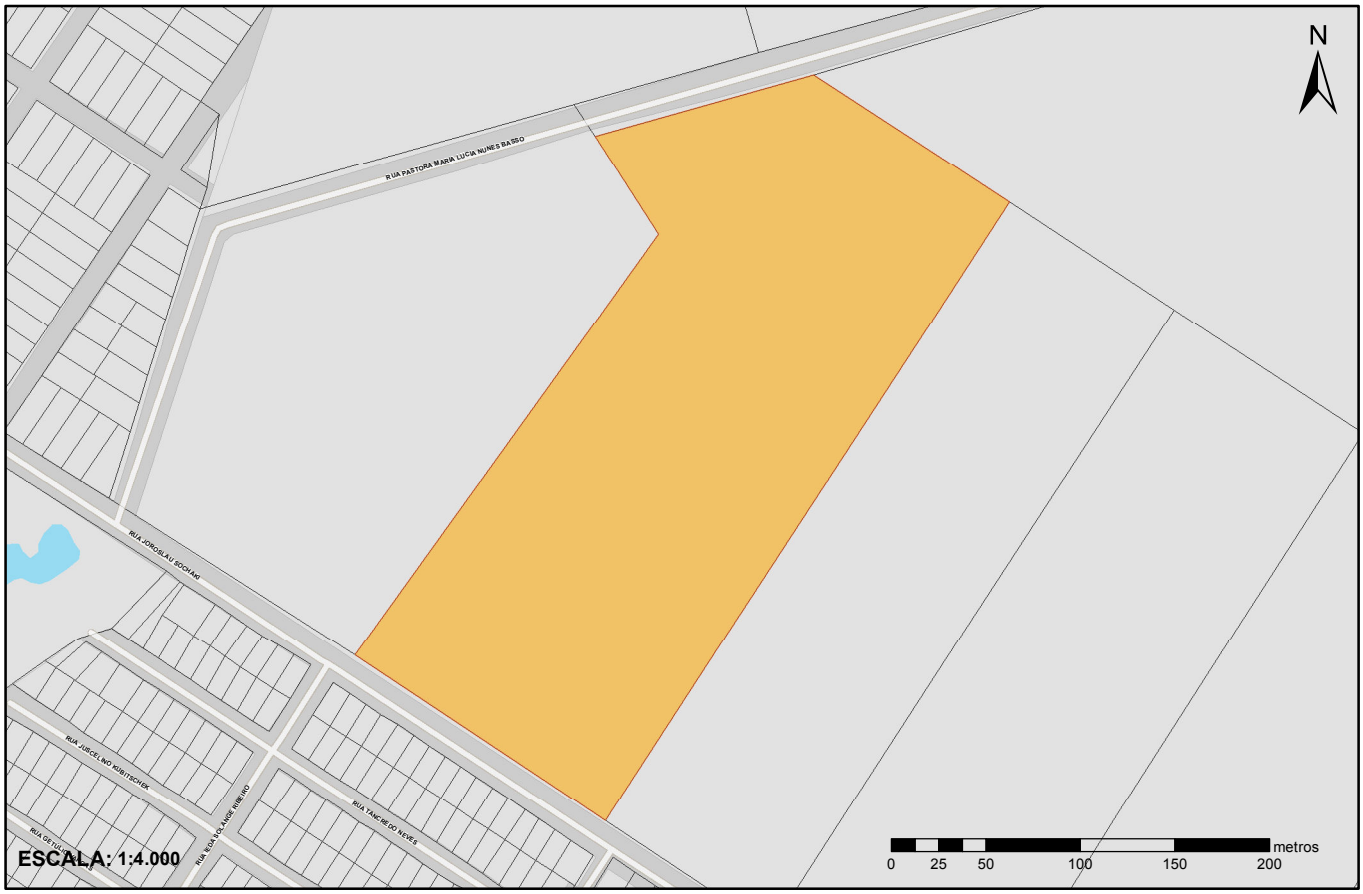
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0312500160000 **Data:** (13/03/2020)

ATENÇÃO: Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote.
Este formulário NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 495
BAIRRO: IPÊ **MATRÍCULA:** 83528 **OFÍCIO:** 1
LOTEAMENTO: SUBDIVISAO **LOTE:** F348 **QUADRA:** -

NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas as unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.**0**999.

Processo assinado eletronicamente 1070/2020
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 8547b748-a6fbAtwN

ZOO II – Zona de Ocupação Orientada II

Constituem – se Áreas de Ocupação Orientadas as áreas onde será permitido o parcelamento de baixa densidade, podendo receber acréscimo de potencial construtivo em algumas zonas desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos nos corpos d'água superficiais ou subterrâneos.

A transferência do direito de construir ou a transferência do potencial construtivo consiste em um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido nesta Lei - 2.497/2014 – UTP do Itaqui autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do rio Itaqui e/ou inserido na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel beneficiado ou em um outro lugar o direito de edificar o potencial construtivo segundo a legislação vigente e incidente sobre o imóvel original, mediante a transferência parcial ou integral da propriedade ao Município e troca de certificação do potencial construtivo.

Esse processo deverá ser anuído pelo Município que ouvirá o Conselho Municipal de planejamento e Desenvolvimento Urbano atendendo o Capítulo VIII – A, que detalha o processo acima descrito.
A ZOO II é uma área de baixa densidade de ocupação onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei com uma fração ideal média de 10.000,00m2 e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00m2.
*Testada mínima de 25,00m

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo toda a legislação vigente.

