



REVISADO
07/10/2022

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
**Estância Araucária: Vinícola Araucária,
Restaurante Campestre Gralha Azul e Pousada**

Vinícola Araucária: Industrial 2
Pousada: Habitação Transitória 2

Matrícula nº 65.090
Área total da propriedade: 220,8831 ha
Número do CAR - PR-4125506-146DDEFC95CC422BA6C2DB3CEA6FAF17
Número do INCRA – 701.149.252.107-5

Rua Aparecida Goés de Paula, 1300 – Colônia Saltinho da Malhada, São José dos Pinhais, PR

Proprietário: Bolsa Brasileira de Loteamento LTDA
CNPJ: 77.382.109/0001-65

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
2022



Estudo de Impacto de Vizinhaça elaborado sob a responsabilidade da empresa AMAPAZ Projetos Sustentáveis D/S Ltda, CNPJ 01.674.622/0001-68, para análise e aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São José dos Pinhais - CMPDU.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	3
LISTA DE TABELAS.....	4
LISTA DE MAPAS.....	4
1 INTRODUÇÃO	5
2 METODOLOGIA	6
4 CONTEXTUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
5 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	21
6 ÁREA DE INFLUÊNCIA.....	30
7 IMPACTOS.....	37
8 CONCLUSÃO	46
REFERÊNCIAS	47
ANEXOS.....	48

RRT – EIV

Guia Amarela da propriedade

Matrícula nº 65.090

Pranchas do Projeto Arquitetônico (digital)

Atualização da Implantação do Projeto

Mapa de uso do Solo 2007

Mapa de Uso do Solo 2022

ART – Mapa de uso do Solo 2022

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor

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

Autorizacao de Exploração de Floresta Plantada - 2021-11-11T104238.959

Certificado de Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual | Doc nº 199752

Certificado de Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual | Doc nº 267172

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da propriedade no município de São José dos Pinhais	9
Figura 2 – Área de produção da Vinícola	9
Figura 3 – Área de expansão da Vinícola	10
Figura 4 – Loja da Vinícola.....	10
Figura 5 – Paineis com imagens cedidas pela família de Poty Lazzarotto.....	11
Figura 6 – Vista das obras da Barragem do Miringuava a partir do mirante da propriedade	16
Figura 7 – Gerador e placas fotovoltaicas	18
Figura 8 – Estação de Tratamento de Efluentes (ETE).....	19
Figura 9 – Sistema individual de tratamento para a futura pousada	20
Figura 10 - Vista do Portal de Entrada da propriedade (à esquerda) e vista da Vinícola (à direita).....	21
Figura 11 - Vista externa do Restaurante Gralha Azul (à esquerda) e vista interna do restaurante (à direita)	22
Figura 12 - Vista externa da Casa Sede	22
Figura 13 - Vista externa do museu (à esquerda) e vista do carro antigo (à direita).....	22
Figura 14 - Área de descanso com redes de madeira no gramado.....	23
Figura 15 – Área de parquinho.....	23
Figura 16 – Trilhas ecológicas.....	23
Figura 17 – Lago da Ilha (à esquerda) e Lago Agrião (à direita)	23
Figura 18 – Acesso à Gruta Nossa Senhora das Graças.....	24
Figura 19 – Cachoeira	24
Figura 20 – Vista externa do Mirante (à esquerda) e vista panorâmica da futura Represa do Miringuava (à direita)	24
Figura 21 – Vista de residências e barracões	25
Figura 22 – Vista da recepção em construção	26
Figura 23 – Vista dos chalés em diferentes etapas de construção	26
Figura 24 – Vista dos chalés existentes	27
Figura 25 – Acesso de veículos da pousada.....	27
Figura 26 - Estacionamento em frente aos chalés	28
Figura 27 - Predominância do uso de hortifrutigranjeiros no entorno imediato da propriedade	31
Figura 28 - Predominância do uso de hortifrutigranjeiros no entorno imediato da propriedade	31
Figura 29 – Estrada da Malhada Saltinho a defronte do lote (à esquerda) e na AID (à direita)	32
Figura 30 – Acesso secundário à propriedade pela Rua Demétrio João Kotzias.....	32
Figura 31 - Itinerário do transporte coletivo – Terminal Central até Saltinho da Malhada	33
Figura 32 – Distância do último ponto na Rua Demétrio João Kotzias ao acesso secundário da propriedade.....	34
Figura 33 – Distância do penúltimo ponto de transporte público ao acesso principal da propriedade	34

Figura 34 – Localização do penúltimo ponto de ônibus nas proximidades do centro da Colônia da Malhada.....	34
Figura 35 - Instituições de ensino da região: Escola Rural Municipal Professor Alfredo José Eichel	35
Figura 36 - Unidade Básica de Saúde (UBS) Malhada	35
Figura 37 - Equipamentos comunitários.....	36

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Modelo da matriz de classificação dos impactos	6
Tabela 2 - Áreas construídas existentes na propriedade da vinícola	12
Tabela 3 - Áreas que serão construídas para os chalés da pousada.....	12
Tabela 4 - Parâmetros de ocupação previstos na legislação	14
Tabela 5 - Matriz de impactos da Infraestrutura	38
Tabela 6 - Matriz de impactos Ambientais.....	39
Tabela 7 - Matriz de impactos no Sistema Viário	40
Tabela 8 - Matriz de impactos na Morfologia Urbana.....	41
Tabela 9 - Matriz de impactos nos Aspectos Socioeconômicos.....	42

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Situação esquemática da propriedade no entorno	8
Mapa 2 – Limite do Perímetro Urbano, Macrozoneamento e Zoneamento	13
Mapa 3 – Áreas de mananciais de São José dos Pinhais.....	15
Mapa 4 – Área de Influência Direta e Área de influência Indireta	30
Mapa 5 – Localização dos equipamentos urbanos	36

1 INTRODUÇÃO

O presente documento contempla o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a regularização da propriedade da Estância Araucária, onde se localiza a Vinícola Araucária, em funcionamento desde 2007, classificada Uso Industrial 2; o Restaurante Campestre Gralha Azul, inaugurado em 2015, classificado como Uso de Serviço 2; e a futura Pousada, que contemplará o conjunto de 29 (vinte e nove) chalés e recepção, classificados como Habitação Transitória 2. Os usos mencionados estão de acordo com a Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações (Leis Complementares nº 110/2016 e nº 124/2018), que regulamentam o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do município de São José dos Pinhais, sendo o primeiro e o segundo, permissíveis; e o terceiro, adequado, de acordo com o Anexo II - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo. A propriedade está localizada na Zona Rural do referido município, em uma área de 220,8831 hectares.

O estudo segue as recomendações da Lei Federal nº 10.257, aprovada em 10 de julho 2001, denominada como Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. De acordo com o Art. 1º da referida lei, o Estatuto da Cidade objetiva estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulem "o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e apresenta ainda os instrumentos necessários para a efetiva regulação das políticas urbanas".

Com o objetivo de regulamentar os instrumentos para a gestão das políticas urbanas, o Art. 36 do Estatuto da Cidade cita que a: "lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal". Neste sentido, segundo o Art. 28º da Lei Complementar nº 124/18, "será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para todos os usos comerciais, de serviços, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)". De acordo com a redação dada pela mesma lei, no Art. 22, par. 9º, o documento final do estudo será analisado pelo "Grupo de Assessoramento Técnico, o qual definirá parecer técnico para subsidiar a decisão do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU". Assim, dada as circunstâncias, conclui-se que é necessária a elaboração e aprovação do presente estudo para os imóveis em questão.

Segundo o Art. 81º da Lei Complementar 100, de 12 de junho de 2015, a qual dispõe sobre o Plano Diretor do município de São José dos Pinhais, "o EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades". Dessa forma, o caráter técnico e prévio do presente Estudo de Impacto de Vizinhança poderá indicar ao Poder Público os possíveis impactos causados pelos imóveis em questão no que se refere às questões ligadas à visibilidade, acessos, usos e infraestrutura do ambiente que compõe o entorno do terreno, entre outras considerações. Cabe ressaltar que de acordo com o Art. 25º da Lei Complementar nº 124/18, "o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA/RIMA exigido segundo legislação ambiental específica".

2 METODOLOGIA

A metodologia proposta para o presente estudo busca a potencialização do conhecimento existente sobre a propriedade da Estância Araucária, bem como do seu entorno, a partir do reconhecimento, mapeamento e diagnóstico da área, para que as recomendações sejam definidas. Para tanto, a estruturação metodológica segue as premissas e orientações expressas no Art. 81 da Lei Complementar 100/15 e no Termo de Referência disponibilizado pela própria Secretaria Municipal de Urbanismo do município.

Assim, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança é composto por 05 recortes processuais, os quais serão descritos a seguir:

- Exploratório – compreende a visita de campo e levantamento fotográfico, para reconhecimento da área em questão; e consultas aos órgãos responsáveis, para levantamento das informações gerais sobre o terreno e o entorno;
- Descritivo – correspondente a apresentação das informações gerais dos imóveis, do proprietário, do projeto de regularização e seus autores e dos responsáveis pelo presente estudo;
- Diagnóstico - compreende a definição da área de influência dos imóveis e a apresentação das condicionantes urbanísticas, de infraestrutura urbana, paisagísticas, ambientais e culturais, em formato de texto e representações gráficas;
- Analítico – corresponde à análise realizada e sintetizada em uma matriz de classificação dos impactos de vizinhança, contendo os impactos positivos e negativos do funcionamento dos imóveis, conforme modelo estruturado na tabela abaixo;

Tabela 1 - Modelo da matriz de classificação dos impactos

CONDICIONANTE	IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO		
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO

Fonte: Amapaz, 2022.

- Conclusivo – compreende o apontamento de medidas mitigatórias, compensatórias e/ou potencializadoras mais relevantes aos imóveis e outros itens.

3 INFORMAÇÕES GERAIS

3.1 DOS IMÓVEIS

Estância Araucária - Vinícola Araucária, Restaurante Campestre Gralha Azul e Pousada
Rua Aparecida Goés de Paula, 1300 – Colônia Saltinho da Malhada, São José dos Pinhais, PR
Contato: (41) 3254-5259 | contato@vinicolaaraucaria.com.br
Número do CAR - PR-4125506-146DDEFC95CC422BA6C2DB3CEA6FAF17
Número do INCRA – 701.149.252.107-5

3.2 DO PROPRIETÁRIO

Bolsa Brasileira de Loteamentos LTDA.
CNPJ: 77.382.109/0001-65
Endereço: Av. Cândido de Abreu, 526, conj. 1102 (torre B) – Centro Cívico, Curitiba - PR
Contato: (41) 3254-5259 | bolsabras@onda.com.br

3.3 DO RESPONSÁVEL PELO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

Alexandre Agostinho Viera
CPF: 033.879.629-08 | CAU nº A46619-0
Rua Aristides França, 646 – Cidade Jardim, São José dos Pinhais - PR
Contato: (41) 3282-1440 e (41) 9 9969-6451 | aav1980ag@gmail.com

3.4 DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (ENGENHEIRO CIVIL)

Caio Pércles Branco
CREA PR-127792/D
Rua José Rodrigues Pinheiro, 1136 - Capão Raso, Curitiba - PR
Contato: (41) 9 9900-0797

3.5 DO RESPONSÁVEL PELO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

AMAPAZ PROJETOS SUSTENTAVEIS LTDA (AMAPAZ)
CNPJ: 01.674.622/0001-68
Rua Marcos Foggiatto, 121 – Aristocrata, São José dos Pinhais – PR
Contato: (41) 3058-3888 e (41) 9 9236-9257 | lilianerobacher@gmail.com

3.6 DO RESPONSÁVEL PELO MAPA DE USO DO SOLO

Denilson Eugênio Dalmme – Engenheiro Florestal CREA 28978-D/PR

3.7 DA AUTORA DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

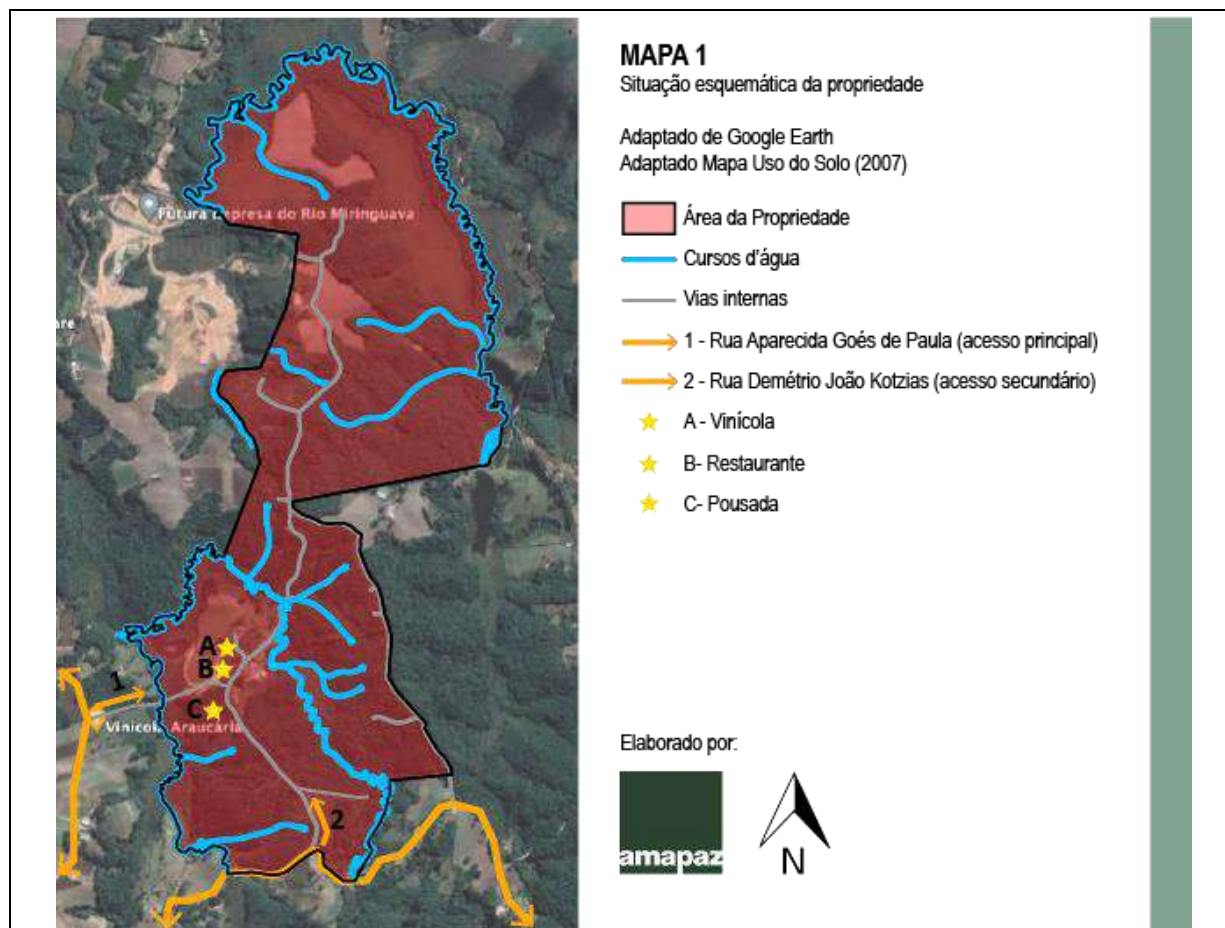
Liliane Aparecida Robacher
Arquiteta e Urbanista CAU nº A10961-4

4 CONTEXTUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

A Vinícola Araucária, o Restaurante Campestre Gralha Azul e a futura Pousada fazem parte da Estância Araucária, propriedade da Bolsa Brasileira de Loteamento LTDA., sociedade administrada por Renato Guimarães Adur, Suellen Adur e Hannai Adur. O terreno corresponde ao lote matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de São José dos Pinhais sob o nº 65.090, totalizando uma área líquida de 220,8831 hectares (duzentos e vinte hectares, oitenta e oito ares e trinta e um centiares) ou 2.208.831,22 m² (dois milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados). A propriedade está situada na área rural de São José dos Pinhais, na Colônia Saltinho da Malhada, na Rua Aparecida Goês de Paula, 1300, sob Registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), identificado pelo código: PR-4125506-384151BB8732471E8C5044693FC72C13.

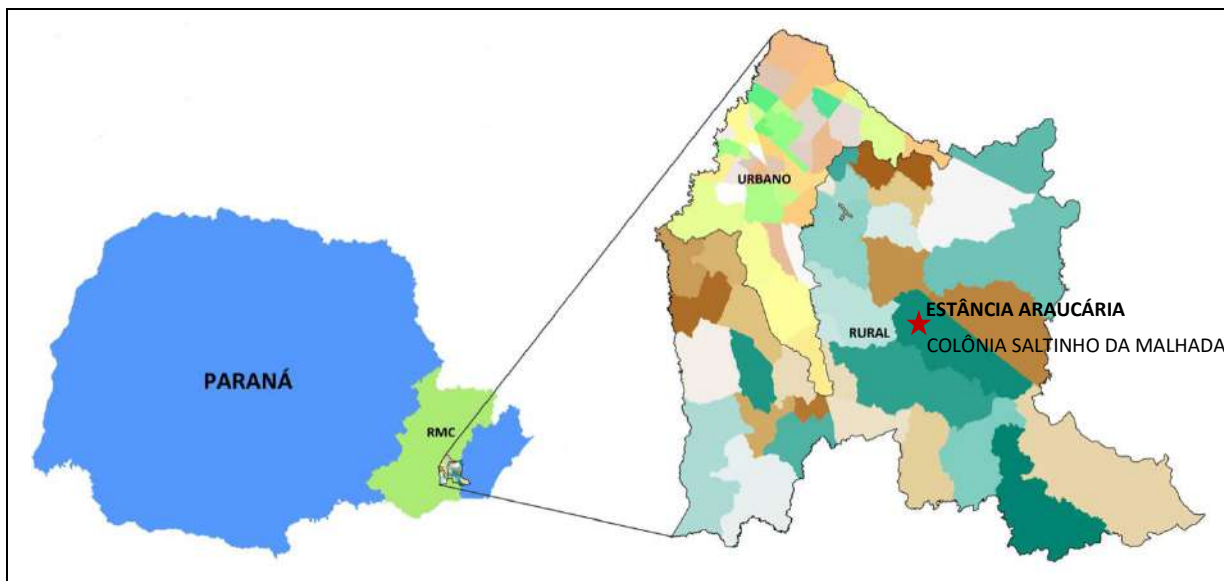
Mapa 1 – Situação esquemática da propriedade no entorno



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2022; Mapa Uso do Solo, 2007.

O Mapa 1 apresenta a situação da propriedade em relação às principais vias de tráfego da região, com indicações de acessos, cursos d'água existentes e posição dos empreendimentos. A Figura 1, por sua vez, contextualiza a localização da Estância, no estado do Paraná, na Região Metropolitana de Curitiba (RMC) e no município de São José dos Pinhais (indicação em vermelho).

Figura 1 - Localização da propriedade no município de São José dos Pinhais



Fonte: Adaptado PMSJP, s.d.

4.2 HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

A Estância Araucária é uma propriedade de família e uma área de reflorestamento comercial. Apenas em 2007 a Vinícola foi inaugurada, como a primeira da Grande Curitiba a integrar vinhedo e vinificação no mesmo terreno. Seu prédio principal é composto pela área de produção, que hoje em dia está em expansão, a fim de aumentar a quantidade de garrafas produzidas ao longo do ano; quanto pela área de loja, para a comercialização dos rótulos produzidos. A ampliação contemplará também um salão para eventos.

Figura 2 – Área de produção da Vinícola



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 3 – Área de expansão da Vinícola



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 4 – Loja da Vinícola



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Além disso, essa construção contém dois painéis com imagens cedidas pela família de Poty Lazzarotto, um dos maiores artistas plásticos do Paraná, conforme pode ser visto na figura a seguir.

