

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA
- CNPJ: 79.456.703/0001-89 -

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA COMÉRCIO 2
- CENTRO COMERCIAL -



LOTE A - INDICAÇÃO FISCAL: 01.278.0007.0000
AVENIDA RUI BARBOSA ESQUINA COM RUA ADIR PEDROSO - Nº4359
INÁ - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
AGOSTO / 2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DADOS DO EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	5
3. DADOS DO IMÓVEL.....	6
3.1 Localização do Terreno	6
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel	7
3.3 Características Físicas do Terreno	9
3.4 Características Ambientais do Lote.....	11
3.5 Flora e Fauna	11
4. ASPECTOS URBANÍSTICOS.....	13
4.1 Macrozoneamento e Zoneamento.....	13
4.2 Diretrizes Viárias	16
5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	17
5.1 Área das Edificações.....	17
5.2 Altura das Edificações	22
5.3 Número de Funcionários.....	22
5.4 Horário de Funcionamento	23
5.5 Área de Estacionamento	23
5.6 Área para Carga e Descarga	23
5.7 Acessos ao Empreendimento.....	24
5.8 Permeabilidade do Solo	26
5.9 Drenagem.....	26
5.10 Características das Atividades.....	26
5.10.1 Poluição Sonora	26
5.10.2 Poluição Atmosférica	26
5.10.3 Poluição Hídrica.....	26
5.10.4 Poluição Odorífica e Eletromagnética.....	26

5.10.5 Vibração	27
5.10.6 Periculosidade	28
5.11 Demandas por Infraestruturas Públicas.....	28
6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	28
6.1 Caracterização das Áreas de Influência.....	28
6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno.....	28
6.3 Sistema Viário e Rotas de Acesso.....	33
6.4 Geração de Tráfego.....	35
6.5 Transporte Coletivo	28
6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos.....	28
6.7 Paisagem e Morfologia Urbana	28
6.8 Patrimônio Histórico- Cultura e Natural	28
7. IMPACTOS.....	42
7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção (Ampliação) do Empreendimento....	43
7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação do Empreendimento.....	43
7.2.1 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....	44
7.2.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Infraestrutura Urbana.....	45
7.2.3 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Sistema Viário.....	45
7.2.4 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Morfologia Urbana	46
7.2.5 Matriz de Impactos - Fase de Operação: Aspecto Sócio-econômico.....	46
8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	47
8.1 Avaliação dos Impactos - Fase de Construção.....	47
8.2 Avaliação dos Impactos - Fase de Operação	47
9 CONCLUSÃO.....	47
10. REFERÊNCIAS	49
ANEXOS.....	49

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) visa à avaliação de impactos ambientais e urbanísticos, assim como a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias, de modo a minimizar riscos futuros, equacionando eventuais conflitos com a vizinhança da área a sofrer a interferência urbanística e colaborando com a viabilidade de implantação do novo empreendimento.

Sendo assim, em atendimento da Lei Municipal Complementar N.º 107/2016 e Alterações, Artigo 22 - § 8º, apresenta-se este EIV para análise desta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, representada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU), cujo objeto de estudo é a **REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA COMÉRCIO 2 - CENTRO COMERCIAL**, com processo de licenciamento em trâmite junto à Secretaria Municipal de Urbanismo sob protocolo N.º 202310105719860062, com área construída a reformar igual a 2.056,56m² e área de ampliação igual a 4.979,26m², resultando numa edificação com área total igual a 7.035,82m².

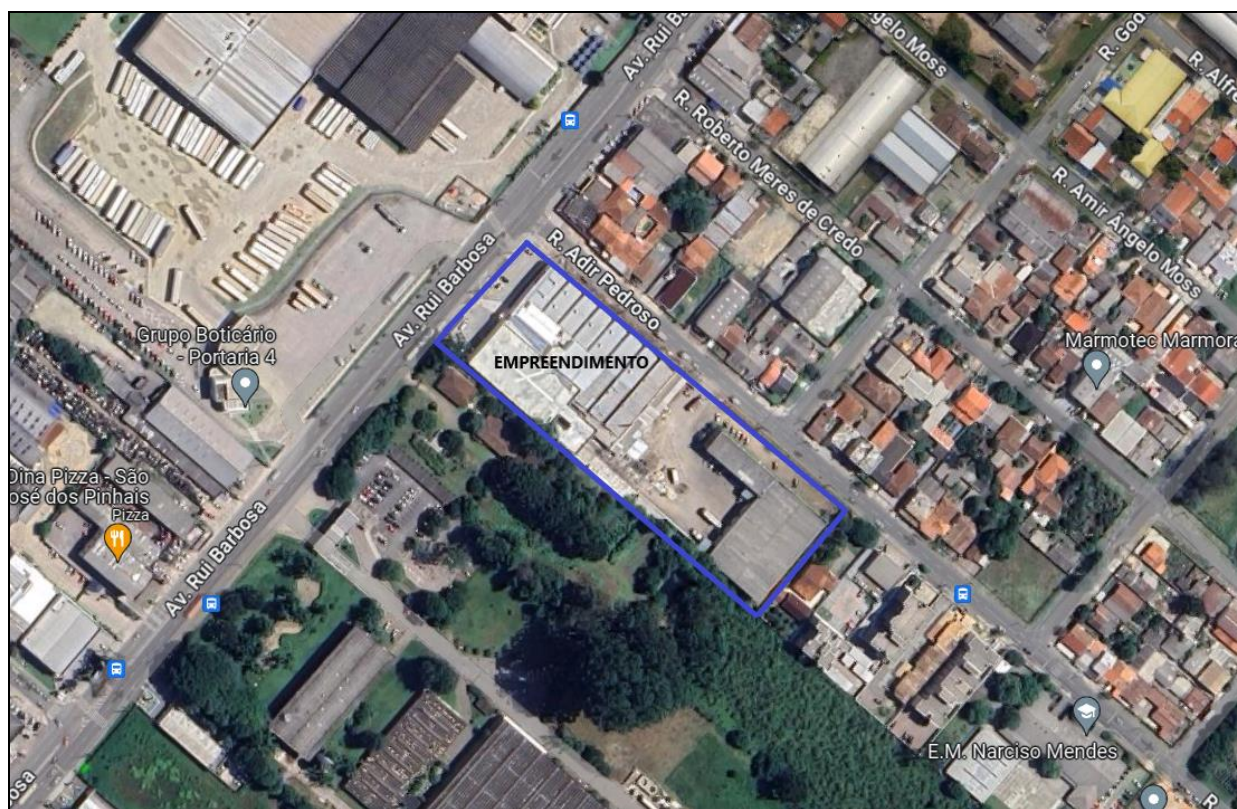


Imagem 1: Localização do Imóvel onde está implantado o Empreendimento. (Fonte: Google/2024)

Este Empreendimento está construído sobre o Lote "A", matriculado sob N.º 10.448 do 1.º Ofício, sob Indicação Fiscal 01.278.0007.0000, com área total igual a 12.100,00m², situado na Avenida Rui Barbosa N.º 4359, esquina com a Rua Adir Pedroso, localizado no Bairro Iná deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, conforme pode-se observar na Imagem 1.

Sendo assim, esta Empresa está requerendo o uso de Permissível para **PERMITIDO REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA COMÉRCIO 2 – CENTRO COMERCIAL**, com área total de reforma e ampliação igual a 7.035,82m², conforme classificação de Usos especificados pela Lei Complementar Municipal N.º107/2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e demais alterações, a qual solicita anuência deste CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) para viabilizar o licenciamento da regularização deste Empreendimento sobre o imóvel em questão.

2. DADOS DO EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO

O terreno em questão denominado Lote “A”, sob Matrícula N.º10.448 (1.º Ofício) e Indicação Fiscal N.º01.278.0007.0000, sito a Avenida Rui Barbosa N.º 4359 esquina com a Rua Adir Pedroso, atualmente é de propriedade da ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA. Por este motivo, esta Empresa está requerendo a análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como será a responsável pelos demais licenciamentos necessários para a obtenção do Alvará de Licenciamento deste referido Empreendimento. A seguir, apresentam-se as informações sobre a propriedade do imóvel e o Responsável Técnico pelo presente EIV e projeto arquitetônico:

DADOS DA PROPRIETÁRIA E EMPREENDEDORA:

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ: 79.456.703/0001-89

Endereço: Rua Fagundes Varela N.º1.321, Bairro Jardim Social – Curitiba – Paraná

DADOS DA AUTORA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV):

Empresa: PROATIWA ARQUITETURA LTDA

Responsável Técnica pela Autoria: ANGELA ONETTA ARAÚJO

Arquiteta e Urbanista – CAU-PR A145.469-2

Endereço: Rua Joaquim Nabuco N.º234, Cidade Jardim – São José dos Pinhais – Paraná

DADOS DA AUTORA DO PROJETO ARQUITETÔNICO:

Empresa: PROATIWA ARQUITETURA LTDA

Responsável Técnica pela Autoria: ANGELA ONETTA ARAÚJO

Arquiteta e Urbanista – CAU-PR A145.469-2

Endereço: Rua Joaquim Nabuco N.º234, Cidade Jardim – São José dos Pinhais – Paraná

3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

De acordo com o histórico de fotos aéreas (Imagens 3, 4, 5 e 6) obtidas através da Base Cartográfica da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, o Lote "A" objeto desse estudo apresentou praticamente as mesmas características físicas, composta por edificações existentes e devidamente regularizadas de acordo com os seguintes Licenciamentos: Alvará 29/1980 e CVCO 20/1980, Alvará 182/1991 e CVCO 281/1996 e Alvará 388/2007 e CVCO 632/2007.

As edificações existentes estão devidamente averbadas na matrícula N.º10.488 (1.º Ofício) totalizando uma área de 4.816,31m², sendo utilizados para atividades comerciais desde 1980, mantendo as mesmas edificações ao longo dos anos 2007, 2010 e 2012.



Imagem 3: Foto Aérea do imóvel no ano de 2007. (Fonte: PMSJP)

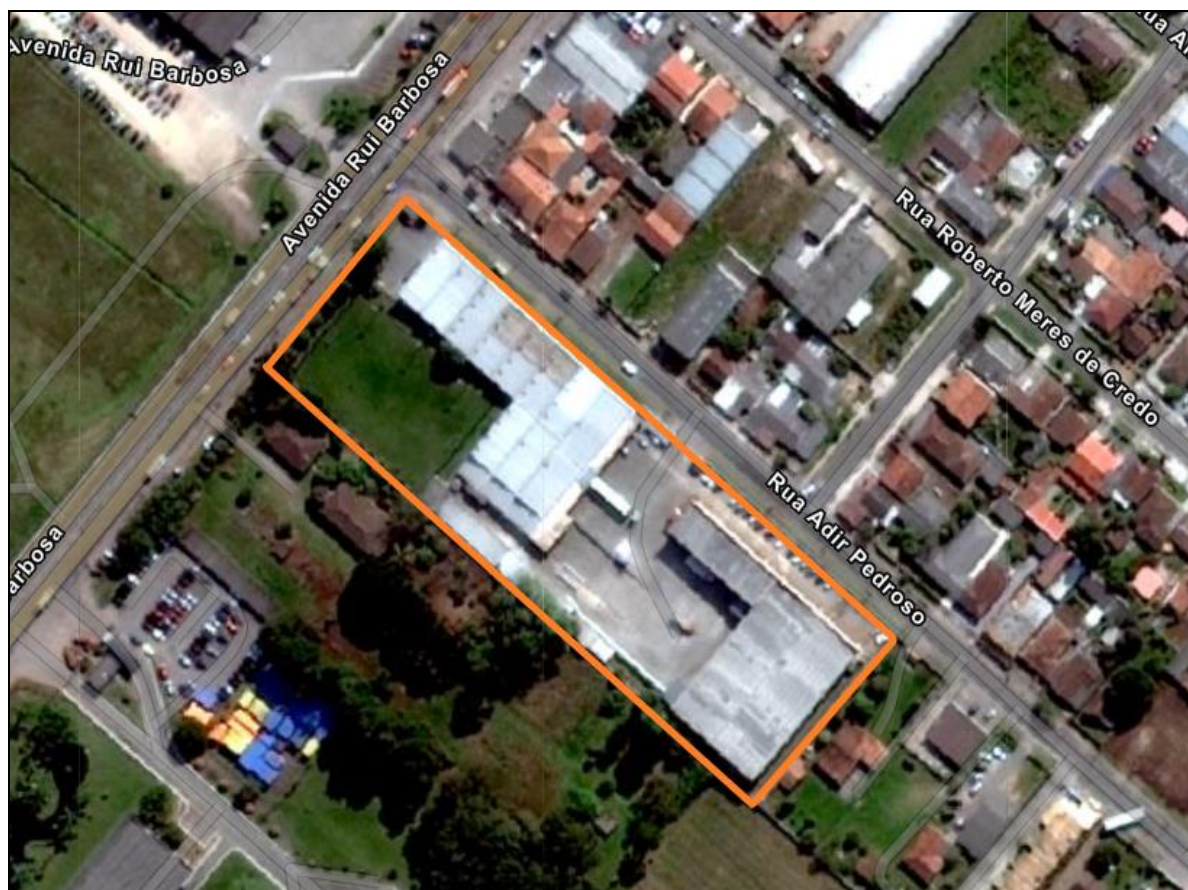


Imagem 4: Foto Aérea do imóvel no ano de 2010. (Fonte: PMSJP)



Imagem 5: Foto Aérea do imóvel no ano de 2012. (Fonte:PMSJP)

No ano de 2023 (Imagem 6), iniciou-se a reforma interna de uma parte das edificações com 2.056,56m² e uma ampliação de mais 4.979,26m², totalizando 7.035,82m² de área total construída e fração de terreno a ser utilizada para as atividades com 8.155,89 m², cujo projeto arquitetônico em anexo está tramitando junto a Secretaria de Urbanismo desta Prefeitura sob o Protocolo N.º 202310105719860062 e necessita de anuência em relação ao Uso para este CMPDU para seu devido licenciamento, assim como necessita da aprovação deste EIV para pleiteada reforma e ampliação para um Centro Comercial, cuja atividade está classificada como Comércio 2 de acordo com a Lei de Uso do Solo (Lei 107/2016 e Alterações).



Imagem 6: Foto Aérea do imóvel no ano de 2024. (Fonte: Google)

3.3 Características Físicas do Terreno

O Lote "A" matriculado sob matrícula N.º10.448 do 1.º Ofício, com Indicação Fiscal 01.278.0007.0000, situado no Bairro Iná, no Município de São José dos Pinhais, faz frente para a Avenida Rui Barbosa Nº4.359 e esquina com a Rua Adir Pedrosa, com formato regular e uma área total de 12.100,00m² conforme pode-se observar na Imagem 7 a seguir:

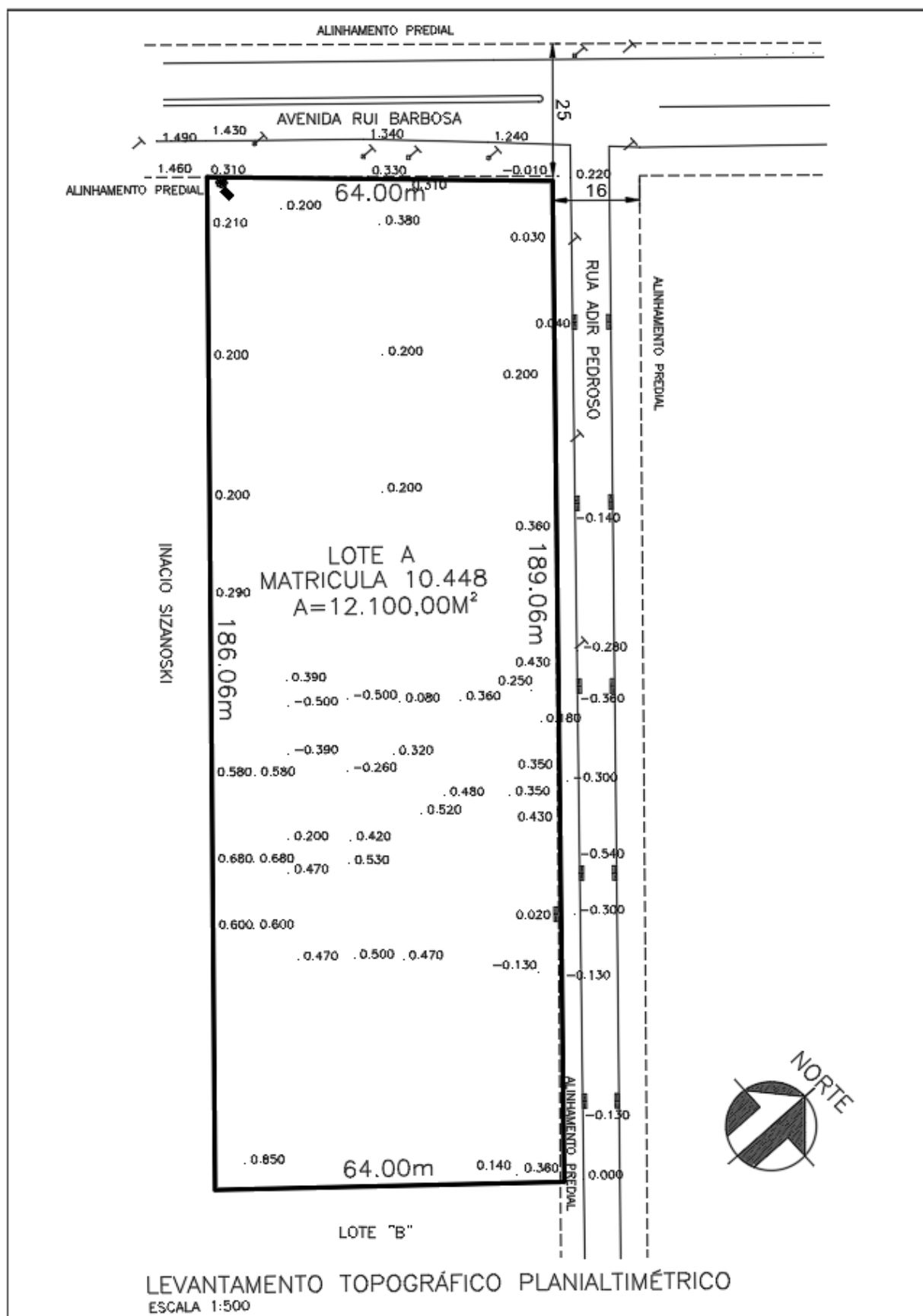


Imagem 7: Planta do Levantamento Topográfico e Planialtimétrico do terreno onde está implantado o Empreendimento.

Conforme consta na mencionada matrícula e memorial descritivo em anexo, para quem observa de frente o Empreendimento, o Lote “A” apresenta 64,00m de testada para a Avenida Rui Barbosa; pelo lado esquerdo faz frente para a Rua Adir Pedroso em 189,06m; pelo lado direito faz divisa com Inacio Sizanowski com medida de 189,06m e nos fundos faz divisa com o Lote “B” em 64,00m, fechando assim o perímetro de 506,12m² e perfazendo uma área total de 12.100,00m².

Sobre o Lote “A” está implantado o Empreendimento que ocupa uma fração do terreno com área igual a 8.155,89m² para as instalações de um Centro Comercial composto por um conjunto de lojas (de grande e pequeno porte), depósitos, sanitários e áreas comuns de circulação e estacionamento.

Também sobre este imóvel, está implantado outra edificação comercial existente nos fundos do terreno, devidamente regularizada junto a esta Prefeitura, cujo comércio possui acesso pela Rua Adir Pedroso, garantindo desta forma acesso independente deste pleiteado Empreendimento, não havendo interferência no fluxo de veículos deste Centro Comercial.

3.4 Características Ambientais do Lote

De acordo com a vistoria realizada “in loco” no presente imóvel, verifica-se que o terreno apresenta topografia relativamente plana, com curvas planimétricas com cotas de níveis que variam de -0,10m a 0,85m metros de altitude ao longo do comprimento do Lote em questão. Tendo visto que o imóvel já possui edificações existentes sobre o terreno, para a ampliação do edifício foi necessário executar apenas o nivelamento de solo para o piso, sem haver a necessidade de terraplanagem que demandasse movimentação de solo e volume de aterro ou corte do terreno.