Nº máx lotes = nº máx. unid. Condominiais = área total da gleba / Fração média

Parcelamentos:
Aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP.
Para os lotes de esquina deve-se acrescer o recuo mínimo previsto na zona.
Aprovar a diretriz de arruamento junto ao DPTU.
Obter anuência da SANEPAR e IAP, quanto à demanda de água tratada e o sistema de esgoto a ser adotado.
Anuência da COPEL, quanto à demanda de energia elétrica.
O sistema de drenagem deverá ser tubulado.
Prever colocação de meio fio e revestimento das vias.

Atender o artigo 17 da Lei 29/2000 e alterações quanto à averbação de área verde (20%) - Em todo lote igual ou superior a 5.000,00m2 localizado nesta zona deve-se manter no mínimo 20% de área verde a ser averbada no Registro de Imóveis para a obtenção do Alvará de Construção.

- A cada 10 frações geradas nesta ZOO II será exigida a doação de área de um lote em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição – ZRO.
- Nos loteamentos as áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e estaduais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno.
- Essas áreas deverão apresentar condições efetivas de implantação desses equipamentos devendo ser 100% edificáveis e localizadas em áreas privilegiadas do terreno e preferencialmente contíguas à outras áreas institucionais.

DIRETRIZ VIÁRIA
A Rua Joroslau Sochaki possui diretriz de alargamento para 20,00m. 10,00m para cada lado a partir do eixo.
A Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, possui diretriz de alargamento para 16,00m. 8,00m para cada lado a partir do eixo.

Taxa de ocupação – 20%. 30% (1). 40% (12)
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20. 0,30 (1). 0,40 (12)
Recuo frontal – 10,00m do alinhamento predial.
Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (8)
Altura máxima - 2 pavimentos.
Taxa de permeabilidade mínima – 40%. (4) (13)

Nesta zona será possível a aquisição de potencial construtivo a partir do coeficiente de aproveitamento permitido de 0,20.

O cálculo da área a ser doada deve ser feito a partir do coeficiente de aproveit. permitido no terreno que é de 0,20.

1-Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo para atividades secundárias e terciárias não poluidoras vinculadas a área do terreno conforme capítulo VIII desta lei.
(4) - Nos terrenos maiores que 5.000,00m2 poderá ser incluido no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no artigo 17 desta lei;
(8) – Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15m (quinze metros) anteriores à Lei 29/2000 é permitido construções nas divisas laterais e fundos desde que não se enquadrem nas atividades do item 7;
(12) - Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I conforme o capítulo VIII –A desta Lei.
(13) – A critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantias às contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial poderá ser utilizada para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

Usos permitidos:
- Habitação unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, atividades terciárias, com área construída de até 500,00m2, empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU:
- Atividades secundárias e terciárias não poluidoras.
Deve-se prever estacionamento, pátio de manobras e espaço de carga e descarga (internos ao terreno).

Itens: (1), (2), (3), (4).
(1): Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado;
(2): Permitido acréscimo de potencial construtivo;
(3): Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que quando necessário poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
(4): Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do

Processo assinado eletronicamente 1070/2020
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 8547b748-a6fbAtwN

Os usos proibidos na ZOO II são os não alistados nesta tabela. Proibidas indústrias de alto potencial poluidor e aqueles usos que mesmo permitidos ou permissíveis possam por sua característica comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição de potencial construtivo: m2 a construir/ m2 de doação.

- Para terrenos receptores com áreas de 5.000,00m2 a 10.000,00m2 a área de doação será de 6,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 10.000,00m2 até 20.000,00m2 a área de doação será de 5,00m2
- Para terrenos receptores com área maior que 20.000,00m2 a 40.000,00m2 a área de doação será de 4,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 40.000,00m2 a área de doação será de 2,00m2.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rios, córregos ou nascentes, deve - se respeitar a **faixa de 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. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso** esta esteja degradada.

Verificar da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Atender ainda leis: 2.497/2014 municipal (Uso do Solo), 105/2016 e alterações (Código de Obras); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Deve-se atender a toda a legislação vigente, citada ou não.

Usuário que assinou o processo: Florisvaldo Joaquim Santos Junior
no dia 16/03/2020 e hora 11:59 mediante autorização por login e senha.

Processo assinado eletronicamente 1070/2020
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 8547b748-a6fbAtwN