Figura 5 – Paineis com imagens cedidas pela família de Poty Lazzarotto



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Oito anos mais tarde, o Restaurante Campestre Galha Azul foi inaugurado, com 620 metros quadrados, aliando gastronomia regional com a harmonização dos vinhos produzidos na própria área, conforme pode ser observado na Figura 11.

Atualmente, 29 (vinte e nove) cabanas estão sendo construídas para hospedagem na propriedade (Figura 23 e 24). Além disso, há um museu, em formato octogonal, que expõe um modelo de carro antigo da marca Ford restaurado, placa preta, de 1929, que está disponível para aluguel durante ensaios fotográficos (Figura 13).

A propriedade possui mais de cinquenta mil araucárias plantadas desde 1970, a partir de um projeto de reflorestamento aprovado pelo IBAMA. Segundo o engenheiro agrônomo da propriedade, apenas neste ano de 2022 foram plantadas mais mil mudas e ainda pretende-se plantar mais mil a cada ano.

A regularização da propriedade, por sua vez, está sendo solicitada pelos proprietários e pelo arquiteto Alexandre Agostinho Viera (CAU nº A46619-0). Segundo levantamento realizado pelo profissional, a Tabela 2 apresenta o resumo das edificações para regularização das áreas construídas (implantação em A3 nos anexos).

Tabela 2 - Áreas construídas existentes na propriedade da vinícola

EDIFICAÇÕES EXISTENTES (m²)							
DESCRIÇÃO	QTDE.	SUBSOLO	TÉRREO	1º PAV.	2º PAV.	3º PAV.	ÁREA TOTAL (m²)
FÁBRICA	01	170,45	651,19	213,17	-	-	1.034,81
RESTAURANTE	01		67,87	429,60	37,59	-	535,06
CASARÃO HISTÓRICO	01		171,92	99,10	-	-	271,02
CHALÉ 1	01		18,95	29,00	-	-	47,95
CHALÉ 2	01		47,44	-	-	-	47,44
MIRANTE	01		71,76	12,84	12,84	12,84	110,28
MONUMENTO DO LAGO	01		44,18	-	-	-	44,18
MUSEU	01		107,50	-	-	-	107,50
DEPÓSITOS	06		-	-	-	-	865,12
APOIOS	06		-	-	-	-	293,98
APOIOS ANIMAIS	08		-	-	-	-	205,42
TOTAL							3.572,76

Fonte: Responsáveis técnicos, 2021

Tabela 3 - Áreas que serão construídas para os chalés da pousada

ÁREAS A CONSTRUIR – POUSADAS (1 PAVIMENTO)			
DESCRIÇÃO	QTDE.	ÁREA INDIVIDUAL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
RECEPÇÃO	01	215,03	215,03
CHALÉ TIPO A	15	54,61	819,15
CHALÉ TIPO B	12	54,61	655,32
TOTAL			1.689,50

Fonte: Responsáveis técnicos, 2021

4.3 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

O terreno do presente estudo está situado em uma Macrozona de Produção Rural, definida pelo Art. 32 da Lei Municipal Complementar nº 100/2015 (Lei do Plano Diretor do Município), como uma área

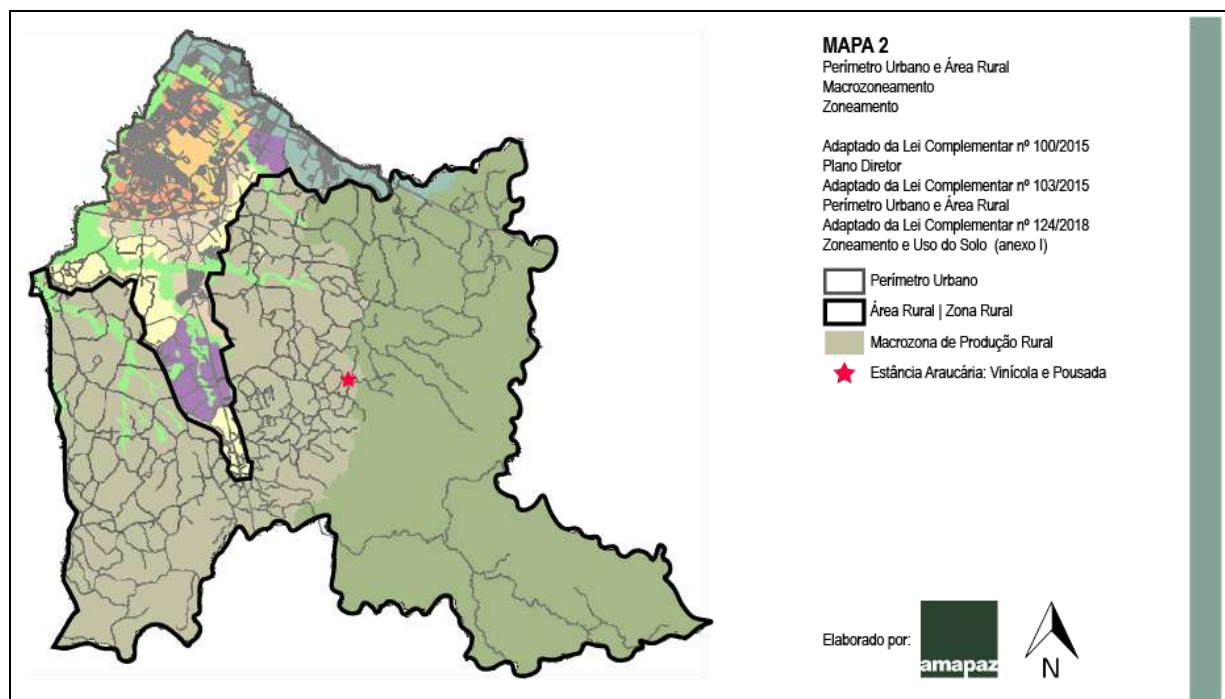
de baixa ocupação populacional, composta por unidades de solos destinadas à produção agrícola, pecuária, exploração mineral e vegetal, voltadas ao desenvolvimento rural sustentável, evitando impactos negativos nos recursos naturais.

Segundo o parágrafo único do artigo, os objetivos da macrozona são: “I - estimular e preservar a exploração econômica por meio da agricultura, inclusive familiar, agroindústria, mineração, turismo e lazer compatíveis com a preservação ambiental; II - qualificar os assentamentos habitacionais de antigas comunidades, proporcionando acesso facilitado a equipamentos e serviços públicos; III - promover a adequação das estradas municipais de acordo com a hierarquia da via e as características naturais do terreno, permitindo a integração entre comunidades rurais e destas com o núcleo urbano; IV - promover ações junto aos órgãos governamentais objetivando a implantação do Corredor Metropolitano que integrará São José dos Pinhais aos Municípios do primeiro anel metropolitano”. Para tanto, os empreendimentos são compatíveis a tais objetivos, já que contribuem para alcance dos mesmos, sobretudo aos temas destacados em negrito.

Conforme previsto no Art. 20 da Lei Municipal Complementar nº 107/2016 e suas alterações (Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo), os imóveis encontram-se na Zona Rural (ZR), que “corresponde à porção do território municipal não abrangida pelo perímetro urbano, cujo objetivo é abrigar as atividades rurais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com as características ambientais do território”. Segundo o 1º parágrafo, “a construção, reforma e ampliação de edificações na Zona Rural deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, conforme parâmetros de uso e ocupação do solo”, apresentados na Tabela 4 no Anexo II desta Lei Complementar.

O Mapa 2 apresenta o limite do perímetro urbano de São José dos Pinhais, o macrozoneamento e a área rural, que corresponde à Zona Rural.

Mapa 2 – Limite do Perímetro Urbano, Macrozoneamento e Zoneamento



Fonte: Adaptado PMSJP.

De acordo com este anexo, os usos Industrial 2 (Vinícola) e de Serviço 2 (Restaurante) são permissíveis, ou seja, são “atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros”, conforme mencionado no Art. 22 da referida lei. Neste caso, tais usos estão condicionados à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar. Como ambos têm mais do que 500 m², estes deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar, em relação à questão dos acessos.

Já o uso Habitação Transitória 2 (Pousada) é adequado na zona, ou seja, é uma atividade que apresenta “clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato”, de acordo com o Art. 22 da referida lei. No entanto, os acessos a pousada deverão ser analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar.

De acordo com os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes, apresenta-se a seguir a situação atual dos respectivos empreendimentos existentes na propriedade.

Tabela 4 - Parâmetros de ocupação previstos na legislação

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
TIPOLOGIA DE USO	TESTADA (m)/ LOTE (m ²)	ALTURA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DE DIVISAS (m)
INDUSTRIAL 2 (VINÍCOLA)	20.000 (lote mínimo)	Distância máxima entre pisos acabados é fixada em 3,5	0,2	máx. 10%	mín 80%	10,0 m	5,0 m
SERVIÇO 2 (RESTAURANTE)							
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2 (POUSADA)							

Fonte: PMSJP (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) e Amapaz, 2022.

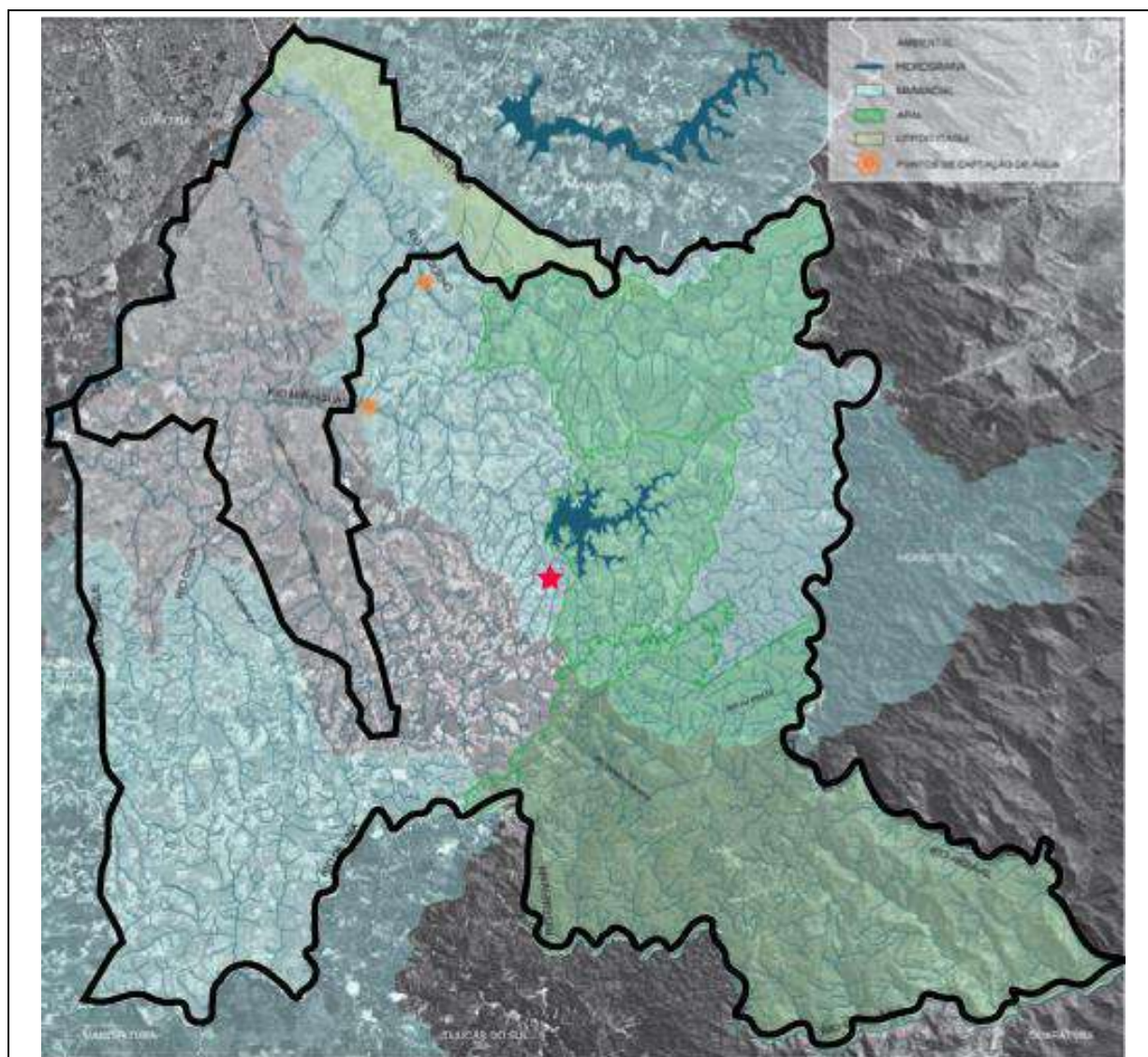
Por estar localizada fora do perímetro urbano do Município, as vias que dão acesso à propriedade estão contempladas no Sistema Viário Rural e são consideradas como Estradas Municipais (EM), com a função de

conduzir o tráfego de veículos em viagem entre a área urbana, as áreas rurais e os distritos industriais do Município. De acordo com a lei Complementar nº 104/2015, não há diretriz de alargamento ou projeção de novas vias no perímetro da propriedade.

4.4 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Quanto aos recursos hídricos, verificou-se que o terreno possui 11 nascentes, um curso d'água de volume considerável, conhecido como Rio Gemido e outros cursos d'água de menor porte e permanentes. Além disso, foi identificado que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Miringuava, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, e está em área de manancial, conforme indicado em vermelho no Mapa 3. Deste modo, deve-se atender ao Decreto Estadual 745 – 13/2015 (regulamentação do ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da RMC). Além disso, a área estará sujeita às condicionantes impostas pelo órgão responsável pelo licenciamento ambiental, o Instituto Ambiental do Paraná (IAP).

Mapa 3 – Áreas de mananciais de São José dos Pinhais



Fonte: Adaptado de COMEC, Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, SANEPAR e JLA.

Segundo a Agência de Notícias do Paraná (2018), “a bacia hidrográfica do Rio Miringuava já é utilizada como manancial de abastecimento público há mais de 30 anos” e segundo o Plano Diretor do Sistema de Abastecimento de Água Integrado de Curitiba e Região Metropolitana (SAIC), atualizado em 2011, a barragem do Miringuava seria concluída em 2020. No entanto, tendo em vista as paralisações, devido ao excesso de umidade do solo, as obras atrasaram. De acordo com a Sanepar, o controle da umidade é essencial para garantir os requisitos técnicos do projeto da barragem, como a estabilidade da represa quando estiver em operação, mas principalmente para a segurança dos trabalhadores da obra.

Segundo o jornal eletrônico Gazeta do Povo (2022), a companhia de saneamento indica que a partir do segundo semestre de 2022 o reservatório comece a ser preenchido. Para isso, a Sanepar aguarda autorização estadual do Instituto Água e Terra (IAT) e federal do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais (Ibama) para suprimir a vegetação onde a água será armazenada. Segundo a reportagem, a previsão é de que o reservatório fique completamente cheio no segundo semestre de 2023, a depender do volume de precipitação. A represa será abastecida com água do Rio Miringuava e seus afluentes, cujos níveis dependem do volume de chuva registrado na região.

De acordo com o Plano Diretor do Sistema de Abastecimento de Água Integrado de Curitiba e Região Metropolitana, o reservatório garantirá água tratada para os moradores da Região Metropolitana de Curitiba até 2030. Assim, reforça-se a necessidade de preservação das matas ciliares e da qualidade das águas do corpo d’água presente no lote.

Figura 6 – Vista das obras da Barragem do Miringuava a partir do mirante da propriedade



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

De acordo com o levantamento de uso do solo, realizado em 2007, a propriedade era predominantemente recoberta por Áreas de Preservação Ambiental (24%), de Reservas Legais (20%), de Lavoura (20%) e de Plantação de Pinus (16%). Além disso, possui áreas de Plantio de Araucárias (7,5%), inclusive da espécie clonada e criada pelo Professor Flavio Zanetti da Universidade Federal do Paraná (UFPR). Por fim,

existem as áreas de vinhedo, banhado, plantação de eucalipto, mato e demais áreas.

De acordo com este mesmo levantamento, destaca-se que as edificações estão construídas além da faixa de Área de Preservação Permanente (APP), atendendo a lei Federal 12.651/2012 e alterações, e, Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Estão situadas a mais de 30,00 metros a partir do eixo do curso d'água existente, e por isso não interferem nas áreas preservadas.

Nesse sentido, foi concedida para propriedade a anuência para o corte de 1622 unidades de *Araucaria angustifolia*, no dia 11 de junho de 2014, pelo IBAMA. Este número, por sua vez, corresponde à 2,896 hectares de plantio, referente ao Projeto Casa Nacional do Livro, face as informações prestadas no Despacho nº. 3438/2014 - PR/DITEC/IBAMA e Parecer nº. 1386/2013 - PR/DITEC/IBAMA, conforme pode ser verificado nos anexos do presente documento. A referida anuência não contempla, no entanto, o corte de vegetação localizada em Área de Preservação Permanente (APP) mesmo que plantada, conforme legislação aplicável ao caso.

Atualmente a propriedade tem autorização de exploração de Floresta Plantada (2,8960 hectares), tendo validade de 11 de novembro de 2021 a 11 de novembro de 2024. Ressalta-se que a supressão de espécies arbóreas da vegetação nativa deverá se restringir apenas às áreas indispensáveis à viabilização do projeto das Pousadas. Segundo o mesmo documento, o material lenhoso retirado somente poderá ser transportado com o respectivo documento de origem florestal emitido pelo IBAMA. Destaca-se ainda que a manutenção da integridade física e biológica das áreas de Preservação Permanente de Reserva Legal é de responsabilidade do proprietário da propriedade e que não é permitido a supressão florestal nessas áreas e nas demais APPs.

A concessão desta licença, no entanto, não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual nº 857/79, artigo 7º, § 2º. O não atendimento a legislação ambiental vigente, sujeitará a empresa, bem como aos seus representantes, as sanções previstas na Lei Federal nº 9.605/98, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/08. Por fim, o documento ainda indica que o IAP, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar esta licença quando ocorrer: (1) violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais; (2) ocorrer à omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença; e (3) ocorrer à superveniência de graves riscos ambientais.

Conforme o previsto na Lei Federal nº 12.651/2012, a Reserva Legal é uma

área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

De acordo com a atualização (2022) do mapeamento do uso do solo, executada por Denilson Eugênio Dalmme – Engenheiro Florestal CREA 28978, a Reserva Legal perfaz um total de 44,18 hectares, conforme pode ser observado no mapa em anexo. A partir da análise desse novo mapeamento executado -D/PR, constatou-se as seguintes ocorrências nas Áreas Preservadas: 0,8295 hectares estão sendo utilizadas como lavoura; e duas outras áreas de 6,9925 hectares e de 3,4396 ha estão ocupadas com pinus.

A área total da propriedade comporta uma significativa porção de Floresta em Estágio Avançado (27,11%), além de Estágio Médio (1,71%) e Inicial (1,60%) em menor proporção. Possui Campos e Várzeas

(9,48%) destinados ao uso sustentável e conservação, o que caracteriza um compromisso do empreendimento com a reabilitação de processos ecológicos e conservação da biodiversidade.

O lote não faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica, tão pouco faz parte da Área de Ruído Aeroportuário ("ARA", conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT).

A partir da visita *in loco*, foi verificado que o lote possui topografia levemente acidentada, uma vez que está inserido nas proximidades de diversos cursos d'água, inclusive de cachoeira. No entanto, os empreendimentos estão locados em áreas adequadas aos declives existentes ou tiram partido do próprio relevo.