Em relação a classificação climática, de acordo com o IAPAR (Instituto Agrônomo do Paraná), o Município de São José dos Pinhais possui Clima Temperado – Cfb, com temperaturas médias abaixo de 18 °C no mês mais frio denominado Mesotérmico, e no mês mais quente apresenta temperatura média abaixo de 22°C, apresentando verões frescos e sem estação seca definida.

Quanto a ventilação e iluminação natural, pode-se constatar em vistoria no imóvel, que o mesmo apresenta tanto ventilação quanto iluminação natural presentes constantemente. A ventilação natural ocorre em função do terreno se encontrar de frente para a Avenida Rui Barbosa, a qual possui uma caixa de rua com largura de 25,00m além de ser lote de esquina, cujas condições favorecem a possibilidade de haver correntes de ar com circulação permanente sobre o imóvel. Também há incidência de iluminação natural diretas devido não haver interferências das edificações vizinhas, as quais possuem altura entre 1 ou 2 pavimentos no máximo.

3.5 Flora e Fauna

De acordo com as imagens do histórico do imóvel, este terreno em questão não possui condicionante de área de preservação ambiental (área verde), porém apresenta vegetação de grande porte, sendo uma Araucária com base bifurcada que está sendo preservada no terreno,

situada junto ao alinhamento predial da Avenida Rui Barbosa, conforme pode-se observar na Imagem 8.



Imagem 8: Fachada frontal do Centro Comercial com vista da Araucária existente sobre recuo frontal para a Avenida Rui Barbosa.

Na divisa lateral do terreno aparecem algumas espécies arbóreas de pequeno e grande porte (Imagem 9), porém estão locadas no terreno vizinho ao Empreendimento, não oferecendo interferências sobre este Imóvel. Porém, na testada com a Avenida Rui Barbosa foi necessário realizar a supressão de algumas espécies arbóreas exóticas de pequeno e médio porte para a adequação dos acessos de veículos do Empreendimento.



Imagem 9: Vista aérea do Empreendimento com vegetação de porte existente sobre recuo frontal do lote.

Em relação a outras questões ambientais tais como área úmida de banhado, nascente ou córrego, este imóvel está totalmente isento de condicionantes ambientais ou áreas de

preservação, visto que o imóvel já apresentava as mesmas edificações existentes ao longo dos últimos anos.

Quanto à fauna, visto que o presente imóvel já apresenta uma situação antrópica há alguns anos, contendo edificações licenciadas desde 1980, não foi identificado nenhuma espécie de animais silvestres nativos ou exóticos de pequeno ou grande porte. Foi verificado apenas a presença de pequenos pássaros como João-de-Barro, Pardais e Canários, que vivem na Araucária existente sobre o lote, a qual está sendo preservada sobre o referido terreno, preservando assim também o habitat dos pássaros.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento e Zoneamento

O Plano Diretor vigente neste Município de São José dos Pinhais é regido pela Lei Complementar Municipal N.º100/2015, a qual determina diretrizes de ordenamento territorial definidas pelos Macrozoneamentos, orientando as políticas públicas que induzem ao processo de ocupação do território, considerando as diferentes realidades das regiões do Município.



Imagem 10: Macrozoneamento do Lote "A" onde está implantado o Empreendimento (Fonte: PMSJP/2024).

De acordo com o Plano Diretor vigente, o presente imóvel está inserido na **Macrozona de Ocupação Prioritária** (Imagem 10), a qual compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a Rodovia BR-277, abrangendo bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de habitação e o incentivo à mescla de atividades comerciais e de serviços.

Além do Plano Diretor, destaca-se a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, a qual define os Zoneamentos, os Usos e os Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

O imóvel onde está implantado este Empreendimento, encontra-se localizado nos zoneamentos definidos por: **Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2)**, ao longo da Avenida Rui Barbosa e **Zona Residencial 4 (ZR4)** conforme verifica-se na Imagem 11 a seguir:



Imagem 11: localização do Empreendimento nos Zoneamentos ECS2 e ZR4. (Fonte: PMSJP/2024).

Conforme a Lei Complementar Municipal N.º107/2016 e Alterações, os parâmetros urbanísticos vigentes nos zoneamentos ECS2 e ZR4 estão apresentados nas Tabelas 1 e 2 a seguir:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ZONEAMENTO ECS2 (Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2,5 (Potencial Construtivo máximo a receber =2)
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	20,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	60,00%
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	14 Pavimentos
DENSIDADE RESIDENCIAL = ALTA	250 UN/Hectare

Tabela 1: Parâmetros Construtivos para zoneamento ECS2 de acordo com a Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ZONEAMENTO ZR4 (Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2 (Potencial Construtivo máximo a receber =1)
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	30,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	60,00%
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	6 Pavimentos
DENSIDADE RESIDENCIAL = ALTA	250 UN/Hectare

Tabela 2: Parâmetros Construtivos para o zoneamento ZR4 de acordo com a Lei vigente.

De acordo com a Lei vigente, o ECS2 corresponde às vias que tem como objetivo receber principalmente empreendimentos de uso comercial e de serviços com testada para as principais avenidas, como é o caso da Avenida Rui Barbosa. Desta forma, como o presente Empreendimento Comercial se enquadra no lote com testada para a via definidora do eixo, no caso a Avenida Rui Barbosa, o imóvel fica sujeito ao atendimento dos parâmetros urbanísticos de ECS2, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00 metros (m) de profundidade.

Porém, os lotes que fazem testada para ECS2 deverão atender aos Parágrafos 6º e 7º do Artigo 6º desta Lei Complementar Nº107/2016 e alterações, cujo Artigo determina que no caso de terrenos com profundidade superior a 100,00m, os mesmos deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação de solo do zoneamento em que estiver inserida a área excedente dos 100,00m do ECS2. Tendo visto que o imóvel em questão se trata de atividades totalmente comerciais e está implantado numa faixa paralela a Avenida Rui Barbosa de 92,77m, logo o presente Empreendimento deverá atender integralmente aos parâmetros urbanísticos do ECS2.

Lembrando ainda que este Empreendimento abrange apenas atividades comerciais, não incluindo uso para fins residenciais; logo a densidade residencial local prevista nessa legislação será devidamente preservada.

A seguir, na Tabela 3 estão especificados os Parâmetros Urbanísticos para a regularização da reforma e ampliação do pleiteado Empreendimento para um Centro Comercial:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CENTRO COMERCIAL EM ECS2 (Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações)	
ÁREAS CONSTRUÍDAS EXISTENTES (Contendo ALVARA e CVC0)	4.816,31m²
ÁREA EXISTENTE A REFORMAR	2.056,56m²
ÁREA DE AMPLIAÇÃO	4.979,26m²
ÁREA TOTAL (A REFORMAR + AMPLIAÇÃO)	7.035,82m²
ÁREA TOTAL GLOBAL (A REFORMAR + AMPLIAÇÃO + EXISTENTE)	9.795,57m²
ÁREA TOTAL DO TERRENO	12.100,00m²
ÁREA DE TERRENO A SER UTILIZADA PARA A ATIVIDADE	8.155,89m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,80
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	34,14%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	58,23%
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	3 Pavimentos = 11,10m
RECUO FRONTAL EFETIVO PARA AVENIDA RUI BARBOSA	12,55m
RECUO FRONTAL EFETIVO PARA RUA ADIR PEDROSO	3,95m

Tabela 3: Parâmetros Construtivos para zoneamento ECS2 de acordo com a Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações.

Importante salientar que este imóvel está localizado na área de Manancial de Abastecimento Público da RMC (Decreto Estadual Nº 10.499/2022), cuja legislação restringe a densidade habitacional para ocupação em 18 Unidades Residenciais/hectare. Como este Empreendimento compreende apenas atividades exclusivamente comerciais, não incluindo uso para fins residenciais, a densidade residencial local prevista nessa legislação será devidamente preservada. Sendo assim, este Empreendimento é passível de regularização e obtenção do devido licenciamento junto a esta Prefeitura e demais órgãos competentes.

Portanto, considerando que o requerido Empreendimento trata-se de **REGULARIZAÇÃO DE REFORMA E AMPLIAÇÃO DE CENTRO COMERCIAL** com área total a ser licenciada igual a

7.035,82,00m² e que o referido imóvel está inserido no **Zoneamento ECS2 (EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2)** e ainda, considerando o fato de que o pretendido Empreendimento apresenta uso e ocupação do solo que atende à legislação e parâmetros urbanísticos vigentes do zoneamento em questão, a Proprietária **ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA** vem requerer a este **CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano)** a **APROVAÇÃO DESTE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E O USO DE PERMISSÍVEL PARA PERMITIDO REFORMA E AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 2 PARA CENTRO COMERCIAL**, para viabilizar a aprovação dos projetos e o devido Licenciamento deste Empreendimento.

4.2 Diretrizes Viárias

Atualmente a Avenida Rui Barbosa foi classificada como Eixo de Comercio e Serviço 2 (ECS2) porque esta avenida viabiliza uma importante conexão entre a área central da cidade com bairros situados na região leste do município, além de permitir a conexão com as principais rodovias federais como a BR 376, a BR 277 e a BR 116, que atravessam a cidade de São José dos Pinhais.

De acordo com a AMEP (Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná), a Avenida Rui Barbosa foi caracterizada como Via Estruturante e por isso, foi prevista uma Diretriz Viária Metropolitana, a qual prevê um futuro alargamento com caixa de rua de 40,00m de largura, porém sem previsão para efetivação deste alargamento.

Atualmente a Avenida Rui Barbosa (Imagem 12) apresenta uma caixa de rua com largura igual a 25,00m e, conforme a Lei de Diretrizes Viárias (Lei Municipal Complementar 152/2022) vigente nesta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, foi verificado que não consta nenhuma Diretriz Viária municipal de alargamento que possa atingir o imóvel em questão, visto que este trecho da Avenida Rui Barbosa já foi revitalizado recentemente, incluindo a implantação de novos passeios e de sinalização horizontal e semafórica.



Imagem 12: Vista da Avenida Rui Barbosa (ECS2) em frente ao Empreendimento, após a revitalização desta via.

Em relação a Rua Adir Pedroso (Imagem 13), também não apresenta nenhuma diretriz de alargamento até o presente momento, uma vez que esta via se tornou via de mão única sentido bairro, formando um binário com a Rua Anneliese Gellert Krigsner.



Imagem 13: Vista da Rua Adir Pedroso, esquina com a Avenida Rui Barbosa, após mudança com sentido único da via sentido Bairro.

Importante salientar que no processo de licenciamento da reforma e ampliação deste Comércio 2 - Centro Comercial, está sendo respeitado um recuo frontal para a Avenida Rui Barbosa igual a 12,55m, sendo um valor maior que o recuo obrigatório previsto em lei que são os 10,00m, conforme zoneamento vigente. Quanto ao recuo para a Rua Adir Pedroso, apesar da legislação exigir recuo legal de 5,00m, nesta reforma e ampliação foi mantido o recuo efetivo de 3,95m, conforme aprovação da edificação com Alvara e CVCO existentes.

5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Área das Edificações

De acordo com o croqui de Implantação e vista aérea nas Imagens 14 e 15 a seguir, o Lote A com área igual a 12.100,00m² apresenta algumas edificações existentes e devidamente licenciadas pelos Alvarás sob N° 29/1980, 182/1991 e 388/2007 e suas respectivas CVCOs (Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras) sob N° 20/1980, 281/1996 e 632/2007.

Porém, este Empreendimento utilizará para suas atividades uma área de terreno igual a 8.155,89 m², contemplando uma área da edificação existente a ser reformada com 2.056,56m² e uma área de ampliação com 4.979,26m², totalizando um Empreendimento com 7.035,82m² para o funcionamento do Centro Comercial.

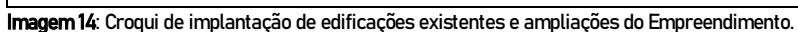




Imagem 15: Vista aérea da implantação do Empreendimento com áreas existentes e ampliadas. (Fonte: Google/Autor)

Estas atividades comerciais são compostas de unidades privativas para lojas, sendo a maior unidade destinada a uma loja âncora com 1.629,00m² e outras unidades de menor porte, que compõem o Centro Comercial (Imagens 16 e 17) com área de venda que variam de 22,00m² a 400,00m². Além das lojas, ainda o pleiteado Empreendimento apresenta áreas de depósito, instalações sanitárias, áreas de circulação de pedestres através dos corredores e escada rolante (Imagens 18 e 19) e estacionamento (Imagens 20, 21 e 22) com área ampliada igual a 2.321,40m², resultando o total de 7.035,82m² de área construída a ser licenciada junto a esta Prefeitura.



Imagem 16: Vista frontal do Centro Comercial para a Avenida Rui Barbosa.



Imagem 17: Vista lateral do Centro Comercial com acesso pela Rua Adir Pedrosa.



Imagem 18: Vista do hall central e das lojas no pavimento térreo do Empreendimento.

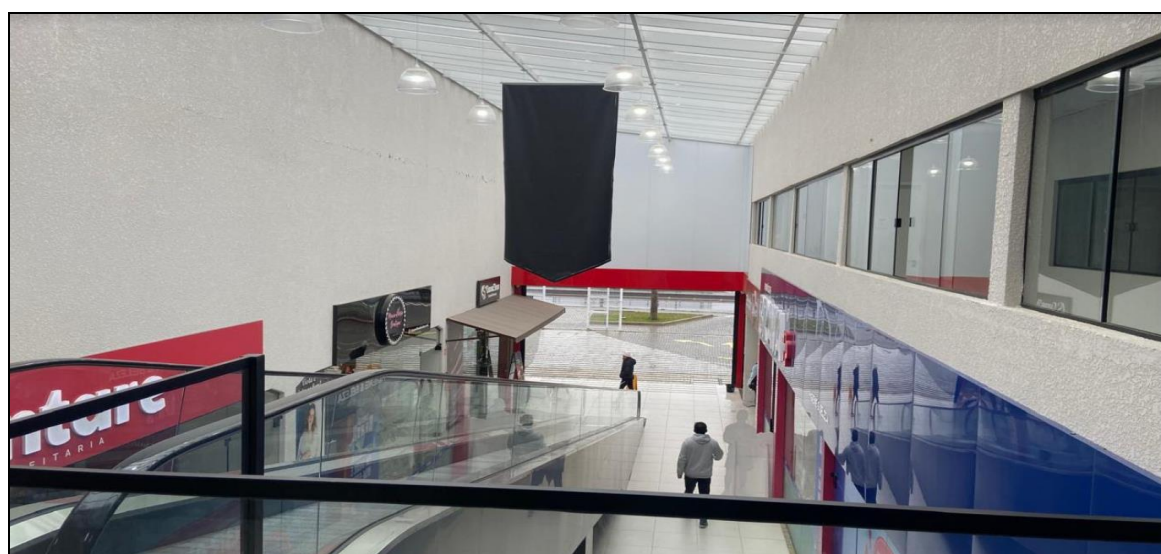


Imagem 19: Vista do hall central do pavimento superior do Centro Comercial.

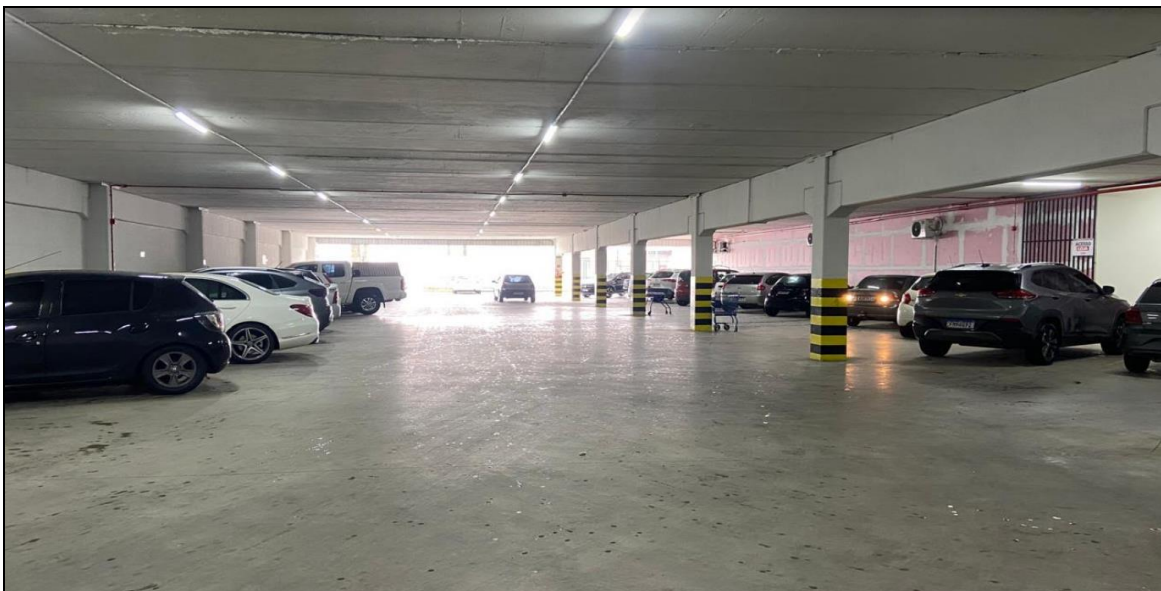


Imagem 20: Área de estacionamento do Empreendimento no pavimento térreo.

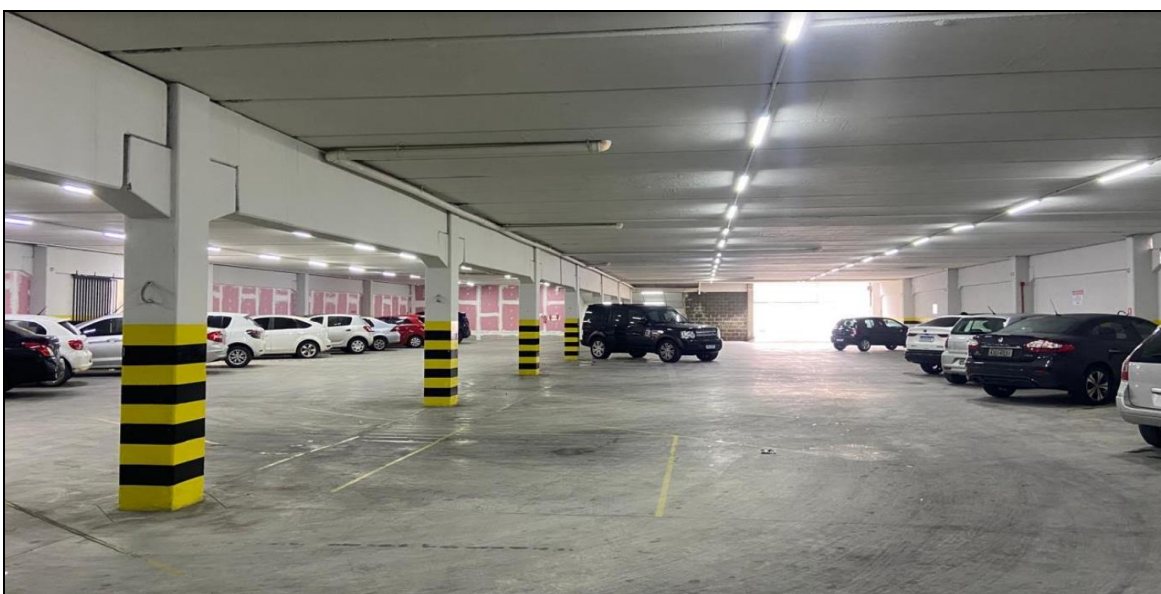


Imagem 21: Área de estacionamento no 2º pavimento do Centro Comercial, com rampas de veículos ao fundo.



Imagem 22: Área de estacionamento descoberto no 3º pavimento (terraço) do Centro Comercial.

