

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

COMÉRCIO, DEPÓSITO E DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS

– COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 2 –

EMPREENDEDOR: **GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: **23.413.320/0001-79**

Endereço: Rua Leozir Ferreira dos Santos, 521 – Campo Largo da Roseira

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: 14 / Quadra: – / Loteamento: Industrial Automotivo

Inscrição Imobiliária: 16.401.0014.0000

Matrícula: 60.945 – 2ª C.R.I.

AGOSTO / 2024

Estudo elaborado pela empresa **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**, sob a responsabilidade técnica da arquiteta e urbanista Adriana Miyuki Obara – CAU A 69.185-2, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Informações Gerais	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais e Aspectos de Fauna e Flora	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente.....	13
2.3.2. Aspectos Hídricos	14
2.3.3. Aspectos de Fauna	14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	14
2.4. Infraestrutura Urbana	16
2.4.1. Abastecimento de Água e Tratamento de Efluentes	16
2.4.2. Geração de Resíduos	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	17
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	18
3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos	18
3.2. Horário de Funcionamento	21
3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores	21
3.4. Estacionamento e Acessos.....	21
3.5. Permeabilidade do Solo.....	22
3.6. Drenagem	22
3.7. Parâmetros Urbanísticos	22
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	25
4.1. Identificação das Áreas de Influência	25
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	26
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	28
4.4. Geração de Tráfego	30
4.5. Transporte Coletivo	31
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	33
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	35
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	36
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	37
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	37

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	37
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	38
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	38
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	39
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	40
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	40
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	41
7. PARECER CONCLUSIVO.....	42
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	43
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44
ANEXOS	47
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Guia Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 16.401.0014.0000	
Matrícula do lote de nº 60.945 – 2ª C.R.I.	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo 202405084812317931	
Levantamento Topográfico	
Mapa de Uso e Ocupação do Solo	
Projeto Arquitetônico – Implantação do Empreendimento	
Deferimento do PGRCC pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais em resposta ao protocolo 202406214512823441	
Carta de aprovação do Projeto Elétrico de nº 03660/2024 emitida pela Copel	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004.....	10
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2010.....	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012.....	11
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2015.....	11
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020.....	12
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2024.....	12
Figura 7. Testada do terreno para a R. Leozir Ferreira dos Santos, ano de 2018.....	13
Figura 9. Testada do terreno para a R. Leozir Ferreira dos Santos, ano de 2024.....	13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Leozir Ferreira dos Santos.....	15
Figura 10. Lateral esquerda do terreno, observado da R. Leozir Ferreira dos Santos.....	15
Figura 11. Lateral esquerda do terreno, observado da via de acesso: vegetação inexistente.....	15
Figura 12. Porção do terreno destinada à implantação do empreendimento.....	16
Figura 13. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento.....	17
Figura 14. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo.....	19
Figura 15. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Superior.....	19
Figura 16. Projeto Arquitetônico: Planta da Guarita.....	19
Figura 17. Projeto Arquitetônico: Corte Longitudinal.....	19
Figura 18. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal.....	20
Figura 19. Projeto Arquitetônico: Elevação Frontal.....	20
Figura 20. Projeto Arquitetônico: Perspectiva 3D.....	20
Figura 21. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	26
Figura 22. Zoneamento incidente no Bairro Campo Largo da Roseira.....	27
Figura 23. Empreendimentos industriais e de logística localizados na R. Leozir F. dos Santos.....	27
Figura 24. Empreendimentos industriais e de logística localizados na R. Leozir F. dos Santos.....	28
Figura 25. Rua Leozir Ferreira dos Santos, via de acesso ao empreendimento.....	28
Figura 26. Rua Sebastião Souza Côrtes, via de distribuição.....	29
Figura 27. Avenida Volkswagen Audi, via de distribuição.....	29
Figura 28. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição.....	29
Figura 29. Rua Francisco da Cruz, via de distribuição.....	30
Figura 30. Rua Antônio Singer, via de distribuição.....	30
Figura 31. Abrigo de ônibus mais próximo, na R. Leozir Ferreira dos Santos.....	31

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	24
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	32
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	34

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico	23
------------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises relativas à implantação de um empreendimento destinado a **Comércio, depósito e distribuição de produtos alimentícios**. Localizado em terreno urbano, em área de 5.133,00m² designada como lote 14 do loteamento Industrial Automotivo, no bairro Campo Largo da Roseira, e acessos pela Rua Leozir Ferreira dos Santos, o empreendimento contempla **1 edificação em alvenaria com 2 pavimentos e área a construir de 1.468,83m²**, destinada a áreas de câmara fria, depósito, dependências sanitárias, e área de administração, além da área de estacionamento de veículos. Também há a previsão de áreas no interior do imóvel para carga e descarga, além de áreas destinadas a estacionamentos e circulação de veículos.

A atividade pretendida, dada a sua característica e porte, é classificada como **COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 2** (Comércio alimentício em geral e depósito com carga e descarga interna ao lote) pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). E por se tratar de Comércio e Serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², passa a ser considerada PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, cuja **anuência prévia para PERMITIDO foi atestada pelo parecer de Deferimento emitido pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU em resposta ao protocolo nº 202405084812317931, que segue em anexo, também exigindo a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como condicionante para a aprovação do empreendimento**. No decorrer do presente Estudo, serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

GEBON (Comércio e Depósito de produtos alimentícios – Comércio 1 e Serviço 2)

Endereço: Rua Leozir Ferreira dos Santos, nº 521 – Bairro Campo Largo da Roseira

CEP: 83.090-590 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Empreendedor/ Proprietário (conforme Matrícula em anexo):

Nome: **GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: 23.413.320/0001-79

Responsável Legal: JESSE MEDEIROS VELOSO

Endereço: Rodovia PR 498, s/n – lote 162-R-1-A, casa 3, sala 1 – Zona Rural

CEP: 87.225-000 – Município: Japurá/ PR

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico e Responsável Técnico pela Execução da Obra:

Responsável Técnico: **EDSON JOSE DE SOUZA**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 65.814/D

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** - CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Título profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 69.185-2

Endereço: Rua Zacarias Alves Pereira, nº 347 – sala 5 – Bairro Aristocrata

CEP: 83.030-480 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 9 9131 7575 / adriana@bogonieobara.com.br

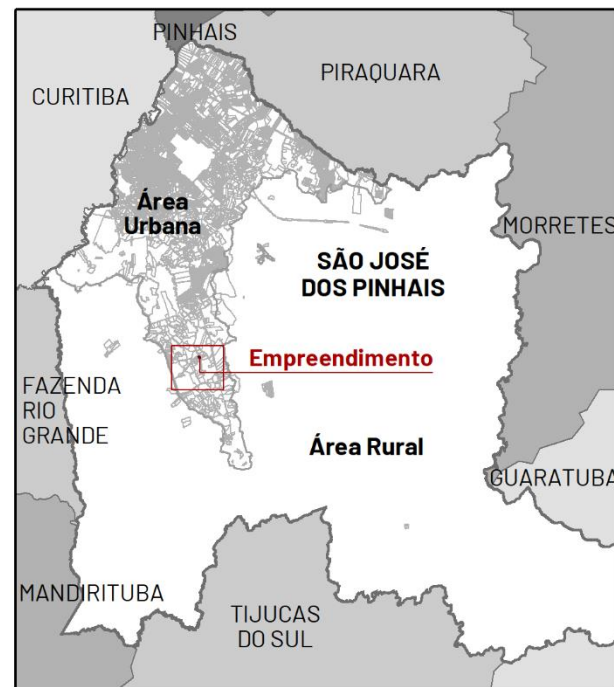
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

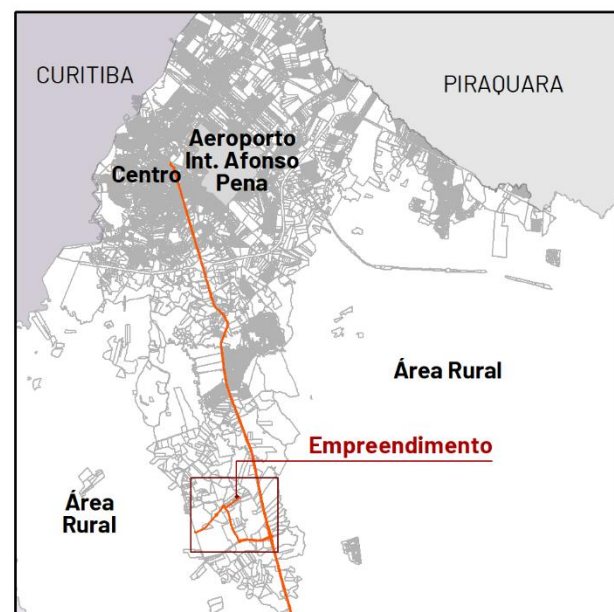
O imóvel onde se pretende implantar o empreendimento corresponde ao lote urbano nº 14 da Planta Industrial Automotivo, com frente para a Rua Leozir Ferreira dos Santos, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 16.401.0014.0000, e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 60.945.**

Segundo consta em matrícula, o lote 14 possui uma área total de **5.133,00m² (cinco mil, cento e trinta e três metros quadrados).**

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



GEBON ADM. DE BENS LTDA – Comércio 1 e Serviço 2

R. Leozir Ferreira dos Santos, 521 – Campo Largo da Roseira – São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:12.500

Fonte: PMSJP (2018-2023) / Google Earth (2023) / Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 – sala 5
Aristocrata – São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do imóvel do empreendimento, aliado às informações constantes na matrícula supracitada do lote 14, pôde-se compreender de que forma a área tem sido utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

Conforme o histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo Google Earth, pôde-se constatar que o terreno, desde o ano de 2004, correspondente ao registro do lote na respectiva matrícula do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, encontra-se desocupado, sem a presença de vegetação arbórea, configurando um grande vazio urbano.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2010



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do terreno para a R. Leozir Ferreira dos Santos, ano de 2018



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno para a R. Leozir Ferreira dos Santos, ano de 2024



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

2.3. Condicionantes Ambientais e Aspectos de Fauna e Flora

O presente capítulo aborda os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da nova intervenção proposta, e a identificação da alteração do bioma existente.

E considerando a natureza específica da atividade pretendida, que não envolve potencial risco de contaminação e emissão de poluentes atmosféricos, no decorrer deste Estudo também serão abordadas as análises dos sistemas de tratamento de efluentes e destinação de resíduos, bem como possíveis medidas para mitigar ou prevenir impactos ambientais significativos. Além disso, todos os aspectos físicos e hídricos a serem mencionados a seguir, deverão ser sujeitos a uma análise e caracterização mais aprofundada por meio de um Laudo Hidrogeológico, em etapa subsequente, visando complementar o processo de licenciamento do empreendimento.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local e análise do histórico do terreno, e confirmado pelo **Levantamento Topográfico elaborado pela empresa Deltop Levantamentos Topográficos Ltda, sob responsabilidade do Técnico em Agrimensura Douglas Antonio Ferreira (CRT BR 97109886972), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se tratar de terreno com topografia plana.