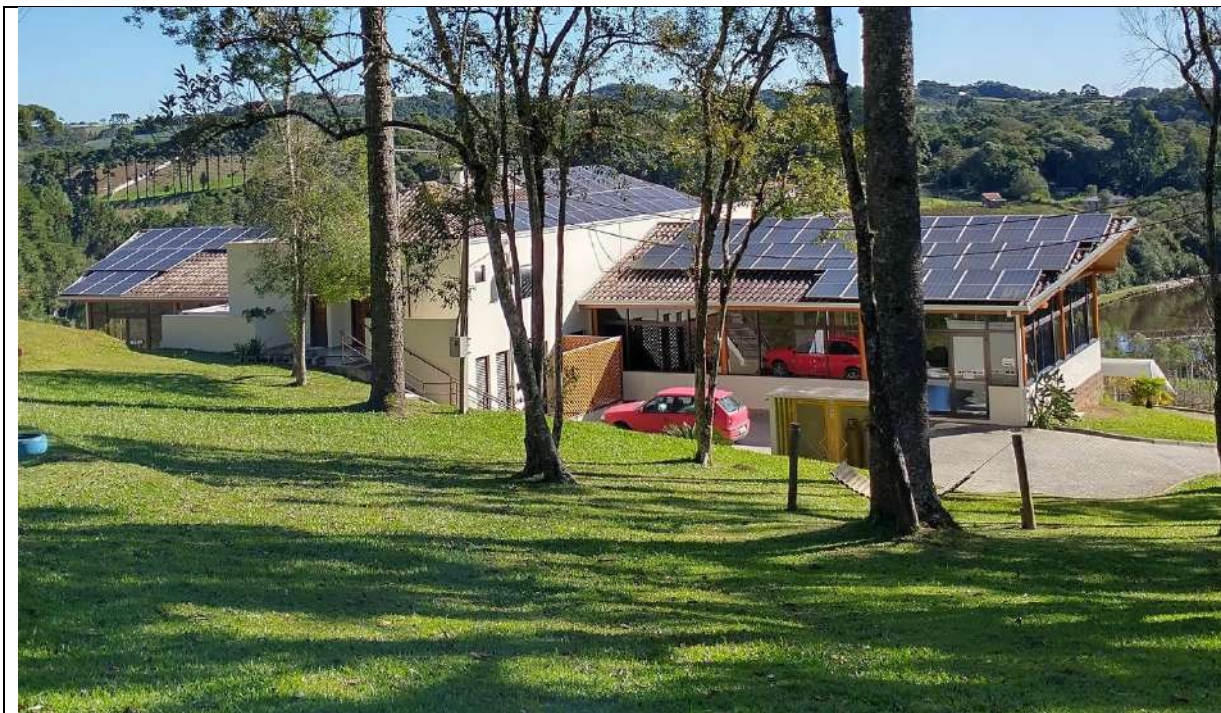
4.5 CONDICIONANTES DA INFRAESTRUTURA URBANA

Conforme visita técnica realizada na propriedade, conversa com o responsável pela limpeza e informações cedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), verificou-se que o trecho defronte da propriedade, é atendida pela coleta municipal de resíduos. Segundo a SEMMA, a Colônia Saltinho da Malhada é atendida quinzenalmente, aos sábados, no primeiro turno (das 07h30 às 15h50), para a coleta dos resíduos recicláveis; e as quartas-feiras para a coleta de resíduos comuns.

Além disso, há abastecimento de energia elétrica, mas a propriedade possui gerador próprio e placas fotovoltaicas no telhado do Restaurante, conforme pode ser constatado nas figuras a seguir. Vale destacar que não há iluminação pública em nenhuma das vias adjacentes ao lote e não há telefonia fixa, apenas rede de Wi-Fi da empresa INNON, contratada pelo proprietário.

Figura 7 – Gerador e placas fotovoltaicas





Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Com relação ao abastecimento de água, de acordo com o Certificado de Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual, verificou-se que a propriedade é abastecida a partir de poço raso, com volume médio por hora da futura Pousada de 0,2 m³ e da Vinícola de 1,00 m³.

Quanto aos efluentes gerados na Vinícola, oriundos basicamente do processo de limpeza de pisos e equipamentos, são convenientemente tratados em Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) implantada junto ao empreendimento, sendo a capacidade de tratamento de 1,0 m³ de efluente/dia, de acordo com a produção.

Segundo a empresa Tempus Soluções Ambientais e Topográficas, responsável pela implantação, as etapas que compreendem este tipo de tratamento, resumidamente, são: tanque, pulmão com peneiramento e decantação e após tratamento no sistema Wetland Construído. O tanque pulmão do tratamento deve estar impermeabilizado bem como os produtos químicos utilizados no processo de tratamento devem ser armazenados em local adequado, também com cobertura e piso.

Figura 8 – Estação de Tratamento de Efluentes (ETE)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Além disso, a propriedade possuirá um sistema individual de tratamento (fossa séptica, filtro e sumidouro) para a futura pousada de acordo com o que foi observado durante visita técnica.

Figura 9 – Sistema individual de tratamento para a futura pousada



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

5 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 A PROPRIEDADE

Atualmente, a Vinícola Araucária funciona diariamente para visitação à estância e para compra de espumantes e finos na loja, das 09h00 às 16h00 e conta com um total de 7 funcionários fixos (1 engenheiro agrônomo, 4 trabalhadores do campo, 1 responsável pela manutenção e 1 pela loja), moradores da região. Além disso, são realizadas visitas guiadas, previamente agendadas, nas sextas-feiras (10h00 e 14h00), aos sábados, domingos e feriados (10h00, 11h30, 14h00 e 15h30), com duração de 1 hora e com limite máximo de participantes. O processo de elaboração do vinho é apresentado aos visitantes, que podem caminhar no vinhedo, enquanto aprendem sobre o manejo dos parreirais e sobre a história da vinícola. As etapas que acontecem depois da colheita são apresentadas na fábrica, que hoje em dia é capaz de produzir 40 mil garrafas anualmente, e ao final do percurso, todos participam de uma deliciosa degustação de três rótulos e recebem dicas para apreciar a diferença entre eles.

Figura 10 - Vista do Portal de Entrada da propriedade (à esquerda) e vista da Vinícola (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Além deste passeio tradicional, existem diversas maneiras de aproveitar a propriedade, uma vez que ela explora tanto a enogastronomia quanto o enoturismo da região. Entre muitos atrativos estão: (1) Restaurante Galha Azul, com capacidade para acomodar uma média de 200 pessoas (aberto de quinta-feira à domingo, e feriados das 11h30 às 16h00); (2) a Casa Sede, feita de madeira de pinho paranaense datada de 1976; (3) um Museu que abriga um carro antigo de placa preta, da marca Ford, datado de 1929; (4) trilhas ecológicas na mata; (5) área de descanso com redes de madeira no gramado e (6) parquinho para as crianças; (7) o Lago da Ilha e o Lago do Agrião; (8) Gruta Nossa Senhora das Graças, (9) Cachoeira, (10) Mirante com vista panorâmica da região e principalmente para a futura Represa do Rio Miringuava, conforme podem ser vistos na figuras a seguir.

Figura 11 - Vista externa do Restaurante Gralha Azul (à esquerda) e vista interna do restaurante (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 12 - Vista externa da Casa Sede



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 13 - Vista externa do museu (à esquerda) e vista do carro antigo (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 14 - Área de descanso com redes de madeira no gramado



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 15 – Área de parquinho



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 16 – Trilhas ecológicas



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 17 – Lago da Ilha (à esquerda) e Lago Agrião (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 18 – Acesso à Gruta Nossa Senhora das Graças



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 19 – Cachoeira



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 20 – Vista externa do Mirante (à esquerda) e vista panorâmica da futura Represa do Miringuava (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Além disso, a propriedade contém outras edificações de apoio, como residências, barracões, conforme pode ser visto na figura a seguir. Vale destacar que não existe parcelamento de solo, nem fração ideal. As residências fazem parte da área, mas são todas da propriedade como um todo.

Figura 21 – Vista de residências e barracões



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

O projeto arquitetônico para a Pousada Araucária, em fase de regularização e de responsabilidade técnica do arquiteto Alexandre Agostinho Vieira e pelo engenheiro civil Caio Pércles Branco, é composto por 27 (vinte e sete) chalés, os quais totalizam uma área construída de 1.474,47 m², divididos entre duas tipologias diferentes: tipo A e tipo B, ambos com a mesma metragem quadrada individual de 54,61 m²; e uma edificação destinada à recepção, de 215,03 m², perfazendo um total de 1.689,50 m². Destaca-se que além dos chalés que serão construídos, 2 (dois) já estão implementados, com área construída de 47,95 m² e 47,44 m², segundo o arquiteto. Assim, considerando as construções existentes e as que serão concluídas, totaliza-se 1.784,89 m².

Figura 22 – Vista da recepção em construção



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Figura 23 – Vista dos chalés em diferentes etapas de construção



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

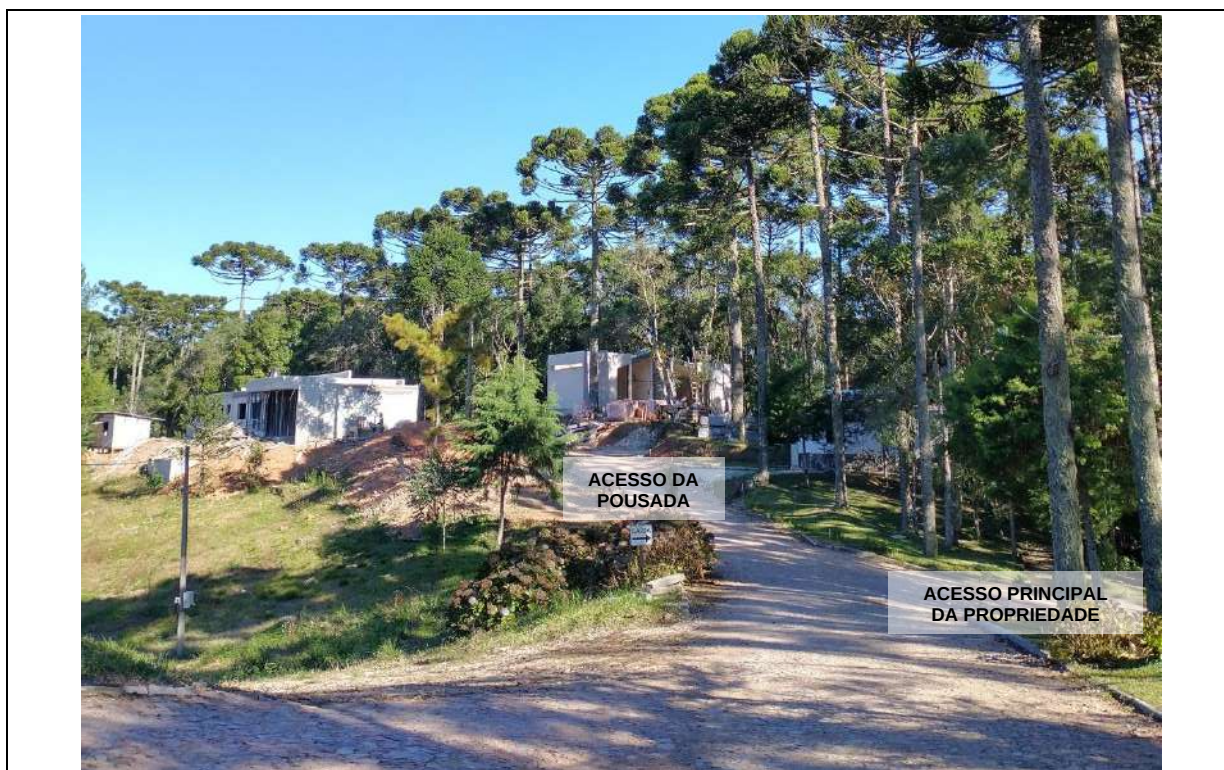
Figura 24 – Vista dos chalés existentes



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

A pousada terá acesso veículos a partir da via principal da propriedade, conforme pode ser visto na Figura 25. Cada chalé terá 1 vaga individual para veículo e 1 acesso individual para pedestres, como pode ser visto na Figura 26.

Figura 25 – Acesso de veículos da pousada



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

No que se diz respeito ao Uso de Habitação Transitória 2, os acessos deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito (Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – SEMUTRAN), conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar nº 107 e alterações. A partir da visita in loco, verificou-se que não há grande movimento de veículos, já que a pousada não impacta nesta questão, uma vez que se trata de um uso transitório.

Figura 26 - Estacionamento em frente aos chalés



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Levando em consideração que a pousada terá 1.784,89 m² de área construída, o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do município) prevê 1 vaga por unidade e 1 vaga para cada 50 m² de área útil destinada à administração. Ou seja, como a área de recepção é de 215,03 m², há a necessidade de pelo menos 5 vagas, conforme legislação. A lei também prevê vaga para carga e descarga de 36 m², de acordo com o total de área construída. Vale destacar que, segundo os artigos 146 e 147 da Lei Federal nº 10.741/03, no mínimo 5% (cinco por cento) do total de vagas deverão ser destinadas para os veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem; e 2% (dois por cento) para vagas para Portadores de Necessidades Especiais, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros). Ou seja, a pousada precisa ter pelo menos 1 vaga de cada.

O restaurante, por sua vez, tendo 535,06 m² (área maior do que 150m²), necessita de 1 vaga a cada 25 m² de área construída. Ou seja, deve-se prever no mínimo 22 vagas. Além disso, a lei também prevê vaga para carga e descarga de 36 m², de acordo com o total de área construída. Considerando os artigos 146 e 147 da Lei Federal nº 10.741/03, também precisa prever pelo menos 1 vaga para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem; e 1 vaga para vagas para Portadores de Necessidades Especiais.

Já a área da Vinícola, com 1.034,81 m² precisa contemplar pelo menos 1 vaga para cada 100 m² de área construída, totalizando, portanto, um mínimo de 11 vagas, sendo pelo menos 2 vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem; e 2 vagas para vagas para Portadores de Necessidades Especiais. Quanto a vaga de carga e descarga, há a necessidade de um pátio de 57 m², considerando que a o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do município).

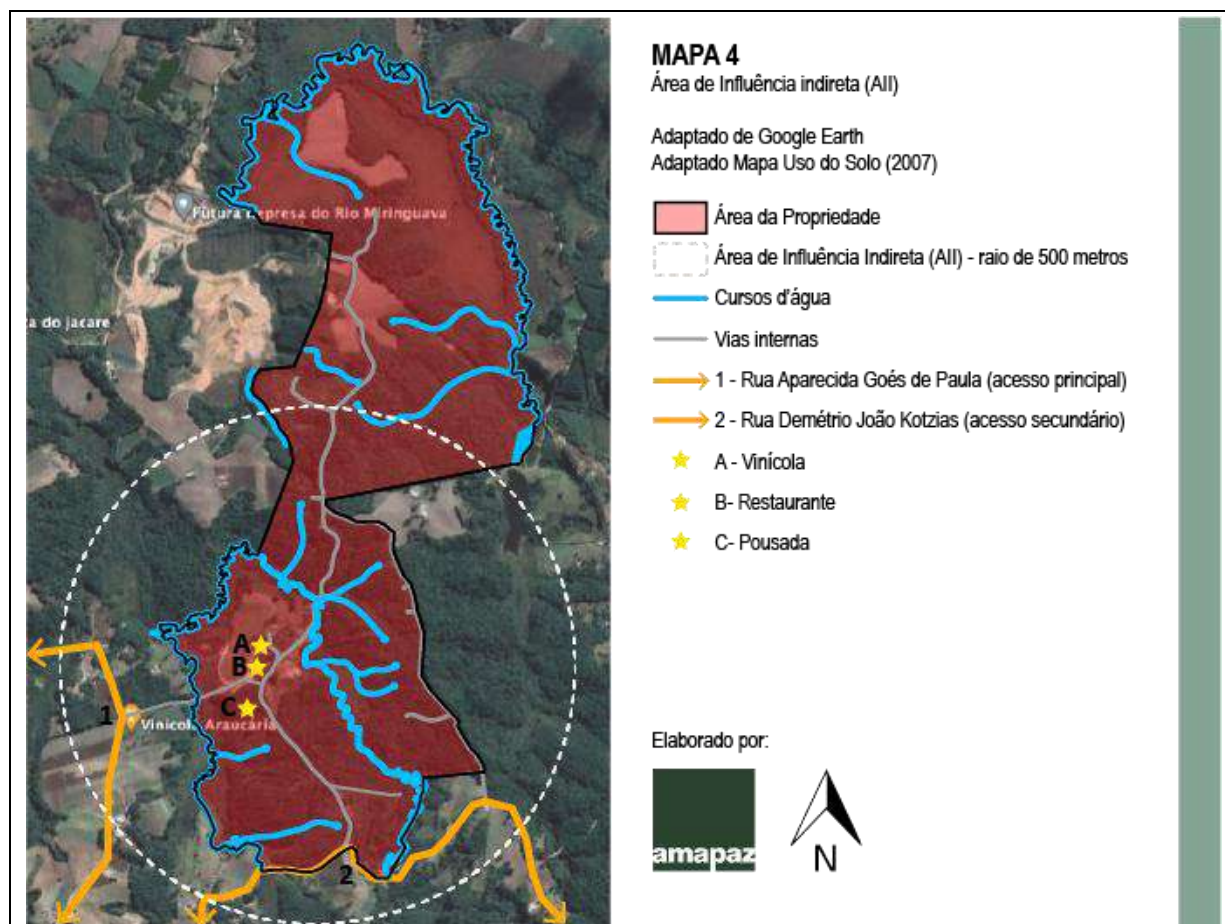
Segundo o Art. 149 e 150, da referida lei: “para as edificações, já existentes até a data de aprovação deste Código, que forem objeto de obras de reforma, sem alteração do uso nem ampliação da área construída não será exigido vagas adicionais para estacionamento”. No entanto, caso a área construída seja ampliada, “sem alteração do uso da área existente e licenciada, será exigido o provimento de vagas de estacionamento calculado sobre a área acrescida, conforme o uso da área acrescida, na proporção estabelecida no Anexo IX deste Código”.