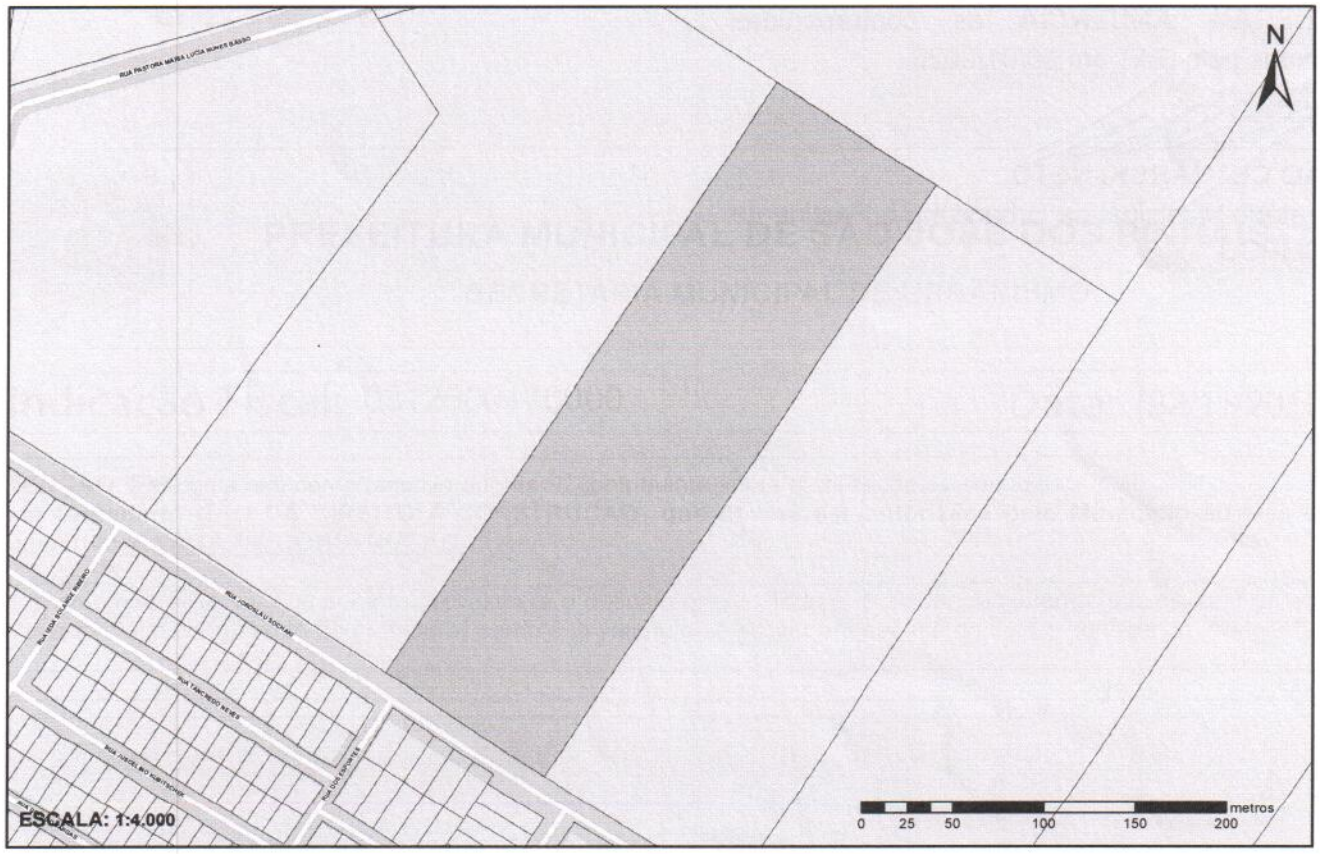
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0312500170000 **Data:** (22/11/2019)

ATENÇÃO: Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote.
Este formulário NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: AV. GUATUPE, 737
BAIRRO: IPÊ **MATRÍCULA:** 83529 **OFÍCIO:** 1
LOTEAMENTO: SUBDIVISAO **LOTE:** F349 **QUADRA:** -

NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas as unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.0999.

Processo assinado eletronicamente 12798/2019
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 3f66699d-a6fbArPq

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo 201912160914450504

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 201912160914450504 da consulta amarela n.º 12798/2019 em reunião do dia 22 de janeiro de 2020, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido Atividade Terciária não poluidora e **DERAM ANUÊNCIA** as contrapartidas definidas pelo GAT em 20/01/2020.

Em 22/01/2020

ADÃO CETNARSKI NETO
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

ZOO II – Zona de Ocupação Orientada II

Constituem – se Áreas de Ocupação Orientadas as áreas onde será permitido o parcelamento de baixa densidade, podendo receber acréscimo de potencial construtivo em algumas zonas desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos nos corpos d'água superficiais ou subterrâneos.

A transferência do direito de construir ou a transferência do potencial construtivo consiste em um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido nesta Lei - 2.497/2014 – UTP do Itaqui autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do rio Itaqui e/ou inserido na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel beneficiado ou em um outro lugar o direito de edificar o potencial construtivo segundo a legislação vigente e incidente sobre o imóvel original, mediante a transferência parcial ou integral da propriedade ao Município e troca de certificação do potencial construtivo.

Esse processo deverá ser anuído pelo Município que ouvirá o Conselho Municipal de planejamento e Desenvolvimento Urbano atendendo o Capítulo VIII – A, que detalha o processo acima descrito.
A ZOO II é uma área de baixa densidade de ocupação onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei com uma fração ideal média de 10.000,00m2 e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00m2.
*Testada mínima de 25,00m

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo toda a legislação vigente.

Nº máx lotes = nº máx. unid. Condominiais = área total da gleba / Fração média

Parcelamentos:
Aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP.
Para os lotes de esquina deve-se acrescer o recuo mínimo previsto na zona.
Aprovar a diretriz de arruamento junto ao DPTU.
Obter anuência da SANEPAR e IAP, quanto à demanda de água tratada e o sistema de esgoto a ser adotado.
Anuência da COPEL, quanto à demanda de energia elétrica.
O sistema de drenagem deverá ser tubulado.
Prever colocação de meio fio e revestimento das vias.

Atender o artigo 17 da Lei 29/2000 e alterações quanto à averbação de área verde (20%) - Em todo lote igual ou superior a 5.000,00m2 localizado nesta zona deve-se manter no mínimo 20% de área verde a ser averbada no Registro de Imóveis para a obtenção do Alvará de Construção.