E segundo o **Mapa de Uso e Ocupação do Solo elaborado pelo Engenheiro Florestal Marcio André Ribeiro Barbosa (CREA AP 0307230279/D), que também segue em anexo**, o imóvel é considerado como área totalmente consolidada, com ausência de vegetação de médio e grande porte, sendo essencialmente caracterizado por vegetação esparsa rasteira gramínea.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023), em conjunto com os dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), foi identificado que o lote destinado ao empreendimento está inserido na Sub-bacia Hidrográfica do **Rio Miringuava-Mirim**, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, porém, o mesmo não é atingido por corpos hídricos ou nascentes, bem como respectivas Áreas de Preservação Permanente. Ademais, como consta no **Mapa de Uso e Ocupação do Solo citado**, foi confirmado que o terreno também não é atingido por cursos hídricos de drenagem.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Dado o contexto da localização urbana, sem a presença de áreas de preservação ambiental e de restrição à ocupação, é razoável supor que a região não abriga uma diversidade de espécies animais. E tão pouco é provável que haja presença de espécies ameaçadas, devido à proximidade com a área industrial consolidada e às atividades urbanas do entorno imediato, que modificaram há mais de 10 anos as características naturais do ambiente.

Supõe-se, portanto, que a implantação do empreendimento não impactará na fauna local, visto que as áreas de maior concentração das espécies animais correspondem às áreas de preservação ambiental e adensamentos vegetativos, distantes do local destinado à implantação do empreendimento a aproximadamente 100 metros. Ademais, os possíveis impactos sobre a fauna existente podem ser reduzidos com a instalação da correta sinalização viária nas estradas e nos acessos de veículos, tanto na fase de obra como na fase de operação do empreendimento, a fim de orientar os motoristas e evitar atropelamentos. Além disso, a promoção de atividades e palestras de educação ambiental para a comunidade local pode ser uma estratégia na conscientização e adoção de práticas que reduzam os impactos sobre a fauna e o meio ambiente em geral.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática de Köppen, a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde está localizado o empreendimento, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação natural constante, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente à grande dimensão do mesmo, e ao baixo adensamento na região do entorno. Quanto à iluminação natural, o terreno é parcialmente sombreado devido à vegetação existente.

Segue na sequência o levantamento fotográfico do lote do empreendimento em visita realizada no dia 05 de abril de 2024.

Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Leozir Ferreira dos Santos



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 10. Lateral esquerda do terreno, observado da R. Leozir Ferreira dos Santos



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 11. Lateral esquerda do terreno, observado da via de acesso: vegetação inexistente



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 12. Porção do terreno destinada à implantação do empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

2.4. Infraestrutura Urbana

Em visita técnica realizada no local onde o empreendimento pretende ser implantado, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de energia elétrica, bem como pela coleta municipal de lixo, além das linhas de transmissão de alta tensão que atendem o sistema viário, bem como iluminação pública e rede de telefonia fixa instaladas no local próximo ao empreendimento. A viabilidade de ligação da rede de energia elétrica ao empreendimento foi confirmada pela aprovação do projeto junto à Companhia Paranaense de Energia – Copel, conforme protocolo nº 20246888250033, cuja carta de aprovação segue nos anexos.

2.4.1. Abastecimento de Água e Tratamento de Efluentes

Em visita técnica realizada ao local, e confirmado em consulta à base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023) representada na Figura 13 na sequência, observou-se que a região é atendida pela rede de abastecimento de água, porém, não há atendimento pela rede pública de esgotamento sanitário. Segundo informações do empreendedor, será feito um **sistema próprio de tratamento de efluentes**, possivelmente por fossa e filtro, e o qual será devidamente aprovado junto aos órgãos ambientais competentes.

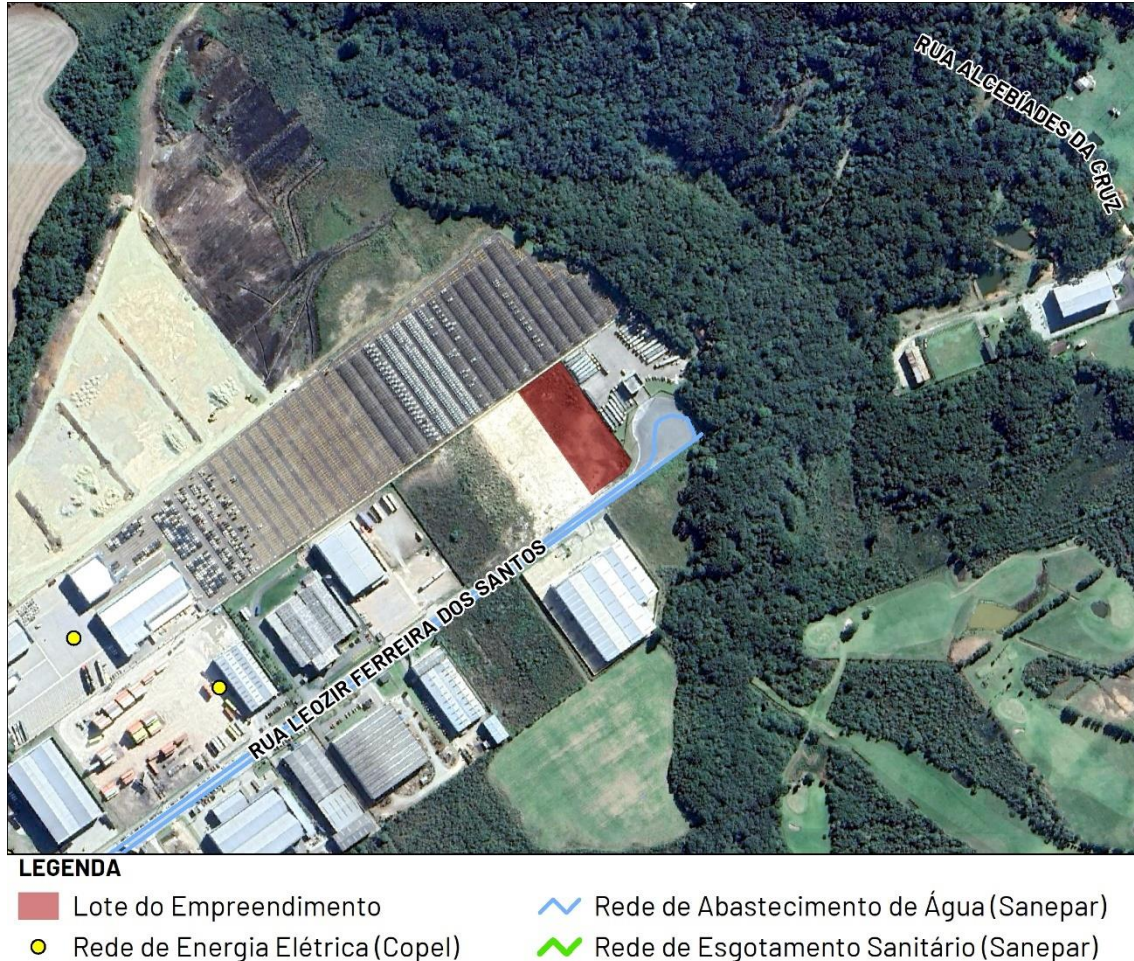
A **empresa executora do empreendimento será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e pela implantação de toda a infraestrutura necessária**, como é exigido em lei, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise dos projetos definitivos.

2.4.2. Geração de Resíduos

Durante a fase de obras para a implantação do empreendimento, haverá a geração de resíduos da construção civil, categorizados em Classes A, B, C e D, e estimados em um volume total de 1.468,83m³. O transporte desses resíduos será conduzido por empresas devidamente habilitadas e registradas no Município de São José dos Pinhais, sob a autorização prévia dos órgãos competentes, através do **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC elaborado pela Engenheira Ambiental Evelyn Moro Mendes (CREA PR 159.367/D), e aprovado junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Divisão de Disposição de Resíduos e Recicláveis, conforme Parecer Técnico de Deferimento em resposta ao protocolo de nº 202406214512823441, que segue nos anexos do presente Estudo.**

Na fase de operação de consolidação do empreendimento, estima-se que haverá a geração de resíduos orgânicos, domiciliares e não recicláveis, a serem destinados à coleta pública municipal que já atende à região. E caso haja a geração de resíduos perigosos, será contratada uma empresa especializada para a coleta e destinação adequada, com a implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS, garantindo a gestão adequada dos mesmos durante a operação do estabelecimento.

Figura 13. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018-2022 / Google Earth, 2023 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2023)

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se integralmente na **Macrozona dos Distritos Industriais**, que segundo a lei, é caracterizada pelas “*áreas destinadas principalmente à implementação de indústrias e serviços de apoio à indústria constituindo um complexo industrial*”.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o imóvel do empreendimento se enquadra na **Zona Industrial e de Serviços 2 – ZIS2**, correspondente às áreas que englobam “*as zonas industriais e do entorno do Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira e do Distrito Industrial de São José dos Pinhais*”, destinadas predominantemente ao uso industrial.

Como mencionado anteriormente, de acordo com a lei citada, por se tratar de uso de COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 2 com área utilizada pela atividade, construída ou não, acima de 5.000,00m², o uso é considerado PERMISSÍVEL, cuja **anuência prévia para PERMITIDO foi atestada pelo Parecer de Deferimento emitido pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, em resposta ao protocolo nº 202405084812317931, em anexo a este Estudo**, sendo necessária também a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O Projeto do empreendimento respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 40,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 30,00 metros, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimos das divisas de 5,00 metros.

Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote do empreendimento, que segue em anexo ao presente documento, o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, em cuja 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"*.

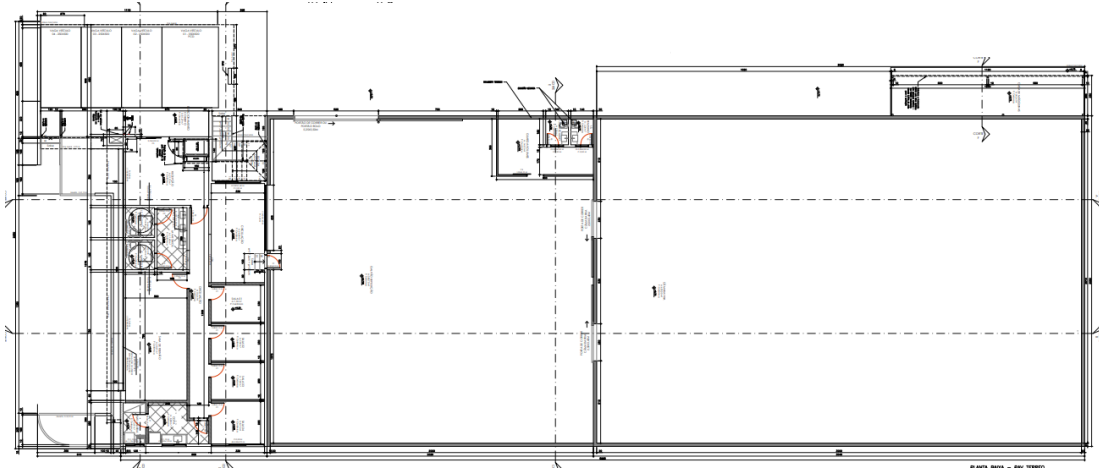
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

O empreendimento, como já mencionado, corresponde a um **Comércio de artigos alimentícios e Depósito com carga e descarga no interior do imóvel**, cuja atividade é classificada como **COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 2** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. O Projeto, de autoria e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **Edson Jose de Souza (CREA PR 65.814/D)**, que se encontra em fase de desenvolvimento legal para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, contempla as seguintes construções e respectivas áreas:

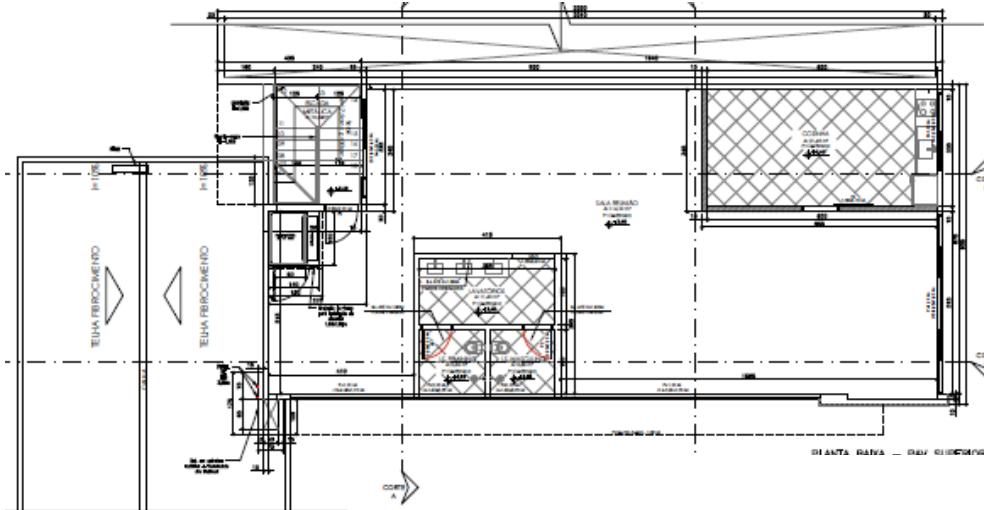
- 1 galpão destinado a depósito com 1 pavimento e área de 414,10m²; área administrativa com 2 pavimentos e área de 421,53m²; 1 construção destinada à câmara fria com 1 pavimento e área de 623,20m²; casa de máquinas com 1 pavimento e área de 25,00m²; e guarita com 1 pavimento e área de 10,00m²; **totalizando uma área a construir de 1.468,83m² e altura máxima de 2 pavimentos (aproximadamente 13,20 metros).**

Figura 14. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo



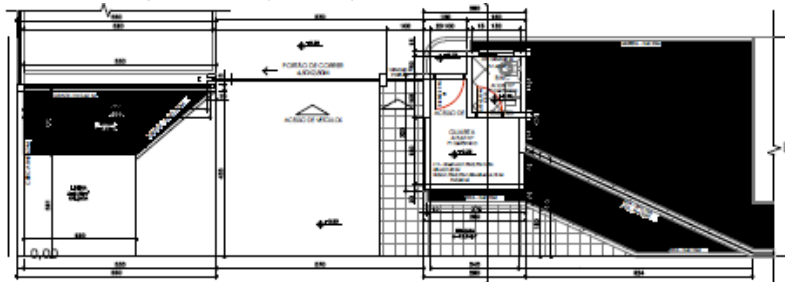
(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 15. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Superior



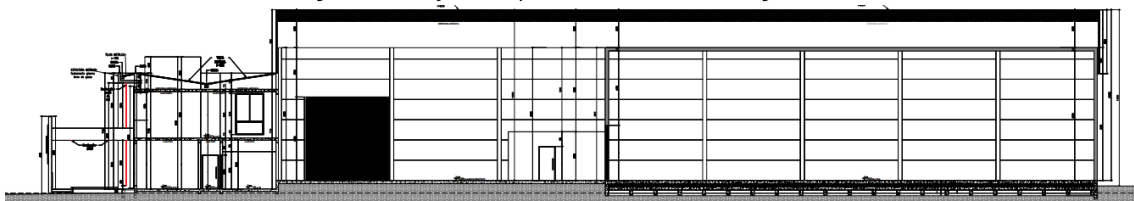
(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 16. Projeto Arquitetônico: Planta da Guarita



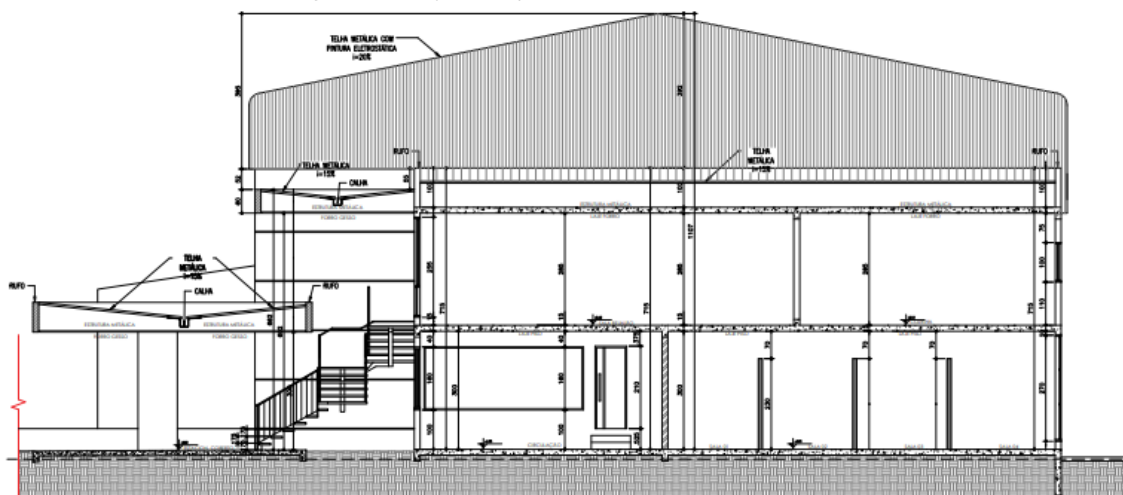
(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 17. Projeto Arquitetônico: Corte Longitudinal



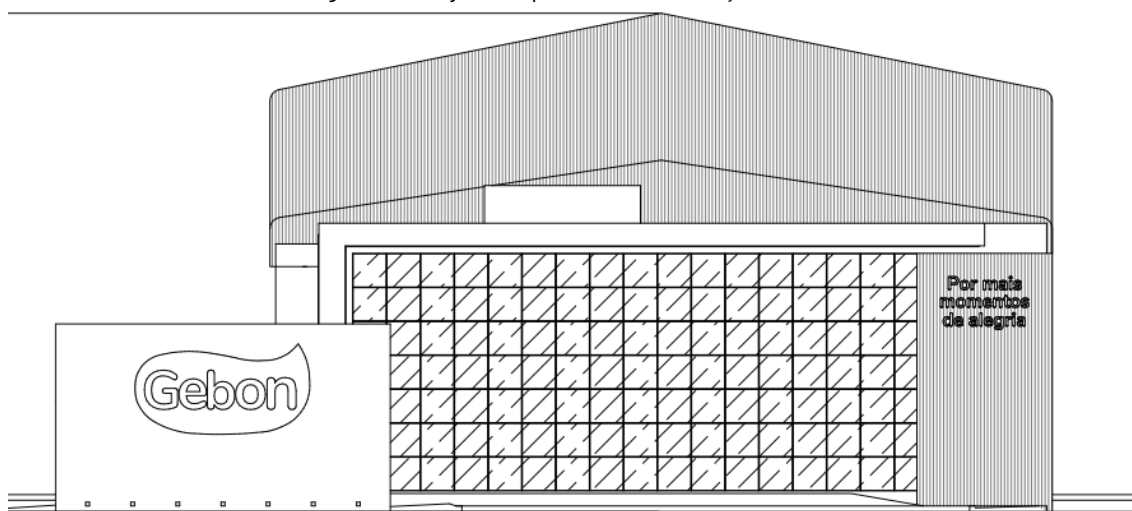
(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 18. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal



(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 19. Projeto Arquitetônico: Elevação Frontal



(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

Figura 20. Projeto Arquitetônico: Perspectiva 3D



(Fonte: Engenheiro Civil Edson Jose de Souza, 2024)

3.2. Horário de Funcionamento

Ainda não estão definidos os horários de funcionamento do empreendimento, o qual estima-se, por se tratar de atividade de comércio e serviço, que funcionará de segunda-feira a sábado no período próximo entre 06h00 e 22h00, e domingos e feriados no período entre 08h00 e 18h00, com equipes e operações setorizadas por turnos de trabalho. Presume-se ainda que poderá haver atividades de monitoramento, segurança e manutenção ocorrendo em período de 24 horas. Todos os processos de carga e descarga de produtos serão realizados em pátio de manobras no interior do estabelecimento, prioritariamente em horário comercial.

3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores

Como o Projeto encontra-se em fase inicial de elaboração legal, ainda não foi definida a quantidade de funcionários que irão operar no local após a consolidação do empreendimento. Porém, como forma de calcular a quantidade máxima da população frequentadora, entre funcionários e clientes, utilizou-se como parâmetro Anexo A da Norma de Procedimento Técnico - NPT 011 (Saídas de Emergência) do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (CSCIP) pelo Comando do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná (2024), que estabelece a média de 1 pessoa a cada 5,00m² de área comercial (atividade C-2), correspondente à área administrativa, e de 1 pessoa a cada 30,00m² de área de depósito (atividade J). Portanto, com base no Projeto Arquitetônico elaborado, tem-se aproximadamente 421,53m² destinado à área comercial, resultando em uma população aproximada de 84 pessoas, e aproximadamente 1.037,30m² destinado à área de depósito e câmara fria, resultando em uma população aproximada de 35 pessoas. Totaliza-se, portanto, a previsão de uma **população máxima de 119 pessoas** que, se distribuídas territorialmente no lote do empreendimento, resultam em uma densidade média de $119 / 5.133,00\text{m}^2 = 231$ pessoas por hectare. **Ressalta-se que o cálculo apresentado irá sofrer alterações no momento de consolidação e operação do empreendimento, e que ademais, a população frequentadora é caracterizada como FLUTUANTE, permanecendo no local apenas durante o horário de funcionamento, com os funcionários possivelmente setorizados por turnos de trabalho pré-estabelecidos, desta forma, não estando todos no local ao mesmo tempo.**

E com base em empreendimentos correlatos (depósitos de artigos alimentícios) existentes no Município de São José dos Pinhais e região, foi verificada uma média de fluxo diário com variação de 30 veículos de clientes, tanto leves como de cargas. Portanto, sugere-se que, pela localização em área industrial, com baixo adensamento na região do entorno, possivelmente o empreendimento não terá um fluxo diário de veículos maior que o estimado. Ainda, quanto ao número de funcionários, é **estimada uma população fixa de no máximo 30 funcionários**.

3.4. Estacionamento e Acessos

O Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações) **define para a atividade de Comércio 1 com área acima de 300,01m², a proporção mínima de 3 vagas de estacionamento para os primeiros 300,00m² de área construída, e 1 vaga a cada 50,00m² do restante de área construída. Para atividade de Serviço 2 – Depósito, a lei define a proporção mínima de 1 vaga para cada 100,00m²**. Desta forma, considerando a área administrativa prevista no empreendimento de 421,53m² e o restante de área de 1.047,30m² destinados à atividade de depósito, seriam necessários no mínimo 17 vagas.

Em Projeto, a princípio está previsto um estacionamento com **30 vagas de veículos leves**, sendo 4 delas cobertas e 1 destinada a portadores de deficiência ou mobilidade reduzida, totalmente separado da área de manobra/ carga/ descarga dos caminhões e fora de áreas de recuos e de restrições de ocupação. O estabelecimento contará com 1 acesso de pedestres, e 1 acesso para veículos, com largura total de 5,70 metros, e área de acumulação de 5,00 metros, exclusivamente pela Rua Leozir Ferreira dos Santos.

3.5. Permeabilidade do Solo

Conforme consta em projeto, a princípio está prevista uma área total permeável de 2.954,65m², excluindo áreas pavimentadas de calçadas, acessos e circulação de pedestres, e projeção das edificações, resultando em um **índice de permeabilidade de 57,56%**, bem acima da taxa mínima de 30,00% prevista pela legislação municipal vigente.