As edificações existentes destes Empreendimento foram executadas em alvenaria convencional e as ampliações foram construídas com alvenaria de bloco estrutural e estrutura metálica. Na Tabela 4 a seguir, encontra-se o Quadro de Áreas do Empreendimento implantado sobre o pleiteado imóvel:

QUADRO DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO	
Área da Loja Ancora	1.629,00m²
Área das demais Lojas	1.032,69 m²
Área de Sanitários/Depósitos/Corredores/Escadas	2.052,73m²
Área de Estacionamento	2.321,40m²
ÁREA TOTAL	7.035,82m²

Tabela 4: Quadro de áreas do Centro Comercial.

5.2 Altura das Edificações

As Edificações do Empreendimento construídas sobre o pleiteado imóvel apresentam altura total que atende o permitido pelos zoneamentos ECS2 e ZR4 em questão, apresentando altura equivalente a três pavimentos.

Parte do Empreendimento, onde será espaço da loja ancora, apresenta pavimento térreo com pé-direito de 4,38m e o restante do Centro Comercial está distribuído em dois pavimentos com pé-direito de 3,53m cada andar, e no terceiro piso, está a caixa de escada e a área de estacionamento descoberto, totalizando a altura de 13,79m.

Este Empreendimento permanece livre de restrições do Gabarito do Cone de Aproximação da Pista de Pousos e Decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena, devido a sua localização e ao distanciamento deste imóvel ao Cone de aproximação da Pista do Aeroporto, não havendo assim nenhum óbice por parte do DECEA em relação à altura das edificações implantadas neste Lote A.

Portanto, todas as edificações deste Empreendimento atendem a altura máxima permitida pela legislação vigente.

5.3 Número de Funcionários

Para atender adequadamente as atividades administrativas do Empreendimento pleiteado, incluindo serviços de portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns do Centro Comercial, este Empreendimento contabilizará 15 funcionários. Considerando ainda que cada loja menor tenha em média 2 funcionários e a loja âncora tenha no mínimo 15 colaboradores, somam um total de mais 33 funcionários das lojas.

Portanto, este Empreendimento apresentará uma demanda diária de 48 colaboradores que desenvolverão suas atividades neste Centro Comercial.

5.4 Horário de Funcionamento

Por se tratar de um Centro Comercial, este Empreendimento possui horário de funcionamento comercial estabelecido das 8:00h às 22:00h, de segunda a sábado, e aos domingos das 8:00h às 20:00h.

Em relação aos serviços técnicos de abastecimento de carga e descarga e manutenção de redes elétricas, telefônicas, hidro-sanitárias, entre outros, será estipulado um horário de funcionamento das 7:00h às 10:00h de segunda a sábado, de modo a não causar contratempo aos clientes nos horários de pico que ocorre entre 12:00h e 20:00h, assim como para evitar transtornos aos moradores da vizinhança local.

5.5 Área de Estacionamento

De acordo com a legislação vigente, Código de Obras N.º105/2016 e Alterações, a proporção de vagas necessárias para veículos de pequeno porte para o uso de Comércio 2 (Centro Comercial) prevê 1 vaga de 2,50m x 5,00m a cada 100,00m² até 300,00m² e para o restante da área prevê 1 vaga a cada 50,00m², sendo necessário atender 2% das vagas nas dimensões de 3,50m x 5,00m para Pessoas Com Deficiências (PCD) e 5% das vagas com dimensões de 2,50m x 5,00m destinadas aos idosos.

Portanto, considerando que este Empreendimento já apresenta uma área de 2.321,40m² de estacionamento coberto, para efeito de cálculo de vagas será descontado esta área de estacionamento, ficando a área remanescente de 4.714,42m² que de acordo com o Código de Obras exige no mínimo **91 vagas**, sendo necessário **2 vagas para PCD** nas dimensões de 3,50m x 5,00m e no mínimo **5 vagas para Idosos** nas dimensões de 2,40m x 4,50m.

Sendo assim, de modo a bem atender as atividades comerciais, este Empreendimento possui um **total de 109 vagas de estacionamento**, sendo **6 vagas para PCD e 6 vagas para Idosos**, atendendo desta forma vagas excedentes ao número mínimo necessário por lei.

5.6 Área para Carga e Descarga

Em relação às vagas para veículos de grande porte como caminhões, o Código de Obras vigente (Lei Municipal Complementar 105/2016 e Alterações) não especifica nenhuma proporção de vaga para carga e descarga para uso de Comércio 2.

Porém, para uso como Centro Comercial a legislação exige a proporção de 1,00m² de pátio para carga e descarga para cada 50,00m² de área construída, sendo obrigatório uma área mínima de 20,00m². Logo para uma área construída de lojas igual a 4.714,42m², desconsiderando área destinada ao estacionamento, verifica-se a necessidade de 94,28m² para carga e descarga.

Sendo assim, para atender a demanda de 3 caminhões em média ao longo do dia para o abastecimento das lojas do **Centro Comercial serão reservados no mínimo 115,00m² de pátio para carga e descarga** localizado nos fundos do Empreendimento.

5.7 Acessos ao Empreendimento

O principal acesso ao imóvel deste referido Centro Comercial ocorre pela Avenida Rui Barbosa, onde foi proposto o acesso para entrada e saída de veículos e pedestres, devidamente separados e sinalizados.

O acesso de pedestre recebe faixas de sinalização no piso, enquanto o acesso de veículos apresenta pista de aceleração e desaceleração, para garantir maior segurança em relação aos pedestres, assim como ao fluxo de veículos (Imagem 23).

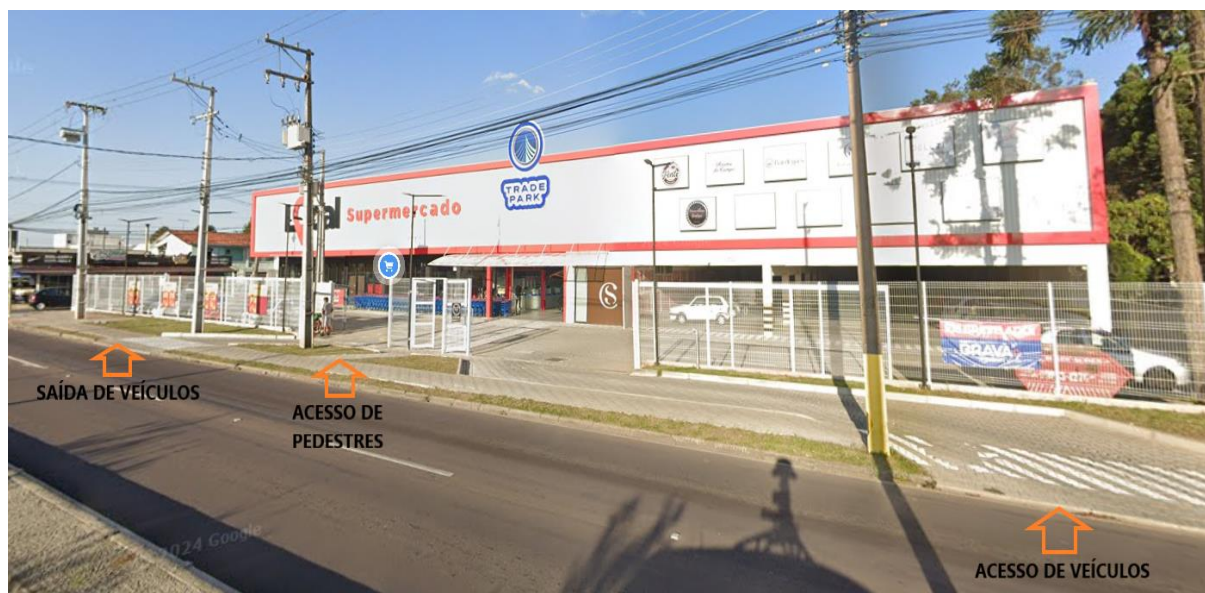


Imagem 23: Vista dos acessos de pedestre e de veículos com pista de aceleração e desaceleração.

Além do acesso principal, existe também um acesso secundário de veículos de pequeno porte localizado próximo da esquina formada com a Rua Adir Pedroso, cujo acesso deverá ser utilizado para dar vazão aos veículos, caso ocorra algum bloqueio na Avenida Rui Barbosa.

Outro acesso existente na Rua Adir Pedroso atende os caminhões para carga e descarga localizado nos fundos do Centro Comercial, conforme representado na implantação do projeto arquitetônico (Imagem 24) em anexo.

Importante salientar que estes acessos serão devidamente analisados e aprovados pelo DEMUTRAN (Departamento Municipal de Trânsito) desta Prefeitura, no processo de Licenciamento de Regularização deste Empreendimento.

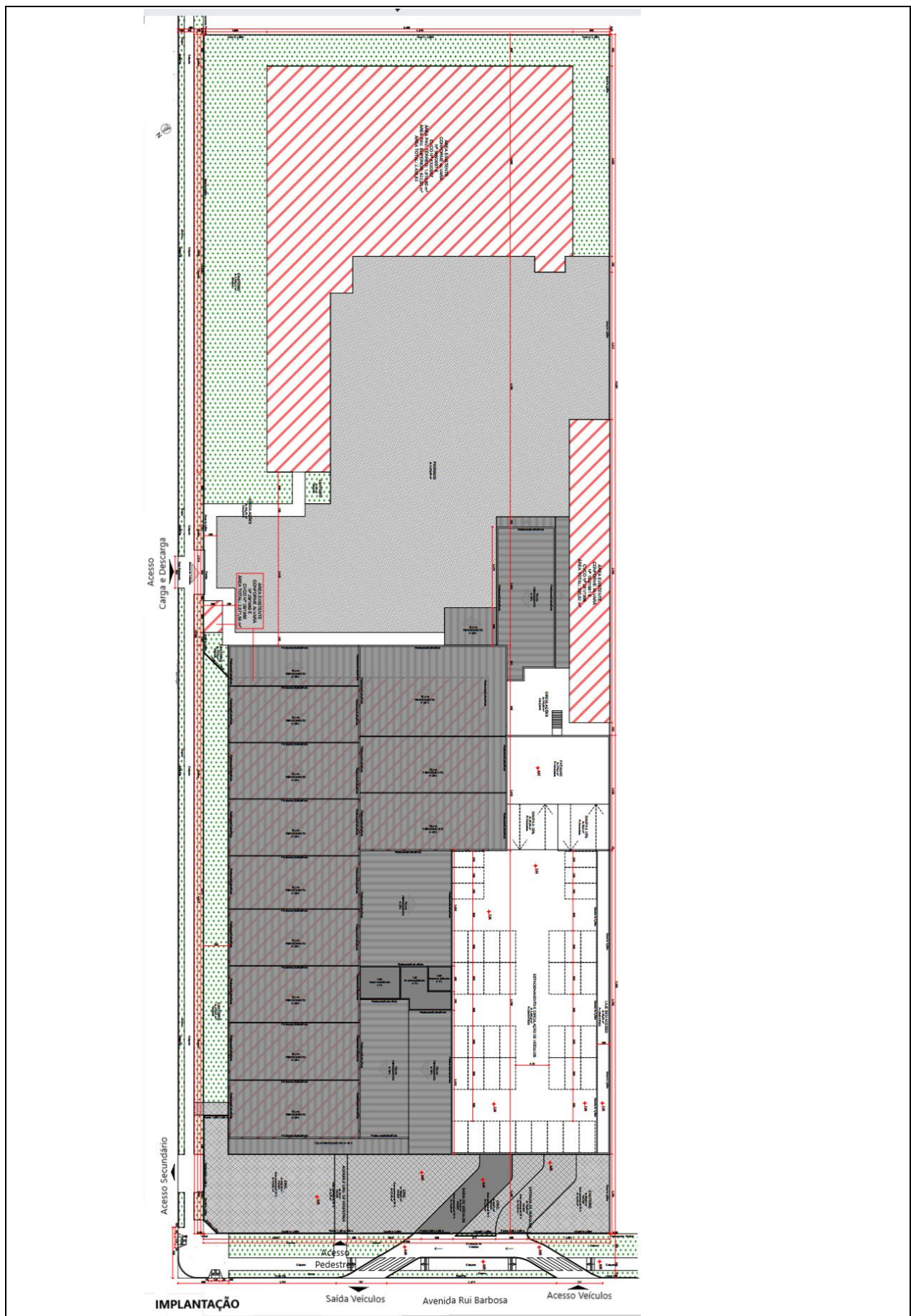


Imagem 24: Croqui de implantação das edificações e dos acessos do Empreendimento.

5.8 Permeabilidade do Solo

Este Empreendimento se trata de Comércio 2 em um Zoneamento ECS2, que condiciona uma Taxa de Permeabilidade mínima igual a 20%. Este Centro Comercial propõe o uso de soluções construtivas no revestimento de pisos utilizando o paver, cujo material permite uma permeabilidade de 15% das águas pluviais contribuindo com a permeabilidade do solo.

Esse revestimento foi implantado nos pátios de Centro Comercial, nos passeios e acessos do Empreendimento, conforme consta na implantação da obra, assegurando um percentual em torno de 34,14% de permeabilidade. Além das áreas de jardins que foram revestidas por leivas de grama que possibilitam 100% de permeabilidade nestas áreas.

Portanto, este Empreendimento atende adequadamente os parâmetros urbanísticos de permeabilidade de solo, assegurando áreas permeáveis dentro do perímetro do imóvel.

5.9 Drenagem

Devido à impermeabilização resultante da projeção das edificações e das áreas pavimentadas do Empreendimento, foi implantado um sistema de drenagem para coletar a demanda de águas pluviais do Centro Comercial, assim como o reuso das águas de chuvas, cujos sistemas serão aprovados juntos à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), a qual é responsável pela análise e aprovação dos projetos de drenagem e reuso de Águas Pluviais, assim como pela vistoria final para liberação da obra em relação ao sistema de drenagem do Empreendimento.

5.10 Características das Atividades

5.10.1 Poluição sonora

De acordo com a Lei Nº 1319/2008, que trata sobre ruídos urbanos e proteção do bem estar e do sossego público, determina que a emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços, sejam, religiosos, sociais, recreativas e/ou de carga e descarga, não podem exceder os níveis de pressão sonora apresentados, sendo para a atividade de Centro Comercial em corredores de trânsito definido em 70db (A) como máximo permitido e ainda, especifica os seguintes períodos de funcionamento:

I - DIURNO: das 07:00:00 às 22:00:00 horas - Máximo 70db(A)

II - NOTURNO: das 22:00:01 às 06:59:59 horas. - Máximo db (A)

Sendo assim, como o pleiteado Empreendimento está inserido em uma área de Eixo de Comércio e Serviço 2, este Centro Comercial deverá respeitar integralmente a citada lei, em relação aos sons e ruídos máximos permitidos de acordo com os horários de funcionamento, que neste caso está estabelecido para o período diurno das 7:00h às 22:00h, conforme mencionado no Item 5.4 deste estudo, atendendo os níveis de pressão sonora máximos permitidos para esta área predominantemente comercial.

5.10.2 Poluição Atmosférica

De acordo com algumas definições, a Poluição Atmosférica ou Poluição do Ar é definida como mudanças na atmosfera terrestre susceptíveis de causar danos a nível ambiental ou à saúde humana, por meio da contaminação por gases, partículas sólidas ou líquidas em suspensão, material biológico ou energia.

O nível de poluição atmosférica é mensurado por Indicadores da Qualidade do Ar (IAT, 2023), através da quantificação das principais substâncias poluentes presentes no ar. Esses padrões de qualidade do ar foram estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 491/2018 para indicadores como por exemplo para Partículas Totais em Suspensão (PTS), Partículas Inaláveis (PM10), Partículas Inaláveis Finas (PM2,5), Fumaça, Dióxido de Enxofre (SO2), Monóxido de Carbono (CO), Ozônio (O3) e Dióxido de Nitrogênio (NO2).

Para verificação da qualidade do ar relacionados com a poluição atmosférica da Cidade de São José dos Pinhais, foi necessário utilizar os dados da estação de monitoramento mais próxima que está localizada em Curitiba, no bairro Boqueirão, situada na Rua Professora Maria de Assumpção Nº 2590. E de acordo com Boletim, a qualidade do ar em janeiro de 2023 apresentou resultados que indicam que a qualidade do ar é consideravelmente boa para a região.

Porém vale lembrar que devido o Empreendimento estar localizado na Avenida Rui Barbosa, sendo um eixo comercial (ECS2), haverá uma constante circulação de veículos nesta avenida, os quais podem se tornar fontes móveis de poluição atmosférica. Por este motivo, recomenda-se que os veículos também atendam aos índices de poluição veicular.

5.10.3 Poluição Hídrica

Conforme mencionado anteriormente, não existe nenhum curso d'água que atinge o terreno onde está implantado o Empreendimento. Desta forma, apesar de não haver condicionantes ambientais de preservação sobre o imóvel, deve-se tomar os devidos cuidados com resíduos líquidos e sólidos gerados pelo desenvolvimento das atividades de modo a manter a qualidade do solo local.

5.10.4. Poluição Odorífera e Eletromagnética

Considerando a atividade do Empreendimento para fins de lojas comerciais, este item não se aplica as atividades que serão desenvolvidas neste Centro Comercial, não havendo nenhum tipo de poluição odorífera ou eletromagnética.

5.10.5. Vibração

Tendo visto que o Empreendimento já se encontra implantado e vai gerar uma considerável rotatividade de veículos de pequeno porte, consequentemente poderá gerar vibrações na fase de operação, em função da circulação de veículos.

5.10.6 Periculosidade

Com relação a periculosidade, verifica-se que este Centro Comercial comporta atividades de comércio de alimentos, vestuário e medicamentos, não oferecendo danos ou perigos aos usuários.

5.11 Demandas por Infraestruturas Públicas

Segundo consulta ao sistema Webgeo da PMSJP e da SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), há tanto a **rede de abastecimento de água** que atende o imóvel onde está implantado o Centro Comercial, assim como existe também a **rede de coleta de esgoto** implantada na Avenida Rui Barbosa. Portanto, visto tratar-se de regularização de obra, o presente Empreendimento já possui as devidas ligações autorizadas e implantadas pela SANEPAR.

Em relação ao **abastecimento de energia elétrica**, a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ) já verificou a possibilidade de atendimento da nova demanda deste Empreendimento, permitindo as devidas ligações para o funcionamento do Centro Comercial nas redes existentes.

Em relação aos **resíduos sólidos ou lixos domésticos** gerados diariamente pelas atividades desenvolvidas neste Centro Comercial, estes são devidamente armazenados em local próprio definido pelo Empreendimento, de modo que as lixeiras tenham acesso facilitado para a coleta e descarte final pelo Serviço Municipal de Coleta Pública, cujo serviço já atende os loteamentos vizinhos ao imóvel em questão.

Em relação aos resíduos de materiais recicláveis como plásticos e papelão de embalagens, os mesmos deverão ser armazenados corretamente e destinados à empresas competentes e devidamente licenciadas pelo IAT.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Caracterização das Áreas de Influência

Em decorrência das fases de implantação e operação de um Empreendimento, verificam-se as áreas que são direta ou indiretamente afetadas pelos impactos positivos ou negativos no entorno deste Empreendimento. Esses espaços passíveis de percepções em relação aos impactos correspondem as Áreas de Influência, que são delimitadas em função da atividade, do porte do empreendimento (área construída), dos condicionantes ambientais do terreno, assim como pelo adensamento populacional.

As Áreas de Influência são classificadas por ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA), ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) e ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII):

a) **ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA):** compreende a área do terreno onde será implantado o Empreendimento, com intervenção direta da obra propriamente dita, assim como o desenvolvimento de suas atividades no imóvel;

b) **ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID):** é a área definida pela projeção de uma circunferência com raio de 500,00 metros a partir da Área Diretamente Afetada (ADA) do terreno, levando em consideração principalmente o impacto direto sobre o fluxo de veículos que transitam nas vias locais de acesso, assim como sobre os aspectos ambientais, de zoneamento (uso e ocupação do solo), de infraestrutura e de caráter socioeconômico;

c) **ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII):** corresponde a uma área mais ampla definida pela projeção de uma circunferência com raio de 1.000,00 metros a partir da Área Diretamente Afetada (ADA), que pode sofrer interferência do Empreendimento, mas no qual os impactos se tornam indiretos e com menos significância ao entorno, levando em consideração a intervenção que o novo fluxo de veículos afetará sobre o sistema viário do entorno, decorrentes da implantação e da operação das atividades do Empreendimento.