- A cada 10 frações geradas nesta ZOO II será exigida a doação de área de um lote em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição – ZRO.
- Nos loteamentos as áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e estaduais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno.
- Essas áreas deverão apresentar condições efetivas de implantação desses equipamentos devendo ser 100% edificáveis e localizadas em áreas privilegiadas do terreno e preferencialmente contíguas à outras áreas institucionais.

DIRETRIZ DE ALARGAMENTO DE VIA PÚBLICA
A RUA JOROSLAU SOCHAKI POSSUI DIRETRIZ DE ALARGAMENTO PARA 20,00m.10,00m para cada lado a partir do eixo da via.

Taxa de ocupação – 20%. 30% (1). 40% (12)
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20. 0,30 (1). 0,40 (12)
Recuo frontal – 10,00m do alinhamento predial.
Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (8)
Altura máxima - 2 pavimentos.
Taxa de permeabilidade mínima – 40%. (4) (13)

Nesta zona será possível a aquisição de potencial construtivo a partir do coeficiente de aproveitamento permitido de 0,20.

O cálculo da área a ser doada deve ser feito a partir do coeficiente de aproveit. permitido no terreno que é de 0,20.

1-Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo para atividades secundárias e terciárias não poluidoras vinculadas a área do terreno conforme capítulo VIII desta lei.
(4) - Nos terrenos maiores que 5.000,00m2 poderá ser incluido no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no artigo 17 desta lei;
(8) – Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15m (quinze metros) anteriores à Lei 29/2000 é permitido construções nas divisas laterais e fundos desde que não se enquadrem nas atividades do item 7;
(12) - Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I conforme o capítulo VIII –A desta Lei.
(13) – A critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantias às contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial poderá ser utilizada para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

Usos permitidos:
- Habitação unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, atividades terciárias, com área construída de até 500,00m2, empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU:
- Atividades secundárias e terciárias não poluidoras.
Deve-se prever estacionamento, pátio de manobras e espaço de carga e descarga (internos ao terreno).

Itens: (1), (2), (3), (4).
(1): Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado;
(2): Permitido acréscimo de potencial construtivo;
(3): Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que quando necessário poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

Processo assinado eletronicamente 12798/2019
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 3f66699d-a6fbArPq

(4): Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.
Os usos proibidos na ZOO II são os não alistados nesta tabela. Proibidas indústrias de alto potencial poluidor e aqueles usos que mesmo permitidos ou permissíveis possam por sua característica comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição de potencial construtivo: m2 a construir/ m2 de doação.
- Para terrenos receptores com áreas de 5.000,00m2 a 10.000,00m2 a área de doação será de 6,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 10.000,00m2 até 20.000,00m2 a área de doação será de 5,00m2
- Para terrenos receptores com área maior que 20.000,00m2 a 40.000,00m2 a área de doação será de 4,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 40.000,00m2 a área de doação será de 2,00m2.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rios, córregos ou nascentes, deve - se respeitar a **faixa de 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. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso** esta esteja degradada.

Verificar da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Atender ainda leis: 2.497/2014 municipal (Uso do Solo), 105/2016 e alterações (Código de Obras); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Deve-se atender a toda a legislação vigente, citada ou não.

Usuário que assinou o processo: Florisvaldo Joaquim Santos Junior
no dia 26/11/2019 e hora 14:59 mediante autorização por login e senha.

Processo assinado eletronicamente 12798/2019
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 3f66699d-a6fbArPq

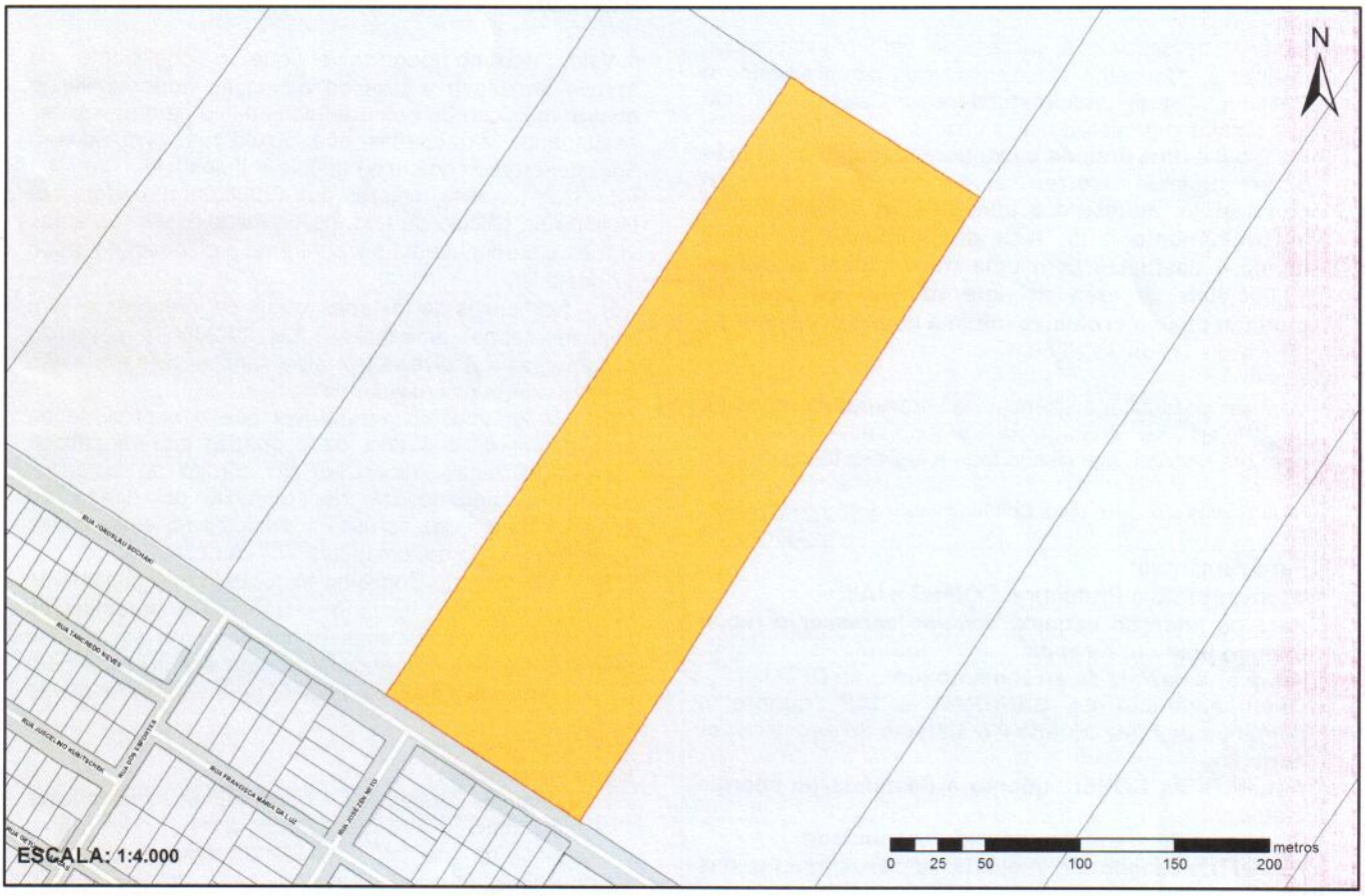
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0312500180000 **Data:** (09/04/2019)