3.6. Drenagem

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

O Projeto de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização para o empreendimento proposto foi elaborado pelo Engenheiro Civil Edson Jose de Souza (CREA PR 65.814/D) e encontra-se em fase final de aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, através do processo de nº 202407092017664828. Em atendimento às normas vigentes, o Projeto contempla a drenagem das vias internas, memoriais de cálculo, planilhas de dimensionamento das galerias e plantas com as bacias de contribuição, e foi dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto das áreas edificadas quanto dos pátios, estacionamento e áreas livres. O construtor executará o sistema de drenagem exatamente de acordo com as determinações do projeto aprovado, para garantir sua eficácia.

Ainda, em consonância com o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), por possuir área construída acima de 600,00m², também é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias (reservatório de detenção, ou reservatório de retardo) para fins não potáveis. E o Artigo 172 da lei, por sua vez, estabelece a obrigatoriedade de implantação de mecanismo de captação das águas pluviais nas coberturas das edificações, *“as quais deverão ser armazenadas para posterior utilização em atividades que não exijam o uso de água tratada”*.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

Tabela 1. Quadro Estatístico

COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 2 (Comércio alimentício em geral e depósito com carga e descarga interna ao lote)	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	5.133,00 m ²
ÁREA ADMINISTRATIVA – PAVIMENTO TÉRREO	259,48 m ²
GALPÃO DESTINADO A DEPÓSITO – PAVIMENTO TÉRREO	414,10 m ²
CÂMARA FRIA – PAVIMENTO TÉRREO	623,20 m ²
CASA DE MÁQUINAS – PAVIMENTO TÉRREO	25,00 m ²
GUARITA – PAVIMENTO TÉRREO	10,00 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR NO PAVIMENTO TÉRREO	1.331,78 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR NO PAV. SUPERIOR – ADMINISTRAÇÃO	162,05 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	1.468,83 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 40,00%)	25,46 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,50)	0,29
ALTURA MÁXIMA (máximo 30,00 m)	Aprox. 13,20 m (2 pavimentos)
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	2.954,65 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00 %)	57,56 %
RECUO FRONTAL LEGAL – R. LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO – R. LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS	12,00 m
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	30 vagas de veículos leves

* Os dados da estatística acima poderão sofrer alterações no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais – Departamento de Gestão Urbana.

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

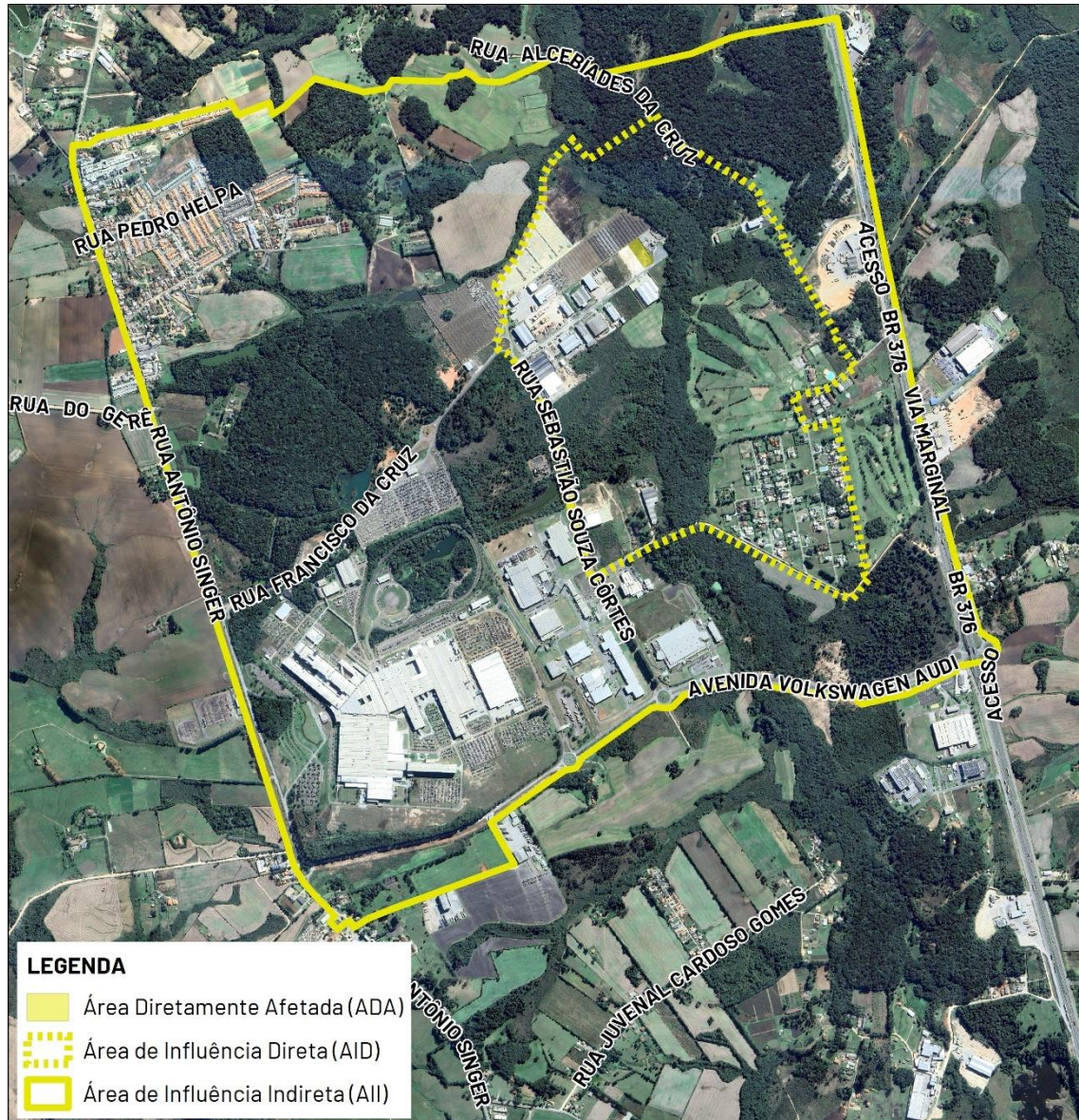
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (fase de obras) como para a fase de operação (consolidação do empreendimento), e tais impactos podem perdurar de forma temporária (curto, médio ou longo prazo) ou de forma permanente. Os locais passíveis de percepção destes impactos correspondem às **áreas de influência ou vizinhança**, que usualmente são classificadas em Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada (ADA)** corresponde ao local do empreendimento proposto, onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do estabelecimento.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Sebastião Souza Côrtes, Rua Ricardo Costa Meyer, Rua Alcebiades da Cruz, e a Rua Angelim Possobom.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o estabelecimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte do bairro Campo Largo da Roseira, delimitada pela Rodovia Federal BR-376, Avenida Volkswagen Audi, Rua Antônio Singer, e a Rua Olegário Garcia.

Figura 21. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



(Fonte: Google Earth, 2023 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O lote do empreendimento está localizado na porção central do bairro Campo Largo da Roseira, dentro do Distrito Industrial Audi e encontra-se em uma região caracterizada como um dos principais núcleos industriais de São José dos Pinhais. O bairro Campo Largo da Roseira faz divisa com o Campina do Taquaral, Miringuava, São Marcos, Contenda e com a Área Rural do Município de São José dos Pinhais, e sua ocupação é predominantemente industrial, abrangendo 4 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Em consonância com as características de zoneamento citadas, a região do entorno do empreendimento apresenta uma grande quantidade de terrenos utilizados para as atividades industriais e de prestação de serviços, principalmente para logística e armazenamento, além de grandes vazios urbanos ainda existentes na região, devido, em parte, por ser uma região

O mapa apresenta o bairro Campo Largo da Roseira, delimitado por uma linha vermelha irregular. O território é dividido em várias zonas de uso do solo, identificadas por siglas: ZEOR1 (áreas em tons de laranja/amarelo), ZEOR2 (áreas em tons de verde), ZIS1 (áreas em tons de verde claro), ZIS2 (áreas em tons de verde escuro), ZE1 (áreas em tons de verde muito escuro) e ZE2 (áreas em tons de verde quase preto). Uma seta preta aponta para uma área específica no centro do bairro, rotulada como 'EMPREENHIMENTO'. À direita do mapa, uma seta vermelha aponta para a linha vermelha de delimitação, com o texto 'LIMITE DO BAIRRO CAMPO LARGO DA ROSEIRA'. Outras rotulações no mapa incluem 'ZOC' (Zona de Ocupação) e 'ZR' (Zona Rural).

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 24. Empreendimentos industriais e de logística localizados na R. Leozir F. dos Santos



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, o Projeto do empreendimento prevê acesso exclusivo pela **Rua Leozir Ferreira dos Santos**, classificada como Via Local (VL) pela Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais). A via possui duplo sentido, pavimentação asfáltica, caixa atual de 20,00 metros conforme o Levantamento Topográfico supracitado, e com calçadas e meio-fio implantados, com exceção do trecho defronte o empreendimento.

A princípio, não há diretrizes viárias municipais incidindo sobre o imóvel, visto que a região não foi contemplada na Lei do Sistema Viário vigente, assim como não há atingimento por diretrizes metropolitanas, segundo consulta ao Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP.

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da via de acesso, a Rua Leozir Ferreira dos Santos, se darão principalmente pela Rua Sebastião Souza Côrtes e Avenida Volkswagen Audi, para distribuição pela Rodovia Federal BR-376, no sentido Norte-Sul, e pela Rua Francisco da Cruz, para distribuição pela Rua Antônio Singer. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 25. Rua Leozir Ferreira dos Santos, via de acesso ao empreendimento



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 26. Rua Sebastião Souza Côrtes, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 27. Avenida Volkswagen Audi, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 28. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 29. Rua Francisco da Cruz, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 30. Rua Antônio Singer, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2021)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local, com área de manobras, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno**, possibilitado pela grande dimensão do mesmo, de modo a não obstruir as vias públicas. Estima-se também, que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários.

Para a **fase de operação do empreendimento**, é esperado o aumento da frota de veículos na região, estimado inicialmente em uma **média de 30 veículos frequentadores por dia, entre leves e de cargas**, com base no perfil de empreendimentos correlatos já estabelecidos no Município de São José dos Pinhais, conforme detalhado no capítulo 3.3. Esses usuários caracterizam-se principalmente por clientes, funcionários e fornecedores que utilizarão o local de forma

esporádica ao longo do dia. Ademais, é esperado também o aumento do número de veículos particulares, motocicletas e demanda por transporte coletivo pelos funcionários do estabelecimento, e que estarão no local durante o horário comercial de funcionamento, e possivelmente setorizados por turnos de trabalho pré-estabelecidos, e cuja quantidade será definida pela empresa posteriormente.

Considera-se ainda que os fluxos de veículos se darão ao longo do dia, durante todo o horário comercial de funcionamento do empreendimento, além dos fluxos de entrada e saída dos funcionários. Para as operações de carga e descarga, a própria empresa poderá estipular horários pré-estabelecidos, de modo a evitar o acúmulo e possível conflito de fluxo entre veículos.