6 ÁREA DE INFLUÊNCIA

A área de influência de um projeto pode ser definida como o conjunto do espaço físico, biótico, socioeconômico e cultural passível de alterações como consequência de sua implantação e operação. Assim, os locais passíveis da percepção dos impactos correspondem à definição de áreas de influência que foram consideradas para o presente estudo e que abrangeram as análises para cada temática. Segundo o Art. 5º, do item III da Resolução CONAMA nº 001/86, deverão ser definidos os limites da área geográfica a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos, usualmente são classificadas em Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

Compreende-se que a Área de Influência Direta (AID) corresponde à delimitação do polígono da propriedade, onde serão desenvolvidas as atividades propriamente ditas. A partir da visita técnica realizada e análises sobre a dinâmica da comunidade, considerou-se que a Área de Influência Indireta (AII) estaria inserida em uma circunferência de raio de 500 metros, contados imediatamente a partir do entorno dos empreendimentos (vinícola, restaurante e pousada), já que os impactos decorrentes dos imóveis incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da comunidade. Deste modo, a área envolverá os vizinhos mais próximos, as vias rurais e os imóveis lindeiros, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

Mapa 4 – Área de Influência Direta e Área de influência Indireta

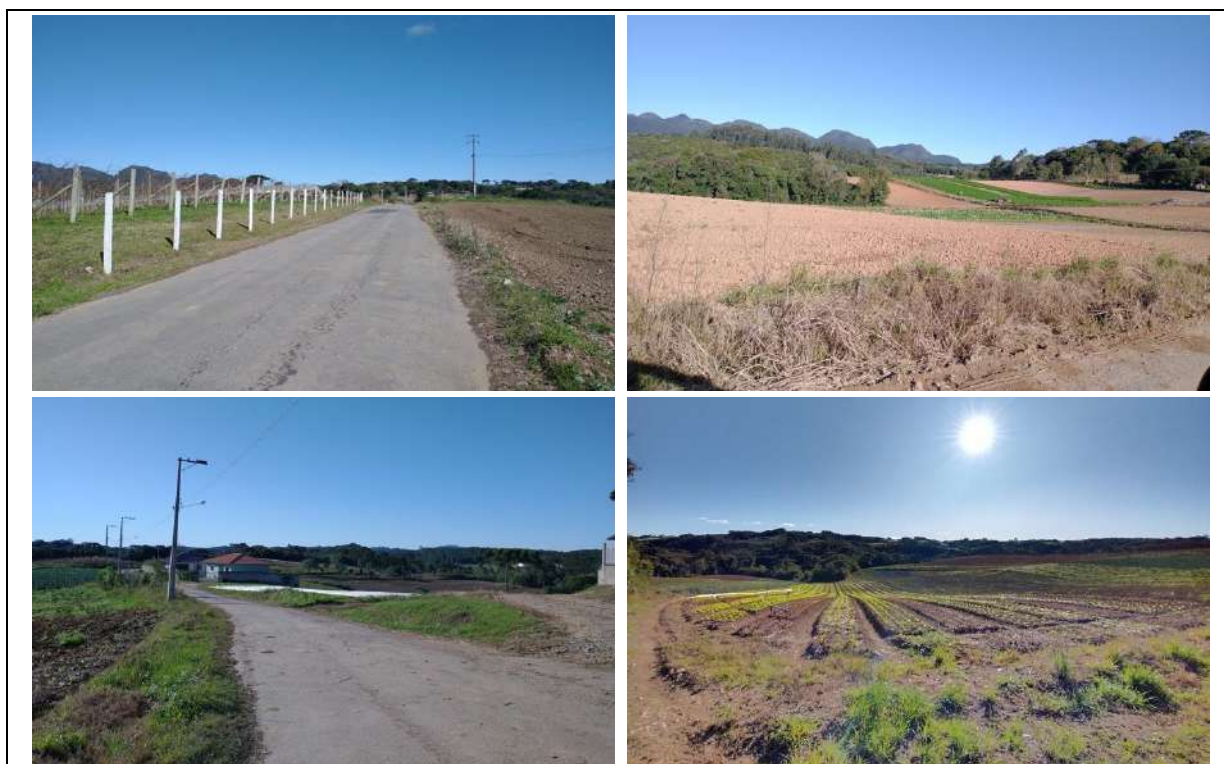


Fonte: Amapaz, 2022.

6.1 USO DO SOLO

As propriedades que estão contempladas pela All, também estão localizados na Colônia Saltinho da Malhada, em São José dos Pinhais. O raio de abrangência é caracterizado, majoritariamente, por habitações unifamiliares que produzem produtos hortifrutigranjeiros em escala pequena, conforme pode ser observado na figura apresentada a seguir.

Figura 27 - Predominância do uso de hortifrutigranjeiros no entorno imediato da propriedade



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

A própria Estância arrenda cerca de 2 hectares de terras para hortifrutigranjeiros, conforme pode ser visto na Figura 28. Destaca-se que nenhum arrendatário é morador da propriedade.

Figura 28 - Predominância do uso de hortifrutigranjeiros no entorno imediato da propriedade



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

6.2 SISTEMA VIÁRIO

Quanto ao sistema viário da região, a Estrada da Malhada Saltinho é classificada como uma Estrada Municipal (EM), pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, e tem como função conduzir o tráfego de veículos em viagem entre a área urbana à Colônia Saltinho da Malhada. O trecho da via que possui pavimentação de antipó, tem duplo sentido e não há calçadas, conforme pode ser observado na figura a seguir.

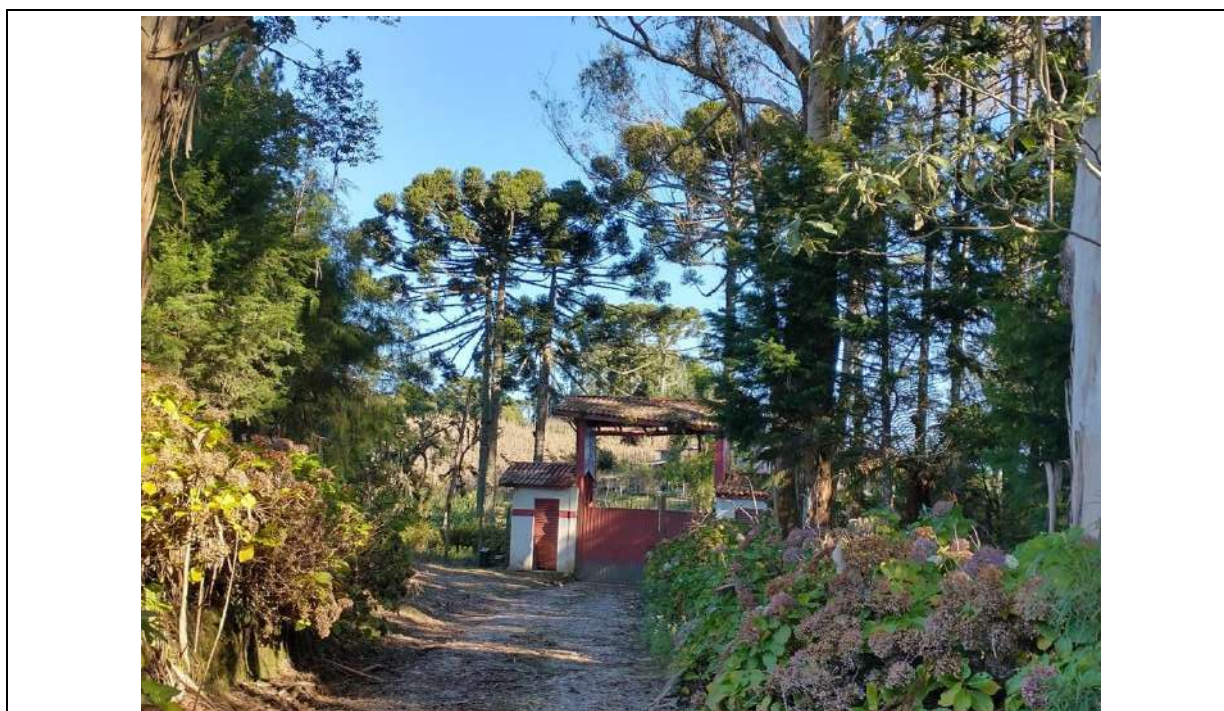
Figura 29 – Estrada da Malhada Saltinho a defronte do lote (à esquerda) e na AID (à direita)



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

A Rua Demétrio João Kotzias também é classificada como Estrada Municipal, é utilizada como acesso secundário à propriedade. Atualmente é um acesso desativado, já que desde que a pandemia foi decretada, o transporte público não passa mais pelos limites da propriedade.

Figura 30 – Acesso secundário à propriedade pela Rua Demétrio João Kotzias

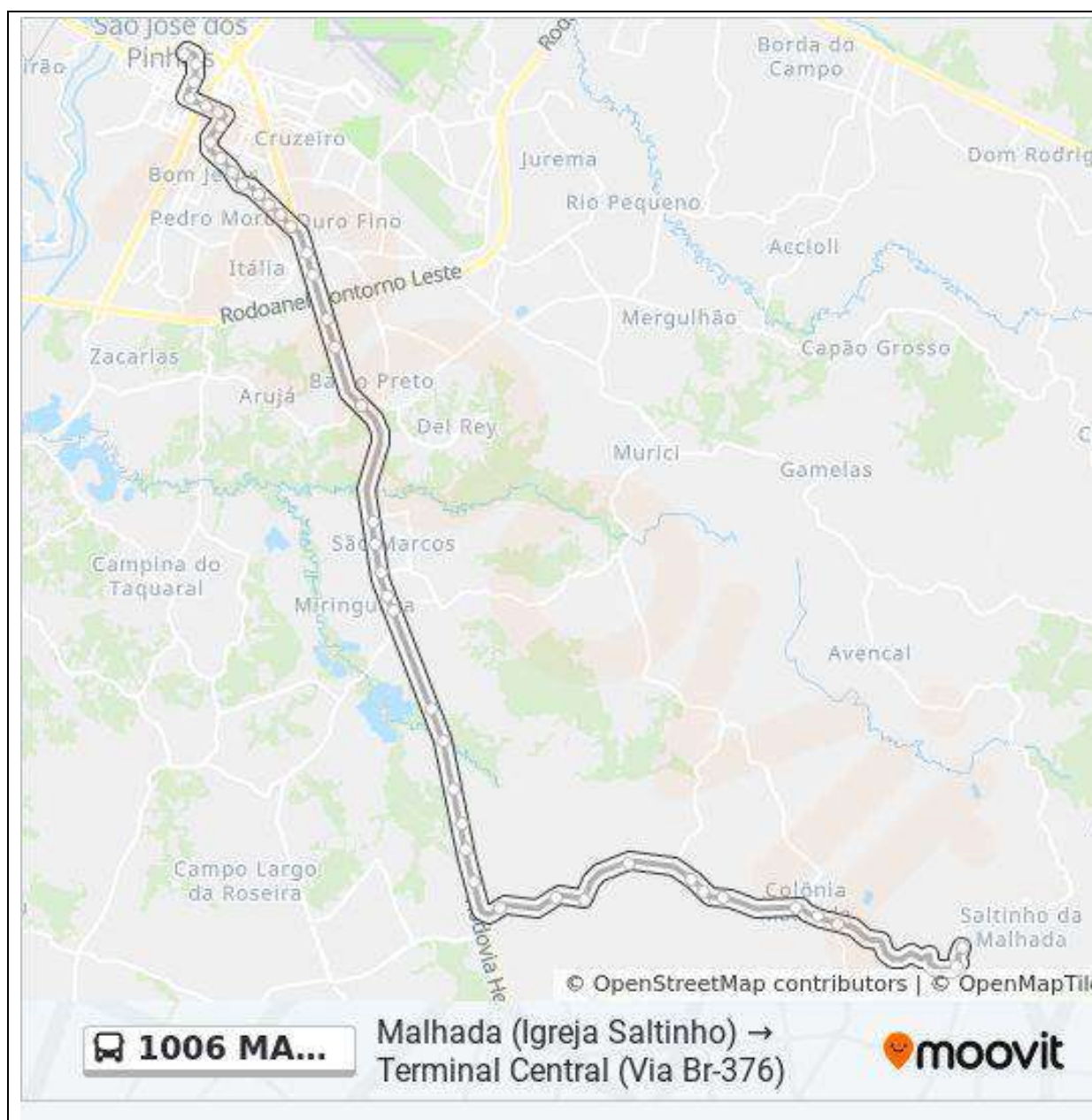


Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

6.3 TRANSPORTE PÚBLICO

Conforme consulta aos itinerários de transporte coletivo da empresa Auto Viação Sanjotur, verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta, a Estância Araucária é atendida por 1 linha de ônibus: 1006 Malhada, com início no Terminal Central e fim na Rua Demétrio João Kotzias, nas proximidades da Panificadora e Merceria Santos (40 minutos de trajeto), a cerca de 800 metros do acesso secundário à propriedade, conforme pode ser observado nas Figuras 31 e 32. O penúltimo ponto de ônibus, no entanto, está localizado nas proximidades do centro da Colônia Malhada, a cerca de 3 quilômetros do acesso principal à Estância (Figura 33 e 34). Segundo o funcionário da propriedade, desde que foi decretada a pandemia da COVID-19 no município, o ônibus não entra mais na propriedade.

Figura 31 - Itinerário do transporte coletivo – Terminal Central até Saltinho da Malhada



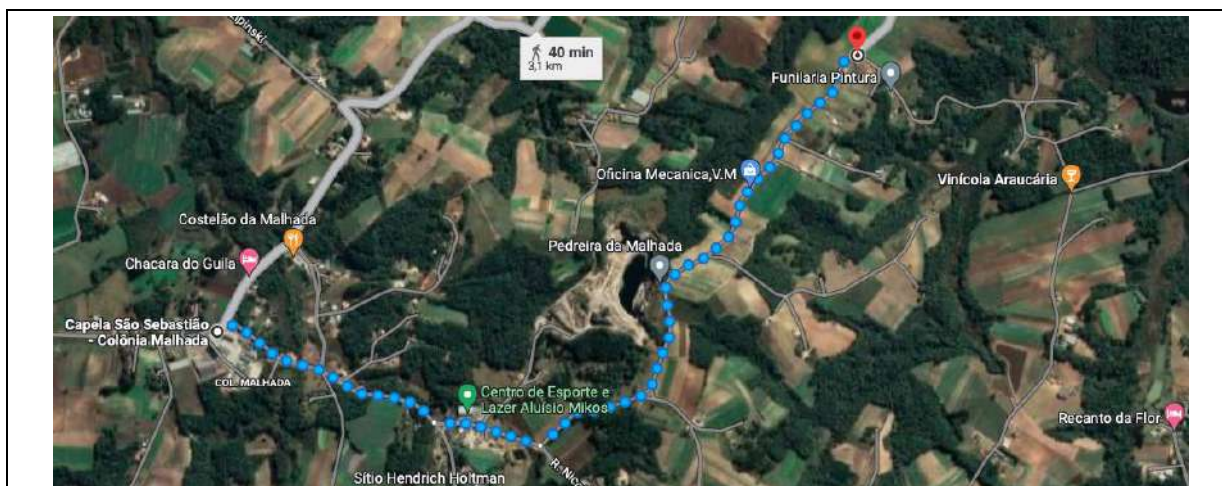
Fonte: Moovit, 2022.

Figura 32 – Distância do último ponto na Rua Demétrio João Kotzias ao acesso secundário da propriedade



Fonte: Google Earth, 2022.

Figura 33 – Distância do penúltimo ponto de transporte público ao acesso principal da propriedade



Fonte: Google Earth, 2022.

Figura 34 – Localização do penúltimo ponto de ônibus nas proximidades do centro da Colônia da Malhada



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

6.4 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Conforme o cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de São José dos Pinhais, em conjunto com as visitas à região, foi constatado apenas 1 equipamento educacional comunitário nas proximidades do terreno: a Escola Rural Municipal Professor Alfredo José Eichel (público), a qual atende Educação Infantil e Ensino Fundamental. No entanto, está localizado a cerca de 3,7 quilômetros da propriedade.

Figura 35 - Instituições de ensino da região: Escola Rural Municipal Professor Alfredo José Eichel



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Na questão da área da saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de atendimento emergencial mais próximo corresponde à Unidade Básica de Saúde (UBS) Malhada (pública), também localizada a cerca de 3,7 quilômetros da propriedade.

Figura 36 - Unidade Básica de Saúde (UBS) Malhada



Fonte: Levantamento Fotográfico, 2022.

Com relação aos demais equipamentos comunitários, verificou-se a existência de: Supermercado (1), Capela São Sebastião (2); Centro de Esporte e Lazer Aluísio Mikos (3), na mesma localidade da instituição de ensino e da UBS. O mapa 5 apresenta a localização do centro da Colônia Malhada, localidade onde estes equipamentos estão localizados.

Figura 37 - Equipamentos comunitários



Fonte: Google, 2022; Levantamento Fotográfico, 2022.

Mapa 5 – Localização dos equipamentos urbanos



Fonte: Amapaz, 2022.

7 IMPACTOS

Diante dos instrumentos preconizados pelo Estatuto da Cidade que buscam garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, o Estudo de Impacto de Vizinhança se destaca devido à sua atuação preventiva e porque busca o equilíbrio entre os interesses particulares e o interesse da coletividade (SCHVASRBERG et al, 2016). Enquanto instrumento de gestão urbana municipal, fornece dados necessários à adoção das medidas mitigatórias compatíveis ao aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana e ao seu entorno. A partir das informações já mencionadas, é possível identificar os impactos resultantes do novo projeto na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário, entre outros).

Deste modo, foi elaborada uma matriz de impactos, conforme indicado no Termo de Referência disponibilizado pela própria Secretaria Municipal de Urbanismo do município, a qual trata de maneira sintética a relação da fase de operação dos imóveis com as ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

- a) Natureza - relaciona a qualidade do impacto:
 - a. Positivo: efeitos benéficos ou que melhoram aspectos da vizinhança;
 - b. Neutro: efeitos neutros nos aspectos da vizinhança;
 - c. Negativo: efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência - indica onde os impactos ocorrem:
 - a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
 - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- c) Temporalidade - relaciona a duração do impacto:
 - a. Permanente: definitivo;
 - b. Temporário: durante uma fase específica;
- d) Prazo de Execução - quanto tempo observa-se o impacto:
 - a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas);
 - b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
 - c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

As medidas para correção dos impactos negativos das condicionantes destacadas serão definidas, e essas podem ser mitigadoras, quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto; compensatórias, quando o dano não pode ser reparado por completo, fazendo-se necessária a compensação por meio de outras medidas; e potencializadoras, quando seus efeitos podem reforçar e/ou melhorar a situação existente

7.1 MATRIZ DOS IMPACTOS NA FASE DE OPERAÇÃO

A seguir serão apresentadas as matrizes dos impactos gerados a partir da operação dos imóveis quanto às questões de infraestrutura, ambientais, de sistema viário, de morfologia urbana e sobre os aspectos socioeconômicos.

7.1.1 INFRAESTRUTURA

Tabela 5 - Matriz de impactos da Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANG.		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO			RESPONSÁVEIS	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de esgoto	Aumento do volume de esgoto		X		X		X		Construção de fossa séptica, filtro e sumidouro para os chalés da pousada. Existência de Estação de Tratamento Natural de Efluentes (Wetland) para demais usos.			X	PROPRIETÁRIO	-
Abastecimento de água	Aumento do consumo de água		X		X		X		A propriedade não é atendida pela rede de abastecimento de água (SANEPAR). Abastecimento de água realizado por poço raso existente no terreno.			X	PROPRIETÁRIO	Incentivo ao consumo consciente de águas conforme legislação Programa de Educação Ambiental.
Demanda de coleta de resíduos	Destinação dos resíduos sólidos produzidos			X	X		X		Armazenamento temporário em local apropriado e separação conforme normas municipais. Construção em andamento de composteira para destinação dos resíduos orgânicos.			X	PROPRIETÁRIO + PODER PÚBLICO	Os imóveis são atendidos pela coleta de resíduos recicláveis e comuns.
Demanda por energia elétrica	Aumento do consumo de energia elétrica		X		X		X		A propriedade é atendida pela rede de energia elétrica (COPEL). Além disso, possui gerador próprio e utiliza placas fotovoltaicas.			X	PROPRIETÁRIO + PODER PÚBLICO	-
Demanda por telefonia	Ligação à rede de telefonia fixa	X			X			X	A propriedade não é atendida pela rede de telefonia fixa. Existência de plano de internet (WIFI) pela empresa INNON.			X	PROPRIETÁRIO	-
Drenagem Pluvial	Ligação à rede pública de drenagem		X		X		X		Área de permeabilidade adequada para drenagem no próprio terreno.			X	PROPRIETÁRIO	-
	Área de permeabilidade maior que 90%			X	X		X		Permeabilidade da propriedade atende às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	PROPRIETÁRIO	-
Equipamentos públicos e comunitários	Equipamento de educação		X		X		X		Não haverá sobrecarga de usuários nos equipamentos comunitários mencionados, já que não se trata de imóveis de uso residencial. Como os funcionários são moradores da região, o impacto sobre os equipamentos comunitários é nulo.			X	PROPRIETÁRIO + PODER PÚBLICO	-
	Equipamentos de saúde		X		X		X					X		-
	Equipamentos sociais		X		X		X					X		-
	Equipamentos de lazer		X		X		X					X		-

Fonte: Amapaz, 2022.