Para melhor compreensão, segue ilustração pela Imagem 25 representando as Áreas de Influências decorrentes deste Empreendimento.



Imagem 25: Imagem aérea com a demarcação das Áreas de influências (ADA / AID e AII) do Empreendimento na vizinhança.

6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno

De acordo com informações já mencionadas, o Empreendimento está localizado na Avenida Rui Barbosa esquina com a Rua Adir Pedroso, no Bairro Iná. Este imóvel se encontra situado nos zoneamentos definidos pelo **Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2)**, definido ao longo da Avenida Rui Barbosa e **Zona Residencial 4 (ZR4)** conforme verifica-se na Imagem 26 a seguir:



Imagem 26: Localização do Empreendimento e os zoneamentos do entorno.

Verifica-se que o entorno do imóvel onde está implantado o Centro Comercial, é predominantemente caracterizado pelo zoneamento ZR4, o qual apresenta vocação para o uso residencial de alta densidade populacional (250hab/ha). Além deste zoneamento ZR4, é possível verificar na vizinhança outros zoneamentos como a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e a Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Importante lembrar que devido ao Decreto Estadual 10.499/2022, a densidade populacional nesta região está restrita a 18 hab/ha em função da Área de Manancial e Proteção do Rio Pequeno. Considerando que o Empreendimento em questão é de caráter exclusivamente comercial, esta restrição estadual não apresenta interferências, pois a densidade populacional local será devidamente preservada mantendo a adequada ocupação na região.

Porém para os terrenos que possuem testada para a Avenida Rui Barbosa há incidência do ECS2 (Eixo de Comércio e Serviço 2), cujo zoneamento viabiliza empreendimentos de porte voltados ao uso para comércios e serviços.

Sendo assim, na Área de Influência Direta (AID) deste Empreendimento verificam-se vários outros estabelecimentos de pequeno e grande porte implantados na Avenida Rui Barbosa ao longo do ECS2, cujas atividades predominantes são para comércio e serviços (Imagens 27, 28 e 29).

Além dos edifícios comerciais, também se observam algumas indústrias de grande porte como é o caso da Indústria de Cosméticos “O Boticário” (Imagem 30), da Indústria Metalúrgica Magius (Imagem 31), e da Indústria Mecânica Lufer (Imagem 32), todas consolidadas junto a Avenida Rui Barbosa.



Imagem 27: Edificações Comerciais localizadas na Avenida Rui Barbosa, distantes apenas 335,00m do Empreendimento.

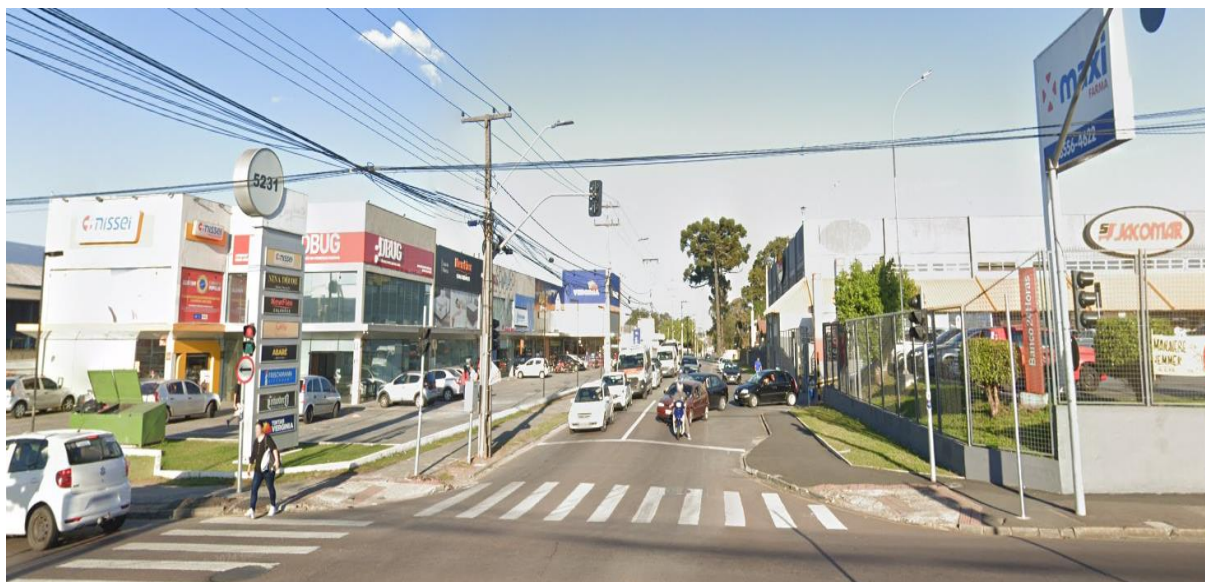


Imagem 28: Exemplos de centros comerciais e supermercados próximos, situados também na Avenida Rui Barbosa, distantes apenas 1.002,00m do Empreendimento.

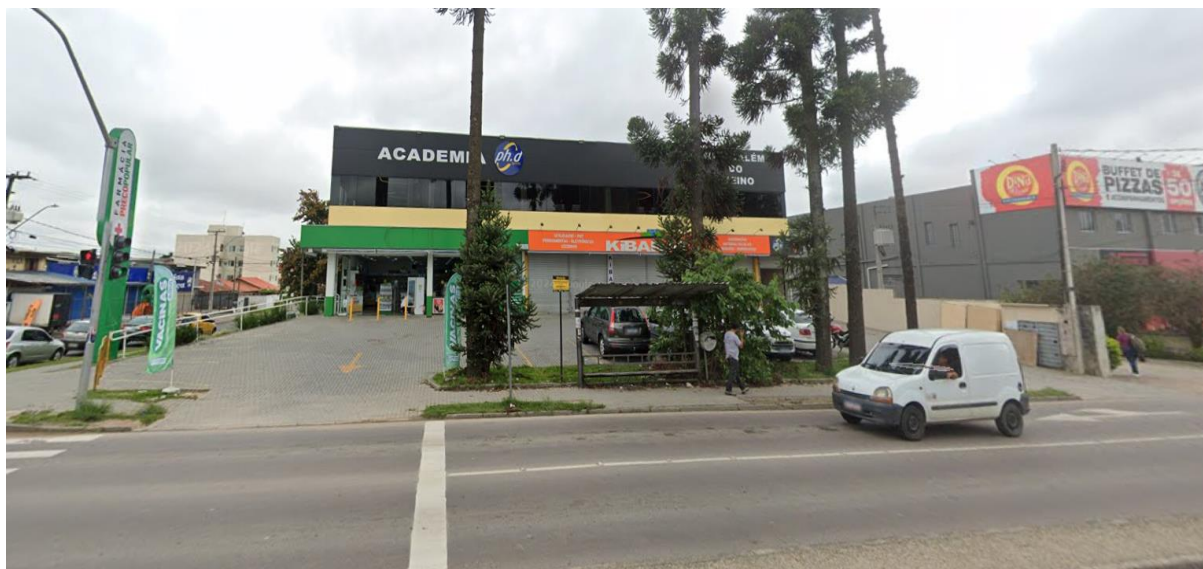


Imagem 29: Edifícios comerciais de pequeno e grande porte localizados na Avenida Rui Barbosa, ainda dentro da área de interferência Indreta.



Imagem 30: Vista da Entrada principal da Indústria de Cosméticos "O Boticário", situada em frente ao Empreendimento e dentro da Área de Influência Direta.



Imagem 31: Vista da Indústria Metalúrgica Magius, distante 115,00m do Centro Comercial em estudo e dentro da Área de Influência Direta.

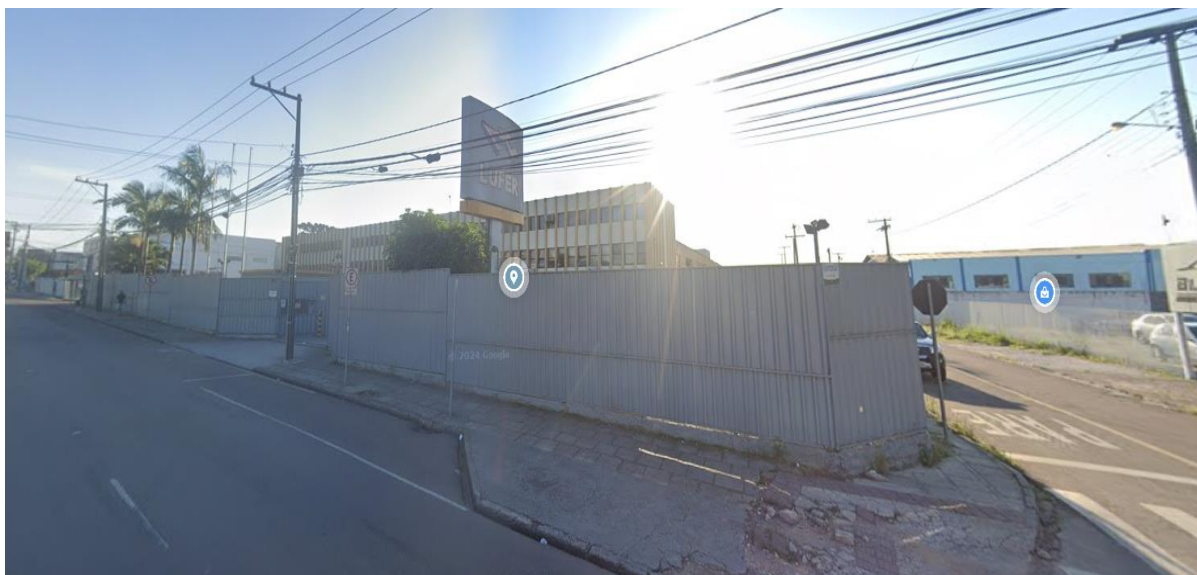


Imagem 32 : Vista da Indústria Mecânica Lufer localizada em frente ao atual Terminal Afonso Pena, distante apenas 600,00m do Empreendimento.

Portanto, analisando o entorno deste Imóvel em estudo e considerando as atividades de comércio, serviços e indústrias desenvolvidas nesta via, assim como o porte do Empreendimento pleiteado, o qual se assemelha com alguns estabelecimentos existentes neste zoneamento, constata-se que este Centro Comercial para Comércio 2, apresenta usos e parâmetros urbanísticos compatíveis com o Zoneamento ECS2, de modo que a sua implantação neste Lote A atenderá a vocação do zoneamento em questão, assim como a sua vizinhança que se encontra consolidada na região.

6.3 Sistema Viário e Rotas de Acesso

Como já mencionado no Item 4.2, a Avenida Rui Barbosa é a principal via de acesso ao Empreendimento, além da Rua Adir Pedroso que viabiliza acessos secundários.

Atualmente classificada como Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2), a Avenida Rui Barbosa viabiliza a conexão entre o centro da cidade com os bairros situados na região leste do Município, sendo um eixo estrutural importante que permite os acessos com as principais Rodovias Federais como a BR 376, a BR 277 e a BR 116.

Atualmente a Avenida Rui Barbosa (Imagem 33) apresenta uma caixa de rua com largura total igual a 25,00m, sendo uma via de dupla direção com duas pistas em cada lado, pavimentadas com asfalto em ótimo estado de conservação, contendo passeios em ambos os lados da via, além da sinalização horizontal, devido a revitalização viária que a região recebeu recentemente.

A Avenida Rui Barbosa apresenta um conjunto de sistema de semáforos na esquina com a Rua Adir Pedroso, em frente ao Empreendimento, permitindo o acesso tanto ao Centro Comercial como também o acesso ao Bairro Iná.

Em relação a Rua Adir Pedroso (Imagem 34), esta via também encontra-se pavimentada com asfalto em bom estado de conservação, apresentando caixa de rua com largura igual a 15,00m, composta por duas pistas de direção única sentido bairro. Esta via apresenta passeio nos dois lados da rua, porém não atendendo ao padrão municipal.



Imagem 33: Vista da Avenida Rui Barbosa e sinalizações horizontais e semafóricas em frente ao Empreendimento.



Imagem 34: Vista da Rua Adir Pedroso com passeios inadequados para pedestres.

As principais rotas de acesso ao Empreendimento se dão pelas Rodovias Federais BR277 e BR376, as quais permitem acessar diretamente a Avenida Rui Barbosa, que por sua vez facilita o deslocamento com maior rapidez até o Empreendimento, não havendo a necessidade de acessar por dentro dos bairros.

Para quem vem pela BR277, tanto no sentido Curitiba ou sentido Paranaguá, uma rota de acesso se faz junto ao cruzamento desta Rodovia com a Avenida Rui Barbosa, pela qual segue-se por aproximadamente 1.088,00m até chegar ao semáforo em frente ao Empreendimento. Ao fazer a conversão para a esquerda pode acessar o Empreendimento pela Rua Adir Pedroso.

Para quem utiliza a BR 376, tanto no sentido Curitiba – Centro ou no sentido Santa Catarina – Centro, ambos permitem rota de acesso pela BR376 até o cruzamento com a Avenida Rui Barbosa. A partir deste ponto segue-se por esta avenida sentido BR277 por cerca de 4.220,00m até chegar no Empreendimento em questão. Além das citadas rodovias, também é

possível acessar a Avenida Rui Barbosa por outras vias locais que seguem as mesmas rotas de acesso das rodovias.

Portanto, verifica-se que o presente sistema viário da Cidade de São José dos Pinhais atende com tranquilidade o modal rodoviário para esta região onde está implantado este Empreendimento em questão, assegurando um trânsito de veículos com moderada interferência no atual fluxo de tráfego no entorno do imóvel.

Em relação ao modal pedonal, verificou-se a necessidade de readequação de rampas de acesso à Pessoas com Deficiências (PCD) e com mobilidade reduzida na esquina deste Empreendimento. Sendo assim, o projeto de regularização deste Centro Comercial está propondo essa readequação de rampas para PCD, de forma a garantir a mobilidade com livre circulação de qualquer pedestre nesta região.

6.4 Geração de Tráfego

Conforme mencionado anteriormente, o Empreendimento em estudo já está implantado no local e portanto, as obras de reforma e ampliação deste estabelecimento já foram encerradas, não sendo mais possível a avaliação de aumento de tráfego na Fase de Ampliação da Obra. Porém, este Centro Comercial necessita do licenciamento para a regularização das obras para o devido funcionamento de suas atividades comerciais.

Portanto em relação a Fase de Operação, verifica-se um aumento do fluxo de veículos transitando na região, em função das atividades e operações do Empreendimento. A geração de tráfego se dá pelo aumento da frota de veículos de pequeno porte, decorrentes do uso por funcionários e clientes. Tendo visto que o Centro Comercial atende área de estacionamento para 109 vagas de veículos de pequeno porte. Sendo assim, **o aumento na frota diária de veículos de pequeno porte que transita na região está previsto no máximo 109 vagas** de acordo com a capacidade de estacionamento do Empreendimento.

Importante considerar que, se tratando de Centro Comercial, a capacidade máxima acontece nos finais de semana ou feriados, havendo a possibilidade de uma demanda menor no fluxo de veículos nos dias de semana, além dos funcionários e clientes que utilizam outros meios de transporte como serviço de taxi ou fretamento e serviço de transporte coletivo.

Em relação aos **veículos de grande porte, o empreendimento** conta com área de carga e descarga destinada a **3 caminhões tipo "toco"** para o abastecimento diário de suas atividades comerciais, sendo este o aumento na demanda do trânsito na localidade em relação a veículos pesados.

Portanto, considerando que a Avenida Rui Barbosa é uma via estrutural de fluxo rápido e que já apresenta um grande fluxo de veículos transitando diariamente, e ainda, considerando que o Centro Comercial já está implantado e operando, **conclui-se que a nova demanda gerada de 109 veículos de pequeno porte e mais 3 caminhões "Toco" de grande porte será facilmente absorvida pelo sistema viário local, visto não haver ocorrências de transtornos na região em função desta nova demanda de tráfego gerada pelo Empreendimento.**

6.5 Transporte Coletivo

Em relação ao meio de transporte coletivo, verificou-se que o Empreendimento está distante 560,00m do atual Terminal de Ônibus Afonso Pena, localizado na Avenida Rui Barbosa. Porém, em breve este terminal será desativado e inaugurado o Novo Terminal Afonso Pena, que se encontra em fase final de implantação, situado também da Avenida Rui Barbosa e distante apenas 350,00m do Centro Comercial.

Além da proximidade com o novo Terminal, verificou-se a existência de 5 linhas de ônibus nesta região, sendo linhas que ligam o Terminal do Afonso Pena de São José dos Pinhais aos Bairros, passando pela Avenida Rui Barbosa e/ou pela Rua Adir Pedroso, em frente ao Empreendimento em estudo.

A empresa responsável pelas linhas existentes é a Auto Viação São José, a qual oferece 5 itinerários através das Linhas:

115 - TERMINAL AFONSO PENA/INÁ/APOLO/VIAÇÃO

125 - TERMINAL AFONSO PENA/RENAULT

144 - TERMINAL AFONSO PENA/FENIX

150 - TERMINAL AFONSO PENA/PIT BORDA DO CAMPO

154 - TERMINAL AFONSO PENA/JARDIM PRIMAVERA

Existem duas paradas de ônibus localizadas nas proximidades deste Empreendimento, sendo um Ponto de ônibus localizado na Avenida Rui Barbosa ao lado do acesso do Centro Comercial. Ainda na Avenida Rui Barbosa do outro lado da via para quem vem sentido bairro - centro, existe outra Parada de ônibus distante 77,00m do Centro Comercial.

Existe implantado também outro Ponto de ônibus na Rua Adir Pedroso, ao lado do Empreendimento e distante apenas 34,00m do acesso do Centro Comercial.

Os 3 Pontos são de estrutura e cobertura metálica com assento, de acordo com modelo padrão desta Prefeitura e apresentam-se em bom estado de conservação, conforme pode ser verificado nas imagens 35, 36 e 37 a seguir:



Imagem 35: Ponto de ônibus existente junto ao acesso do Centro Comercial na Avenida Rui Barbosa (sentido bairros).



Imagem 36: Ponto de ônibus existente em frente ao Centro Comercial e do outro lado da Avenida Rui Barbosa (sentido centro).



Imagem 37: Ponto de ônibus existente na Rua Adir Pedroso, ao lado do Empreendimento.

Portanto, com a existência de 5 linhas de transporte coletivo que circulam na Avenida Rui Barbosa e algumas linhas passando pela Rua Adir Pedroso, cujas vias estão em frente ao Empreendimento, além da proximidade com o novo Terminal Afonso Pena, conclui-se que as atuais linhas de ônibus existentes têm capacidade de absorver a nova demanda gerada com a implantação deste Empreendimento, não havendo a necessidade de acrescentar mais linhas para circular nas mencionadas ruas.

6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

Considerando que o Empreendimento se trata de Centro Comercial (Comércio 2), haverá incidência de demanda somente nos serviços de saúde, sendo desconsiderada a demanda sobre serviços e equipamentos educacionais.

Em relação aos serviços e equipamentos públicos na área de saúde, verifica-se dentro da Área de Influência Indireta (AII) à existência da **Unidade de Pronto Atendimento Afonso Pena (UPA)**, localizada na Rua Francisca de Souza Cortes Nº460, distante 775,00m do Centro Comercial em estudo. Também verificou-se a existência da **Unidade Básica de Saúde (UBS) Dr. Nestor Cruz dos Santos**, localizada na Rua Antonio Bianchetti Nº90, distante 627,00m do citado Empreendimento, conforme Imagem 38 apresentada a seguir. Outras UBS existentes como a UBS Parque da Fonte e a UBS Urano ficam bem mais distantes do referido empreendimento, com distâncias superiores a 1.000,00m, estando fora da AII.



Imagem 38 : Imagem de localização dos Equipamentos e Serviços de Saúde.

Em relação à demanda sobre os equipamentos e serviços de saúde que este Empreendimento pode gerar, vale mencionar que de acordo com a Portaria Nº 1.631/2015 do Ministério de Saúde, que estabelece parâmetros de planejamento e ações para os serviços de Sistema Único de Saúde, com atualização para 2021, é necessário uma equipe de Estratégia de

Saúde da Família (ESF) para atender uma média de 3.500 pessoas. Porém, segundo dados do ano de 2022 fornecidos pela Secretaria Municipal de Saúde de São José dos Pinhais, a capacidade de atendimento em cada Unidade Básica de Saúde (UBS) está em torno de 10.500 pessoas, as quais devem ser atendidas no mínimo por 3 equipes ESF.