4.5. Transporte Coletivo

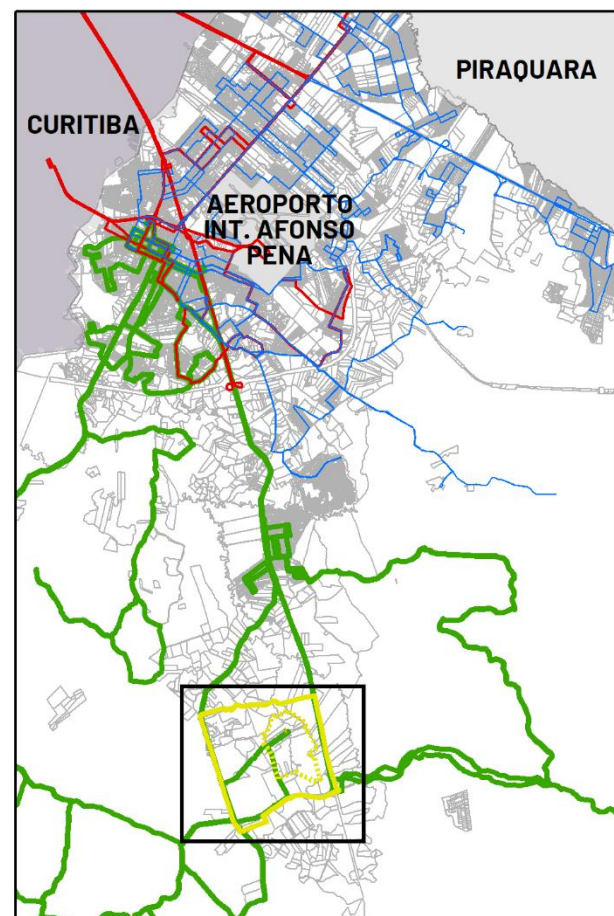
De acordo com informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2023) e Auto Viação Sanjotur (2023), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AI o empreendimento é atendido por somente 6 linhas de ônibus, sendo todas de caráter rural (Malhada via Inhaiva nos dois sentidos; Campestre da Faxina; Cotia via Campo Largo; Campo Largo Direto; e Faxina Quebrada Funda). Em consulta aos itinerários das linhas das empresas citadas, não foram constatadas linhas urbanas e metropolitanas atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo localiza-se na própria via de acesso, a Rua Leozir Ferreira dos Santos, a uma distância aproximada de 280 metros do empreendimento.

Figura 31. Abrigo de ônibus mais próximo, na R. Leozir Ferreira dos Santos



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

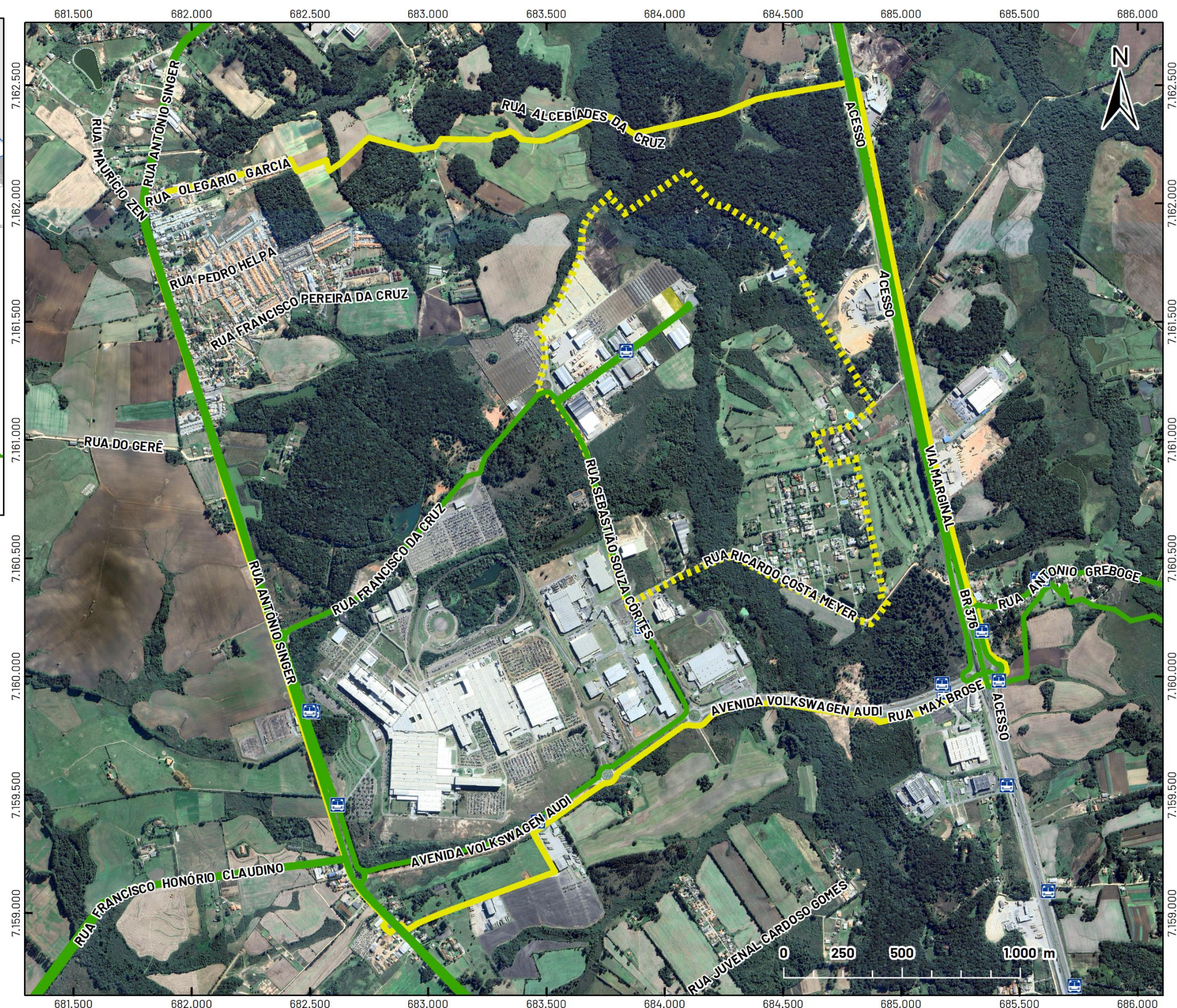
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000

Sistema de Referência: UTM

Fuso: 22S

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AI)
- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus**
 - Urbana
 - Metropolitana
 - Rural



GEBON ADM. DE BENS LTDA - Comércio 1 e Serviço 2

R. Leozir Ferreira dos Santos, 521 - Campo Largo da Roseira - São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:17.500

Fonte: PMSJP (2018-2023) / Sanjotur (2023) / Auto Viação SJP (2023) / Google Earth (2023) / Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni & Obara
ARQUITETURA
R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais
41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

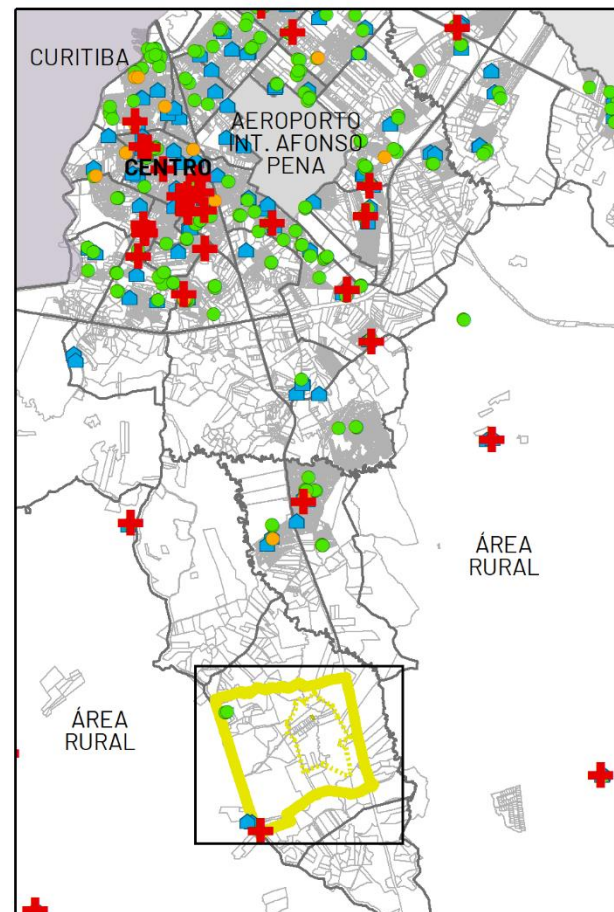
Por se tratar de empreendimento destinado às atividades de COMÉRCIO 1 e SERVIÇO 2 (Comércio, depósito e distribuição de produtos alimentícios), a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada por equipamentos de saúde será avaliada.

Em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2023) anteriormente citada, em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário de saúde mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Campo Largo da Roseira (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 3,6 quilômetros do empreendimento, na Área de Influência Indireta - AII. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (PMSJP, com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Campo Largo da Roseira atualmente conta com apenas 1 Equipe da Estratégia de Saúde da Família - ESF (Porte I), com uma cobertura total de atendimento médio estimado de 3.500 usuários. Portanto, para o atendimento da população máxima frequentadora prevista de 119 pessoas no empreendimento, seria necessário 3,4% a mais da capacidade atual da Equipe do Programa de Saúde da Família da região.

Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2023), para a UBS com capacidade de abrigar 1 Equipe de Atenção Básica, como a UBS Campo Largo da Roseira, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS I) com aproximadamente 300,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 300,00m² (UBS Campo Largo da Roseira) / 3.500 usuários (demanda total de atendimento pela ESF) = 0,09m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda de 119 pessoas x 0,09m² = 10,71m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

No entanto, ressalta-se que, no momento de operação, a empresa poderá fornecer planos de saúde aos funcionários registrados, além de incluir atendimento de primeiros socorros no interior do estabelecimento, e/ou convênio com empresas particulares de emergências médicas, reduzindo-se, a demanda por equipamentos públicos de saúde na região. Ademais, essa população, entre funcionários, colaboradores e clientes, é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica nas regiões em que reside.

Ainda, através de consulta ao cadastro e base cartográfica supracitada (GEO SJP, 2023), foram constatados mais 6 equipamentos públicos comunitários, todos na Área de Influência Indireta - AII do empreendimento, e classificados como de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia, Quadra de Grama Sintética, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil do Jardim Montreal; e Academia da Terceira Idade localizada próxima à UBS Campo Largo da Roseira), como apontado no Mapa 4 a seguir.