7.1.2 AMBIENTAL

Tabela 6 - Matriz de impactos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANG.		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO			RESPONSÁVEIS	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Proposta paisagística e permeabilidade da área			X	X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade do solo, conforme legislação e projeto arquitetônico/paisagístico com contribuições cênicas positivas.			X	PROPRIETÁRIO	-
Iluminação e ventilação	Sombreamento e barreiras de ventilação	X		X		X		X	Ventilação e áreas de sombreamento das edificações adequadas ao tamanho da propriedade.			X	PROPRIETÁRIO	-
Áreas Preservadas e Reserva Legal	Incompatibilidade de usos	X				X		X	Supressão do pequeno fragmento de lavoura e substituição da espécie exótica (pinus, após colheita) por espécies nativas		X		PROPRIETÁRIO	Fiscalização e acompanhamento.
Qualidade do ar	Interferência na Qualidade do ar local		X		X		X		As atividades realizadas não interferem na qualidade do ar da região.			X	-	-
Ruídos	Geração de ruídos/ população/veículos na região em dias específicos		X		X		X		As atividades realizadas não geram ruídos na região.			X	-	-
Topografia	Cortes do terreno		X		X		X		Não está previsto movimentação de terra nas edificações consolidadas. Na área da pousada, as construções seguirão os desníveis do terreno, conforme projeto.			X	PROPRIETÁRIO	-
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração na diversidade florística nativa existente			X	X		X		Não há supressão de vegetação nativa na área de APP presente na propriedade. No entanto, existe autorização de corte de Araucaria angustifolia (IBAMA), renovada em 2022, caso necessário o corte nas demais áreas.			X	PROPRIETÁRIO	Fiscalização e acompanhamento.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações federais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme as licenças ambientais pertinentes, a área de APP está mantida e as construções não interferem nas áreas preservadas.			X	PROPRIETÁRIO	Fiscalização e acompanhamento.

Fonte: Amapaz, 2022.

7.1.3 SISTEMA VIÁRIO

Tabela 7 - Matriz de impactos no Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANG.		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO			RESPONSÁVEIS	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das vias públicas	Baixo fluxo de veículos na região	X			X		X		A via principal que dá acesso a propriedade está em boas condições de pavimentação. Largura da via adequada ao fluxo de veículos.			X	PODER PÚBLICO	-
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Área de estacionamento interno com espaço para o número de vagas previstos na legislação, tanto para veículos leves como para carga e descarga.			X	PROPRIETÁRIO	Atendimento à legislação para definição de vagas necessárias para PNE e idosos
Calçadas e entorno dos imóveis	Mobilidade e acessibilidade no entorno	X		X		X		X	Não há necessidade de implantação de calçadas no entorno imediato, devido ao pouco fluxo de pedestres. Dentro da propriedade há calçamento adequado.			X	PROPRIETÁRIO	-
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Os acessos previstos atendem à demanda necessária.			X	PROPRIETÁRIO	-
Circulação de pedestres	Aumento no fluxo de pessoas na região apenas em dias específicos (finais de semana e feriados)	X			X		X		Sinalização dos acessos adequada.			X	PROPRIETÁRIO	-
Transporte público	Atendimento de transporte público			X	X		X		Linhas de ônibus suficiente. Pontos de ônibus próximos a propriedade.			X	PODER PÚBLICO	-

Fonte: Amapaz, 2022.

7.1.4 MORFOLOGIA URBANA

Tabela 8 - Matriz de impactos na Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANG.		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO			RESPONSÁVEIS	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito das edificações condizentes à paisagem do entorno e com a atividade			X	X		X		-			X	PROPRIETÁRIO	-
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		-			X	-	Não interfere negativamente nos bens de patrimônio histórico municipal
Marco de referência	Caracterização da propriedade como marco de referência da Colônia Saltinho da Malhada			X	X		X		Vista à consolidação da propriedade e seus usos como marcos de referência paisagística/ambiental/turística para a região/município.			X	-	-
Uso e ocupação do solo	Ênfase do caráter do enoturismo e da enogastronomia			X		X	X		Contribuição à vocação do zoneamento previsto na legislação.			X	-	-

Fonte: Amapaz, 2022.

7.1.5 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

Tabela 9 - Matriz de impactos nos Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANG.		TEMPO		MEDIDA COMPENSATÓRIA E/OU MITIGADORA	PRAZO			RESPONSÁVEIS	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		NEGATIVA	NEUTRA	POSITIVA	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos			X	X		X		Contratação de funcionários e mão-de-obra local para pousada, restaurante e vinícola			X	PROPRIETÁRIO	-
Renda	Incremento socioeconômico			X	X		X		Vínculo tributário ao governo federal e ao município de São José dos Pinhais (ITR)			X	PROPRIETÁRIO	-
Adensamento Populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de uso industrial 2 (vinícola), de serviço 2 (restaurante) e habitação transitória 2, há pessoas no lote somente nos horários de funcionamento.			X	-	-
Valorização Imobiliária	Verificação imobiliária do entorno próximo			X		X	X		Valorização dos vazios urbanos para implantação de usos compatíveis com área rural.			X	-	-

Fonte: Amapaz, 2022.

7.2 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

A propriedade Estância Araucária, onde se localiza a Vinícola Araucária, classificada Uso Industrial 2; o Restaurante Campestre Gralha Azul, classificado como Uso de Serviço 2; e a futura Pousada, que contemplará o conjunto de 29 (vinte e nove) chalés e recepção, classificados como Habitação Transitória 2, de acordo com a Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações, estão localizados no mesmo terreno, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de São José dos Pinhais sob o nº 65.090, totalizando uma área líquida de 220,8831 hectares situados Rua Aparecida Goés de Paula, 1300 – Colônia Saltinho da Malhada, São José dos Pinhais, PR

Em função das características da área do entorno e da utilização das construções com usos já consolidados, são esperados impactos positivos e negativos, analisados neste EIV.

Com relação aos aspectos ambientais, a área está inserida na sub-bacia hidrográfica do Rio Miringuava, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, uma importante área de manancial conforme Mapa 3 deste documento. De acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008, a área de APP está mantida e os imóveis não interferem nas áreas preservadas. As edificações construídas e em construção respeitam a faixa de APP com mais de 30,00 metros do eixo do curso d'água mantendo a mata ciliar das margens de cursos d'água bem como nas margens dos lagos existentes bem preservadas.

Após avaliação do recente mapeamento do uso do solo constatou-se que algumas áreas de lavoura e reflorestamento de pinus estão em áreas de Reserva Legal (RL). De acordo com a atualização do mapeamento do uso do solo, executada por Denilson Eugênio Dalmme – Engenheiro Florestal CREA 28978-D/PR (2022), a Reserva Legal perfaz um total de 44,18 hectares, conforme pode ser observado no mapa em anexo. A partir da análise desse novo mapeamento executado -D/PR , constatou-se as seguintes ocorrências nas Áreas Preservadas: 0,8295 hectares estão sendo utilizadas como lavoura; e duas outras áreas de 6,9925 hectares e de 3,4396 ha estão ocupadas com pinus.

Uma das medidas mitigatórias para recuperação destas áreas seria a supressão do pequeno fragmento de lavoura. Desta forma, a vegetação nativa se recupera e consegue se desenvolver naturalmente. No caso do Reflorestamento de Pinus em Área de Preservação Permanente (APP) e na Reserva Legal (RL), indica-se que após colheita do pinus, a empresa formalize uma Licença Ambiental (LAC), por adesão e compromisso, para substituição da espécie exótica por espécies nativas, por meio de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), prevendo a regeneração da área.

O consumo de energia elétrica e a geração resíduos sólidos, estão de acordo com a demanda ofertada para a região. O armazenamento temporário dos resíduos é feito em local apropriado e a separação conforme normas municipais. Está em andamento a construção de composteira para destinação dos resíduos orgânicos. Recomenda-se que os resíduos sólidos sejam sempre acondicionados em locais apropriados, separados adequadamente e dispostos em local já designado no entorno de passagem do caminhão da coleta, para que a

destinação final seja realizada de maneira adequada. A manutenção da futura área de compostagem, bem como a limpeza do depósito e do contenedor de resíduos deve ser feita periodicamente, de forma a evitar possível contaminação e mau cheiro.

A propriedade não é atendida pela rede de abastecimento de água (SANEPAR). O abastecimento de água é realizado por poço raso existente no terreno. Para o uso na pousada e uso em geral é importante o incentivo ao consumo consciente de águas conforme legislação Programa de Educação Ambiental.

Os imóveis possuem um sistema individual de tratamento (fossa séptica, filtro e sumidouro), de acordo com o que foi observado durante visita técnica. No entanto, há possibilidade de verificação de uma possível ligação futura à rede de distribuição de coleta e tratamento de esgoto. Na visita técnica também foi constatada a utilização de uma Estação de Tratamento Natural de Efluentes (Wetland) nas proximidades imediatas à Vinícola.

Os equipamentos comunitários, estão localizados a menos de 4 km da propriedade e como não se trata de imóveis de uso residencial, tão pouco os funcionários são moradores na propriedade e já habitam a região do entorno, não haverá impacto ou sobrecarga nos equipamentos existentes mencionados anteriormente.

Considerando o perfil da população residente no entorno e das propriedades consolidadas e relacionadas às atividades hortifrutigranjeiras, não se espera um aumento na demanda por equipamentos comunitários, conforme relatado no presente estudo. Os equipamentos localizados próximos as propriedades, atendem à demanda atual nesta área rural.

Quanto aos impactos ambientais, os índices de permeabilidade do solo foram respeitados e o projeto arquitetônico e paisagístico contribuem positivamente no aspecto cênico da região além de estarem adequados às legislações municipais e parâmetros urbanísticos. A implantação das novas construções em locais apropriados indica uma preocupação para que não haja interferências na drenagem natural no próprio terreno. A ventilação e as áreas de sombreamento das edificações são adequadas, reflexo também da mínima área construída em relação ao tamanho da propriedade. Por estarem localizadas em uma ampla porção da propriedade distante das divisas com outras propriedades e das vias públicas, não há impacto na paisagem do entorno, mas para o enoturismo e para enogastronomia do município.

Analisando as edificações localizadas na Área de Influência Indireta dos imóveis, verifica-se que a iluminação e ventilação natural são plenamente satisfatórias. Quanto as atividades realizadas na propriedade estas não interferem na qualidade do ar e nem geram ruído na região.

No entorno imediato as vias de acesso não possuem calçadas. Mas devido ao fluxo mínimo de pedestres na região não há necessidade de se implantar calçamento. Já dentro da propriedade, tanto na área de uso existente, quanto nas áreas de implantação da pousada, inclusive nas trilhas, o calçamento é adequado e permeável.

Não está previsto movimentação de terra para a implantação dos chalés. Estas construções seguirão os desníveis do terreno, conforme projeto. Não há supressão de vegetação nativa na área de APP presente na propriedade. No entanto, existe autorização de corte de *Araucaria angustifolia* (IBAMA), renovada em 2022, caso necessário o corte nas demais áreas. Conforme as licenças ambientais pertinentes, a área de APP está mantida e as construções não interferem nas áreas preservadas.

Quanto ao sistema viário a via principal que dá acesso a propriedade está em boas condições de

pavimentação, com largura adequada ao fluxo de veículos na região. As áreas de estacionamento interno possuem espaço adequado para o número de vagas previstos na legislação, tanto para veículos leves como para carga e descarga. Os acessos de entrada e saída em uso atendem à demanda necessária e a sinalização está contemplada por toda a porção da área destinada à estadia e à visitação. Há placas indicativas de advertência e educativas. O acesso à propriedade nas vias públicas também é bem sinalizado.

A propriedade está localizada em uma região de fácil acesso ao transporte público, considerando que a propriedade está localizada na Zona Rural. Na consulta aos itinerários de transporte coletivo da empresa Auto Viação Sanjotur, nas Áreas de Influência Direta e Indireta, a Estância Araucária é atendida por 1 linha de ônibus conforme Figuras 28 e 29. O penúltimo ponto de ônibus, está localizado nas proximidades do centro da Colônia Malhada, a cerca de 3 quilômetros do acesso principal à Estância (Figura 30 e 31). Desde que foi decretada a pandemia da COVID-19 no município, o ônibus não entra mais na propriedade. Como incentivo ao turismo local este trajeto interno à propriedade deverá ser retomado.

Quanto a morfologia urbana, o conjunto arquitetônico das edificações apresenta gabarito condizente à paisagem do entorno e com seu uso e está adequada à vocação prevista pelo zoneamento. Além disso, a propriedade é um marco de referência turística, paisagística e ambiental para a região e para o município.

Quanto ao aspecto socioeconômico, pode-se constatar que a geração de empregos diretos e indiretos no uso das atividades no momento atual é baixo. No que se diz respeito aos empregos diretos, as possíveis vagas correspondem a cargos de administrativo e de manutenção. Com relação aos empregos indiretos, estes no futuro, serão decorrentes da demanda dos prestadores de serviço nas áreas de influência para atender visitantes e residentes: melhorando a demanda por mercado, farmácia, padaria, lojas e restaurantes.

A Estância Araucária por contribuir e estabelecer uma valorização de usos compatíveis com a área rural: uso industrial 2 (vinícola) serviço 2 (restaurante) e habitação transitória (pousada), promoverá a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

8 CONCLUSÃO

Por se tratar de usos relacionados a atividades turísticas em uma área rural com atividades já consolidadas na AID e AII, o presente estudo indica que a Estância Araucária contribui e valoriza a integração e harmonia no conjunto de suas atividades: a pequena indústria, o restaurante e as novas pousadas.

A área verde corresponde a cerca de 62% da área total da propriedade. Dada à sua relevância no contexto ambiental da Bacia do Miringuava, indica-se que o proprietário continue mantendo a área preservada e a qualidade da água em questão.

Com relação à atual atividade (vinícola e restaurante), o adensamento de veículos na via pública não pode ser considerado um ponto negativo, pois o uso está condizente com o previsto pelo zoneamento da região. Considerando sua ocupação máxima futura da pousada, pode-se observar que a interferência no tráfego local será mínima. Ademais, a concentração de atividades relacionadas ao turismo rural acarretará em uma valorização no entorno, bem como um estímulo às atividades de comércio e prestação de serviços.

Conforme já relatado, a referência a vinícola, sua arquitetura e paisagismo estão consolidados na região como exemplo de empreendimento turístico rural que será fortalecido com a consolidação da pousada.

Deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação atual. Portanto, para fortalecer os pontos positivos e minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o proprietário se propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes.

Assim, ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos dos imóveis, considerando inclusive as ações mitigadoras das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a operação da Estância Araucária atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.

GAZETA DO POVO. Obras na Barragem do Miringuava voltam após 6 meses, mas podem atrasar novamente. Curitiba, maio de 2022. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/curitiba/obras-na-barragem-do-miringuava-voltam-apos-6-meses-mas-podem-atrasar-novamente/>>. Acesso em: 30 jun. 2022.

IBAMA/SEMA/IAP. Resolução conjunta n. 007, de 18 de abril de 2008. Regulamenta a exploração eventual de espécies arbóreas nativas em remanescentes de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, em ambientes agropastoril e em áreas urbanas.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 104, de 29 de dezembro de 2015. Dispõe sobre o sistema viário do Município de São José dos Pinhais.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Consórcio Saneamento Paraná. Plano Municipal de Saneamento Básico de São José dos Pinhais (Volume II). São José dos Pinhais, 2016. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/PMSB-Volume-2-%C3%81gua-e-Esgoto.pdf>>. Acesso em fev. de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Consórcio Saneamento Paraná. Plano Municipal de Saneamento Básico de São José dos Pinhais (Volume III). São José dos Pinhais, 2016. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/PMSB-Volume-3-Residuos.pdf>>. Acesso em fev. de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Consórcio Saneamento Paraná. Plano Municipal de Saneamento Básico de São José dos Pinhais (Volume IV). São José dos Pinhais, 2016. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/PMSB-Volume-4-Drenagem.pdf>>. Acesso em fev. de 2020.

SCHVARSBERG, Benny; MARTINS, Giselle C.; CAVALCANTI, Carolina B. (org.) Estudo de impacto de vizinhança: caderno técnico de regulamentação e implementação. Vol. 4. Universidade de Brasília, 2016. Disponível em: <<http://www.cau.br.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES4.pdf>>. Acesso fev. de 2020.

ANEXOS

RRT – EIV

Guia Amarela da propriedade

Matrícula nº 65.090

Pranchas do Projeto Arquitetônico (digital)

Atualização da Implantação do Projeto

Mapa de uso do Solo 2007

Mapa de Uso do Solo 2022

ART – Mapa de uso do Solo 2022

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor

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

Autorizacao de Exploração de Floresta Plantada - 2021-11-11T104238.959

Certificado de Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual | Doc nº 199752

Certificado de Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual | Doc nº 267172



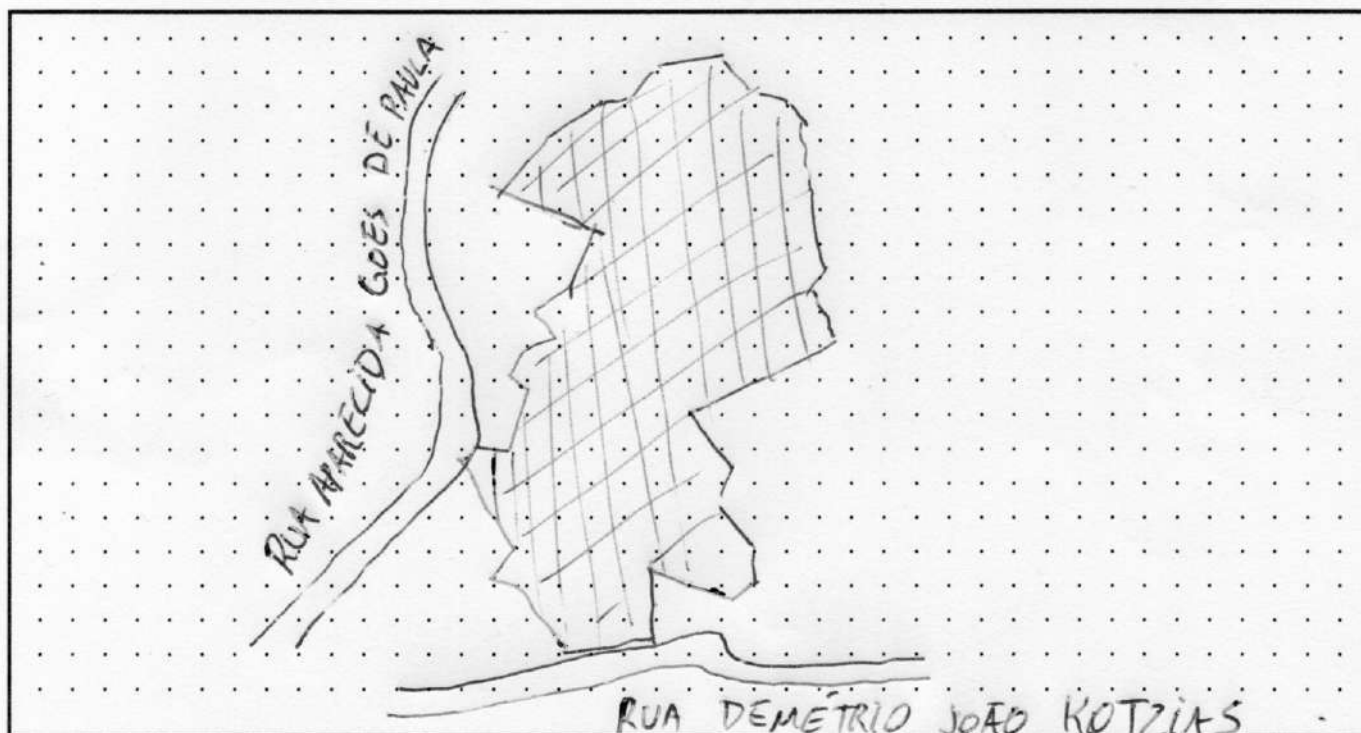
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Departamento de Planejamento Territorial e Urbano – contato: 3299-5904/5902/5901