ATENÇÃO: Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote.
Este formulário NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 789
BAIRRO: IPÊ
LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
MATRÍCULA: 83530
LOTE: F350
OFÍCIO: 1
QUADRA: -

NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas as unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.0999.

Processo assinado eletronicamente 6351/2019
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 8cc1df8a-a6fbAj7S

(4): Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.
Os usos proibidos na ZOO II são os não alistados nesta tabela. Proibidas indústrias de alto potencial poluidor e aqueles usos que mesmo permitidos ou permissíveis possam por sua característica comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição de potencial construtivo: m2 a construir/ m2 de doação.
- Para terrenos receptores com áreas de 5.000,00m2 a 10.000,00m2 a área de doação será de 6,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 10.000,00m2 até 20.000,00m2 a área de doação será de 5,00m2
- Para terrenos receptores com área maior que 20.000,00m2 a 40.000,00m2 a área de doação será de 4,00m2.
- Para terrenos receptores com área maior que 40.000,00m2 a área de doação será de 2,00m2.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rios, córregos ou nascentes, deve - se respeitar a **faixa de 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. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso** esta esteja degradada.

Verificar da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Atender ainda leis: 2.497/2014 municipal (Uso do Solo), 105/2016 e alterações (Código de Obras); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Deve-se atender a toda a legislação vigente, citada ou não.

Usuário que assinou o processo: Florisvaldo Joaquim Santos Junior
no dia 09/04/2019 e hora 16:28 mediante autorização por login e senha.

Processo assinado eletronicamente 6351/2019
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 8cc1df8a-a6fbAj7S

AO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Dados do solicitante:

* **ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI**
(requerente)

*C.N.P.J.: 003.763.529-81 *R.G.: V005372N *UF:

*Endereço: JOROSLAU SOCHAKI *nº: 789 , *Bairro: IPE

*Cidade: SJP *Estado: PR *CEP: 83.055-400

*Telefone p/ contato: Res. *Coml. 41 3035-2319 Celular 99921-5250

Dados do imóvel:

Imóvel localizado no lote* F350 , quadra , planta , situado na rua* JOROSLAU SOCHAKI , n.º 789 zoneamento* ZOO II, solicita a este Conselho a reconsideração da *Guia AMARELA , protocolada sob *n.º 6351/2019 , no que se refere a:

(x) Uso de permissível para permitido;
( ) Análise de EIV;
( ) Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não);
( ) Outros

Definir uso conforme consulta (esclarecendo atividade pretendida) e área utilizada: Terciário ñ poluidora

Solicitamos a permissão para construir galpão para fins de ~~serviço 2~~ com area a construir 1.250 m². Em Anexo Guia Amarela, Registro de Imoveis e Croqui de Implantação.

Nestes Termos,
Pede deferimento.

São José dos Pinhais, 20 de MAIO de 2019.