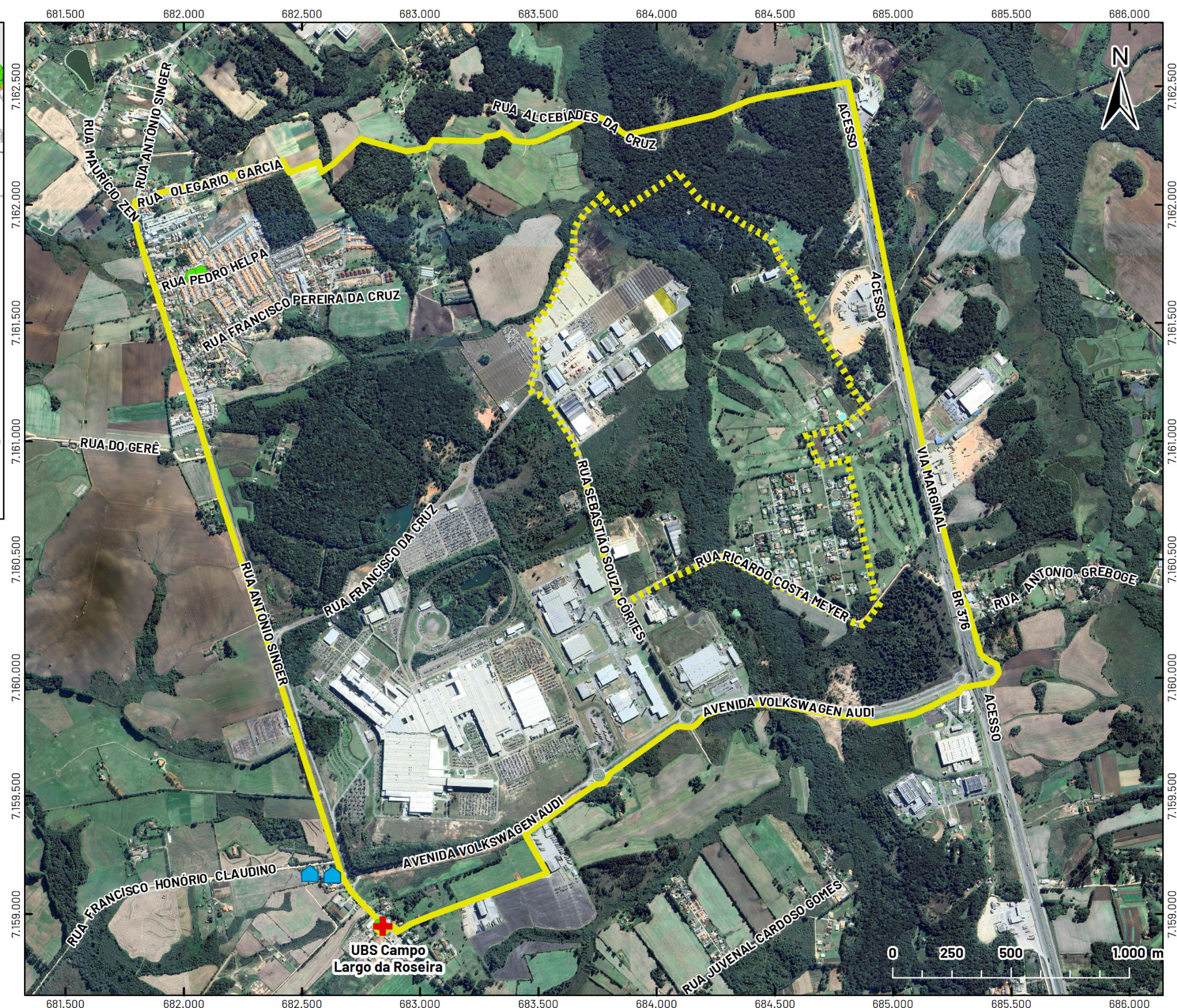


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AII)
- Unidades de Saúde
- Unidades Sociais
- Unidades de Esporte e Lazer
- Unidades de Ensino



GEBON ADM. DE BENS LTDA – Comércio 1 e Serviço 2

R. Leozir Ferreira dos Santos, 521 – Campo Largo da Roseira – São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:17.500

Fonte: PMSJP (2018-2023) / Google Earth (2023) / Bogoni & Obara Arquitetura (2024)

Bogoni
ARQUITETURA
Obara

R. Zacarias Alves Pereira, 347 – sala 5
Aristocrata – São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve de instrumento de análise dos projetos apresentados de modo a fornecer dados necessários à adoção das medidas mitigadoras que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar às propriedades urbanas e ao seu entorno, a fim de equilibrar o crescimento urbano e garantir as condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (SOARES, 2002).

A partir da explanação das características ambientais dos terrenos, características das atividades dos empreendimentos e as características de abrangência pelas áreas de influência (AID e AII), é possível identificar os impactos resultantes das atividades na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário, entre outros).

Para isso, foram elaboradas matrizes que tratam de maneira sintética a relação das fases dos empreendimentos e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir, e as medidas compensatórias/mitigadoras/potencializadoras sugeridas pelo empreendedor, através de uma metodologia híbrida entre o Ad Hoc (reunião com grupo multidisciplinar) e o método matriz de interação (onde são consideradas as ações dos projetos e os componentes afetados).

Critérios de classificação dos impactos:

- a) Natureza: relaciona a qualidade do impacto:
 - a. Positivo: com efeitos benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança;
 - b. Neutro: não interferem nem de forma positiva, nem negativa nos aspectos da vizinhança;
 - c. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro das áreas dos empreendimentos e das áreas de influência:
 - a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
 - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- c) Temporalidade: relaciona a duração do impacto:
 - a. Permanente: definitivo;
 - b. Temporário: durante uma fase específica;
 - c. Cíclico: ocorre em fases periódicas, alternadamente;
- d) Prazo de Execução: quanto tempo observa-se o fenômeno:
 - a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;
 - b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
 - c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

Ao indicar impactos negativos, deve-se indicar medidas para a sua correção, podendo ser mitigadora, quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto, ou compensatória, quando o dano não pode ser reparado integralmente, fazendo-se necessária a compensação por meio de outras medidas.

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Supressão da vegetação existente	Redução da diversidade florística		X		X		X		O empreendimento será implantado em terreno que não possui vegetação nativa, e sem áreas de proteção ambiental e/ou restrição à ocupação.	X			EMPREENDEDOR	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelo órgão competente.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização da obra em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMPREENDEDOR	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de empresas prestadoras de serviços e mão-de-obra locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Execução de sistema independente de tratamento de esgoto, mediante Projeto Técnico aprovado pelo órgão ambiental competente.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Manutenção e fiscalização periódica do sistema independente.
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ampliação da rede pública de abastecimento de água para atender ao empreendimento, a ser confirmado junto à Sanepar.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado, e separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS.			X	EMP. + PODER PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		Ligação da rede de energia elétrica ao empreendimento, a ser confirmado junto à Copel.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação a critério do empreendedor, a ser feita por rede particular de distribuição.			X	EMP.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X		X		Execução correta do Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias a ser aprovado junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação		X		X		X		Por não se tratar de atividade para fins residenciais permanentes, não haverá sobrecarga da população quanto aos equipamentos comunitários educacionais.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X		A empresa poderá fornecer planos de saúde aos funcionários, e convênio com empresas particulares de emergências médicas.			X		
	Equipamentos Sociais		X		X		X		Os ocupantes do estabelecimento, entre funcionários e colaboradores, são caracterizados como flutuantes, e já utilizam e geram demandas por equipamentos nas regiões em que residem.			X		
	Equipamentos de Lazer		X		X		X					X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento e manobra/carga/descarga obedecendo à proporção e área mínimas previstas na legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos		X		X		X		Previsão de áreas de manobras no interior do lote, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes e/ou oferta de linhas que possam atender à região do entorno.			X	P. PÚBLICO	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Altura máxima das construções de aproximadamente 13,20m, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZIS2) da legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Devido ao porte e altura das construções, e à grande dimensão do terreno, o empreendimento não irá interferir de forma significativa na iluminação e ventilação natural do entorno da região.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		A princípio, não há identificação de bens de patrimônio histórico no local e no entorno da região; Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Atividade condizente com o entorno da região	X				X	X		A atividade pretendida contribui para a vocação das vias de acesso e do entorno, e respeitam o zoneamento e macrozoneamento previstos em legislação municipal.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X		X		Contratação de funcionários/ mão-de-obra local.			X	EMP.	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Incremento do vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais.			X	EMP.	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de uso de COMÉRCIO 1 e SERVIÇO 2, haverá pessoas no local de forma temporária, setorizadas por turno de trabalho e/ou dentro do horário de funcionamento da empresa, caracterizando-as como flutuantes.			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Valorização dos vazios urbanos do entorno para implantação de novas empresas, consoante ao proposto pelo zoneamento industrial local.			X	EMP.	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local			X	X		X		Controle da emissão de poluentes conforme legislação e normas vigentes.			X	EMP.	Monitoramento periódico do sistema de controle de emissão de poluentes.
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Atividade de maior geração de ruído em horário comercial; Manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos pela legislação para a área.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Execução de terraplenagem, se necessário, apenas para regularização e nivelamento do solo.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não haverá alteração significativa na paisagem existente, visto que o empreendimento será implantado em terreno que não possui vegetação nativa, e sem área de preservação.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento proposto, destinado a um Comércio, depósito e distribuição de produtos alimentícios, sede da empresa Gebon Administradora de Bens Ltda, e cuja atividade é classificada como COMÉRCIO 1 e SERVIÇO 2, pretende ser implantado em terreno com área total de 5.133,00m² localizado na porção central do bairro Campo Largo da Roseira do Município de São José dos Pinhais. A área compreende o Zoneamento Industrial e de Serviços 2 (ZIS2, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), com acesso exclusivo pela Rua Leozir Ferreira dos Santos. Em função das características da intervenção proposta, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados na implantação de grandes empreendimentos comerciais e de prestação de serviços.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que o ponto negativo mais significativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, possibilitado pela grande dimensão do mesmo, e de modo a evitar a obstrução na via de acesso. Os transportes de materiais poderão ser feitos em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem (se necessário), haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, resíduos e transporte de terra, sendo estes últimos a serem realizados por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob a autorização prévia dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 08h00 às 18h00), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, estima-se ainda que haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local poderá se dar através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, considera-se que os pontos negativos estão relacionados, principalmente, ao aumento do tráfego local de veículos, sobretudo os veículos pesados de carga e descarga. Porém, como analisado no decorrer deste Estudo, reitera-se que o uso pretendido é compatível com as atividades já desenvolvidas no entorno imediato, bem como pelas atividades prioritárias pelo Zoneamento e Macrozoneamento estipulados para a região.

Quanto aos possíveis impactos sociais, econômicos e em equipamentos públicos, os mesmos estão relacionados ao aumento populacional na região, entretanto, conforme analisado, todos os ocupantes estarão no local somente durante o horário comercial de funcionamento da empresa, e setorizados por turno de trabalho. Ainda, conforme mencionado no decorrer deste Estudo, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento fixo populacional, visto que os frequentadores são caracterizados como flutuantes. Ademais, o impacto sobre os equipamentos públicos de saúde também poderá ser reduzido com a oferta de planos de saúde aos funcionários, e possibilidade de convênios com empresas particulares de emergências médicas no local.

Entre os aspectos positivos do estabelecimento, destaca-se o **incremento da receita tributária e implemento da economia local, com o vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais, e a geração de novos empregos diretos e indiretos**, tanto na fase de obra como na fase de consolidação do empreendimento.

7. PARECER CONCLUSIVO

Através dos dados apresentados, **estimando-se os momentos de ocupação máxima futura do empreendimento**, pode-se observar que, dentre os aspectos positivos, no sentido socioeconômico, destacam-se o potencial de geração de novos empregos e renda à população local, e o incremento de recursos ao Município de São José dos Pinhais, inclusive por ser implantado em um setor urbano compatível com a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, e de atividades industriais.

Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pela atividade, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, verifica-se que o empreendimento será implantado em uma área de fácil mobilidade, com distribuição pela malha viária do Município através de vias de importante conexão com as demais regiões e municípios, com capacidade e porte para suportar o tráfego pesado, como a Avenida Volkswagen Audi, e a Rodovia Federal BR-376.

Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, uma vez que os usuários são caracterizados como flutuantes, estando no local somente no horário de trabalho, e possivelmente os funcionários setorizados por turnos. Ademais, reitera-se que a atividade pretendida condiz com as finalidades impostas tanto pelo Macrozoneamento (Lei Complementar nº 100/2015), como pelo Zoneamento (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) estipulados para a região, e estão compatíveis com as atividades já desenvolvidas nas áreas de influência.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos da operação estudada, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município **atende a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos**, inclusive por estar localizado em um setor urbano compatível, com tendência à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, além do incremento de contribuição da receita tributária municipal e economia local.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta pontos positivos e alguns negativos para sua implantação, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas matrizes apresentadas anteriormente.