CROQUI PARA SOLICITAÇÃO DE CONSULTA AMARELA EM ÁREA RURAL

Nome ou Razão Social do Requerente: <i>Alexandre Agostinho Vieira</i>			
CPF ou CNPJ: <i>033.879.629-08</i>			
Endereço: <i>Aristides França</i>		Nº: <i>646</i>	Bairro: <i>Cid. Jardim</i>
E-mail: <i>aaav1980ag@gmail.com</i>		Tel. fixo: <i>3282-1440</i>	Tel. celular: <i>999696451</i>
Número do INCRA: <i>701.149.252.107-5</i>		Número da Matrícula: <i>65.090</i>	1ª Circunscrição ☒ 2ª Circunscrição ☐

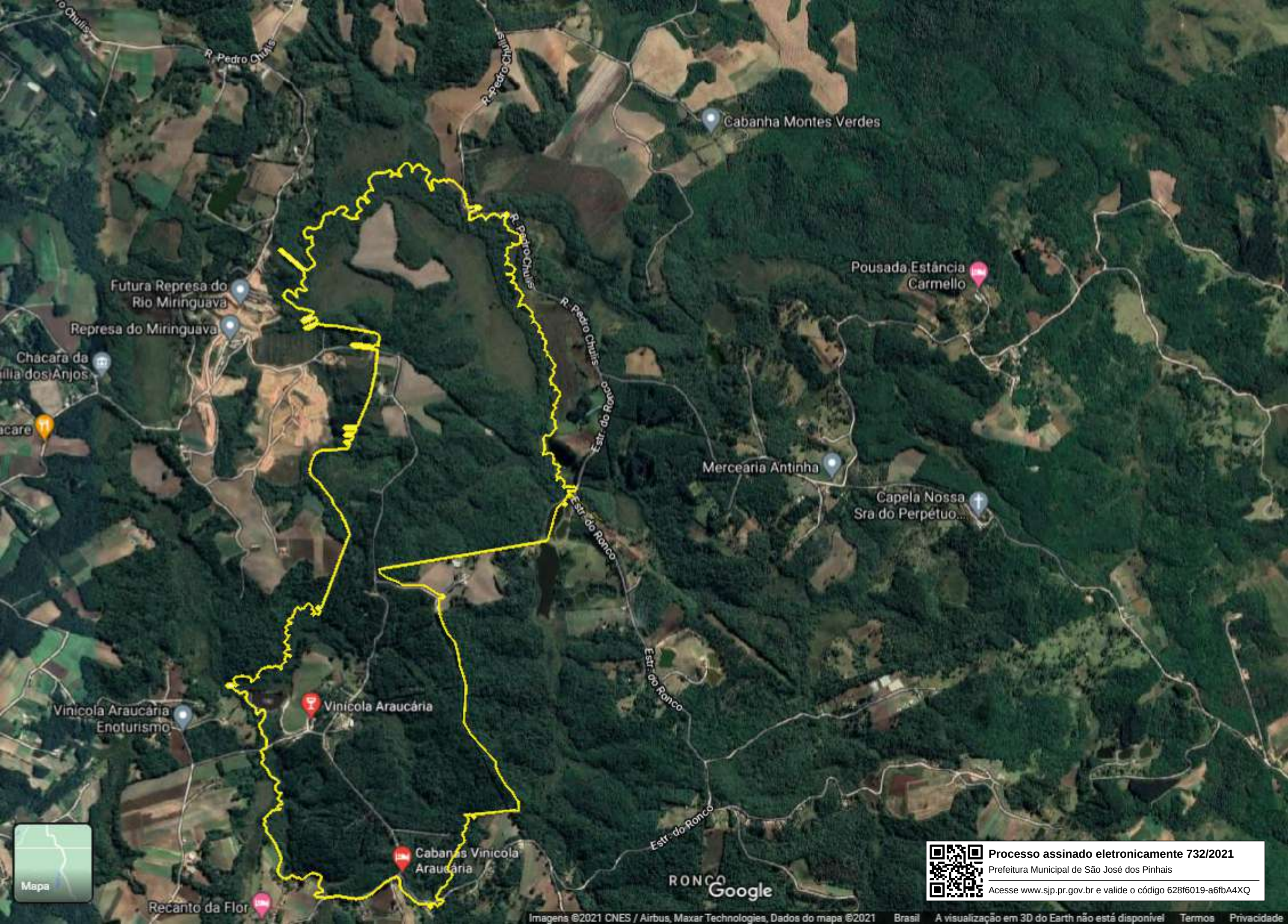


Croqui de situação: Desenhe a área na escala que convier e uma ou mais ruas próximas. Assinale a direção norte.

Documentos necessários para solicitação de consulta amarela em área rural:

- Registro de imóveis;
- Imagem aérea do Google contendo a delimitação do perímetro da área.





Processo assinado eletronicamente 732/2021
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 628f6019-a6fbA4XQ

ZR – Zona Rural

Altura máxima - 3 pavimentos para uso habitacional e público. Para os demais usos ver item (8)

(1), (2), (4), (5)

Coeficiente de aproveitamento - 0,2

Taxa de ocupação máxima – 10%. Ou 20%. Ver item (10) (1),(2)

Taxa de permeabilidade mínima – 70%. Ou 80%. Ver item (11)

(1), (2)

Recuo frontal mínimo: 10,00m (12)

Afastamentos laterais e fundos – 5,00m (12)

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 no terreno, confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve - se respeitar a **área de preservação permanente a partir de suas margens Conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações, e, Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.**

Deve-se atender ao Decreto Estadual 745 – 13/2015 - Regulamentação do ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da RMC. Esta área estará sujeita às condicionantes impostas pelo órgão responsável pelo licenciamento ambiental - IAP.

Parcelamento mínimo

20.000,00M2 - APROVAR NO INCRA

DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA

Deve-se consultar formalmente o DPTU

Terrenos com área de 10.000,00m2 ou maiores e/ou com uma das divisas com mais de 200m devem passar pela análise do DPTU, para parcelamentos ou qualquer uso que se pretenda no imóvel. **Cap II Artigo 6º § 7º da Lei Complementar 107/2016**

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo **ao Inciso V do Artigo 18 da Lei 6.766/79** e demais exigências da Lei Municipal ou Estadual.

Verificar da possível necessidade de apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), conforme exigência da **Lei Complementar 107/2016 capítulo III.**

Usos Adequados:

- **Habitação unifamiliar;** (14), (15)
- **Habitação transitória 2;** (18)

- **Comunitário 1;**
- **Comunitário 5;** (19),(21),(22).

- **Comércio 1;**
- **Serviço 1;**
- (19),(20),(21),(22).

- **Industrial 1;**
- (19),(20),(21),(22)

- **Extrativista;** (26).
- **Agropecuária.** (27)

Usos permissíveis a critério do CMPDU:

- **Habitação Institucional;** (14), (15), (18)

- **Comunitário 2;**
- **Comunitário 3;**
- **Comunitário 4.** (19),(21),(22).

- **Comércio 2;** (23)
- **Comércio 3;** (24)
- **Comércio 4.** (24), (25).

- **Comércio e serviço específicos** (25).
- **Serviço 2;**(23)
- **Serviço 3;** (24)
- **Serviço 4** (24), (25).

- Industrial 2;** (23)
- Industrial 3;**
- Industrial 4;** (23),(24),(25)
- (19), (20), (21), (22),

São proibidos os usos não especificados.

Deve ser previsto o espaço de carga e descarga estacionamento e pátio de manobras, internos ao lote.

Para a obtenção do certificado de Vistoria de Conclusão de obra (CVCO), deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

Atender toda a legislação pertinente leis: 105/2016 e alterações (Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 e alterações (uso do solo); 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.

Informações básicas para a elaboração dos projetos. É obrigatório o cumprimento de toda a legislação vigente, citada ou não.

OBSERVAÇÕES:

1. Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar.
2. As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
3. Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
4. Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
5. Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar.
6. Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
7. A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar.



Processo assinado eletronicamente 732/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 628f6019-a6fbA4XQ

8. Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e comunitário.
9. A ser regulamentado em lei específica
10. Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar.
11. Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar.
12. Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar.
13. Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar.
14. Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar.
15. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da presente Lei Complementar.
16. Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
17. Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
18. Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
19. Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar.
20. Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos.
21. Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar.
22. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
23. Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.
24. Não será permitido condomínio para estas classificações.
25. Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
26. Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
27. Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
28. Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
29. A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.



REGISTRO DE IMÓVEIS1ª 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**MATRÍCULA N.º 65.090**

01

IMÓVEL:- Um terreno sito no lugar denominado SALTINHO, quarteirão da Malhada, neste Município, com a área de 2.208.831,22 m². ou 220,8831 hectares ou 91,2740 alqueires paulistas. - Limites e Confrontações:- Memorial Descritivo do imóvel rural localizado no lugar denominado Saltinho, deste Município, situado na Estrada da Malhada que liga Avencal - ramal da Antinha à Rodovia BR 376, de forma irregular. Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto "0=PP", Sistema de coordenadas UTM: E=693.825,800m e N=7.160.210,618 m, locado no bordo direito da Estrada da Malhada a 9,00 metros do eixo com o leito do Rio Saltinho. Deste ponto segue fazendo divisa pelo Rio Saltinho no sentido jusante confrontando com a propriedade de Florisa Viera Sales, Nelson Greboggi e Barbara Greboggi nos seguintes azimutes e distâncias: 358°30'52" com 15,52 m. 298°08'46" com 16,05 m. 12°21'37" com 47,46 m. 311°14'11" com 12,36 m. 286°10'53" com 41,92 m. 249°14'58" com 61,02 m. 298°41'01" com 26,68 m. 230°03'36" com 21,95 m. 291°08'25" com 30,53 m. 8°36'12" com 60,53 m. 339°05'18" com 67,12 m. 326°58'54" com 75,28 m. 352°12'28" com 15,18 m. 324°25'33" com 13,53 m. 49°18'33" com 15,41 m. 310°43'37" com 13,27 m. 41°12'23" com 8,20 m. 96°29'42" com 7,19 m. 22°06'37" com 14,19 m. 107°21'41" com 14,75 m. 334°13'43" com 10,81 m. 43°08'29" com 8,85 m. 133°07'42" com 8,29 m. 16°20'47" com 9,87 m. 106°55'06" com 11,32 m. 41°02'04" com 22,94 m. 278°13'20" com 13,28 m. 64°10'22" com 25,08 m. 323°18'02" com 10,88 m. 30°01'16" com 12,85 m. 266°52'49" com 13,76 m. 334°02'54" com 11,24 m. 66°55'45" com 9,01 m. 359°16'29" com 8,77 m. 64°18'46" com 12,82 m. 305°26'18" com 12,40 m. 264°06'55" com 12,73 m. 346°56'45" com 25,72 m. 51°42'22" com 12,23 m. 329°16'10" com 32,18 m. 297°14'52" com 19,21 m. 333°39'02" com 35,20 m. 304°58'56" com 13,54 m. 338°12'07" com 18,55 m. 43°15'58" com 11,41 m. 325°20'37" com 9,51 m. 25°00'43" com 8,53 m. 331°41'42" com 23,86 m. 85°53'24" com 9,75 m. 26°11'17" com 30,73 m. 357°49'20" com 22,32 m. 320°12'55" com 25,89 m. 349°30'15" com 12,09 m. 333°28'10" com 24,50 m. 32°34'23" com 18,88 m. 16°20'12" com 46,08 m. 330°14'56" com 13,96 m. 252°18'55" com 24,97 m. 208°06'21" com 12,54 m. 353°50'32" com 21,40 m. 308°44'41" com 24,99 m. 327°38'10" com 34,16 m. 12°17'31" com 15,84 m. 311°20'22" com 21,81 m. 260°17'42" com 24,33 m. e 335°43'40" com 8,00 m. sendo daí locado o ponto "66" na confluência do Rio Saltinho com o Rio do Gemido. Deste ponto segue fazendo divisa pelo Rio Gemido no sentido montante confrontando com a propriedade de Nicodemos Krupczac nos seguintes azimutes e distâncias: 340°52'39" com 7,83 m. 62°44'09" com 35,50 m. 333°54'26" com 11,65 m. 246°16'29" com 21,97 m. 286°52'25" com 10,15 m. 343°55'29" com 13,65 m. 80°39'58" com 28,36 m. 100°39'33" com 26,11 m. 180°13'28" com 18,09 m. 95°45'27" com 12,89 m. 53°33'44" com 34,04 m. 133°39'25" com 5,70 m. 177°52'21" com 11,72 m. 78°30'43" com 16,96 m. 48°05'35" com 13,09 m. 97°02'29" com 11,82 m. 335°22'40" com 23,07 m. 254°57'08" com 21,77 m. 315°03'19" com 9,01 m. 33°30'49" com 19,52 m. 71°30'04" com 26,59 m. 95°56'35" com 20,28 m. 52°28'44" com 10,02 m. 101°04'40" com 13,59 m. 175°17'52" com 22,34 m. 45°16'20" com 32,03 m. 346°25'03" com 12,61 m. 51°17'54" com 27,50 m. 330°15'58" com 13,04 m. 21°39'01" com 6,60 m. 125°23'06" com 17,86 m. 23°47'36" com 21,18 m. 321°48'08" com 10,94 m. 290°53'44" com 18,86 m. 83°22'06" com 18,86 m. 16°05'43" com 9,04 m. 324°32'13" com 12,79 m. 17°56'12" com 13,31 m. 285°48'33" com 18,18 m. 29°38'48" com 29,30 m. 61°48'08" com 16,10 m. 335°56'39" com 13,62 m. 248°15'03" com 19,42 m. 330°50'45" com 5,48 m. 44°18'52" com 12,58 m. 323°42'02" com 13,27 m. 58°45'18" com 25,75 m. 1°50'25" com 15,14 m. 283°20'16" com 8,17 m. 58°48'07" com 7,42 m. 99°37'18" com 21,87 m. 313°01'00" com 20,36 m. 20°22'00" com 30,98 m. 114°46'18" com 4,11 m. 156°13'31" com 15,92 m. 32°39'11" com 16,00 m. 91°37'55" com 9,79 m. 44°39'41" com 28,19 m. 148°46'40" com 9,06 m. 218°01'33" com 11,53 m. 118°26'32" com 16,43 m. 257°07'11" com 14,39 m. 202°46'21" com 10,07 m. 106°20'43" com 17,74 m. 184°16'15" com 8,81 m. 82°07'56" com 9,95 m. 41°39'04" com 9,95 m. 103°25'43" com 17,94 m. sendo daí locado o ponto "134" ainda no leito do Rio Gemido. Deste ponto deflete para a esquerda deixando o referido Rio, fazendo

N.º 65.090

SEQUE NO VERSO



divisa com cerca de arame farpado confrontando com a propriedade de Nicodemos Krupczak nos seguintes rumos e distancias: 19°31'37" com 29,34 m. 21°52'55" com 59,10 m. 20°56'35" com 62,73 m. 20°02'16" com 106,54 m. 21°25'07" com 113,40 m. 339°30'11" com 97,72 m. 318°14'55" com 40,29 m. 340°41'46" com 33,08 m. 320°25'10" com 43,63 m. 327°44'55" com 36,28 m. 311°32'44" com 25,01 m. 307°01'38" com 22,50 m. 335°32'15" com 21,88 m. 13°34'54" com 49,91 m. 40°44'17" com 33,51 m. 85°25'34" com 66,15 m. 83°49'22" com 56,35 m. 21°32'57" com 6,79 m. 24°32'01" com 46,96 m. 19°57'30" com 23,61 m. 22°35'49" com 156,75 m. 47°23'48" com 2,05 m. 13°40'21" com 101,89 m. 6°03'38" com 104,69 m. e 19°49'14" com 2,29 m. sendo daí locado o ponto "158A" no meio de um acesso. Deste ponto segue por cerca de arame farpado confrontando com a propriedade de Odilo Olipio Baierle nos seguintes azimutes e distancias: 19°49'14" com 2,29 m. 6°36'20" com 66,62 m. 278°44'54" com 22,86 m. 280°08'04" com 47,66 m. 279°57'55" com 115,79 m. 274°21'06" com 71,29 m. e 327°56'22" com 42,22 m. sendo daí locado o ponto "165" na margem esquerda do Rio Miringuava. Deste ponto deflete para a direita fazendo divisa pelo rio Miringuava no sentido montante confrontando com a propriedade de Miguel Fonsaka, Dorei Brandão e Nereu Dallagnol nos seguintes azimutes e distancias: 15°01'46" com 22,68 m. 285°40'38" com 16,41 m. 283°42'17" com 69,00 m. 312°09'21" com 54,15 m. 26°27'07" com 9,07 m. 115°01'25" com 12,58 m. 134°35'35" com 32,63 m. 58°34'17" com 16,95 m. 353°15'01" com 25,46 m. 100°51'37" com 25,66 m. 59°45'33" com 28,04 m. 314°56'15" com 34,59 m. 358°08'21" com 11,29 m. 44°52'09" com 16,59 m. 350°20'45" com 18,88 m. 40°41'41" com 6,62 m. 53°16'35" com 50,09 m. 336°44'26" com 71,91 m. 53°58'46" com 22,17 m. 358°00'47" com 57,11 m. 264°43'33" com 30,99 m. 3°56'08" com 11,87 m. 97°31'15" com 30,39 m. 66°45'28" com 35,45 m. 19°05'52" com 53,06 m. 79°16'06" com 18,46 m. 178°36'52" com 18,54 m. 206°21'58" com 44,20 m. 104°04'24" com 59,06 m. 321°08'55" com 31,09 m. 317°12'14" com 8,38 m. 31°15'08" com 29,09 m. 352°35'40" com 24,71 m. 38°29'59" com 12,82 m. 62°02'59" com 18,07 m. 122°22'53" com 2,57 m. 224°44'33" com 25,63 m. 122°25'28" com 54,21 m. 97°13'57" com 19,85 m. 73°48'10" com 39,53 m. 310°45'44" com 20,13 m. 354°56'48" com 6,49 m. 48°30'12" com 26,25 m. 326°18'24" com 31,84 m. 10°48'08" com 10,65 m. 94°18'09" com 8,00 m. 146°48'00" com 25,44 m. 59°38'32" com 24,92 m. 33°49'21" com 7,72 m. 348°27'31" com 7,92 m. 318°53'46" com 26,53 m. 47°36'42" com 16,89 m. 121°56'57" com 29,54 m. 31°07'38" com 15,72 m. 327°10'28" com 35,00 m. 335°50'56" com 20,87 m. 1°42'58" com 9,56 m. 44°28'02" com 18,29 m. 84°22'49" com 38,97 m. 73°44'51" com 17,95 m. 195°30'22" com 22,45 m. 95°13'12" com 17,44 m. 46°14'33" com 15,56 m. 108°48'22" com 33,78 m. 50°43'20" com 14,38 m. 339°34'51" com 31,27 m. 46°32'12" com 27,25 m. 128°33'00" com 11,74 m. 172°35'52" com 30,24 m. 91°55'15" com 12,75 m. 28°46'10" com 18,20 m. 61°05'43" com 24,26 m. 143°21'46" com 16,26 m. 101°06'21" com 15,16 m. 199°01'40" com 34,86 m. 150°15'37" com 62,36 m. 72°07'35" com 12,49 m. 47°44'41" com 18,01 m. 344°34'44" com 27,76 m. 113°11'07" com 16,67 m. 76°28'38" com 23,09 m. 194°33'50" com 8,13 m. 236°37'29" com 22,86 m. 217°46'03" com 12,54 m. 197°13'14" com 18,04 m. 97°22'23" com 58,88 m. 43°16'47" com 22,51 m. 323°10'46" com 24,37 m. 343°04'35" com 18,60 m. 21°53'33" com 2,52 m. 98°15'46" com 12,13 m. 132°06'40" com 51,48 m. 163°52'53" com 82,07 m. 179°16'13" com 49,74 m. 77°56'35" com 67,07 m. 161°22'01" com 5,68 m. 251°12'08" com 13,70 m. 204°11'44" com 16,09 m. 98°52'52" com 24,76 m. 43°06'19" com 46,46 m. 70°53'23" com 15,99 m. 125°32'47" com 19,59 m. e 142°50'46" com 26,74 m. sendo daí locado o ponto "268" na confluência do Rio Miringuava com o Ribeirão do Meio. Deste ponto segue fazendo divisa pelo Ribeirão do Meio no sentido montante confrontando com a propriedade de Armando Senna de Lima nos seguintes azimutes e distancias: 188°49'14" com 7,29 m. 114°08'07" com 17,08 m. 179°09'03" com 14,26 m. 111°36'37" com 53,27 m. 177°02'55" com 22,73 m. 252°07'47" com 9,78 m. 288°03'40" com 26,23 m. 233°01'09" com 7,35 m. 147°03'30" com 15,96 m. 251°30'54" com 25,59 m. 181°04'50" com 28,14 m. 279°04'25" com 17,46 m. 233°24'49" com 9,65 m. 123°06'53" com 33,42 m. 196°28'28" com 37,43 m. 142°28'37" com 16,13 m. 18°31'20" com 17,96 m. 109°29'11" com 22,83 m. 181°40'40" com 14,05 m. 265°21'30" com 34,00 m. 159°23'36" com 22,36 m. 89°15'49" com 21,52 m. 147°29'08" com 5,37 m. 219°56'12" com 20,62 m. 142°48'26" com 13,66 m. 105°43'33" com 15,27 m. 171°37'20" com 24,83 m. 97°14'34" com 12,85 m. 140°44'39" com 17,80 m. 199°26'15" com 39,19 m. 206°20'40" com 11,73 m. 169°38'18" com 10,17 m. 78°41'49" com 32,78 m. 133°45'43" com 31,52 m. 166°29'00"