Assinatura do responsável

OBS.: **(*) Dados obrigatórios**

20190520211360930O 10:21:36

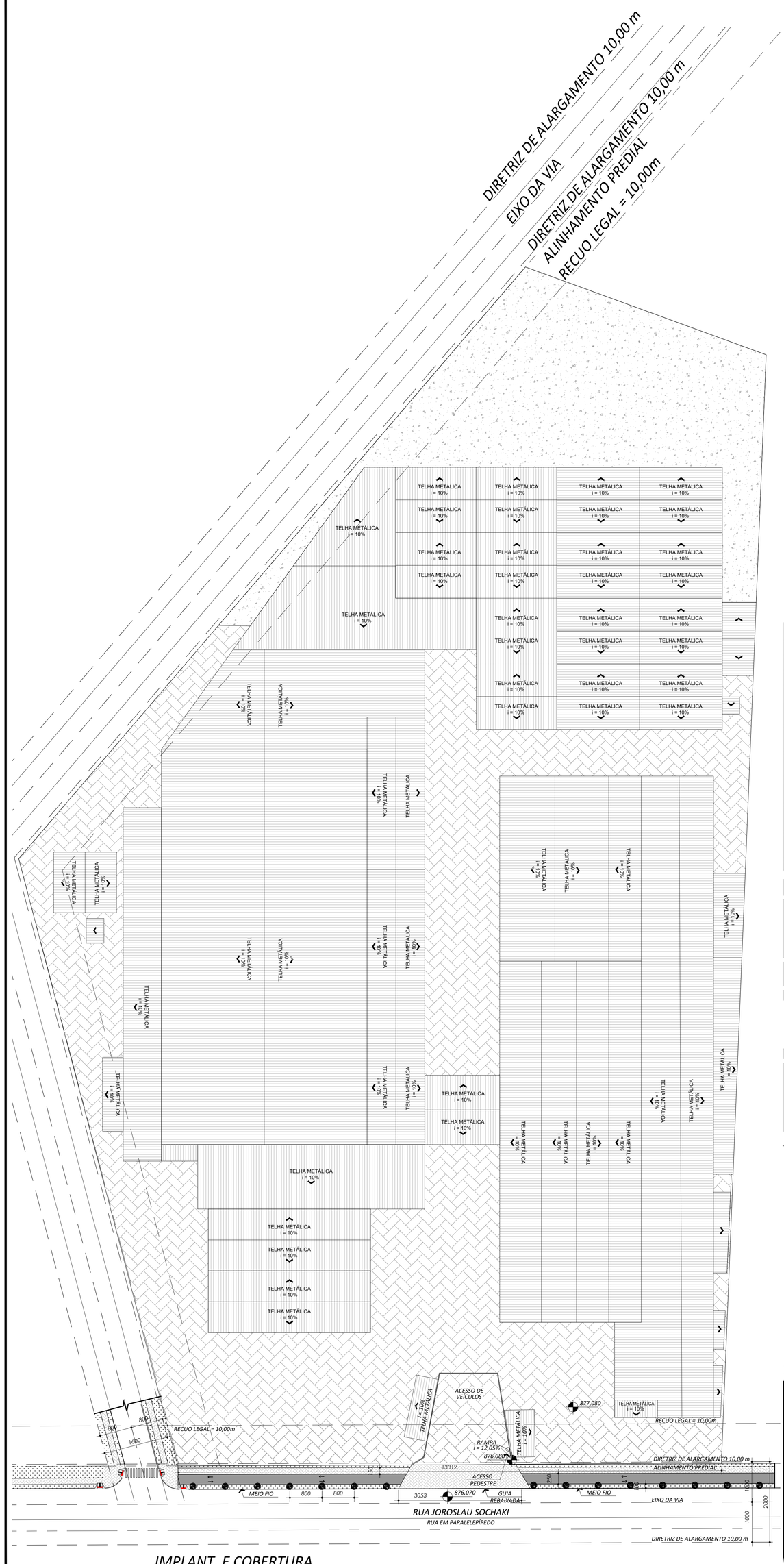
AO REQUERENTE:

Em resposta aos protocolos 201905202113609300 e 201905141618198016

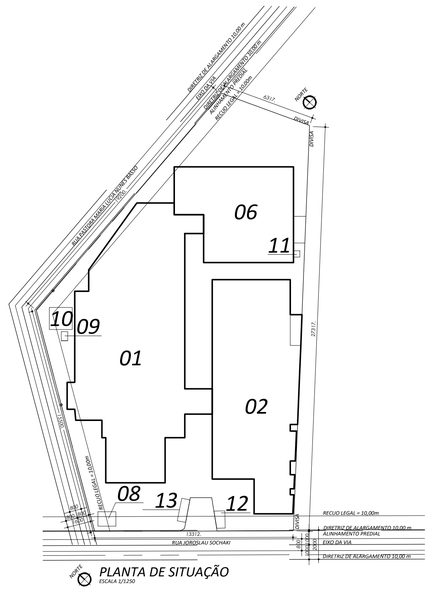
Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise aos protocolos nºs 201905202113609300 e 201905141618198016 da consulta amarela n.º 6351/2019 em reunião do dia 22 de maio de 2019, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido Atividade Terciária não poluidora. Caso a área utilizada seja superior a 5.000m² apresentar EIV.

Em 22/05/2019

ADÃO CETNARSKI NETO
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU



IMPLANT. E COBERTURA
ESCALA 1/500



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA 1/1250

ESTATÍSTICA

ÁREA A CONSTRUIR	Total
Galpão Montagem Térreo -01	12.554,29 m²
Galpão Usinagem e Administração Térreo - 02	8.373,01 m²
Galpão Usinagem e Administração Superior - 02	996,89 m²
Galpão Grades Térreo - 06	4.610,95 m²
Deposito Térreo - 11	18,00 m²
Deposito 1° Pavimento - 11	18,00 m²
Deposito 2° Pavimento - 11	18,00 m²
Deposito 3° Caixa de água - 11	18,00 m²
Pintura - 10	234,78 m²
Compressor - 09	27,06 m²
Vestiário - 13	88,92 m²
Portaria - 12	87,47 m²
Depósito em Container - 08	120,00 m²
ÁREA TOTAL PAVIMENTO TÉRREO	26.114,48 m²
ÁREA TOTAL PAVIMENTO SUPERIOR	1.050,89 m²
ÁREA TOTAL	27.165,37 m²
ÁREA DO TERRENO	40.100,00 m²
ÁREA PERMEÁVEL	4.625,56 m²
ÁREA IMPERMEÁVEL	35.474,44 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	65,12 %
TAXA DE PERMEABILIDADE	11,54 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,677
ALTURA MÁXIMA	10,00 m
RECUO LEGAL	10,00 m
RECUO EFETIVO	10,81 m