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por ADRIANA
MIYUKI OBARA PEREIRA:04694133950
Dados: 2024.08.09 12:55:34 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista

CAU A 69.185-2

Responsável Técnica pelo EIV

GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ: 23.413.320/0001-79

Resp. Legal: JESSE MEDEIROS VELOSO

Empreendedor

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

Empresa: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

ADRIANA MIYUKI OBARA

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

Especialista em Direito à Cidade e Gestão Urbana pela Universidade Positivo em 2014

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI14609252I00CT001

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 9050: 2020. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 4ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: agosto de 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: agosto de 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: agosto de 2024.

BRASIL. Portaria n. 340, de 4 de março de 2013. **Refine o Componente Construção do Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS)**.

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ – AMEP. **Mapa das Diretrizes Viárias Metropolitanas de Curitiba 2023**. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/sites/comec/arquivos_restritos/files/documento/2023-06/ctsvmc_rmc_completo_2023_junho.pdf>. Acesso em: agosto de 2024.

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ – IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: agosto de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico – 2022**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>>. Acesso em: maio de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: agosto de 2024.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: agosto de 2024.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: agosto de 2024.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Schvarsberg, Benny; Martins, Giselle C.; Cavalcanti, Carolina B. (org.). **Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Universidade de Brasília, 2017.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Portaria n. 1.631, de 1 de outubro de 2015. **Aprova Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde**.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde – Projeto Padronizado UBS I. Disponível em: <<https://www.gov.br/saude/pt-br/composicao/saps/requalifica-ubs/publicacao/projeto-padronizado-ubs-i>>. Acesso em: agosto de 2024.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016, e alterações pela Lei Complementar n. 110, de 16 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 119, de 3 de abril de 2018, Lei Complementar n. 124, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 143, de 31 de agosto de 2020. **Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 152, de 16 de maio de 2022. **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/loais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais – 2022-2025.** São José dos Pinhais, 2022 com última atualização em 27 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-27.03.2024-1.pdf>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José**. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018 e 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica – Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>>. Acesso em: agosto de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. **São José dos Pinhais em números**. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>>. Acesso em: agosto de 2022.

SOARES, L. M. In DALARI, A; ABREU, S. A. **Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001**, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

ANEXOS

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 14609252****Registro de Responsabilidade Técnica - RRT****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Nº Registro: 0000PJ364762

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14609252I00CT001
Data de Cadastro: 09/08/2024
Data de Registro: 09/08/2024

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20735473 Pago em: 09/08/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 23.XXX.XXX/0001-79
Data de Início: 17/06/2024
Data de Previsão de Término: 14/02/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: R
Logradouro: LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS
Bairro: CAMPO LARGO DA ROSEIRA

CEP: 83090590
Nº: 521
Complemento: I.F.: 16.401.0014.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** para a implantação de empreendimento destinado a Comércio, depósito e distribuição de produtos alimentícios, cuja atividade é classificada como Comércio 1 e Serviço 2, com previsão de 2 pavimentos e área total a construir de 1.468,83m².



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14609252I00CT001	GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	INICIAL	09/08/2024

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 ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 09/08/2024 10:37:38, 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**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

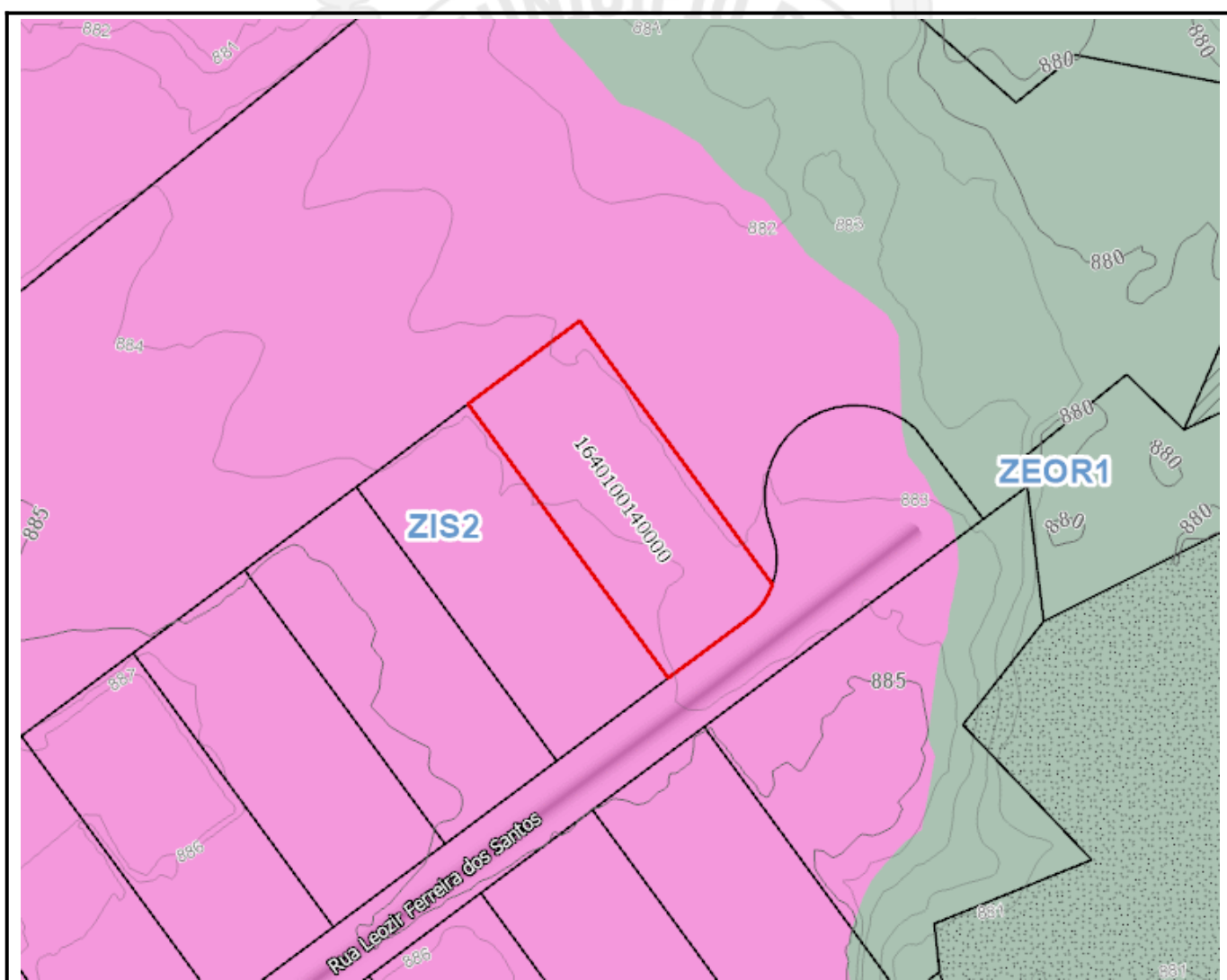
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.401.0014.0000

Data: 02/05/2024

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: RUA LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS

Número predial oficial: S/N

Bairro: CAMPO LARGO ROSEIRA

Lote: 14

Matrícula: 60945

Loteamento: INDUSTRIAL AUTOMOTIVO

Quadra: Sem informação

Ofício: 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.401.0014.0000

Data: 02/05/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixíssima - 18

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 30

Lote mínimo (m²) - 5000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZIS2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Comunitário 1: (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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.401.0014.0000

Data: 02/05/2024

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

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

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

Comércio 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.401.0014.0000

Data: 02/05/2024

- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.401.0014.0000

Data: 02/05/2024

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 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.

REGISTRO DE IMÓVEIS2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR
CPF Nº 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 60.945

I M Ó V E L: Lote de terreno sob nº 14 (quatorze) do Loteamento denominado "INDUSTRIAL AUTOMOTIVO", com área total de 5.133,00 metros quadrados, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, na Rua 1, a uma distância de 593,99 metros da esquina com a Avenida Leste, de forma irregular, com as seguintes medidas, características e confrontações: mede 46,84 metros em dois lances sendo 32,08 metros AZ 70°39' e 14,76 metros em curva R=25,00 metros de frente para a Rua 1, pelo lado direito de quem de frente para o imóvel o observa mede 107,77 metros e confronta com o lote 15, pelo lado esquerdo mede 112,00 metros e confronta com o lote 13, e na linha de fundos mede 46,00 metros AZ 70°39' e confronta com Lair de Lourdes Jarek Kais e outros.- Responsável Técnico: LUCIANO MAURÍCIO FAVA WOJCIECHOWSKI - Engº Civil - CREA-PR 9.326-D.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 3076066, quitada.- - - - -

INDIC.FISCAL: Cadastro nº 16.0392.001.000.- - - - -

PROPRIETÁRIOS: FRANÇA FELIPPE ABRAHÃO FILHO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com a Sra. ROSE MARI ABAGGE ABRAHÃO, ele engenheiro civil, portador da C.I.RG nº 810.060-PR, inscrito no CPF/MF nº 096.476.199-87, residente e domiciliado à Rua Duque de Caxias, 346, São Francisco, Curitiba-PR; e ADELINO VENTURI, brasileiro, separado judicialmente, corretor de imóveis, portador da C.I.RG nº 739.734-8-PR, inscrito no CPF/MF nº 059.166.749-53, residente e domiciliado à Rua XV de Novembro, nº 911, nesta Cidade.- - - - -

REG.ANTERIOR: R-3 e R-4 da Matrícula nº 50.752; R-1 e R-5 da Matrícula nº 59.987 deste Ofício.- - - - -

OBSERVAÇÃO: O imóvel pertence em comum entre os proprietários na seguinte proporção: para ADELINO VENTURI; 1/3(um terço) do imóvel; e para FRANÇA FELIPPE ABRAHÃO FILHO e s/mulher, 2/3(dois terços) do imóvel.- - - - -

O referido é verdade, e dou fé. São José dos Pinhais, 16 de junho de 2004  (O F I C I A L).-

R-1-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 93.302 - Em, 02/12/2008)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 059/061 do Livro nº 0558-E, aos 11/07/2008; procedo este registro para constar que FRANÇA FELIPPE ABRAHÃO FILHO e sua mulher ROSE MARI ABAGGE ABRAHÃO, ele já qualificado; ela portadora da C.I.RG nº 1.108.653-5/PR e CPF/MF nº 544.788.399-72; e ADELINO VENTURI, já qualificado, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **ECM SERVIÇOS AUXILIARES ADMINISTRATIVOS LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Gal. Menna Barreto Monclaro, 376, Vila Rocco, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 04.242.482/0001-47.- **VALOR: R\$ 100.000,00** (cem mil reais) que serão pagos em 02 (duas) parcelas fixas, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 cada uma, sendo a primeira vencível em 11/08/2008 e, as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, regendo-se pela **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, sendo que o recibo passado na última nota promissória servirá de documento

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
60.945

CONTINUAÇÃO

hábil para o cancelamento da presente dívida.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e FUNREJUS, quitadas. Custas: (4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 2008 Murillo (O F I C I A L).-

AV-2-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 103.727 - Em, 27/02/2012)

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício, procedo esta averbação para constar a alteração da denominação social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, para **M.M. SERVIÇOS AUXILIARES ADMINISTRATIVOS LTDA ME.**- Custas: (630,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de março de 2012 Murillo (O F I C I A L).-

AV-3-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 103.728 - Em, 27/02/2012)

CANCELAMENTO: Por requerimento instruído com documento comprobatório de quitação, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da dívida regida pela cláusula resolutiva**, objeto das condições do R-1 desta matrícula. Custas: (630 VRC).O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de março de 2012 Murillo (O F I C I A L).-