SEQUE

com 10,23 m. 249°36'59" com 16,23 m. 196°13'44" com 12,84 m. 84°17'33" com 21,42 m. 142°36'34" com 6,41 m. 204°20'52" com 7,38 m. 232°08'56" com 20,94 m. 129°35'20" com 17,32 m. 41°13'41" com 12,73 m. 93°33'22" com 15,03 m. 152°29'55" com 14,98 m. 197°39'38" com 22,41 m. 107°10'12" com 18,01 m. 151°28'18" com 8,05 m. 192°41'41" com 7,44 m. 239°01'16" com 23,70 m. 138°30'09" com 23,74 m. 26°35'26" com 20,25 m. 99°12'08" com 6,34 m. 180°32'20" com 29,89 m. 206°48'27" com 22,87 m. 77°22'59" com 16,67 m. 146°54'23" com 6,42 m. 200°31'57" com 31,26 m. 105°59'15" com 10,69 m. 33°35'51" com 18,17 m. 147°30'22" com 42,33 m. 217°58'41" com 18,11 m. 150°32'34" com 12,86 m. 207°27'15" com 36,02 m. 160°19'08" com 31,13 m. 94°04'34" com 11,23 m. 187°44'14" com 26,40 m. 69°03'21" com 16,79 m. 134°11'52" com 10,72 m. 204°34'37" com 41,14 m. 253°47'56" com 23,50 m. 183°14'39" com 14,58 m. 79°33'27" com 18,56 m. 130°07'00" com 5,04 m. 214°26'49" com 21,12 m. 186°35'05" com 32,67 m. 104°31'02" com 11,50 m. 171°56'11" com 33,95 m. 219°43'12" com 28,30 m. 281°21'18" com 17,05 m. 217°18'54" com 24,35 m. 176°02'02" com 47,73 m. 194°00'04" com 22,35 m. 181°26'41" com 9,22 m. 89°38'33" com 42,38 m. 170°37'24" com 15,38 m. 197°47'27" com 12,45 m. 154°34'08" com 10,45 m. 115°04'17" com 23,99 m. 228°46'00" com 12,38 m. 140°49'36" com 13,04 m. 218°57'50" com 16,91 m. 166°15'45" com 16,48 m. 208°20'07" com 10,07 m. 227°52'30" com 21,80 m. 123°08'36" com 8,19 m. 73°03'58" com 11,21 m. 99°13'02" com 8,41 m. 54°46'15" com 8,68 m. 14°12'34" com 12,89 m. 95°51'38" com 11,46 m. 163°56'30" com 11,12 m. 206°46'44" com 15,51 m. 140°50'36" com 21,02 m. e 60°18'41" com 10,51 m. sendo daí locado o ponto "373" na confluência do Ribeirão do Meio com uma sanga. Deste ponto deflete para a direita deixando o referido Ribeirão, confrontando com a propriedade de Tadeu Miola nos seguintes azimutes e distâncias: 178°45'17" com 10,98 m. 199°32'46" com 23,82 m. 225°26'40" com 15,78 m. 159°55'01" com 5,49 m. 227°22'43" com 39,14 m. 195°53'44" com 137,83 m. 260°14'33" com 139,82 m. 260°20'23" com 260,79 m. 260°26'15" com 313,45 m. 171°02'30" com 20,49 m. 136°28'04" com 10,13 m. 126°06'24" com 30,11 m. 116°54'58" com 13,80 m. 107°02'34" com 17,75 m. 112°29'10" com 29,41 m. 202°04'12" com 5,07 m. 116°31'15" com 20,27 m. 97°56'27" com 14,85 m. 87°52'41" com 40,32 m. 90°41'20" com 24,53 m. 109°20'27" com 17,64 m. 123°25'00" com 54,49 m. e 182°35'15" com 64,68 m. sendo daí locado o ponto "396", fazendo divisa por uma sanga do ponto 373 ao ponto 377, por um valo do ponto 377 ao ponto 379 por uma cerca de arame farpado do ponto 379 ao ponto 382 ainda por cerca de arame farpado do ponto 382 ao ponto 388 onde acompanha um acesso pelo bordo esquerdo, cruza o referido acesso do ponto 388 ao ponto 389 e segue ainda por cerca de arame farpado do ponto 389 ao ponto 396, onde acompanha o mesmo acesso acima citado pelo bordo direito. Deste ponto segue fazendo divisa por cerca de arame farpado pelo bordo direito do acesso confrontando com a propriedade de João Kuiuteka nos seguintes azimutes e distâncias: 161°01'43" com 51,30 m. 155°01'15" com 49,19 m. 139°32'10" com 42,23 m. 139°32'10" com 4,00 m. 155°38'04" com 4,72 m. 165°30'30" com 42,48 m. 170°29'24" com 52,94 m. 170°29'24" com 4,00 m. 160°55'07" com 56,35 m. 167°45'00" com 30,44 m. 183°24'04" com 83,60 m. 183°56'57" com 67,54 m. 149°06'37" com 62,60 m. 137°47'05" com 152,52 m. 184°24'30" com 23,57 m. 149°48'32" com 44,21 m. 148°15'59" com 53,70 m. 133°08'27" com 27,51 m. 147°25'59" com 10,60 m. 150°09'38" com 38,49 m. e 176°16'38" com 22,39 m. sendo daí locado o ponto "417" ainda na cerca de arame farpado com o bordo direito do acesso. Deste ponto deflete para a direita fazendo divisa por cerca de arame farpado confrontando com a propriedade de Nelson Greboggi numa extensão de 112,68 m. e com a propriedade de Martins Ryndack nos seguintes azimutes e distâncias: 264°12'21" com 225,36 m. e 177°43'16" com 11,75 m. sendo daí locado o ponto "419" na margem esquerda do rio do Gemido. Deste ponto deflete para a esquerda fazendo divisa pelo Rio do Gemido no sentido montante confrontando com a propriedade de Martins Ryndack nos seguintes azimutes e distâncias: 119°01'49" com 13,74 m. 160°36'03" com 8,96 m. 199°53'18" com 11,19 m. 242°35'00" com 11,49 m. 260°17'26" com 8,81 m. 191°11'04" com 2,96 m. 113°02'06" com 8,77 m. 167°55'44" com 12,95 m. 228°38'19" com 11,80 m. 263°10'53" com 10,48 m. 200°19'21" com 5,07 m. 111°41'06" com 10,05 m. 192°54'45" com 8,80 m. 149°34'16" com 16,91 m. 177°09'57" com 8,50 m. 209°13'49" com 8,07 m. 255°21'59" com 21,94 m. 209°08'41" com 6,70 m. 136°36'40" com

SEGUIE NO VERSO

10,36 m. 249°48'33" com 13,21 m. 159°25'24" com 9,77 m. 197°40'40" com 14,15 m. 226°26'58" com 17,16 m. 206°22'28" com 47,91 m. 188°29'39" com 10,92 m. 216°58'15" com 6,92 m. 122°17'54" com 21,32 m. 157°29'11" com 10,82 m. 211°55'08" com 11,16 m. 232°25'22" com 20,53 m. 168°35'19" com 9,58 m. 210°18'56" com 6,74 m. 255°39'15" com 10,76 m. 305°08'48" com 14,31 m. 291°31'45" com 12,35 m. 205°48'22" com 15,77 m. 112°03'09" com 12,83 m. 179°49'53" com 3,40 m. 241°28'10" com 24,40 m. 180°07'08" com 23,59 m. 144°34'59" com 11,91 m. 115°23'58" com 5,08 m. e 161°34'58" com 2,76 m. sendo daí locado o ponto "462" ainda no leito do Rio do Gemido com o bordo direita da Estrada da Malhada a 9,00 metros do eixo. Deste ponto deflete para a direita fazendo frente para a Estrada da Malhada no sentido Avencal-Ramal da Antinha à Rodovia BR 376 nos seguintes azimutes e distancias: 269°58'24" com 14,10 m. em curva para a esquerda no Raio de 212,02 m. com D: 25,10m. 263°11'20" com 11,34 m. em curva para a direita no Raio de 27,98 m. com D: 24,85 m. 314°03'56" com 16,28 m. em curva para a esquerda no Raio de 112,02 m. com D: 17,03 m. 305°21'11" com 21,44 m. em curva para a direita no Raio de 32,98 m. com D: 30,59 m. 358°29'38" com 15,05 m. em curva para a esquerda no Raio de 32,02 m. com D: 63,93 m. 243°20'20" com 19,83 m. 240°10'21" com 13,05 m. em curva para a esquerda no Raio de 162,02 m. com D: 29,54 m. 229°43'38" com 22,82 m. em curva para a direita no Raio de 137,98 m. com D: 6,47 m. 232°24'49" com 30,71 m. em curva para a direita no Raio de 87,98 m. com D: 75,83 m. 281°47'36" com 29,21 m. em curva para a esquerda no Raio de 152,02 m com D: 40,31 m. e 266°35'58" com 48,12 m. até encontrar o ponto de partida - 0=PP onde teve início esta descrição, perfazendo uma área total de 2.208.831,22 m²., equivalente a 220,883 ha ou 91,2740 alqueires paulistas. - **Na referida área fica delimitado em planta a área de preservação permanente e reserva legal em atendimento ao que determina a Lei 4771/65 (Código Florestal). Limites da área conservada: (reserva legal). RL1: A=44,1766 ha. Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto "158A" locado na divisa com a propriedade de Odilo Olípio Baierle, fazendo divisa por cerca de arame farpado nos seguintes azimutes e distancias: 19°49'14" com 2,29 m. 6°36'20" com 66,62 m. 278°44'54" com 22,86 m. 280°08'04" com 47,66 m. 279°57'55" com 115,79 m. 274°21'06" com 71,29 m. e 327°56'22" com 10,25 m. sendo daí locado o ponto "164A". Deste ponto deflete para a direita seguindo pelo limite da faixa de preservação permanente em linha sinuosa numa extensão de 2.610,05 m. Deflete para a direita deixando o limite da faixa de preservação permanente em linha sinuosa numa extensão de 1.047,61 m. confrontando com área restante da propriedade de Renato Guimarães Adur e Alzenir Bernardes Adur, até o bordo de um acesso. Deflete para a direita seguindo pelo bordo direito do referido acesso numa extensão de 28,41 m. até o ponto de partida. Demais dados concernentes a área objeto deste memorial descritivo encontram-se na respectiva planta do levantamento topográfico. - São José dos Pinhais, 03 de setembro de 2008 - *M. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----**

RI-65.090: - Protocolo nº 105.718 datado de 29/08/2008. - Nos termos do Mandado datado de 14 de agosto de 2008, expedido pela 1ª Vara Cível desta Cidade, extraído dos autos nr.1349/2006 de Ação de Usucapião com sentença datada de 19 de maio de 2008 e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de mandados) - **RENATO GUIMARÃES ADUR** e sua mulher **ALZENIR BERNARDES ADUR**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens, êle do comércio, RG 522.519-1-Pr e CPF/MF n. 017.102.309-91, ela do comércio, RG 1.147.643-0 e CPF/MF 184.770.119-15, residentes e domiciliados na rua Guariza n.211 - Curitiba-Pr.-**ADQUIRIRAM o imóvel objeto desta matrícula por USUCAPIÃO.** - Imóvel acha-se cadastrado junto ao Incra sob nº 701.149.252.107-5 área 198,9000 ha. modulo rural 20,6992 ha - nr de modulos rurais 9,01 - modulo fiscal 12,0 ha - n. de modulos fiscais 16,5700 - FMP 2,0000 e numero do imóvel na Receita Federal (Nirf) - 3108808-2.- Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 03 de setembro de 2008 - *M. S. V. S. V.* Oficial Designada.-----

AV.2-65.090: - Protocolo nº 114.543 de 20/11/2009. Procedo esta averbação, para constar o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.104.201-1, assinado em Curitiba, em 05 de outubro de 2009, por Renato Guimarães Adur e Alzenir Bernardes Adur, casados entre si, já qualificados, proprietários do imóvel objeto desta matrícula, e por Reginato Joaquim Grun Bueno - Representante Legal do Escritório Regional de Curitiba do Instituto Am-

SEQUE

AMERICA
M. V. Vargem

PRIMA
65.090/3

biental do Paraná, do qual uma via fica arquivada em Cartório (arquivo de papéis). Os proprietários por si, seus herdeiros e sucessores, gravam restrição de Reserva Legal, sobre uma área de 44,1766 hectares, correspondendo a 20,00% da área total deste imóvel, conforme mapa em anexo, que fica arquivado em Cartório. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99 nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. Os proprietários firmam o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2.010. *M. V. Vargem* Oficial Designada.

R.3-65.090:- Protocolo nº 125.522 de 04/03/2011. Pela escritura lavrada nas notas do Cartório do Taubão, Comarca de Curitiba-Pr., em 03 de fevereiro de 2.011 fls.051/060 do livro 696-N, Renato Guimarães Adur e sua mulher Alzenir Bernardes Adur, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula, a **BOLSA BRASILEIRA DE LOTEAMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 77.382.109/0001-65, com sede na Avenida Cândido de Abreu nº 526, 11º andar, conjunto 1102, Torre B, em Curitiba-Pr., devidamente representada, - pela quantia de **R\$-1.060.000,00** (um milhão e sessenta mil reais), dos quais a quantia de R\$-106.000,00 foi paga no ato, ficando o saldo de R\$-954.000,00 será pago através de 36 (trinta e seis) parcelas no valor de R\$-26.500,00 cada uma, com vencimento da primeira delas no dia 03/03/2011 e as demais sucessivamente no mesmo dia dos meses subsequentes, parcelas essas que serão pagas contra recibos emitidos pela outorgada compradora em favor dos outorgantes vendedores, nos termos da **Cláusula Resolutiva**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Servindo o recibo de quitação dos outorgantes vendedores e com o reconhecimento de firma dos mesmos por autenticidade, como documento comprobatório da quitação do preço. INCRA sob nº 701.149.252.107-5, área total de 220,8000 ha., módulo rural 14,2156 ha., nº módulos rurais 12,43, módulo fiscal 12,0000 ha., nº módulos fiscais 18,4000 e FMP 2,0000 ha. NIRF 3.108.808-2. **Obs.:-** Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº 0D81.779C.5C20.5CA9 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR/2006/2007/2008/2009 quitado, que ficam arquivados em Cartório. Consta da escritura: **a)-** que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e certidões negativas do IAP sob nrs. 701285 e 701286; **b)-** que a outorgada compradora declara ter pleno conhecimento da área de preservação permanente e reserva legal e do termo de compromisso de proteção de reserva legal SISLEG nº 1.104.201-1 constante da AV.2 retro. O Imposto inter-vivos foi pago conforme ITBI/2011 Guia 993 em data de 22/02/2011. Funrejus pago no valor de R\$-887,40 em data de 03/02/2011 conforme Guia 10089007700076971. Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 31 de março de 2.011. *M. V. Vargem* Oficial Designada.

AV.4-65.090:- Protocolo nº 154.004 de 27/03/2014. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das parcelas constantes do R.3 supra, **cancela-se** a Cláusula Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$98,91. São José dos Pinhais, 25 de abril de 2.014. *M. V. Vargem* Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: Ay62c . E6gTq . SBQDT - GØRyq . WVTX
Consulte este selo em: <http://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, 23 de agosto de 2021. 14:09:58h

SEGUIE NO VERSO

02.997.0

EM BRANCO

SEQUE



1. Responsável Técnico

DENILSON EUGENIO DAEMME

Título profissional:

ENGENHEIRO FLORESTAL

RNP: **1700931156**

Carteira: **PR-28978/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BOLSA BRASILEIRA DE LOTEAMENTOS LTDA**

CNPJ: **77.382.109/0001-65**

AV CANDIDO DE ABREU, 526 - CENTRO COMERCIAL CANDIDO DE ABREU, 526

CONJUNTO 1102 BLOCO B CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-905

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 14/09/2022

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA APARECIDA GÓES DE PAULA, 1300

VINICOLA ARAUCARIA COLONIA MURICI- COLONIA MURICI (SAO JOSE DOS PINHAIS)/PR 83185-000

Data de Início: 15/09/2022

Previsão de término: 26/09/2022

Coordenadas Geográficas: -25,656497 x -49,070219

Finalidade: Florestal

Proprietário: **BOLSA BRASILEIRA DE LOTEAMENTOS LTDA**

CNPJ: **77.382.109/0001-65**

4. Atividade Técnica

[Levantamento] de uso atual dos solos

Quantidade

Unidade

220,8831

HA

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

5. Observações

Mapa de uso do solo com definição da tipologia florestal

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por DENILSON EUGENIO DAEMME, registro Crea-PR PR-28978/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 26/09/2022 e hora 10h30.

BOLSA BRASILEIRA DE LOTEAMENTOS LTDA- CNPJ: 77.382.109/0001-65

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\$ 88,78

Registrada em : 26/09/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720225161498



CERTIFICADO DE DISPENSA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL ESTADUAL

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 18.830.735-3, concede CERTIFICADO DE DISPENSA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL ESTADUAL nas condições e restrições abaixo especificadas.