Considerando que em média as Unidades Básicas de Saúde apresentam capacidade máxima de atendimento de 10.500 pessoas em uma UBS com área construída de aproximadamente 505,00m², verifica-se então uma proporção de 0,05m² por pessoa atendida pelo serviço de saúde pública.

Desta forma, estima-se que a nova demanda de 48 pessoas que o Centro Comercial poderá gerar, necessitará de uma área a ser construída em torno de 2,4m² de Unidade Básica de Saúde na região. Portanto, ao considerar que será uma demanda relativamente baixa que aumentará com a implantação deste Empreendimento, não se pode descartar a possibilidade desta nova demanda ser absorvida pela atual UPA Afonso Pena, que atende atualmente toda a região do entorno.

Contudo, estimando ainda que possivelmente uma parte dos funcionários do Empreendimento tenham a cobertura de assistência médica oferecida pelos seus agentes empregatícios, considera-se que haverá uma distribuição de atendimentos e serviços nesta área de saúde, com a possibilidade de alguns funcionários possam usufruir de outros locais com serviços de saúde particulares existentes nesta Cidade, reduzindo assim a demanda de atendimento nesta Unidade Básica de Saúde Pública do entorno deste Centro Comercial. Lembrando que os casos que necessitarem de atendimento de urgência, deverão ser encaminhados diretamente aos serviços do Pronto Socorro e Maternidade São José dos Pinhais, localizado no centro desta Cidade.

Existem ainda outros equipamentos e serviços públicos importantes e de lazer na região como é o caso do Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann, situado na Avenida Rui Barbosa, e ao lado da UBS Dr. Nestor Cruz dos Santos. Além destes equipamentos, verificou-se o 6º Grupamento de Bombeiros, o atual e o Novo Terminal de Ônibus Afonso Pena, como podemos observar na Imagem 38 mencionada anteriormente.

6.7 Paisagem e Morfologia Urbana

A morfologia urbana estuda as estruturas, as formas e as transformações da cidade. Uma definição clássica em urbanismo, menciona que uma cidade é considerada como um ser vivo, que se transforma a cada segundo e possui funções diversas, criadas por indivíduos e com uma velocidade imperceptível.

Uma imagem física urbana é composta de cinco elementos tais como vias, limites, bairros cruzamentos e monumentos. Existem ainda os elementos móveis que são as pessoas e suas atividades.

Pode-se observar nas imagens aéreas (Imagens 39, 40, 41 e 42) a seguir um crescimento urbano com ocupação de áreas vazias com construções residenciais, comerciais e industriais. Somente algumas verdes áreas permanecem ainda desocupadas devido à restrições ambientais como áreas de preservação ambiental, áreas úmidas (banhados) e reservas de proteção de mananciais.

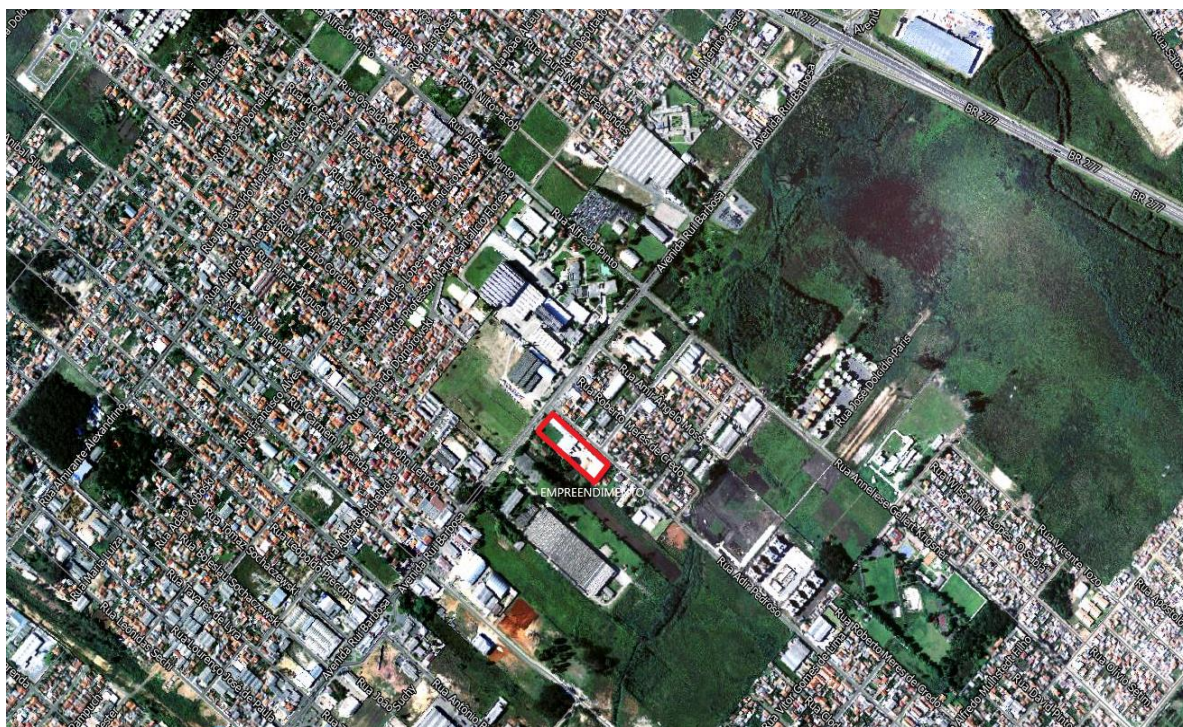


Imagem 39 : Imagem aérea do ano 2007 com grandes vazios urbanos, muita área verde e áreas de preservação permanente.

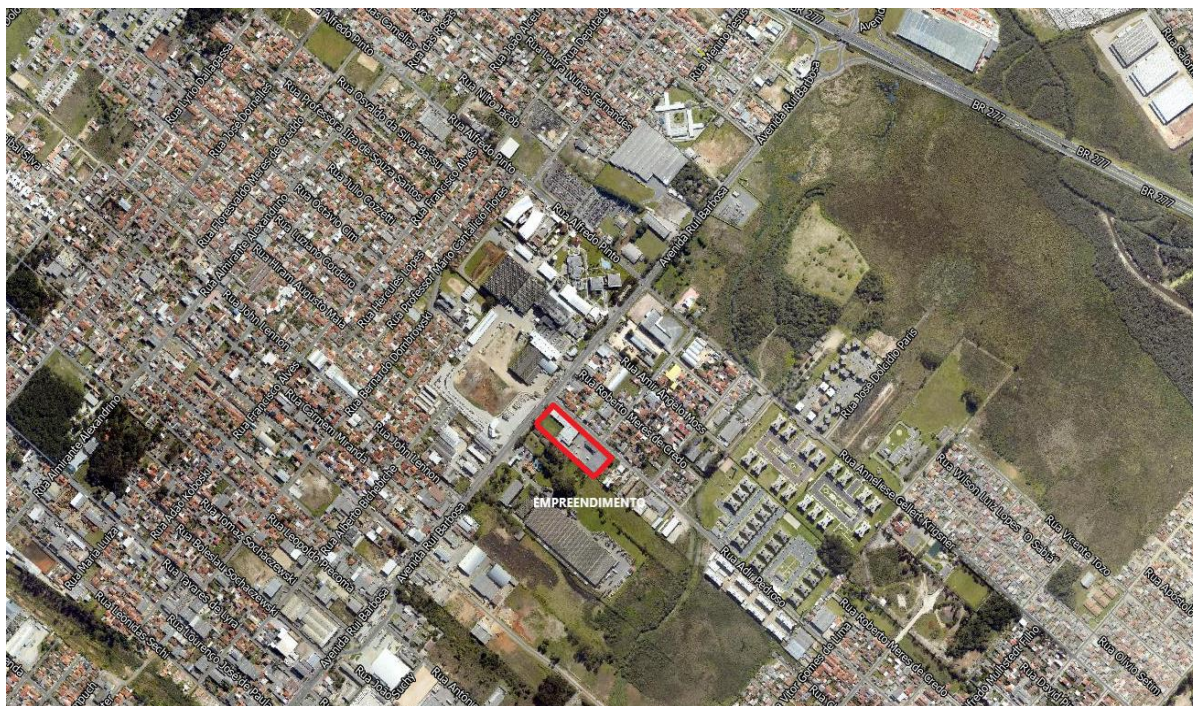


Imagem 40 : Nesta Imagem aérea do ano 2012, percebe-se a ocupação de vazios urbanos com construção de indústria em frente ao Empreendimento e no entorno, com condomínios residenciais além da manutenção das áreas de preservação permanente.



Imagem 41 : Nesta Imagem aérea do ano 2019, percebe-se a implantação de indústrias que atualmente se encontram consolidadas no entorno.

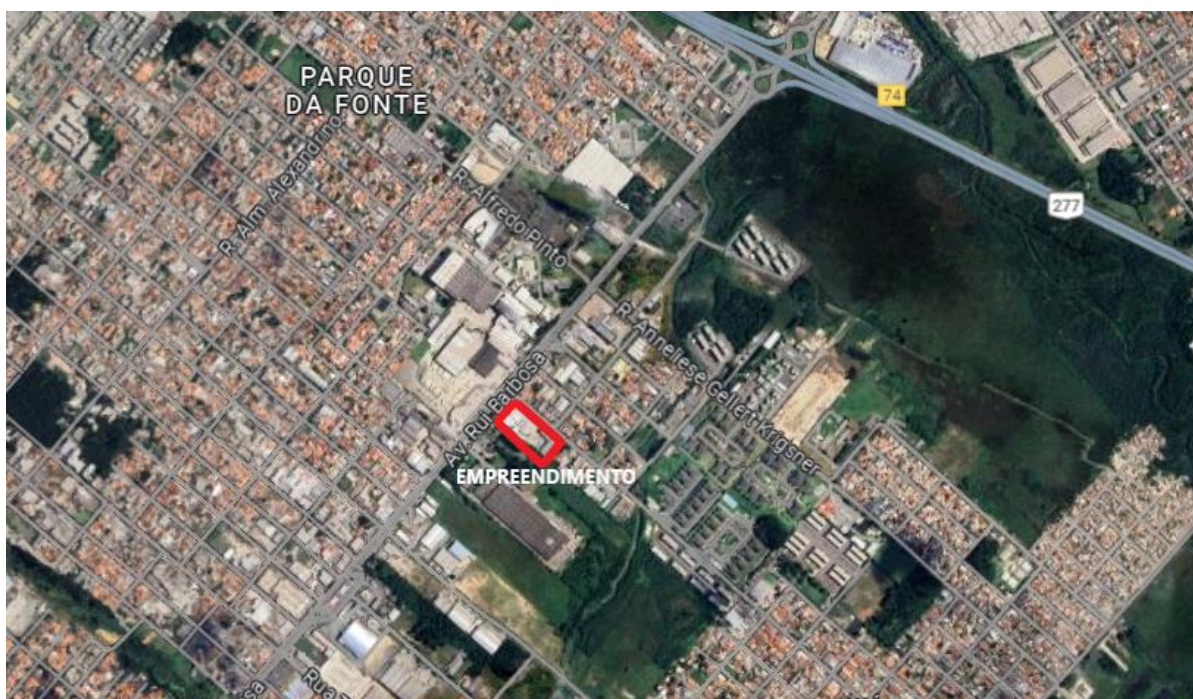


Imagem 42 : Imagem aérea do ano 2024, onde se observa desocupadas praticamente as áreas de preservação permanente (APP).

6.8 Patrimônio Histórico -cultural e Natural

O Patrimônio Histórico-cultural é um conjunto de bens materiais e imateriais que tem valor histórico para as culturas dos povos e que deve ser preservado por representar uma riqueza cultural para a comunidade e para a humanidade.

Quando um elemento cultural é considerado patrimônio histórico-cultural por um órgão ou entidade especializada no assunto, é estabelecido como elemento “tombado” como patrimônio. Podem ser considerados como bens do patrimônio histórico-cultural: obras de artes plásticas (como pinturas, esculturas, ilustrações), construções e conjuntos arquitetônicos (casas, palácios, casarões, jardins, monumentos) festas e festividades, músicas e elementos culinários entre outros.

O Patrimônio Natural e Cultural de São José dos Pinhais, de acordo com a Lei Nº2.256 de 20 de Setembro de 2013 é formado por bens móveis e imóveis existentes em seu território, cuja preservação é de interesse histórico.

Em consulta a dados disponibilizados pelo site da Prefeitura, verificou-se que os patrimônios tombados são algumas Igrejas, mausoléus e prédios históricos, localizadas a maioria na área central de São José dos Pinhais.

Porém, verificou-se que o **Empreendimento em estudo não se encontra próximo a nenhum Patrimônio Histórico-Cultural da Cidade de São José dos Pinhais.**

Em relação ao patrimônio natural, verifica-se a importância da preservação de áreas verdes como bens de uso e interesse comum sob a ótica ecológica. Sendo assim, as áreas verdes que existem no Município são constituídas por Áreas de Preservação Permanente (APP), Zonas Especial de Ocupação Restrita (ZEOR1) e áreas de parques e praças.

Conforme já mencionado, sobre o Imóvel que está implantado o Empreendimento não há áreas verdes ou APP a ser preservadas, a não ser a única espécie de Araucária que existe sobre o terreno junto ao recuo frontal do Centro Comercial.

7. IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança deve relacionar medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, que devem ser adotadas para minimizar os impactos decorrentes da implantação de um empreendimento, harmonizando ainda os impactos gerados com as condições do local pretendido e seu entorno.

Com base nas características ambientais do terreno, nas características das atividades do Empreendimento e as características de abrangência das áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AI), é possível classificar os impactos Positivos ou Negativos resultantes das atividades desenvolvidas no Empreendimento sobre o entorno, que podem potencializar as condições e demandas atuais em relação aos condicionantes ambientais, paisagísticos, econômicos, sociais, sistema viário entre outros.

Para facilitar a análise deste estudo, normalmente são desenvolvidas matrizes que sintetizam a relação das fases de Construção e de Operação do Empreendimento e suas

incidências, além das medidas compensatórias e mitigadoras, definidas de acordo com a classificação de impactos a seguir:

- a) **NATUREZA:** Trata sobre a qualidade do impacto:
 - Positivo: quando o efeito é benéfico e contribui com o entorno.
 - Negativo: quando apresenta efeitos adversos e que podem prejudicar o entorno.

- b) **ABRANGÊNCIA:** Trata dos impactos que ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:
 - Direto: área de incidência mais próxima do imóvel (AID);
 - Indireto: área de incidência mais abrangente no entorno (AI).

- c) **TEMPORALIDADE:** Trata da durabilidade de tempo do impacto
 - Permanente: de caráter definitivo;
 - Temporário: durante um período de tempo específico;

- d) **MAGNITUDE:** Expressa o grau de alteração ambiental provocado pela ação
 - Alto: quanto maior a alteração causada no meio, maior será o peso desse impacto
 - Moderado: quando a alteração causada no meio, não apresenta peso desse impacto;
 - Baixo: quanto menor a alteração causada no meio, menor será o peso desse impacto.

Para casos que ocorram impactos negativos, sugere-se a menção de medidas compensatórias quando não for possível reparar totalmente o dano necessitando de outras medidas de compensação ou mitigadoras, quando a ação resultar na redução dos efeitos do impacto.

7.1 Matriz de Impactos – Fase de Construção (Ampliação) do Empreendimento

Tendo visto que este estudo trata da regularização da ampliação do Centro Comercial que já está implantado no local, não será abordada a matriz da fase de construção, visto que a obra se encontra finalizada.

7.2 Matriz de Impactos – Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação deste Centro Comercial serão apresentadas as Matrizes de Impactos, que serão analisadas de acordo com os seguintes aspectos: Condicionantes Ambientais, Infraestrutura Urbana, Sistema Viário, Aspecto Sócio-econômico e Morfologia Urbana.

7.2.1 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Topografia e Terraplanagem	Solo e Meio Ambiente	P	D	P	B	Devido o imóvel apresentar topografia relativamente plana e por se tratar de regularização de obra já implantada, não houve necessidade de movimentação de solo.
Vegetação/Flora	Alteração das Espécies Florísticas	N	D	P	B	Houve a necessidade de corte de algumas espécies exóticas par adequação dos acessos, mas foi preservada a vegetação de grande porte de espécie nativa. Porém, poderão ser doadas a Prefeitura mudas de espécies para plantio em parques ou praças como um ação mitigadora.
Fauna	Alteração das Espécies de Animais do bioma	P	D	T	B	Não houve interferência na fauna local, visto que havia apenas algumas espécies de passaros que continuam habitando na Araucária que está sendo preservada no terreno.
Permeabilidade do Solo	Redução na Permeabilização do solo	N	D	P	B	O Empreendimento utilizou material permeável para pavimentar o estacionamento, além de possuir área de gramados. Logo, o valor resultante da taxa de permeabilidade atende acima do mínimo necessário previsto por lei. previsto em lei.

7.2.2 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Infraestrutura Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Demanda por Serviço e Equipamento Público	Aumento da demanda de atendimentos na área de Saúde, Lazer e Serviços Sociais	N	D	T	B	Por se tratar de Atividades Comerciais, a população utilizará os Equipamentos de Lazer e de saúde por período temporário e portanto não irá aumentar significativamente as demandas por estes equipamentos.
Demanda de Abastecimento de Água	Aumento no consumo de água	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar implantado, o mesmo já é atendido pelo abastecimento de Água Potável através da rede da SANEPAR.
Demanda de Abastecimento de Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar implantado, o mesmo já é atendido pelo abastecimento de energia elétrica através da rede da COPEL.
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume de esgoto	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar implantado, o mesmo já é atendido pela rede de coleta de esgoto através da SANEPAR, garantindo assim a manutenção da qualidade do solo, visto o imóvel estar inserido em área de Manancial de Proteção do Rio Pequeno.
Demanda por Coleta de Resíduos Sólidos	Aumento no volume de Lixo Reciclável e Orgânico a ser coletado	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar implantado, o mesmo já é atendido pelo serviço público de coleta de lixo através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Vias Públicas	Aumento na demanda de veículos e pedestres circulando pelas vias de acesso	N	D	P	M	Esta nova demanda de 109 veículos na região, pode ser considerado de impacto negativo moderado, visto as principais vias de acesso já estarem absorvendo esta nova demanda do Empreendimento.
Estacionamento	Atender estacionamento interno ao terreno do empreendimento	P	D	P	A	Visto o Empreendimento já estar implantado, foi previsto estacionamento dentro do perímetro do terreno atendendo um número maior de vagas previsto pela legislação vigente.
Transporte Público	Aumento no número de passageiros que usam o transporte coletivo público	P	I	P	B	A nova demanda de 48 funcionários do Empreendimento poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo público, visto a existência de 5 linhas de ônibus na região. Também deve-se considerar que alguns funcionários poderão usar veículos próprios, reduzindo a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo local.
Acessos do Empreendimento	Entradas e Saídas de veículos	N	D	P	M	O Centro Comercial implantou o acesso principal com pistas de aceleração e desaceleração na Avenida Rui Barbosa de modo viabilizar mais segurança durante os acessos ao Empreendimento.

7.2.4 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Uso e Ocupação do Solo	Atividades desenvolvidas atendem a vocação do Zoneamento	P	D	P	B	Otimização da vocação do Zoneamento ZR2, visto o uso Habitacional de Baixa Densidade ser permissível de acordo com a Legislação vigente.
Adensamento Populacional	Aumento na densidade populacional	N	D	P	B	Trata-se de Uso Comercial, com permanência dos funcionários de caráter temporário durante o horário de funcionamento, não caracterizando aumento na demanda populacional local.
Iluminação e Ventilação	Influência na iluminação e ventilação naturais do entorno do Empreendimento	N	D	P	B	A implantação deste Empreendimento atende aos parâmetros urbanísticos em relação aos recuos e a altura máxima estabelecidas por Lei vigente, além do Centro Comercial estar de frente a Avenida Rui Barbosa, cuja via forma um corredor assegurando a ventilação natural permanente.
Patrimônio Histórico e Paisagem	Interferências visuais, volumétricas ou culturais	P	D	P	A	Este Empreendimento não interferirá no patrimônio histórico da cidade, devido a distância do Centro Comercial aos prédios tombados na área central, porém poderá impactar positivamente na paisagem antrópica local, majorando a valorização imobiliária local.