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

Rede de água e esgoto I Sanepar
Rede de energia elétrica I Copel
Rede de telefonia
Coleta de resíduos I Prefeitura
Rua em paralelepípedo

INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:	PLANTA:
03.125.0015.0000	ZOO II	F-347	-	Subdivisão

MATRÍCULA: 83.527 - 1º OFÍCIO

NOTAS:
1. Conferir medidas em obra.
2. Medidas em Centímetros.
3. Cotas de Nível representadas em Metros.

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

No.	Data REVISÃO	Desenho	Descriçao REVISÃO
01	01/06/2021	Sheila	Atualizações 2021

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

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

PROJETO ARQUITETÔNICO
ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA (P1)

Referência:
IMPLANTAÇÃO E COBERTURA
PLANTA DE SITUAÇÃO, ESTATISTICA
Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 389
CEP 83.055-400 - Ipê - São José dos Pinhais / PR

PA.01/05

Arquivo: P.A_AIZ P1 2021 V5.dwg
Escala: indicada no desenho
Desenho: Sheila Caroline Zadroieski
A1 I 841x594 Data: Maio/2021

AIZ Industria de Maquinas e Implementos Ltda
CNPJ 01.623.434/0001-00
Proprietário

MPrécoma Engenharia e Construções EIRELI
CNPJ 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Précoma I CREA 30.454 D/PR

M.PRÉCOMA arquitetura e engenharia

41 3035.2319 mprecoma@mprecoma.com.br

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DO TURISMO

INSTITUTO ÁGUA E TERRA

Secretaria de Estado do Desenvolvimento Sustentável e do Turismo - SEDEST
Instituto Água e Terra

LICENÇA DE OPERAÇÃO

Número do Protocolo	Número do Documento	Validade da Licença
16.573.816-0	196969	24/08/2024

O Instituto Água e Terra, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o nº 16.573.816-0, concede LO - Licença de Operação nas condições e restrições abaixo especificadas.

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social		
01.623.434/0001-00	AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA		
RG/Inscrição Estadual	Logradouro e Número		
---	Rua Joroslau Sochaki, 389		
Bairro		Município / UF	CEP
Ipê		São José dos Pinhais/PR	83.055-400

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Atividade	Porte
Ind. de material de transporte	Grande

Atividade Específica
Fabricação de Peças e Acessórios sem Galvanoplastia, Fabricação de Outras Peças e Acessórios Para Veículos Automotores não Especificadas Anteriormente, Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente, Fabricação e Montagem de Veículos Rodoviários sem Linha de Galvanoplastia

Detalhes da Atividade
fabricação, manutenção e reparação de máquinas, cabines, carroceiras e reboques para caminhões

Coordenadas UTM (E-N)	Logradouro e Número		
684106.0 - 7181419.2	Rua Joroslau Sochaki, 389		
Bacia Hidrográfica	Bairro	Município / UF	CEP
Iguaçu	Ipê	São José dos Pinhais/PR	83.055-400

3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

3.1 MATÉRIA-PRIMA

Descrição	Quant./Dia
chapas de aço	0.33 t
solda	0.06 t

3.2 PRODUTO ELABORADO

Descrição	Quant./Dia
fabricação de máquinas e componentes para implementos rodovi	1.00 unid

3.3 ÁGUA UTILIZADA

Origem Água	Tipo de Uso	Volume (m³/hora)	Nº Ourtorga	Coordenadas UTM (E-N)
Rede Pública	Humano	0,36	--	684188.8 - 7181388.4

3.4 EFLUENTES LÍQUIDOS

Origem Efluente	Forma Tratamento	Destino Final	Vazão (m³/hora)	Nº Outorga	Coordenadas UTM (E-N)
Efluente de esgoto sanitário	Rede Pública	Rede Pública	0,36	--	684188.8 - 7181388.4

3.5 RESÍDUOS SÓLIDOS

Código e Descrição	Quant./Dia	Destino Final
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	0,50 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	2,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	2,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130113 - Outros óleos hidráulicos	1,50 l	Aterro Industrial Terceiros
200101 - Papel e cartão	0,50 kg	Reciclagem externa
200139 - Plásticos	0,05 kg	Aterro Industrial Terceiros
200139 - Plásticos	0,05 kg	Reciclagem externa

Obs.: As informações das sessões 1, 2 e 3 são de responsabilidade do requerente.

4. CONDICIONANTES

1. A presente Licença foi emitida de acordo com o que estabelecem os Artigos 8º, Inciso III da Resolução Nº 237/97 - CONAMA, e 3º, Inciso VI da Resolução N° 105/2019 - CEMA, 17 de dezembro de 2019, e autoriza a operação propriamente dita do empreendimento e atividade, devendo ser observados rigorosamente, durante sua operação, os itens abaixo listados, bem como outros eventuais, constantes de fases anteriores do licenciamento ambiental.

2. Os níveis de pressão sonora (ruídos) decorrentes da atividade desenvolvida no local do empreendimento deverão estar em conformidade com aqueles preconizados pela Resolução CONAMA N.º 001/90.