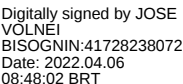
1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR					
CPF/CNPJ 11.354.226/0001-07	Nome/Razão Social VINÍCOLA ARAUCÁRIA LTDA				
RG/Inscrição Estadual 9052986742	Logradouro e Número Estrada Malhada Saltinho, JT461				
Bairro Colônia Murici	Município / UF São José dos Pinhais/PR				
	CEP 83.185-000				
2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
Atividade Bebidas	Porte Médio				
Atividade Específica Fabricação de vinho					
Detalhes da Atividade ---					
Coordenadas UTM (E-N) 687146.4 - 7166078.0	Logradouro e Número Estrada Malhada Saltinho, JT461				
Bacia Hidrográfica Iguaçu	Bairro COLONIA MURICI				
	Município / UF São José dos Pinhais/PR				
	CEP 83.185-000				
3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO					
3.1 MATÉRIA-PRIMA					
Descrição	Quant./Dia				
UVA	12.00 kg				
3.2 PRODUTO ELABORADO					
Descrição	Quant./Dia				
vinho	12.00 l				
3.3 ÁGUA UTILIZADA					
Origem Água	Tipo de Uso	Volume (m³/hora)	Nº Outorga	Coordenadas UTM (E-N)	
Poço Raso	Humano e Empreendimento	1,00	--	687146.3 - 7166078	
3.4 EFLUENTES LÍQUIDOS					
Origem Efluente	Forma Tratamento	Destino Final	Vazão (m³/hora)	Nº Outorga	Coordenadas UTM (E-N)
Lavagem de matéria prima de origem vegetal	ETE-P	Reuso no Processo	0,50	--	---
3.5 RESÍDUOS SÓLIDOS					
Código e Descrição	Quant./Dia	Destino Final			
020199 - Outros resíduos não anteriormente especificados	0,50 kg	Aterro Municipal			
200101 - Papel e cartão	0,30 kg	Reutilização/recuperação externa			

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

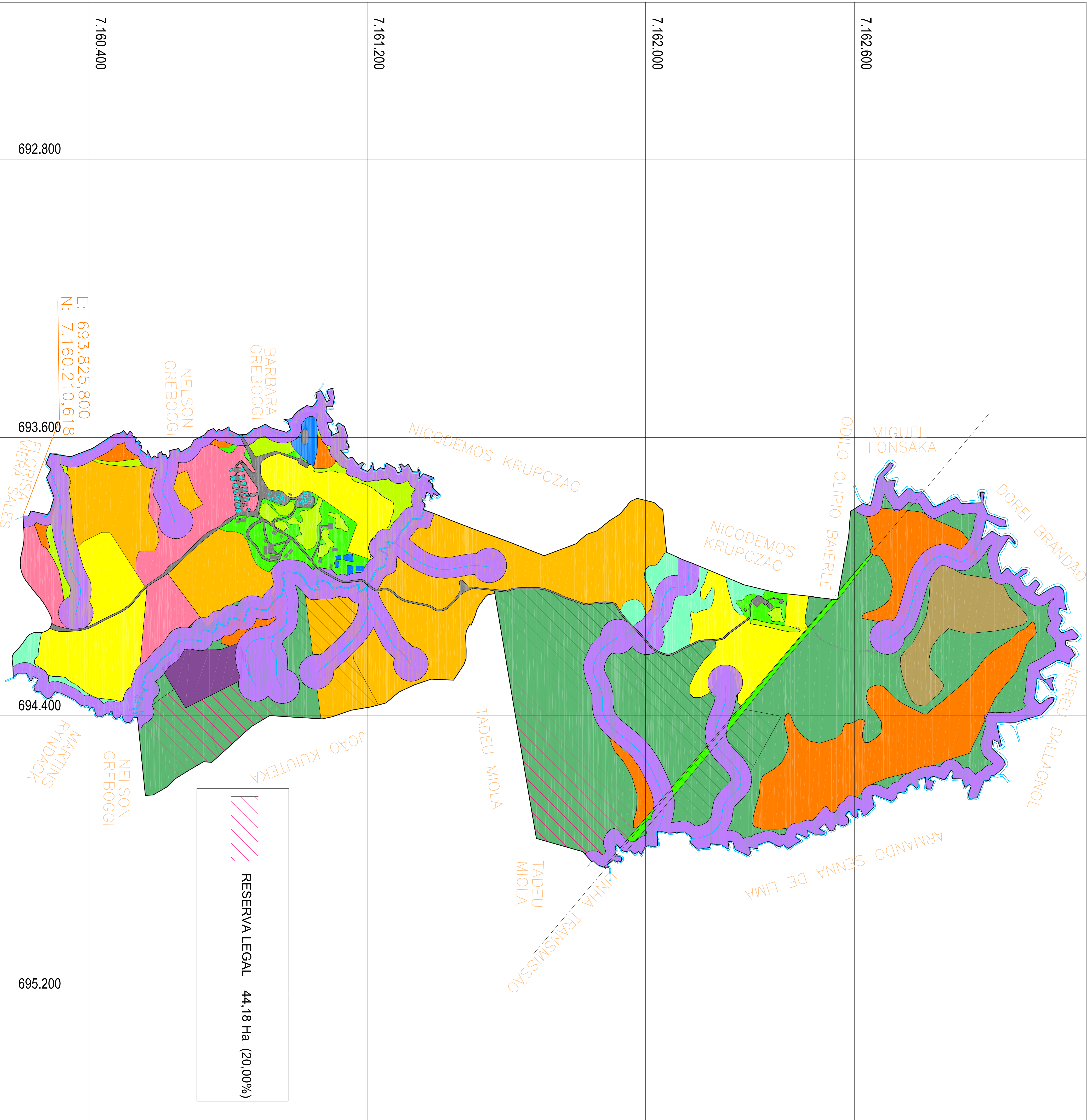
4. CONDICIONANTES
1. A presente Dispensa de Licenciamento Ambiental Estadual - DLAE foi emitida com o que estabelece o Artigo 3º, Inciso II, da Resolução CEMA 107/2020, de 09 de Setembro de 2020, Resolução SEMA 51/2009, de 23 de Outubro de 2009 e com base nas informações apresentadas pelo requerente e não dispensa, tão pouco, substitui quaisquer outros Alvarás e/ou Certidões de qualquer natureza a que, eventualmente, esteja sujeita, exigidas pela legislação federal, estadual ou municipal.
2. As ampliações ou alterações nos processos de produção ou volumes produzidos, ora dispensados de licenciamento ambiental, de conformidade com o estabelecido pela Resolução CEMA nº 65, 01 de julho de 2008, ensejarão nova DLAE ou licenciamento para a parte ampliada ou alterada.
3. Os critérios adotados para emissão da presente DLAE poderão ser reformulados e/ou complementados de acordo com o desenvolvimento científico e tecnológico e a necessidade de preservação ambiental.
4. 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.
5. Não será permitido qualquer tipo de ocupação, construção e/ou obra em área de preservação permanente.
6. 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.
7. Fica proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de material, exceto nos casos definidos no artigo 15 da Resolução SEMA nº016/14.
8. Esta declaração está vinculada à exatidão das informações apresentadas pelo interessado e não exime o empreendedor do cumprimento das exigências ambientais estabelecidas em disposições legais, regulamentares e em normas técnicas aplicáveis ao caso e o sujeito à fiscalização e anulação da presente declaração, caso sejam constatadas irregularidades, bem como à atuação e imposição de sanções administrativas cabíveis.
9. No caso de destinação final de resíduos sólidos deverão ser atendidos os requisitos da Portaria IAP 212/2019 e/ou Resolução CEMA 76/2009, observando a necessidade de Autorização Ambiental.
10. Caso necessite de movimentação de solo e o volume ultrapassar a 100,00 m³, deverá solicitar autorização junto a este Instituto.
11. Em ocorrendo a necessidade da remoção de qualquer tipo de cobertura vegetal na área da empresa, esta deverá ser precedida de Autorização específica a ser obtida junto a este Instituto, conforme estabelecido na legislação vigente.
12. Para utilização de recursos hídricos, bem como o lançamento de efluentes líquidos em corpos hídricos deverá possuir a Outorga ou a Dispensa de Outorga junto este Instituto.
13. A presente Dispensa de Licença Ambiental Estadual - DLAE, não autoriza a utilização de recursos hídricos, bem como o lançamento de efluentes líquidos em corpos hídricos.

Curitiba, 06 de Abril de 2022

Assinatura do Representante



Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental e Licenciamentos Especiais



RESERVA LEGAL 44,18 Ha (20,00%)

CONVENÇÕES

LINHA SECA

CURSO D'ÁGUA

LINHA DE TRANSMISSÃO

USO DO SOLO

	FLORESTA EM ESTAGIO AVANÇADO	59,8441 Ha	27,11%
	FLORESTA EM ESTAGIO MÉDIO	3,7947 Ha	1,71%
	FLORESTA EM ESTAGIO INICIAL	3,5431 Ha	1,60%
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	53,7317 Ha	24,34%
	AGRICULTURA	18,4265 Ha	8,34%
	CONSTRUÇÕES, ESTRADAS E ACESSOS	3,2761 Ha	1,48%
	TANQUES	0,7710 Ha	0,35%
	REFLORESTAMENTO ARAUCÁRIAS	9,4698 Ha	4,28%
	REFLORESTAMENTO EUCALIPTOS	2,4729 Ha	1,12%
	REFLORESTAMENTO PINUS	32,4366 Ha	14,69%
	VEGETAÇÃO HERBACEA, CAMPOS	6,3756 Ha	2,88%
	ÁREAS GRAMADAS	20,9410 Ha	9,48%
	CAMPOS EDÁFICOS (VARZEA)	5,8000 Ha	2,62%

PROPRIETÁRIO:
BOLSA BRASILEIRA DE LOTEAMENTOS LTDA
CNPJ: 77.382.109/0001-65

REFERÊNCIA: MAPA DE USO DO SOLO			
Município/Comarca / UF : SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR.	Localização: SAL TINHO	Matrícula: 65090 - 1º CRI	
GEORREFERENCIAMENTO FUSO 22J Sirgas 2000		Denominação: VINICOLA ARAUCÁRIA	
RESPONSÁVEL TÉCNICO: DENILSON EUGENIO DAEMME53184750949		Data 24/09/2.022	ESCALA: ÁREA DO IMÓVEL: 220,8831 Ha
DENILSON EUGENIO DAEMME Eng.º Florestal - CREA 28.978-D / PR		1:5.600	



RRT 12181530



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LILIANE APARECIDA ROBACHER

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 457.XXX.XXX-49

Nº do Registro: 000A109614

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: AMAPAZ PROJETOS SUSTENTAVEIS LTDA

CNPJ: 01.XXX.XXX/0001-68

Nº Registro: PJ20411-0

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12181530I00CT001

Data de Cadastro: 18/07/2022

Data de Registro: 19/07/2022

Tipologia: Misto

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 18/07/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Bolsa Brasileira de Loteamento Ltda.

Tipo: Pessoa jurídica de direito privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$6.675,00

CPF/CNPJ: 77.XXX.XXX/0001-65

Data de Início: 16/05/2022

Data de Previsão de Término:
01/08/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 83185000

Nº: 1300

Logradouro: Aparecida Goes de Paula

Complemento:

Bairro: COLÔNIA SALTINHO DA MALHADA

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

UF: PR

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Estudo de Impacto de Vizinhaça de uma área com 220,8831 ha para regularização de Estância Araucária - Vinícola Araucária, Restaurante Campestre Gralha Azul e Pousada contendo: características do empreendimento, mapeamento dos aspectos urbanísticos da área de entorno, compatibilidade do empreendimento em relação a área de influência AID e AII e análise dos impactos gerados pelo empreendimento com propostas mitigatórias.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12181530**Verificar Autenticidade**

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

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

Quantidade: 220.88
Unidade: hectare

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12181530I00CT001	Bolsa Brasileira de Loteamento Ltda.	INICIAL	18/07/2022

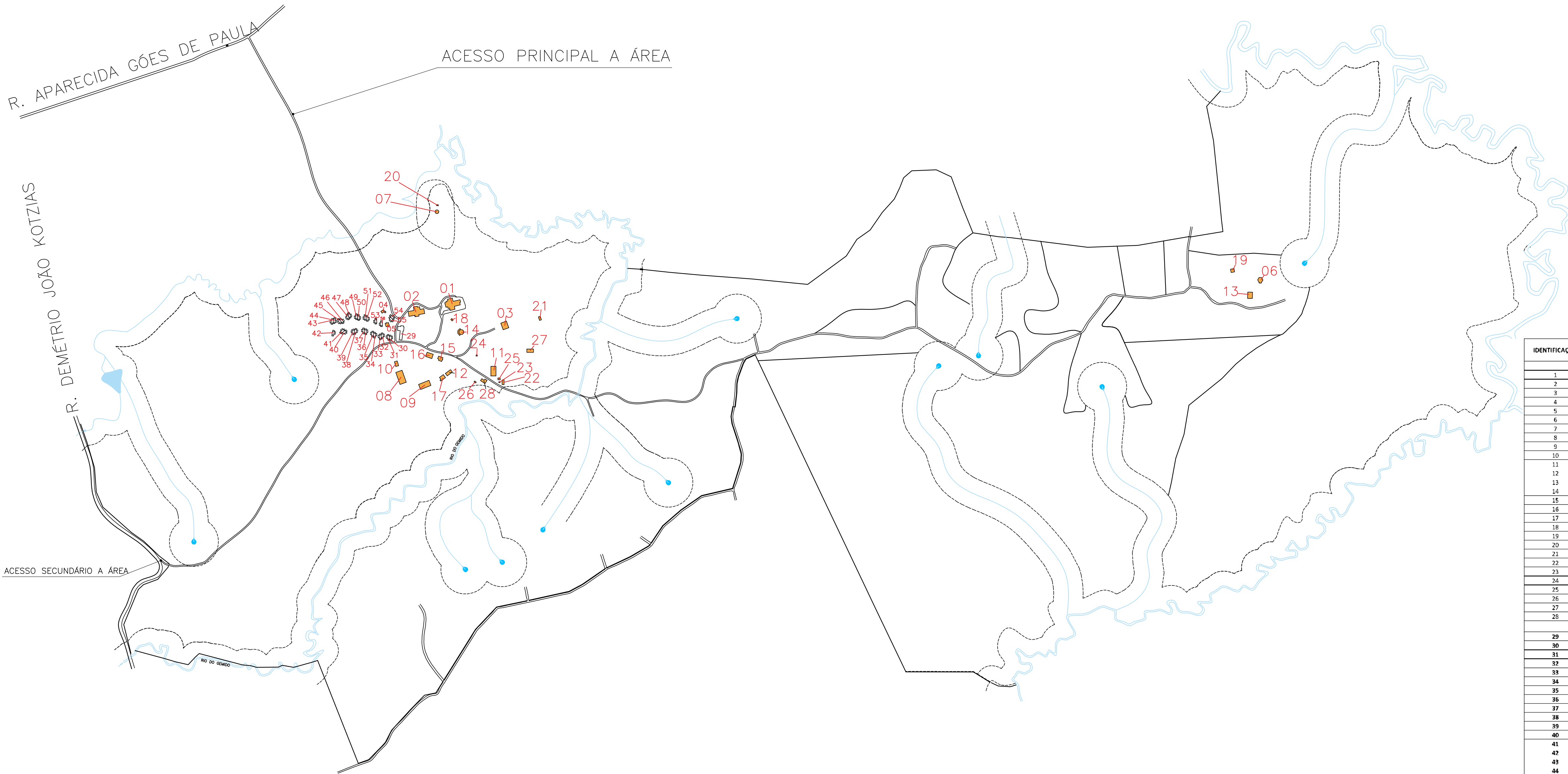
5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LILIANE APARECIDA ROBACHER, registro CAU nº 000A109614, na data e hora: 18/07/2022 13:49:04, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



IMPLANTAÇÃO
Escala 1:2500

ESTRADAS/ACESSOS

RIOS E CÓRREGOS

IDENTIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	TÉRREO	1º PAVIMENTO	2º PAVIMENTO	3º PAVIMENTO	PROJEÇÃO	TOTAL		
EXISTENTE									
1	FABRICA	447,15	121,10			447,15	568,25 m²		
2	RESTAURANTE	67,87	439,60	37,59		429,60	535,06 m²		
3	CASARÃO HISTÓRICO	171,82	99,10			171,92	271,02 m²		
4	CHALÉ 01	18,95	29,00			29,00	47,95 m²		
5	CHALÉ 02	47,44				47,44	47,44 m²		
6	MARANTE	71,76	12,84	12,84	12,84	71,76	110,28 m²		
7	MONUMENTO	44,18				44,18	44,18 m²		
8	DEPÓSITO 01	292,21				292,21	292,21 m²		
9	DEPÓSITO 02	182,70				182,70	182,70 m²		
10	DEPÓSITO 03	48,56				48,56	48,56 m²		
11	DEPÓSITO 04	160,20				160,20	160,20 m²		
12	DEPÓSITO 05	73,45				73,45	73,45 m²		
13	DEPÓSITO 06	108,00				108,00	108,00 m²		
14	DEPÓSITO 07	107,50				107,50	107,50 m²		
15	APOIO 01	57,97				57,97	57,97 m²		
16	APOIO 02	102,50				102,50	102,50 m²		
17	APOIO 03	76,12				76,12	76,12 m²		
18	APOIO 04	12,15				12,15	12,15 m²		
19	APOIO 05	39,04				39,04	39,04 m²		
20	APOIO 06	6,20				6,20	6,20 m²		
21	APOIO ANIMAIS 01	22,78				22,78	22,78 m²		
22	APOIO ANIMAIS 02	30,26				30,26	30,26 m²		
23	APOIO ANIMAIS 03	3,65				3,65	3,65 m²		
24	APOIO ANIMAIS 04	3,65				3,65	3,65 m²		
25	APOIO ANIMAIS 05	12,00				12,00	12,00 m²		
26	APOIO ANIMAIS 06	6,30				6,30	6,30 m²		
27	APOIO ANIMAIS 07	72,79				72,79	72,79 m²		
28	APOIO ANIMAIS 08	53,99				53,99	53,99 m²		
AMPLIAR									
29	RECEPTIVO	215,09				215,09	215,09 m²		
30	CHALÉ 01 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
31	CHALÉ 02 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
32	CHALÉ 03 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
33	CHALÉ 04 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
34	CHALÉ 05 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
35	CHALÉ 06 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
36	CHALÉ 07 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
37	CHALÉ 08 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
38	CHALÉ 09 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
39	CHALÉ 10 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
40	CHALÉ 11 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
41	CHALÉ 12 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
42	CHALÉ 13 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
43	CHALÉ 14 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
44	CHALÉ 15 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
45	CHALÉ 16 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
46	CHALÉ 17 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
47	CHALÉ 18 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
48	CHALÉ 19 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
49	CHALÉ 20 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
50	CHALÉ 21 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
51	CHALÉ 22 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
52	CHALÉ 23 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
53	CHALÉ 24 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
54	CHALÉ 25 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
55	CHALÉ 26 TIPO A	54,61				54,61	54,61 m²		
56	CHALÉ 27 TIPO B	54,61				54,61	54,61 m²		
ÁREA TOTAL A AMPLIAR		1689,50	0,00	0,00	0,00	1689,50	1689,50 m²		
ÁREA TOTAL EXISTENTE		2341,29	691,64	50,43	12,84	2659,08	3096,2 m²		
ÁREA TOTAL						4348,58	4785,70 m²		
ÁREA DO TERRENO							2208831,22 m²		
TAXA DE OCUPAÇÃO							0,20 %		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO							0,0022		
ÁREA PERMEÁVEL							2204482,64 m²		
TAXA DE PERMEABILIDADE							99,80 %		
ALTURA MÁXIMA							11,00 m		
RECUBO LEGAL							m		
RECUBO EFETIVO							m		
INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE									
		REDE ENERGIA ELÉTRICA REDE DE ÁGUA POTÁVEL ESGOTO VIA FOSSE/SUMIDOURO			PAVIMENTAÇÃO ANTI-PO COLETA DE LIXO REDE TELEFÔNICA				
INCR.A	LOTE	QUADRA	ZONEAM.	VIA	PLANTA				
	701.149.252.107-5	-	-	ZR	-	SALTINHO-MALHADA			
PM-SJP									
OBRA									
AMPLIAÇÃO DE 28 EDIFICAÇÕES EM TERRENO RURAL									
LOCAL						REFERÊNCIA			
ESTRADA DA MALHADA, S/N COLÔNIA MALHADA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR									
						IMPLANTAÇÃO			
						DESENHO			
						rodolfo Rortolan			
						DATA			
						12.09.2021			
VINICOLA ARAUCÁRIA						ESCALA			
						indicada			
PROJETO / RESP. TÉCNICO / EXECUÇÃO						PRANCHAS			
						01 03			
CAIO PERICLES BRANCO ENGENHEIRO CIVIL CREA: PR-127792/D									