7.2.5 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Aspecto Sócio-econômico

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
Emprego	Aumento na disponibilidade de vagas de trabalho na região	P	D	P	B	O Empreendimento poderá contratar funcionários do entorno para trabalhar nas atividades locais, aumentando a demanda de oportunidades e empregos na cidade.
Economia	Incentivo a Economia local e Aumento da Receita Tributária	P	D	P	A	O Empreendimento poderá implementar a economia local e majorar a arrecadação de Tributos para o Município
Valorização Imobiliária e Cultural	Elevação no custo do solo e benfeitorias, além da valorização como atrativo cultural e turístico	P	I	P	A	A implantação deste Empreendimento aumentará a valorização imobiliária local, elevando o preço do metro quadrado de solo, além de valorizar os imóveis do entorno.

8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Conforme já mencionado, este Centro Comercial está implantado sobre o Lote “A” com área total igual 12.100,00m², localizado na Avenida Rui Barbosa esquina com a Rua Adir Pedroso, contendo o acesso principal de veículos situado nesta mesma avenida.

Também foi verificado que o lote A se encontra na zona classificada como ECS2 (Eixo de Comércio e Serviço 2) e atende a vocação do zoneamento local, devido este Empreendimento ser destinado à atividades para Comércio 2. Consequentemente, podem ocorrer impactos positivos e negativos decorrentes desta implantação do Centro Comercial, havendo a necessidade de analisar estes impactos e propor medidas mitigadoras ou compensatórias para minimizar esses possíveis impactos.

8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção

Considerando que o Centro Comercial já está implantado no local, não será avaliado os impactos decorrentes da fase de construção, visto que a obra se encontra finalizada.

8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação

Durante a fase operacional das atividades comerciais deste Empreendimento, conclui-se que a maior interferência que a implantação deste Centro Comercial poderá causar será sobre o sistema viário, em especial sobre o tráfego local da Avenida Rui Barbosa, cuja via é considerada como Eixo estruturante. Estima-se que a nova demanda de 109 veículos previstos para atender o Empreendimento, poderá causar um aumento no atual fluxo de veículos que transitam diariamente sobre a Avenida Rui Barbosa. Sendo assim, foi implantado pistas de aceleração e desaceleração junto ao acesso principal de veículos de pequeno porte, para facilitar os acessos e viabilizar maior segurança aos veículos e aos pedestres, permitindo manter um fluxo de veículos livres de transtornos causados por carros parando sobre a pista. Em relação aos veículos de grande porte que atendem as cargas e descargas, foi estimado 3 caminhões tipo “Toco” que terão acesso ao pátio pela Rua Adir Pedroso.

Tendo visto que o Centro Comercial já está em funcionamento e consequentemente, o novo fluxo de veículos já está ocorrendo sobre a Avenida Rui Barbosa e a Rua Adir Pedroso, pode-se concluir que a nova demanda de veículos já está sendo facilmente absorvida pelo sistema viário existente, sem comprometer o atual fluxo de veículos que circulam nestas vias. Importante salientar que a atividade Comércio 2 está em conformidade com os usos permitidos no zoneamento ECS2, atendendo a vocação do entorno ao longo do eixo estruturante que compõe a Avenida Rui Barbosa.

Em relação aos impactos causados no aspecto ambiental, verifica-se que com a ampliação do Empreendimento foi necessário impermeabilizar mais área de terreno para a construção e para áreas de acessos e estacionamento. Sendo assim, como forma de compensação mitigadora, foi utilizado materiais que asseguram um bom percentual de permeabilidade no solo, garantindo desta forma uma permeabilidade no terreno igual a 34,14% estando acima o valor previsto em lei.

Quanto a flora, houve interferência sobre algumas espécies de vegetação que foram suprimidas para viabilizar as pistas de aceleração e desaceleração do acesso principal. Mas como uma medida compensatória, foi preservada a espécie nativa existente sobre o lote, além de haver a possibilidade de doação de mudas para serem plantadas em outras áreas do entorno como vias, praças ou parques.

Verifica-se que ocorre também a interferência sobre a infraestrutura urbana existente, com o aumento de demanda sobre as redes de abastecimento de energia elétrica e de água potável e as redes de coleta de esgoto e de resíduos sólidos. Porém como o imóvel em questão já está sendo

atendido pelas citadas redes, em especial a rede de coleta de esgoto, verifica-se que mesmo com o aumento da atual demanda poderá ser preservada a qualidade do solo em área de manancial em relação ao esgoto, através da ligação direta na rede de coleta da SANEPAR.

Em relação aos serviços e equipamentos públicos, poderá ocorrer um aumento esporádico na demanda sobre a área de saúde em relação ao atendimento de alguns funcionários do Centro Comercial. Lembrando que o Empreendimento trata apenas de atividades comerciais, portanto a interferência ocorre de modo temporário durante o horário comercial, não sendo um impacto permanente como acontece com os usos residenciais. O mesmo ocorre com a densidade populacional, que não será alterada devido as atividades serem desenvolvidas apenas durante horário de funcionamento comercial, caracterizando uma população flutuante.

Quanto aos aspectos sócios-econômicos vale salientar a valorização imobiliária da local, pois a implantação de Centros Comerciais de porte como este novo Empreendimento nesta região, poderá gerar um pólo atrativo para outros empreendimentos similares, causando um impacto positivo e conseqüentemente, provocar a valorização imobiliária do entorno. Outra interferência positiva que pode acontecer é a majoração na arrecadação de Tributos Municipais, pois com a implantação deste Empreendimento, o Município de São José dos Pinhais poderá aumentar sua receita tributária, as quais possibilitarão também o fomento dos comércios e serviços no entorno, aquecendo o comércio local como lojas, restaurantes e lanchonetes.

E ainda, com a implantação deste Empreendimento poderá gerar vagas diretas e indiretas, durante o funcionamento comercial, além da oferta de oportunidades de compra para moradores do entorno, favorecendo assim o aspecto sócio-econômico local.

9. CONCLUSÃO

Analisando todas as considerações apresentadas e diagnosticadas neste Estudo, assim como a análise do entorno do Imóvel, a avaliação dos aspectos positivos e dos impactos negativos decorrentes da implantação deste Empreendimento, conclui-se que o aumento da demanda de veículos transitando sobre a rede viária será a maior interferência negativa causada pela implantação deste Centro Comercial. Por isso, como medida mitigadora de possíveis impactos deste novo Empreendimento, foi implantado um acesso que contempla pista de aceleração e desaceleração para viabilizar o acesso e circulação segura de veículos e pedestres. E como esta obra já se encontra em fase operacional, pode-se observar que o sistema viário existente já absorveu facilmente a nova demanda de veículos decorrentes deste Centro Comercial, não apresentando nenhuma ocorrência que comprometa a malha viária local.

Portanto, esta Empresa **ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA** solicita o **DEFERIMENTO** deste Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sendo favorável ao Licenciamento de Regularização desta **REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA COMÉRCIO 2 – CENTRO COMERCIAL** que está implantado neste imóvel.

Confiante na viabilidade deste Licenciamento, esta Empresa fica à disposição para analisar outras medidas mitigadoras que possam compensar os possíveis impactos na vizinhança, decorrentes da implantação deste requerido Empreendimento neste Município de São José dos Pinhais.

10. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: 2022. BRASIL

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Estimativas de população. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao>>

GOOGLE Maps. Disponível em: <http://www.google.com.br/maps>. Acesso em 15 fev. 2023

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 100, de 10 de junho de 2015. Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 152, de 16 de maio de 2022. Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018. Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

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. Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Legislação Municipal vigente sob N.º 2.497/2014 e Alterações, de 26 de novembro de 2014. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistenciasocial/>>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. Escolas e CMEI's. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao>>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-praticaesportiva/>>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. Unidades Básicas de Saúde. São José dos Pinhais, 2022. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/>>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/>>

Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a Requerente **ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA**, tendo a autoria deste EIV a Responsável Técnica Arquiteta **ANGELA ONETTA ARAÚJO** – CAU-PR A145.469-2, conforme RRT em anexo, para o Licenciamento de **REFORMA E AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA COMÉRCIO 2 – CENTRO COMERCIAL**, sobre o Lote A matriculado sob N.º10.448 da 1.ª Circunscrição deste Município, sito a Avenida Rui Barbosa esquina com a Rua Adir Pedroso, no Bairro Iná, Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

São José dos Pinhais, 12 de Agosto de 2024

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA,
CNPJ: 79.456.703/0001-89

ANGELA ONETTA ARAÚJO
Arquiteta – CAU-PR A145.469-2

ANEXOS



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ANGELA ONETTA ARAÚJO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 052.XXX.XXX-35
Nº do Registro: 00A1454692

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: PROATIWA ARQUITETURA LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 21/05/2019 - sem data fim

CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-40
Nº Registro: PJ424811

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14578960I00CT001
Data de Cadastro: 05/08/2024
Data de Registro: 07/08/2024

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20711597 Pago em: 07/08/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: ESDOL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.000,00

CPF/CNPJ: 79.XXX.XXX/0001-89
Data de Início: 31/08/2024
Data de Previsão de Término: 23/01/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: RUI BARBOSA - DE 3351/3352 A 5389/5390
Bairro: AFONSO PENA

CEP: 83065260
Nº: 4359
Complemento:
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 4.979,26
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV), PARA REFORMA E APLIAÇÃO DE COMÉRCIO 2 EM ALVENARIA COM 03 PAVIMENTOS

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de 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 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14578960I00CT001	ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA	INICIAL	05/08/2024

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 ANGELA ONETTA ARAÚJO, registro CAU nº 00A1454692, na data e hora: 05/08/2024 15:16:41, 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.cau.br.gov.br/app/view/sigh/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 12/08/2024 às 13:22:52 por: siccau, ip 10.244.2.129.



C. P. P. 002443799-15

REGISTRO GERAL

FINCH, A.

01.

— PUBLICA

MATRÍCULA N.º 10.448=

IMÓVEL:-Um terreno de campo, designado "LOTE A", sito na Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta Cidade, com área total de 12.100,00m2. medindo 64,00 mts. de frente para a Av. RUI BARBOSA; por 189,06 mts. de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo pelo lado direito de quem da rua olha - o imóvel, com terras de Inacio Sizanowski; pela lateral esquerda fazendo esquina com a rua ADIR PEDROSO, e, na linha de fundos 64,00 mts. divide com o lote "B", - tendo como benfeitorias: Um barracão de alvenaria, com área construída de 1.322,25 m2.- Obs: lote esse oriundo da subdivisão do imóvel com a área total de 24.200,00m2. conforme planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal desta Cidade e, arquivada neste Cartório (arq. de plantas 842).- PROPRIETARIA:- INDUSTRIA DE PLASTICOS ZANICLO S/A - firma sediada nesta Cidade, a Av. Rui Barbosa 3068 e CUC/NF 81 304 982/0001-07.- TÍTULO AQUI
SISTIVO:- Registrado neste Cartório sob n.55.999 fls.73 em 05.10.72 e 56.464 fls.184 em 10.5.76, digo, em 12.4.73 ambos do livro 3AC e, devidamente matriculado sob n.549 livro 2 em 10.5.76.- São José dos Pinhais, 12 de julho de 1979. *[Assinatura]* - Oficial do Registro.-----

AV.1-10.448:- A requerimento da proprietária, devidamente representada, Certificado de quitação do IAPAS, sob nº 375105-Série "C", e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras, sob nº 20/80, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 03 de março de 1.980, cujos documentos ficam arquivados em - Certório,- AVERBA-SE a ampliação de obra realizada no imóvel objeto desta matrícula, destinado à indústria, com a área global de 2,071,88 m2., construído por Brafer Construções Metálicas Ltda.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 1.980. *[assinatura]* Oficial.

R.2-10.448:- P²a escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 04 de Julho de 1980, às fls.19 e 20, do livro 271, a firma Implaza - Indústria de Plásticos Zaniolo S/A., entidade jurídica, com sede à Avenida Rui Barbosa 3.068, nesta cidade, inscrita no CGC/MF 81.304.982/0001-07, representada por seus representantes legais Srs. - Altavir Zaniolo, brasileiro, casado, industrial, portador da CI 110.176-Pr., e inscrito no CPF/MF 000.598.629-04 e, Luiz Cesar Zaniolo, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.422.383-Pr., e inscrito no CPF/MF 064.379.239-20, residentes e domiciliados à rua Bernardino Bormann 954 Bigorrihlo-Curitiba-Pr., - VENDE o imóvel e benfeitorias constantes nesta matrícula a firma DAWEZA - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., entidade jurídica, com sede à rua Voluntários da Pátria 41, sobreloja em Curitiba, inscrita no CGC/MF 78.132.024/0001-91, devidamente representada,- pela quantia de Cr\$-3.945.729,00 sem condições.Obs. O Imposto inter-vivos foi pago sobre Cr\$-3.946.000,00 conforme = talão nº.2157997-9 em data de 01-07-1980.- Certificado de Regularidade de Situação sob nº.640.669 da série "E" expedido pelo INPS em nome da vendedora.- São José dos Pinhais, 26 de Janeiro de 1981. Assinatura Oficial. - - - - -

R. 3-10.448:- Dawaga - Administração e Participações Ltda. já qualificada e devidamente representada - na qualidade de interveniente hipotecante - DEU EM HIPOTECA CENULAR - O TERRENO DE BENEFICÊNCIAS constantes nesta matrícula, em favor do BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, autarquia - interestadual de natureza econômica, com sede em Porto Alegre-RS, a rua Uruguaí 155 4º andar e Agência em Curitiba a rua Emiliano Perneta 160 - CGC/MF

- SEQUE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://hedstradecms.cnr.org.br/validacao.aspx?e_digite_o_hash_b8e681b-3d7c-4636-9557-85a32ab8469

CNM 079970.2.0010448-93

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

MAT 10.448

Esse documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL CANGIARO COELHO - 10/10/2023 09:48 PROTOCOLO: 523 10196176D-1046

JUB

br.gov.br/saopetropolis/www

Serviço de Atendimento ao Cidadão

JAEs

CONTINUAÇÃO

92.816.560/0001-37,- para garantir um financiamento concedido a Telos Sociedade Anônima - Equipamentos e Sistemas, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba - CEC 76.492.552/0001-26 devidamente representado, - no valor de R\$35.918.400,00 equivalente nesta data a US\$160.000,00 (cento e sessenta mil dólares norte-americanos), aos juros (taxa efetiva) de 2,25% ao ano e vencimento para 26 de dezembro de 1989, conforme Cédula de Crédito Industrial n.º PR-3527/operação 63-071 emitida em Curitiba em 04.11.1982, devidamente registrada no livro 3 sob n.º 1633, - ficando uma cópia da cédula arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 17.11.1982. *[Assinatura]* - Oficial.

R.4-10.448:- Daweza - Administração e Participações Ltda. já qualificada e devidamente representada, na qualidade de interveniente hipotecante - DEU EM HIPOTECA CEDULAR o terreno e benfeitorias constantes nesta matrícula, em favor do BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL, já qualificado e devidamente representado, - para garantir um financiamento concedido a Telos Sociedade Anônima - Equipamentos e Sistemas, já qualificado, - no valor de R\$120.644.168,40 equivalentes nesta data a 18.648 OREX aos juros de 7% ao ano, e, vencimento para 10 de novembro de 1993, conforme Cédula de Crédito Industrial PR-3911/FCC-268 emitida em Curitiba em 04/novembro/1983, devidamente registrada no livro 3 sob n.º 1838, - ficando uma cópia arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 09/novembro/1983. *[Assinatura]* - Oficial.

AV.5-10.448:- De conformidade com o Termo de Quitação nº.2166/84, - firmado pelo BRDE em data de 04 de Abril de 1984, com as firmas - reconhecidas, e demais documentos que ficam arquivados em Cartório - AVERBA-SE o cancelamento da Hipoteca Cédular objeto do R.3, - retro. - São José dos Pinhais, 16 de Abril de 1984. *[Assinatura]* Of.

AV.6-10.448:- De conformidade com o Aditivo Cédular n.º 2826-01 firmado pelas partes em 24.07.1986, ficando cópia arquivada em Cartório - AVERBA-SE o cancelamento da hipoteca cédular objeto do R4, retro. São José dos Pinhais, 05 de setembro de 1986. *[Assinatura]* - Oficial do Registro.

R.7-10.448:- Pela escritura levada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 28 de novembro de 1.986, às fls.010 do livro 360, Daweza-Administração e Participações Ltda, entidade jurídica com sede à rua Voluntários da Pátria 41, sobre loja em Curitiba-Pr., inscrita no CGC/MF sob nº 78.132.024/0001-91, representada por seus sócios gerentes Djelma José Daxi, brasileiro, casado, industrial, portador de C.I. 4.376.926-Pr., inscrito no CPF/MF 010.676.568-04; e Jorge Aloysio Weber, brasileiro, casado, industrial, portador de C.I. nº 791.167-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 002.462.559-00, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., VENDE o imóvel e benfeitorias constantes desta matrícula à **ATILIO BORTOLI LOSS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens com Zeir Tereza Areias Loss, industrial, C.I. 204.580-Pr., inscritos no CPF/MF sob número 109.363.789-72, residentes na rua Mariano Torres nº 792, Curitiba-Pr., pela quantia de R\$2.200.000,00 por conta de cujo preço - foi pago a quantia de R\$1.130.000,00 e o saldo restante de - - - R\$1.070.000,00 será pago em 20 de dezembro de 1.986, ficando vinculada à escritura. Certidão Negativa de Débito - CND nº 220174, expedida pelo IAPAS. São José dos Pinhais, 27 de janeiro de 1.987. *[Assinatura]* Oficial.

AV.8-10.448:- De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório AVERBA-SE o cancelamento das condições de pagamento constantes do R.7 supra. São José dos Pinhais, 27 de janeiro de 1.987. *[Assinatura]* Oficial.

AV.9-10.448:- A requerimento datado de 17 de outubro de 1.996, Certificado de Vistoria de Conclusão

SEQUE

CONTINUAÇÃO

são de Obras nº 0281/96, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, Certidão Negativa de Débito nº 170127, série G, expedida pelo INSS e Anotação de responsabilidade Técnica ART sob nº 772246-3 e 790448-2, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** a construção de um prédio em alvenaria, para fins comerciais, com 1 pavimento com a área total de 305,92m², sobre o lote objeto desta matrícula. São José dos Pinhais, 30 de Outubro de 1.996* *[Assinatura]* Oficial.

R.10-10.448: Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 23 de outubro de 1.995, às fls.172, do livro 495, Atilio Bortoli Loss e sua mulher Zair Tereza Areias Loss, brasileiros, casados entre si, ele industrial, portador da CI.204.580-Pr., ela do lar, portadora da CI. 1.045.946-Pr., inscritos no CPF/MF 109.363.789-72, residentes e domiciliado na rua Mariano Torres 792, Curitiba-Pr., **VENDEM** o lote e benfeitorias constantes desta matrícula a **TERCI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Cândido de Abreu nº 526, Torre A, Conjunto 1109/1110, em Curitiba-Pr., inscrita no CGC/MF 78.230.679/0001-00, devidamente representada, pela quantia de **R\$600.000,00**, por conta de cujo preço foi paga a quantia de R\$60.000,00 e o saldo restante de R\$540.000,00 será pago em 09 prestações mensais e consecutivas de R\$60.000,00 com vencimento da 1ª no dia 17/11/95 e as demais no mesmo dia dos meses e ano subsequentes, representadas por notas promissórias vinculadas a escritura, ficando instituído e aceito pelas partes o **Pacto Comissório**. Obs.: Imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de R\$654.775,86, conforme talões nrs. 2.753/96 e 1.762/96, datados de 23.10.96 e 18.07.96. São José dos Pinhais, 30 de Outubro de 1.996* *[Assinatura]* Oficial.