3. É terminantemente proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de material.

4. A presente licença não contempla aspectos de segurança das instalações, estando restrita a aspectos ambientais.

5. A concessão desta licença não impedirá exigências futuras, decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme Decreto Estadual 857/79 - Artigo 7º, § 2º.

6. O não cumprimento à legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seus representantes, às sanções previstas na Lei Federal 9.605/98, e seus decretos reguladores.

7. Quaisquer operações e/ou equipamentos que envolvam a utilização de produtos líquidos poluentes, tais como combustíveis em geral, óleo lubrificante, hidráulico, de corte, produtos químicos em geral e outros eventuais, quaisquer sejam, deverão ser dotados de dispositivos de contenção adequados, instalados nos locais onde a referidas operações forem realizadas e/ou onde os mencionados equipamentos estiverem instalados, para que em casos de vazamentos, estes líquidos permaneçam confinados nos respectivos locais.

8. Os critérios adotados para emissão da presente Licença de Operação poderão ser reformulados e/ou complementados de acordo com o desenvolvimento científico e tecnológico e a necessidade de preservação ambiental.

9. A renovação da presente licença deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade.

10. Em caso da existência de Áreas de Preservação Permanente no local, deverá ser rigorosamente observado o que estabelecem sobre a matéria a Legislação vigente.

11. Tancagens eventualmente existentes, destinadas ao armazenamento de combustíveis, matérias primas, produtos e/ou resíduos líquidos e semi-sólidos, deverão estar de conformidade com as respectivas NBR's.

12. Os resíduos sólidos gerados e relacionados à atividade desenvolvida, quaisquer sejam e em qualquer época, com a finalidade de evitar danos ambientais, deverão ser convenientemente armazenados e reutilizados no próprio local e/ou, encaminhados a terceiros para reutilização e/ou destinação final adequada, em empreendimentos e atividades devidamente licenciados por este instituto para a realização dos referidos serviços.

13. As ampliações ou alterações nos processos de produção ou volumes produzidos, ora licenciados, de conformidade com o estabelecido pela Resolução CEMA nº 105, 17 de dezembro de 2019, ensejarão novos licenciamentos, prévio de instalação e de operação, para a parte ampliada ou alterada.

14. Não deverá ocorrer, em qualquer época, o descarte no meio ambiente de efluentes líquidos decorrentes do empreendimento e atividade objetos da presente licença, uma vez que, tais efluentes não foram previstos na documentação apresentada para análise por parte deste Instituto Água e Terra - IAT.

15. A presente Licença de Operação, em conformidade com o que consta do Artigo 19 da Resolução CONAMA N° 237/97 poderá ser suspensa ou cancelada, na ocorrência de violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a sua emissão, bem como na superveniência de graves riscos ambientais e de saúde, sendo assim deverão ser apresentados os documentos e atendidos os condicionantes acima estabelecidos, caso contrário, a presente Licença de Operação será cancelada.

EM BRANCO

Curitiba, 24 de Agosto de 2020

Súmula dessa licença deverá ser publicada no Diário Oficial do Estado e em jornal de grande circulação local ou regional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos da resolução CONAMA nº 006/86.Esta LICENÇA DE OPERAÇÃO, tem a validade acima mencionada, devendo em sua renovação ser solicitada ao Instituto Água e Terra com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias. Quaisquer alterações ou expansões nos processos de produção ou volumes produzidos pela indústria e alterações ou expansões no empreendimento, deverão ser licenciados pelo Instituto Água e Terra. Esta LICENÇA DE OPERAÇÃO deverá ser afixada em local visível.

Assinatura do Representante

_____

LUIZ FORNAZZARI NETO

Escritório Regional de Curitiba

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720216594603

1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

Empresa Contratada: **MPRÉCOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA**

CNPJ: **01.623.434/0001-00**

RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389

SALA 5 IPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83055-400

Contrato: CPS 2110

Celebrado em: 01/11/2021

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389

SALA 5 IPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83055-400

Data de Início: 01/11/2021 **Previsão de término:** 01/11/2022 **Coordenadas Geográficas:** -25,472951 x -49,168635

Finalidade: Industrial

Proprietário: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

CNPJ: **01.623.434/0001-00**

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
[Desenvolvimento] *ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV*	1,00	UNID

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

5. Observações

ESTUDO IMPACTO DE VIZNHANÇA EIV - Ins 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000 e 03.125.0017.0000 03.125.0018.0000

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

MARCELO PRECOMA:87306123904
Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904
Dados: 2021.12.30 09:41:15 -03'00'

Profissional

AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
Digitally signed by AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=PR, l=Sao Jose dos Pinhais, ou=VideoConferencia, ou=24217240000100, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, cn=AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
Date: 2021.12.30 09:45:19 -03'00'

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ , _____ de _____ de _____
Local data

MARCELO PRECOMA:87306123904
Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904
Dados: 2021.12.30 09:42:41 -03'00'

MARCELO PRECOMA - CPF: 873.061.239-04

AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
Digitally signed by AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=PR, l=Sao Jose dos Pinhais, ou=VideoConferencia, ou=24217240000100, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, cn=AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA:01623434000100
Date: 2021.12.30 09:45:01 -03'00'

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA - CNPJ: 01.623.434/0001-00

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 155,38 **Registrada em : 29/12/2021** **Valor Pago: R$ 155,38** **Nosso número: 2410101720216594603**