AV.11-10.448: De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.10 supra, **cancela-se** o Pacto Comissório ali instituído. São José dos Pinhais, 30 de Outubro de 1.996* *[Assinatura]* Oficial.

R.12-10.448: Protocolo nº 071.332 de 31/08/2001. Conforme Mandado datado de 20/07/2001, expedido nos autos CP 510/99 em que é exequente Renato Capelão Mazarem e executada ACD Indústria Química Ltda., em trâmite na Vara do Trabalho desta cidade e Auto de Penhora e Depósito que ficam arquivados em Cartório, **REGISTRA-SE** a **PENHORA** efetivada sobre o imóvel objeto desta matrícula. Fiel Depositário: José Dias de Souza, RG-2.051.782-Pr. São José dos Pinhais, 04 de setembro de 2.001. *[Assinatura]* Oficial.

AV.13-10.448: Protocolo nº 083.142 de 16/07/2004. Conforme Ofício nº 519/2004-DS, datado de 1º/07/2004, da Vara do Trabalho desta Comarca, expedido nos autos CPE 510/1999, que fica arquivado em Cartório, **AVERBA-SE** o cancelamento do R.12 supra. São José dos Pinhais, 16 de julho de 2.004. *[Assinatura]* Oficial.

R.14-10.448: Protocolo nº 084.683 de 18/11/2004. Pela escritura lavrada nas notas do 9º Tabelião de Curitiba-Pr, em 28 de outubro de 2004, fls.133 do livro 0593-N, Terci Participações Ltda., já qualificada, representada por seu administrador Isidoro Rozenblum Trosman, urugusio, casado, industrial, portador da CI. para estrangeiro RNE W-005711-J, CPF/MF 183.997.979-87, residente e domiciliado na rua Dr. Faivre nº 1022, apto. 602, centro em Curitiba-Pr, **VENDE** o lote e benfeitorias, objetos da presente matrícula, a **FRIOVEL DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua Arlindo Ribeiro nº 255, na cidade de Guarapuava-Pr., inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.242.643/0001-03, devidamente representada, pela quantia de **R\$685.000,00**, sem condições. Obs.: Consta da escritura que foram apresentadas as certidões: Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeitos de Negativa, administrados pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 7.114.414; e, Certidão Negativa de Débito-CND do INSS sob nº 218622004-14001010, ambas em nome da vendedora, que ficam arquivadas em Cartório. Indicação Fiscal 01.278.0007.000.01. ITBI/2004 pago conforme Guia nº 4144 em 10/11/04. Funrejus pago R\$609,00 em 03/11/04. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 25 de novembro de 2004. *[Assinatura]* Oficial.

R.15-10.448: Protocolo nº 088.023 de 24/06/2005. Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião da Comarca de Pato Branco-Pr, em 23 de fevereiro de 2005, fls.026/029 do livro 167, Friovel Distribuidora de Alimentos Ltda., já qualificada, representada por seu administrador Claudir

SEQUE

CONTINUAÇÃO

Antonio Portile, brasileiro, casado, empresário, portador da CL1.369.591-SSP/Pr, inscrito no CPF/MF 242.160.209-25, residente e domiciliado na rua Ararigboia, 827, centro, Pato Branco-Pr, e, Antonio Pereira Leal, brasileiro, divorciado, do comercio, portador da CL1.602.293-SSP/Pr, inscrito no CPF/MF 297.935.649-20, residente e domiciliado na rua Tapajós, 460, apto.202, centro em Pato Branco-Pr, VENDE o lote e benfeitorias objetos da presente matrícula a **ESDEL - COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CPF/MF 79.456.703/0001-89, com sede na rua Fagundes Varela, 1321, bairro Jardim Social, em Curitiba-Pr, devidamente representada, pela quantia de **R\$690.000,00**, que deverá ser paga em 23 parcelas mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$30.000,00, vencendo-se a primeira em 05/09/2005, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, as quais serão pagas diretamente à vendedora ou quem esta indicar, representadas por Notas Promissórias, com as demais condições constantes da escritura. Apresentaram: Certidão Negativa de Débito-CND do INSS nº 26622005-14024010; Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeitos de Negativa - código de controle 98ED.5C40.45A7.810B; e Certidão Negativa Quanto a Dívida Ativa da União - código de controle 467F.C87F.F5FE.FFOA, todas em nome da vendedora, que ficam arquivadas em Cartório. Indicação Fiscal 01.278.0007.000.01. ITBI/2005 pago sobre avaliação de R\$714.754,71, conforme Guia nº 1552 em 09/05/05. Funrejus pago R\$609,00 em 21/03/2005. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 20 de julho de 2005. *S. V. de Souza* Oficial.

R.16-10.448:- Protocolo nº 094.721 de 29/09/2006. Nos termos do Mandado datado de 12/07/06, expedido nos autos de Representações Criminais nº 2006.70.00.016388-4 e nº 2006.70.00.016386-0, Autor Ministério Público Federal e Réu Izidoro Rozenblum Trosman, em trâmite na 2ª Vara Federal Criminal de Curitiba e Auto de Arresto que ficam arquivados em Cartório. **REGISTRA-SE o ARRESTO PRÉVIO** efetivado sobre o imóvel desta matrícula. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2006. *S. V. de Souza* Oficial.

AV.17-10.448:- Protocolo nº 105.187 de .01/08/2008. Conforme requerimento datado de 28/07/2008; Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 632/2007 expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 053332008-14001100 expedida pela Secretaria da Receita Federal; Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 2007058273-0 e Planta, cujos documentos ficaram arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** a construção de um prédio comercial, pre-moldado, com 1 pavimento, com a área concluída de **2.438,83 m²**, passando a constituir uma área construída total de 4.816,31 m², sob nº 130 da Rua Adir Pedrosa, esquina com a Av. Rui Barbosa. Inscrição Imobiliária 1.278.0007.000.01.00. Funrejus pago R\$ 609,00 em 04/08/2008 conforme guia nº 08041024300212772. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 29 de agosto de 2008. *S. V. de Souza* Oficial Designada.

AV.18-10.448:- Protocolo nº 111.151 de 10/06/2009. De conformidade com o Ofício nº 3565940 datado de 21/05/2009, assinado pelo Dr. Sergio Fernando Moro - Juiz Federal da 2ª Vara Federal Criminal e SFN de Curitiba, que fica arquivado em Cartório (Arquivo de Mandados) **AVERBA-SE** o cancelamento do **R.16** supra. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2.009. *S. V. de Souza* Oficial Designada.

R.19-10.448:- Protocolo nº 117.637 de 16/04/2010. Esdel - Comércio de Produtos Alimentares Ltda, já qualificada, e devidamente representada, **DA em HIPOTECA CEDULAR** o lote e benfeitorias, objetos desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, Osasco-São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para garantir um empréstimo - capital de giro, no valor de R\$ 4.140.000,00, pelo prazo de 1461 dias, a taxa de juros 0,32% a.m. e 3,91% a.a., com todas as demais condições constantes da Cédula de Crédito Bancário nº 237, emitida em Cascavel-Pr, em 16 de abril de 2010, registrada neste Ofício sob nº 7.973 do livro 3-Auxiliar. Apresentaram: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União-CF17.E857.D30A.BFB6 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº

SEQUE

03/10.448

constituição

nº 043192010-14001100, que ficam arquivadas em Cartório. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 16 de abril de 2010. *Edilio Dal Onario Cordeiro* Oficial Designada.

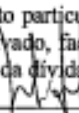
AV.20-10.448 - Protocolo nº 144.357 de 10/04/2013. De conformidade com a declaração firmada por Friovel Distribuidora de Alimentos Ltda, em data de 29 de abril de 2013, que fica arquivada em Cartório (arquivo de papéis) - **AVERBA-SE** o cancelamento das condições de pagamento constantes do **R.15** retro. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 13 de maio de 2013. *Edilio Dal Onario Cordeiro* Oficial Designada.

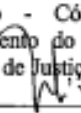
AV.21-10.448 - Protocolo nº 144.357 de 10/04/2013. Conforme termo de quitação e liberação de garantia, contrato nº 3.702.724-7 firmado pelo Banco Bradesco S/A em data de 14/03/2013, que fica arquivado em Cartório (arquivo de cancelamento de cédulas) - **AVERBA-SE** o cancelamento do **R.19** retro. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 13 de maio de 2013. *Edilio Dal Onario Cordeiro* Oficial Designada.

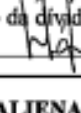
R.22-10.448 - Protocolo nº 144.357 de 10/04/2013. Conforme contrato por instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, firmado pelas partes em 25 de março de 2013, ficando uma via arquivada em Cartório (arquivo de papéis), Esdel Comércio de Produtos Alimentares Ltda, com sede na Avenida Rui Barbosa 4359, Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 79.456.703/0001-89, representada por Edson Luiz Casagrande, inscrito no CPF/MF 546.244.959-34, doravante denominado Tomador, **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel e benfeitorias constantes desta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, e Lei 11.076 de 30/12/2004, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, doravante denominado Banco, devidamente representado, para garantir o cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas no contrato particular para concessão de garantia - GE-113/0284, firmado pelas partes em 25 de março de 2013, ficando uma via arquivada em Cartório (arquivo de papéis) no valor de **US\$ 4.100.000,00** (quatro milhões e cem mil dólares dos Estados Unidos da América), equivalentes, na data do contrato, a **R\$ 8.257.400,00** (oito milhões duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos reais), conforme a taxa de câmbio de venda do dólar dos Estados Unidos da América, divulgada pelo Banco Central do Brasil, através do Sistema de Informações do Banco Central (SISBACEN), transação PTAX 800, opção 5. A fiança cuja emissão é aqui pactuada será válida por 1469 dias a contar da emissão da garantia, mais juros equivalentes a 3.16% a.a. O presente instrumento permanecerá em pleno vigor até a liquidação final e integral de todas as obrigações assumidas pelo tomador no contrato. Para efeitos de venda em público leilão, o valor do imóvel objeto desta matrícula, a ser considerado é de **R\$ 8.400.000,00**, conforme laudo de avaliação da empresa Engebanc Paraná (Curitiba-Londrina) datado de 21/12/2012. Comparecem como Avalistas: Joseti Antonio Meimberg, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI.654.228-0, inscrito no CPF/MF 127.754.369-00; Terezinha Pereira Meimberg, brasileira, casada, doméstica, portadora da CI.1.339.886-0, inscrita no CPF/MF 003.903.769-06, residentes e domiciliados à Rua Prudente de Moraes 699, Dois Vizinhos-Pr.; Edson Luiz Casagrande, brasileiro, casado, empresário, portadora da CI.4.058.698-9, inscrito no CPF/MF 546.244.959-34 e Angelica Meimberg Casagrande, brasileira, casada, doméstica, portadora da CI.4.518.102-2, inscrita no CPF/MF 638.015.319-53, residentes e domiciliados à Rua Oswaldo Aranha nº 889, Apto. 801, Pato Branco-Pr. Com todas as demais cláusulas e condições constantes dos referidos contratos. Indicação Fiscal sob nº 01.278.0007.000.01. **Obs.:-** Apresentaram em nome da firma Esdel Comércio de Produtos Alimentares Ltda, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000682013-14001703 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº E0F9.1C73.D2D9.1B15, expedidas pela Secretaria da Receita Federal e foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados, cujos documentos ficam arquivados em Cartório. Custas-VRC 2.156 = R\$304,00. São José dos Pinhais, 13 de maio de 2013. *Edilio Dal Onario Cordeiro* Oficial Designada.

BRUNO DO VIEIRO

CANCELAMENTO

AV.23-10.448 - Protocolo 186.906 de 09/08/2017 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do instrumento particular de liberação de garantia condicionada ao novo registro, datado de 23/03/2017, aqui arquivado, faço constar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.22-10.448, face a quitação da dívida. Emol.: VRC 630 = R\$ 114,66. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 2017.  Oficial.- (re/ksc)

R.24-10.448 - Protocolo 186.904 de 09/08/2017 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do instrumento particular de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel, firmado em 23/03/2017, do qual uma via fica aqui arquivado, ESEDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 79.456.703/0001-89, com sede na Rod. PR-506, 2.179, Km 2,5, Galpão C - Área Ind SP do Araçatuba, Campina Grande do Sul-PR, **ALIANA** em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, e Lei 11.076 de 30/12/2004, em favor de **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, para garantir o cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas no contrato de Instrumento Particular para Concessão de Garantia IMP EMP 0401171701103, firmado pelas parte em 23/03/2017, no valor de USD 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil dólares dos Estados Unidos da América), equivalente, na data do referido contrato, a R\$ 7.812.000,00 (Sete milhões, oitocentos e doze mil reais), conforme a taxa de câmbio de venda do dólar dos Estados Unidos da América, divulgada pelo Banco Central do Brasil (PTAX), com prazo de vencimento em até 302 dias a contar da data de emissão da garantia, taxa de juros fixa de 2,46% ao ano. Para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), conforme laudo de avaliação da empresa DLR Engenheiros Associados Ltda, datado de 21/07/2016. Fica estabelecido que a intimação será expedida no prazo de 15 dias a contar do atraso no pagamento de quaisquer obrigações decorrentes do referido contrato. Demais condições constantes do contrato. Fica arquivada certidão de Tributos Federais C11C.E7CC.6D21.0A10, emitida em 11/08/2017. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 56f0.5e42.bd4f.b4d6.9f84.d98d.0c48.16de.63b0.cfd2. Isento do recolhimento do FUXREJUS conforme previsto no item 13 da Instrução Normativa 02/99 do Tribunal de Justiça. Emol.: VRC 2156 = R\$392,39. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 2017.  Oficial.- (re/ksc)

AV.25-10.448 - Protocolo 197.141 de 28/08/2018 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do instrumento particular de carta de liberação de garantia condicionada ao novo registro, datada de 25/09/2017, aqui arquivado, faço constar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.24-10.448, face a quitação da dívida. Emol.: VRC 630 = R\$ 121,59. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de setembro de 2018.  Oficial.- (is/ka)

R.26-10.448 - Protocolo 197.141 de 28/08/2018: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, firmado em 25/09/2017, do qual uma via fica aqui arquivado, ESEDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 79.456.703/0001-89, com sede na Rod. PR-506, 2.179, Km 2,5, Galpão C - Área Ind SP do Araçatuba, Campina Grande do Sul-PR, **ALIANA** em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, e Lei 11.076 de 30/12/2004, em favor de **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, para garantir o cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas no contrato de Instrumento Particular para Concessão de Garantia IMP EMP 04 01171703937, firmado pelas parte em 25/09/2017, no valor de USD 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil dólares dos Estados Unidos da América), equivalente, na data do referido contrato, a R\$ 7.067.700,00 (Sete milhões, sessenta e sete mil e setecentos reais), conforme a taxa de câmbio de venda do dólar dos Estados Unidos da América, divulgada pelo Banco Central do Brasil (PTAX), em favor de Banco Bradesco Europa S.A., com prazo de vencimento em até 1.201 dias a contar da Continua na folha 4

CNM 079970.2.0010448-93

br.gov.br/validacao.aspx
Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

data de emissão da garantia, comissão de 7,21% ao ano. Para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), conforme laudo de avaliação da empresa DLR Engenheiros Associados Ltda, datado de 21/07/2016. Fica estabelecido que a intimação será expedida no prazo de 15 dias a contar do atraso no pagamento de quaisquer obrigações decorrentes do referido contrato. Demais condições constantes do contrato. Fica arquivada certidão de Tribunais Federais 4ED9.D963.BF77.6D1B, emitida em 27/08/2018, válida até 23/02/2019. CNIB - Resultado Negativo - Código HASH: 206f.13fe.1573.90c6.02e4.95c3.f0b0.a44a.0520.c3e4. Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme previsto no item 13 da Instrução Normativa 02/99 do Tribunal de Justiça. Empl.: VRC 2156 = R\$ 416,11. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de setembro de 2018.

Oficial - (is/ka)

AV.27-10.448:- Protocolo 197.793 de 18/09/2018. **RETIFICAÇÃO:** Nos termos do título mencionado no R.26-10.448, e do Art. 213, I, "a" da Lei 6015/73, retifica-se o valor em moeda estrangeira da garantia constante no R.26-10.448 para **USD 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil dólares dos Estados Unidos da América)** e não como constou. Emol.: Nihil. Dou fê. São José dos Pinhais, 18 de setembro de 2018.

AV.28-10.448 - Protocolo 218.613 de 03/09/2020 (COVID-19) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do item 7.5 do título mencionado no R.29-10.448, aqui arquivado, faço constar o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.26-10.448**. Emol.: R\$ 416,11 VRC 2.156,00. ISS: R\$ 8,3222. Fadep: R\$ 20,8055. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de setembro de 2020.

Oficial. (ED-DB)

R.22-10.448 - Protocolo 218.613 de 03/09/2020 (CVD-19) - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título a seguir identificado, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões e benfeitorias, foi **alienado fiduciariamente** em favor do credor nas seguintes condições: **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 237/3536/3007, emitida na cidade de Cascavel-PR, em 24/07/2020. **EMITENTE/GARANTIDORA:** EDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA, já qualificada. **AVALISTAS:** EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, portador da CNH 4265869211 DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF 546.244.959-34, residente e domiciliado na Rua Pedro Muraro, 55, casa 08, São João, Curitiba-PR, e seu cônjuge ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, portadora da CI 4.518.102-2 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 638.015.319-53, residente na Rua Osvaldo Aranha, 889, ap 801, Centro, Pato Branco-PR, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 06/05/1994. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, ou à sua ordem. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 5.630.000,00 (cinco milhões, seiscentos e trinta mil reais). **PRAZO:** 1826 (um mil e oitocentos e vinte e seis) dias. **FORMA DE PAGAMENTO: PARCELAS:** 54, sendo a primeira com vencimento para 01/03/2021, e a última com vencimento para 30/07/2025; Valor da parcelas: parcela nº 1 à nº 53 - R\$ 104.259,26, e parcela nº 54/última - R\$ 104.259,22; **TAXAS DE JUROS:** pós-fixada 0,4900% a.m, Parâmetro de Reajuste - CDI, Periodicidade Flutuação/Capitalização - diária; **FINALIDADE:** capital de giro; **PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO:** Cascavel-PR; **VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO:** R\$ 6.950.000,00 (seis milhões, novecentos e cinquenta mil reais); atualizado com base no mesmo índice e periodicidade utilizados para atualização do saldo devedor da dívida representada pela cédula; **PRazo DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 15 (quinze) dias. Certidão de Tributos Federais nº 571A.7E7C.E76E.9B6F, emitida em 14/11/2019, válida até 09/09/2020; CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 74f2.586f.bb5b.fdde.d33b.7b57.db14.63bb.1131.2c2e. Com as demais condições constantes do título. FUNREJUS isento nos termos do item 13 da Instrução Normativa 02/99/TJPR. Emol.: R\$ 416,11 VRC 2.156,00-ISS: R\$ 8,3222. Fundep: R\$ 20,8055. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de setembro de 2020. *[Assinatura]* Oficial. (ED-DB)



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, 10 de outubro de 2023.
09-19:27h

ESEDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, casado por Regime de Comunhão Parcial de Bens, empresário, nascido em 27/03/1969, residente e domiciliado à Rua Pedro Muraro, 55, casa 08, Bairro São João, CEP 82.030-620, Curitiba/PR, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 4.058.698-9 SSP/PR e CPF nº 546.244.959-34, único sócio da Sociedade Empresária Limitada, que gira sob a denominação social: **"ESEDEL – COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA"**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.456.703/0001-89, com sede à Rodovia PR-506, Km 2.5, nº 2179, Galpão C, Bairro Área Ind. Sp do Araçatuba, CEP 83.430-000, cidade de Campina Grande do Sul/PR, com Contrato Social Registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 4120170881-1 em seção de 17/07/1986 e Trigésima quinta alteração contratual sob nº. 20224640690 em sessão do dia 15/07/22, resolve por este instrumento particular **alterar** o seu Contrato Social Realizando a Trigésima Sexta Alteração Contratual e consolidação, de acordo com as cláusulas que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O sócio resolve alterar as atividades da **Matriz:** CNPJ 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811 **para:** CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 4617-6/00 Representações Comerciais, CNAE 4729-6/99 Comércio Varejista de Produtos Alimentícios para Panificação e Confeitaria em geral, CNAE 4930-2/02 e CNAE 4930-2/01 Transportes Rodoviários e Serviços de Distribuição de Produtos Alimentícios, CNAE 52.12-5/00 Carga e Descarga, CNAE 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados, CNAE 10.13-9-01 - Fabricação de produtos de carne, CNAE 10.91-1-02 - Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria, CNAE 47.21-1-03 - Comércio varejista de laticínios e frios, CNAE 47.22-9-01 - Comércio varejista de carnes – açougues, CNAE 47.23-7-00 - Comércio varejista de bebidas, CNAE 47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, CNAE 56.11-2-01 - Restaurantes e similares, CNAE 56.20-1-04 - Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar.

CLÁUSULA SEGUNDA: O Sócio resolve pela constituição da **Filial 04:** Localizada na Avenida Rui Barbosa, 4359, Loja Frente, Bairro Afonso Pena, CEP 83.045-350, São José dos Pinhais/PR, nome Fantasia **SUPERMERCADO LOCAL** com as atividades CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados, CNAE 10.13-9-01 - Fabricação de produtos de carne, CNAE 10.91-1-02 - Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria, CNAE 47.21-1-03 - Comércio varejista de laticínios e frios, CNAE 47.22-9-01 - Comércio varejista de carnes – açougues, CNAE 47.23-7-00 - Comércio varejista de bebidas, CNAE 47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, CNAE 56.11-2-01 - Restaurantes e similares, CNAE 56.20-1-04 - Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar.

CLÁUSULA TERCEIRA: O sócio resolve por este instrumento, atualizar e consolidar o Contrato social, tornando sem efeito, a partir desta data, as cláusulas e condições contidas no contrato primitivo, que, adequadas as disposições da referida Lei 10.406/2002, aplicáveis a este tipo societário, passa a ter a seguinte redação:

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, casado por Regime de Comunhão Parcial de Bens, empresário, nascido em 27/03/1969, residente e domiciliado à Rua Pedro Muraro, 55, casa 08, Bairro São João, CEP 82.030-620, Curitiba/PR, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 4.058.698-9 SSP/PR e CPF nº 546.244.959-34, único sócio da Sociedade Empresária Limitada, que gira sob a denominação social: **"ESDEL - COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA"**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.456.703/0001-89, com sede à Rodovia PR-506, Km 2.5, nº 2179, Galpão C, Bairro Área Ind. Sp do Araçatuba, CEP 83.430-000, cidade de Campina Grande do Sul/PR, com Contrato Social Registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 4120170881-1 em seção de 17/07/1986 e Trigesima Quinta Alteração Contratual sob nº. 20224640690 em sessão, do dia 15/07/22, resolve por este instrumento particular **consolidar** o contrato social de acordo com as cláusulas que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Sociedade gira sob a denominação social de **"ESDEL - COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA"**, com sede e foro **Matriz:** Rodovia PR-506, Km 2.5, nº 2179, Galpão C, Bairro Área Ind. Sp do Araçatuba, CNPJ 79.456.703/0001-89, NIRE 41201708811 - CEP 83.430-000 - Campina Grande do Sul/PR, **Filial 01:** Rua Guilherme Jorge Scheide, 333 - Bairro Planalto, CNPJ 79.456.703/0004-21, NIRE 41900806439 - CEP 85.501-970 - Pato Branco/PR, **Filial 02:** Avenida Zilda Seixas Amaral nº 970, Parque Industrial Zona Norte, Sala 01, CNPJ 79.456.703/0007-74, NIRE 41901307746 Apucarana/PR, CEP 86.806-380. **Filial 03:** Rua Garibaldi, nº 131, Bairro Niterói, Canoas/RS, CEP 92120-020 CNPJ 79.456.703/0008-55, NIRE 41901431099. **Filial 04:** Localizada na Avenida Rui Barbosa, 4359, Loja Frente, Bairro Afonso Pena, CEP 83.045-350, São José dos Pinhais/PR, nome **Fantasia SUPERMERCADO LOCAL**.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de duração da Sociedade é indeterminado, tendo iniciado suas atividades a partir de 01 de setembro de 1.986.

CLÁUSULA TERCEIRA: A Sociedade poderá abrir filiais, agências ou sucursais em qualquer parte do território nacional, obedecendo à legislação vigente.

CLÁUSULA QUARTA: A Sociedade tem por objetivo mercantil: **Matriz** CNPJ 79.456.703/0001-89, NIRE 41201708811: CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 4617-6/00 Representações Comerciais, CNAE 4729-6/99 Comércio Varejista de Produtos Alimentícios para Panificação e Confeitaria em geral, CNAE 4930-2/02 e CNAE 4930-2/01 Transportes Rodoviários e Serviços de Distribuição de Produtos Alimentícios, CNAE 52.12-5/00 Carga e Descarga, CNAE 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados, CNAE 10.13-9-01 - Fabricação de produtos de carne, CNAE 10.91-1-02 - Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria, CNAE

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

47.21-1-03 - Comércio varejista de laticínios e frios, CNAE 47.22-9-01 - Comércio varejista de carnes - açougues, CNAE 47.23-7-00 - Comércio varejista de bebidas, CNAE 47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, CNAE 56.11-2-01 - Restaurantes e similares, CNAE 56.20-1-04 - Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar **Filial 01** CNPJ 79.456.703/0004-21, NIRE 41900806439: CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 4617-6/00 Representações Comerciais, CNAE 4729-6/99 Comércio Varejista de Produtos Alimentícios para Panificação e Confeitaria em geral, CNAE 4930-2/02 e CNAE 4930-2/01 Transportes Rodoviários e Serviços de Distribuição de Produtos Alimentícios, CNAE 46.43-5-01 Comércio atacadista de calçados, CNAE 52.12-5/00 Carga e Descarga **Filial 02** CNPJ 79.456.703/0007-74 NIRE 41901307746: CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 4617-6/00 Representações Comerciais, CNAE 4729-6/99 Comércio Varejista de Produtos Alimentícios para Panificação e Confeitaria em geral, CNAE 4930-2/02 e CNAE 4930-2/01 Transportes Rodoviários e Serviços de Distribuição de Produtos Alimentícios **Filial 03**: CNPJ 79.456.703/0008-55 NIRE 41901431099 CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios CNAE 4729-6/99 Comércio Varejista de Produtos Alimentícios para Panificação e Confeitaria em geral **Filial 04**: CNAE 4639-7/01 Indústria e Comércio de Produtos para Panificação e Confeitaria, Comércio de Produtos Alimentícios, Comércio de Equipamentos para Panificação e Confeitarias, Importação e Exportação de Produtos Alimentícios, CNAE 47.11-3-02 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados, CNAE 10.13-9-01 - Fabricação de produtos de carne, CNAE 10.91-1-02 - Fabricação de produtos de padaria e confeitaria com predominância de produção própria, CNAE 47.21-1-03 - Comércio varejista de laticínios e frios, CNAE 47.22-9-01 - Comércio varejista de carnes - açougues, CNAE 47.23-7-00 - Comércio varejista de bebidas, CNAE 47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, CNAE 56.11-2-01 - Restaurantes e similares, CNAE 56.20-1-04 - Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar.

CLÁUSULA QUINTA: O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, pelos sócios, em moeda corrente no valor de R\$ 7.309.806,00 (sete milhões trezentos e nove mil oitocentos e seis reais), totalmente integralizados, divididos em 7.309.806 (sete milhões trezentos e nove mil oitocentos e seis) quotas de R\$ 1,00 (um) real cada, assim composta pelo quadro abaixo:

<u>SÓCIO</u>	<u>QUOTAS</u>	<u>VALOR R\$</u>	<u>%</u>
EDSON LUIZ CASAGRANDE	7.309.806	R\$ 7.309.806,00	100%
TOTAL	7.309.806	R\$ 7.309.806,00	100,00%

CLÁUSULA SEXTA: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA: As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios, cujo o quórum de instalação e decisão serão pela maioria simples do capital social, nos casos em que a lei não exigir quórum maior.

CLÁUSULA OITAVA: As quotas da Sociedade são indivisíveis e não poderão ser transferidas ou alienadas a qualquer título a terceiros, sem o consentimento unânime dos demais sócios, cabendo a estes o direito de preferência em sua aquisição, na proporção das quotas que possuírem.

CLÁUSULA NONA: O sócio que desejar transferir suas quotas deverá notificar por escrito a Sociedade, discriminando o preço, forma e prazo de pagamento, para que esta, através dos demais sócios, comprem ou renunciem ao direito de preferência, o que deverão fazer dentro de sessenta dias a contar do recebimento da notificação ou maior prazo, a critério do sócio alienante. Decorrido este prazo, sem que seja cumprido o direito de preferência as quotas poderão ser livremente transferidas.

CLÁUSULA DÉCIMA: A sociedade poderá ser administrada por pessoas que façam parte ou não do quadro societário da empresa e que sua nomeação, bem como, sua destituição será formalizada e efetivada através de alteração contratual, assinada por todos os sócios, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado, ficando dispensada a realização de reuniões específicas para tal fim.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A Sociedade será administrada pelo sócio **EDSON LUIZ CASAGRANDE** na qualidade de administradores ao qual compete privativa ou individualmente o uso da firma e a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, sendo-lhes autorizado sobre qualquer pretexto ou modalidade, as operações ou negócios estranhos ao objetivo social, especialmente a prestação de avais, endossos, fianças ou cauções de favor. Os sócios ingressantes ficam dispensados da prestação de caução.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Pelos serviços que prestarem a Sociedade, os sócios perceberão a título de "Pró-Labore", a quantia mensal fixada em comum acordo entre os sócios, que não exceda os limites de dedução fiscal previstos na legislação do imposto de renda em vigor, a qual será levada à conta de despesas operacionais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Os casos omissos neste instrumento serão regulados de acordo com a legislação vigente, a Lei nº 10.406/02 e subsidiariamente a Lei 6.404/76.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica facultado aos administradores, atuando separadamente ou em conjunto, nomear procuradores, para um período que nunca excederá a cinco anos, devendo o

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811

TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

instrumento da procuração especificar os atos a serem praticados pelos procuradores assim nomeados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O ano social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, devendo ser procedido o Balanço Geral nesta data, obedecendo às prescrições legais e técnicas pertinentes à matéria. Após o levantamento de Balanço Trimestral para Apuração e Distribuição de Lucros, apurando-se a existência de lucros, desde que por mútuo consenso entre os sócios, poderão estes ser distribuídos de forma desproporcional às participações dos mesmos sócios no capital social, obedecendo ao limite total dos lucros efetivamente auferidos pela Sociedade, ou então poderão os lucros serem levados, total ou parcialmente, ao Patrimônio Líquido da Sociedade para posterior utilização.

Parágrafo Primeiro: Poderão ser levantados mensalmente balancetes/balanços para verificação do estado dos negócios da Sociedade, ocasião em que poderá ser proposta distribuição de lucros do próprio período, obedecendo aos critérios estabelecidos no caput desta cláusula.

Parágrafo Segundo: Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administradores quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As deliberações relativas à aprovação das contas dos administradores; aumento/redução de capital; designação/destituição de administradores; modo de remuneração; pedido de concordata; distribuição de lucros; alteração contratual e fusão, cisão e incorporação e outros assuntos relevantes da Sociedade, serão definidos na reunião dos sócios.

Parágrafo Primeiro: A reunião dos sócios será realizada em qualquer época, mediante convocação dos administradores ou sócios.

Parágrafo Segundo: As deliberações serão aprovadas por quórum mínimo do capital social, salvo nos casos em que a legislação exigir maior quórum.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Em caso de morte, interdição, inabilitação e retirada de qualquer um dos sócios a Sociedade não se dissolverá. Em caso de não havendo interesse dos herdeiros ou dos remanescentes em continuar, procederá, no prazo de trinta dias, o levantamento de um inventário, seguido de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado da Sociedade.

Parágrafo Primeiro: Em qualquer caso, por qualquer motivo, da retirada do sócio ou herdeiros, a administração da sociedade decidirá, se o pagamento ao retirante será em dinheiro, ou, em bens da sociedade, tendo em vista a continuidade da entidade.

Parágrafo Segundo: As formas e condições de pagamento, se, em dinheiro, ou bens, será decidido entre a administração e o sócio retirante, tendo em vista, as condições financeiras da empresa, salva aguardando, acima de tudo, a continuidade da entidade.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A reunião dos sócios será convocada pelo administrador, com 10 (dez) dias de antecedência, mediante expedição de carta convocatória, com local, data, hora e a ordem do dia da reunião, para os endereços que os sócios, para esse fim, depositarem na sede da sociedade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, para a solução de qualquer questão atinente a este contrato.

ESDEL COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA
CNPJ/MF N.º 79.456.703/0001-89 NIRE 41201708811
TRIGÉSIMA SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO

E, por estarem assim justos e contratados, lavram datam e assinam o presente contrato instrumento em via única, obrigando-se a si e seus sucessores, a cumpri-lo fielmente em toda a sua íntegra.

Campina Grande do Sul, 08 de Agosto de 2023.

Sócio

Edson Luiz Casagrande
Sócio Administrador



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa EDEL COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA consta assinado digitalmente por:

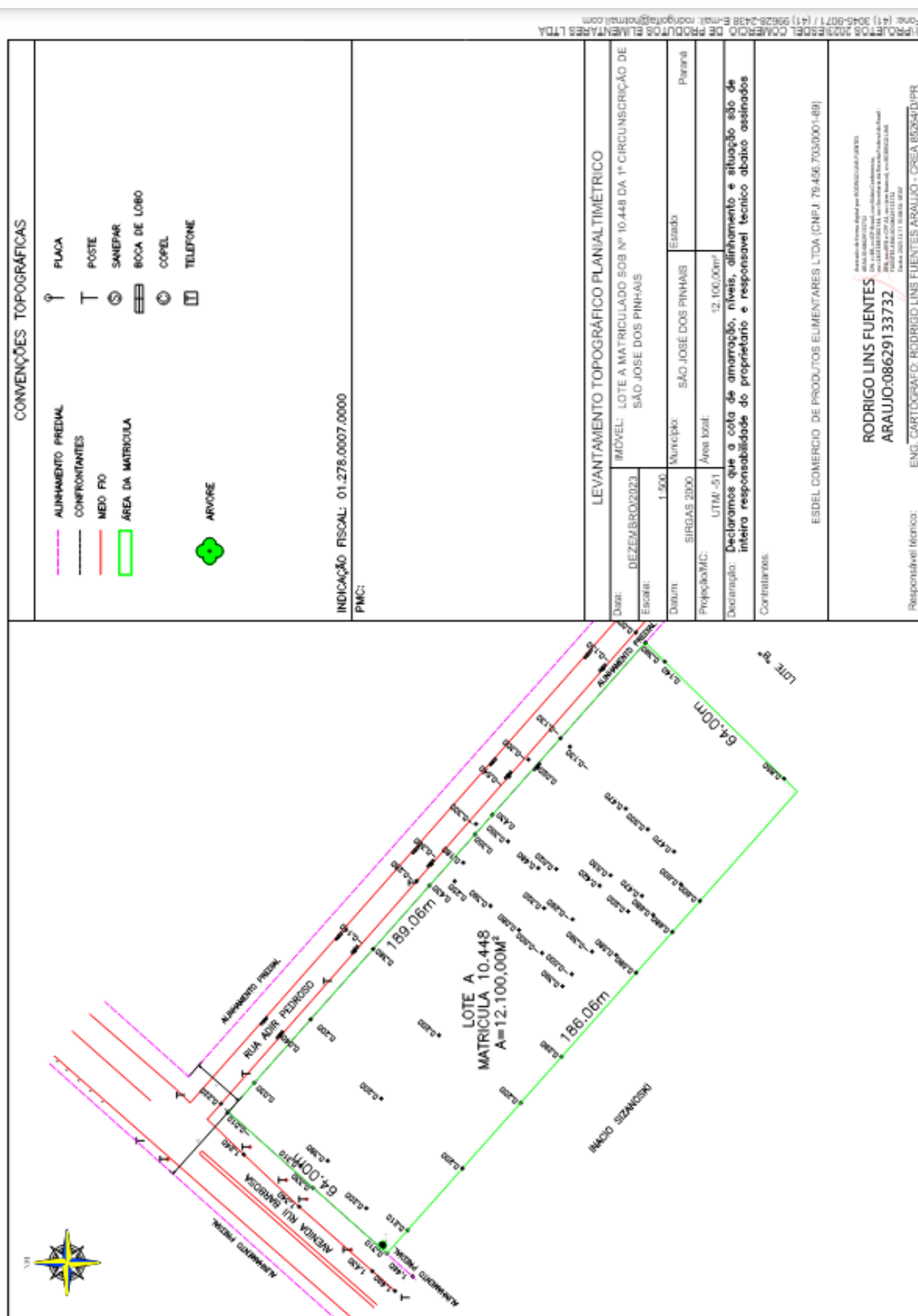
IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
54624495934	EDSON LUIZ CASAGRANDE



CERTIFICO O REGISTRO EM 16/08/2023 23:15 SOB Nº 20235624012.
PROTOCOLO: 235624012 DE 16/08/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12312156003. CNPJ DA SEDE: 7945670300189.
NIRE: 41201708811. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 08/08/2023.
EDEL COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA

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

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



MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **LOTE A MATRICULADO SOB Nº 10.448 DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO JOSE DOS PINHAIS**
Proprietário: **ESDEL COMERCIO DE PRODUTOS ELIMENTARES LTDA**
(CNPJ: 79.456.703/0001-89)
Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**
UF: **PARANÁ**
Área total: **12.100,00m²**

Limites e Confrontações:

Memorial Descritivo do LOTE A MATRICULADO SOB Nº 10.448 DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO JOSE DOS PINHAIS, situado no bairro **INÁ**, no município de **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**, fazendo frente com a **AVENIDA RUI BARBOSA Nº 4359/130**, localizado na esquina com a **RUA ADIR PEDROSO**, de forma regular. Para quem observa o lote de frente a partir da **AVENIDA RUI BARBOSA**, o referido lote possui as seguintes dimensões e confrontações:

Apresenta **64,00 m** de testada para a **AVENIDA RUI BARBOSA**; **189,06 m** da frente ao fundo no lado esquerdo, confrontando com **RUA ADIR PEDROSO**; **189,06 m** da frente ao fundo no lado direito, confrontando com **INACIO SIZANOSKI**; **64,00 m** nos fundos, confrontando com o **LOTE "B"**; fechando o perímetro, perfazendo uma **ÁREA TOTAL DE 12.100,00m²**.

Demais dados concernentes ao lote objeto deste Memorial Descritivo encontram-se na respectiva planta do levantamento topográfico. Sendo o que tínhamos para descrever, damos por encerrado o presente Memorial Descritivo.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, 11 de DEZEMBRO de 2023.

**RODRIGO LINS
FUENTES
ARAUJO:08629133732**

Assinado de forma digital por RODRIGO LINS FUENTES
ARAUJO:08629133732
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia,
ou=24053887000144, ou=Secretaria da Receita Federal
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco),
cn=RODRIGO LINS FUENTES ARAUJO:08629133732
Dados: 2023.12.11 15:06:00 -03'00'

Resp. Técnico: **RODRIGO LINS FUENTES ARAUJO**
ENG.CARTÓGRAFO Crea: PR-85264/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: AVENIDA RUI BARBOSA
Número predial oficial: 4359
Bairro: INÁ
Lote: A
Matrícula: 10448

Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 388	DATA: 13/07/2007	CVCO: 632	ANO: 2007
NÚMERO: 29	DATA: 01/02/1980	CVCO: 20	ANO: 1980
NÚMERO: 55	DATA: 08/05/1972	CVCO: Sem informação	ANO: Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 14
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 3
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

- Base - 2,5
- Potencial construtivo máximo a receber - 2

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 20
- Lote mínimo (m²) - 760

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

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

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável - Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 - PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão.
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

INFORMAÇÕES

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.278.0007.0000

Data: 02/08/2024

deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008;

3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