R-4-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 103.729 - Em, 27/02/2012)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 031/033 do Livro nº 702-E aos 13/01/2012; procedo este registro para constar que M.M. SERVIÇOS AUXILIARES ADMINISTRATIVOS LTDA ME, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, para **C.T.G.L.-ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 10.445.614/0001-30.- **VALOR:** R\$.100.000,00 (cem mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, quitadas.- Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais.- Custas: (4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de março de 2012 Murillo (O F I C I A L).-

R-5-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 104.590 - Em, 04/06/2012)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 096/097 do Livro nº 1120-N, aos 24/02/2012; procedo este registro para constar que C.T.G.L. - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **RILDO JOSÉ RIBASKI POLICENO**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da C.I.RG nº 3.327.718-0/PR e do CPF/MF nº 479.025.159-49, residente e domiciliado na Alameda Princesa Izabel nº 1.398, Água Verde, em Curitiba-PR.- **VALOR:** R\$.100.000,00 (cem mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, quitadas.- As Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais constam na escritura.- Custas: (4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de junho de 2012 Murillo (O F I C I A L).-

REGISTRO DE IMÓVEIS2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

02

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR
CPF Nº 592909359-87

RUBRICA

Matrícula Nº 60.945

R-6-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 105.042 - Em, 30/07/2012)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 194, do Livro nº 1138-N, aos 06/07/2012; procedo este registro para constar que RILDO JOSÉ RIBASKI POLICENO, já qualificado, **doou** o imóvel objeto desta matrícula, para **FABRICIO CEREZUELA POLICENO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, advogado, portador da C.I.RG nº 7.344.390-3/PR e do CPF/MF nº 075.366.399-61; e **GIOVANE CEREZUELA POLICENO**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da C.I.RG nº 8.832.455-2/PR e do CPF/MF nº 075.743.239-50, ambos residentes e domiciliados na Rua Emílio Cornelsen nº 398, Ap. 704, Ahú, em Curitiba-PR.- **VALOR:** R\$.100.000,00 (cem mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura e ver o R-7 e AV-8 desta matrícula.- Apresentaram-me as guias do ITCMD e do FUNREJUS, quitadas.- Custas: (4.312,00 VRC).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2012 *Munthui* (O F I C I A L).-

R-7-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 105.042 - Em, 30/07/2012)

U S U F R U T O: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 194, do Livro nº 1138-N, aos 06/07/2012; procedo este registro para constar que ficou reservado o **usufruto vitalício** do imóvel objeto desta matrícula, em favor do doador: **RILDO JOSÉ RIBASKI POLICENO**, já qualificado.- **CONDIÇÕES:** as da escritura e ver a AV-8 desta matrícula.- Custas: (2.156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2012 *Munthui* (O F I C I A L).-

AV-8-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 105.042 - Em, 30/07/2012)

INCOMUNICABILIDADE, INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 194, do Livro nº 1138-N, aos 06/07/2012; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, ficou gravado com as cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade.- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Custas: (2.156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2012 *Munthui* (O F I C I A L).-

AV-9-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 106.644 - Em, 04/03/2013)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos da Certidão de Inteiro Teor da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 191/192, do Livro nº 1170-N, aos 26/02/2013; procedo esta averbação para constar o **cancelamento usufruto vitalício** objeto do R-7 desta matrícula, em virtude de sua renúncia pelo usufrutuário.- Apresentou-me a guia do ITCMD, quitada.- Custas: (2.156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de março de 2013 *Munthui* (O F I C I A L).-

AV-10-Matrícula nº 60.945.- (Protocolo nº 106.644 - Em, 04/03/2013)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos da Certidão de Inteiro Teor da Escritura Pública lavrada no 8º Serviço Notarial da Cidade de Curitiba-PR, às fls. 191/192, do Livro nº 1170-N, aos 26/02/2013; procedo esta averbação para constar o **cancelamento das cláusulas de**
SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
60.945

CONTINUAÇÃO

incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade, objeto da AV-8 desta matrícula. Custas: (2.156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de março de 2013 *Munthia*
(O F I C I A L).-

R-11-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 109.899 - Em, 10/04/2014)

INTEGRALIZAÇÃO: Nos termos da Primeira Alteração do Contrato Social registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20135683270, aos 08/10/2013; procedo este registro para constar que FABRICIO CEREZUELA POLICENO e GIOVANE CEREZUELA POLICENO, já qualificados, **integralizaram** o imóvel objeto desta matrícula, ao capital social da empresa: **RFG - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Alameda Princesa Izabel nº 1398, Apto. 902, Bigorrião, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 18.459.465/0001-70. **VALOR:** R\$.100.000,00 (cem mil reais).- **CONDIÇÕES:** as do instrumento.- Apresentou-me as guias do ITBI, quitadas bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.520,00.- Custas: (4.312 VRC-R\$.679,65).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de abril de 2014 *Munthia*
(O F I C I A L).-

AV-12-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 153.355 - Em, 22/03/2024)

ALTERAÇÃO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 193/197, do Livro nº 0306-N, aos 07/03/2024; procedo esta averbação para constar a alteração da Indicação Fiscal do imóvel objeto desta matrícula para: **16.401.0014.0000.-** Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS 2%: (R\$.3,49); Fundep 5%: (R\$.8,73); Funrejus 25%: (R\$.43,63); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 12 de abril de 2024 *Munthia*
(O F I C I A L).-

R-13-Matricula nº 60.945.- (Protocolo nº 153.355 - Em, 22/03/2024)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 193/197, do Livro nº 0306-N, aos 07/03/2024; procedo este registro para constar que RFG - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rodovia PR, nº 498, s/nº, Lote 162 R-1-A, Casa 03, Sala 01, Zona Rural, em Japurá-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 23.413.320/0001-79.- **VALOR:** R\$.1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais).- **CONDIÇÕES:** A adquirente é devedora a transmitente a quantia de R\$.515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais) que serão pagos em uma única parcela de igual valor, com vencimento para até 22/03/2024, regendo-se pela **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, sendo que a carta de quitação devidamente assinada de forma digital por qualquer um dos sócios da vendedora servirá como documento hábil para o cancelamento da presente dívida.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 103749/2024 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.2.530,00.- A Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos Federais em nome da

REGISTRO DE IMÓVEIS**2º Ofício****São José dos Pinhais - PR.***Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

03

RUBRICA

Matrícula Nº **60.945**

transmitente, consta na escritura.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS 2%: (R\$.23,89); Fundep 5%: (R\$.59,72); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 12 de abril de 2024 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 60.945 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 153440 em 28/03/2024, título referente ao imóvel desta matrícula. Dou fé. Protocolo nº 153.355

São Jose dos Pinhais - PR, 16 de abril de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL NºSFR11.vJJ7P.smjaL-dWpeA.1125q. Controle:
SFR11.vJJ7P.smjaL-dWpeA.1125q
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
60.945

AO(À) REQUERENTE:

GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Em resposta ao protocolo 202405084812317931

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202405084812317931 da Inscrição Imobiliária nº 16.401.0014.0000, em reunião do dia 09 de maio de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido de uso de permissível para permitido – Comércio 1 – Serviço 2 – comercialização e depósito para distribuição de produtos alimentícios. OBS: condicionada a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

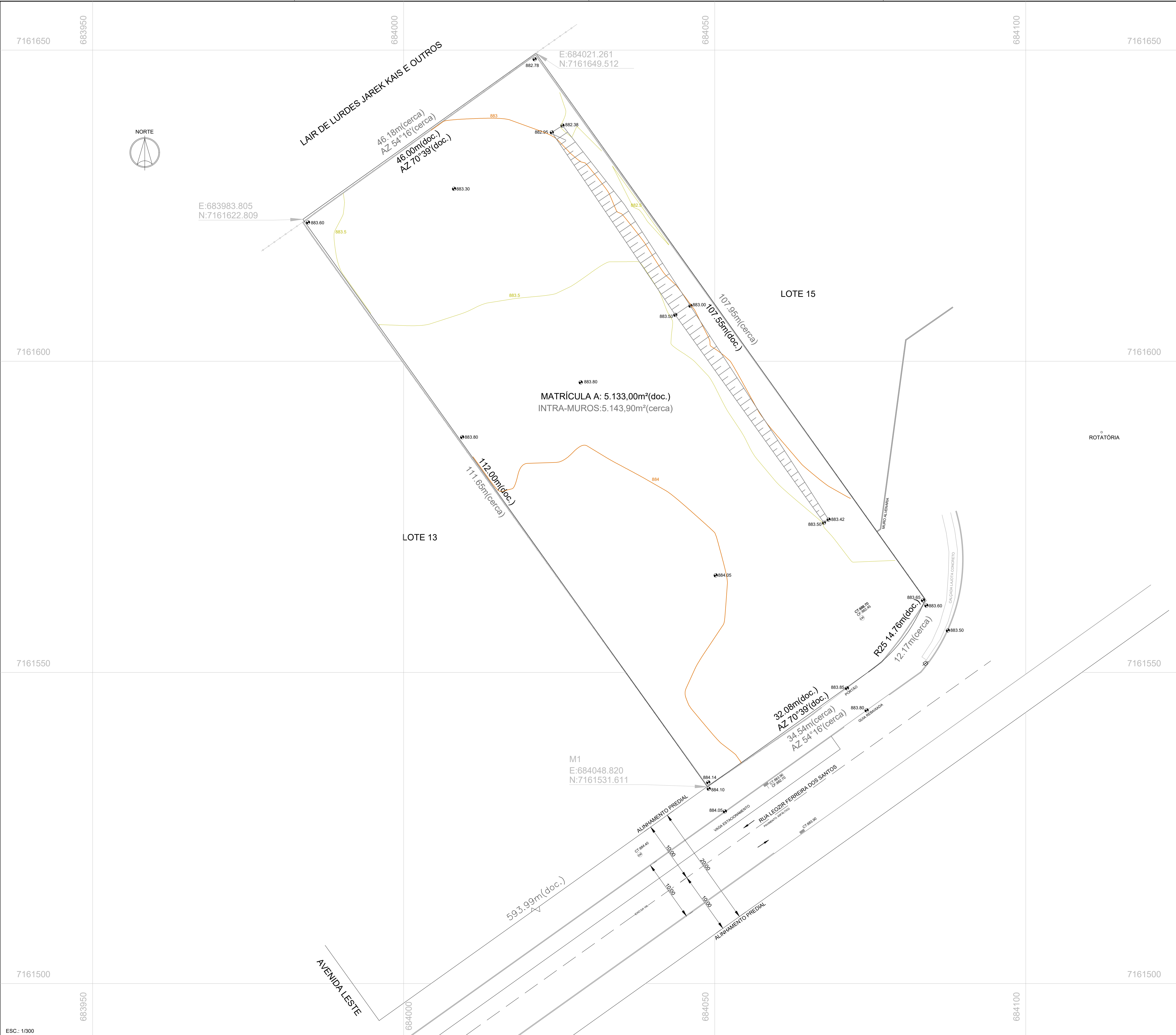
Em, 09 de maio de 2024.

(assinatura digital consta no rodapé)

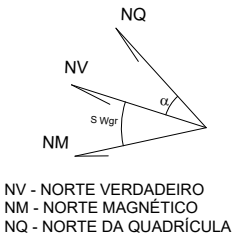
Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU





- TODAS AS DIMENSÕES E ELEVAÇÕES ESTÃO EM METRO, EXCETO ONDE INDICADO.
- SISTEMA DE COORDENADAS:
 - SISTEMA DE REFERÊNCIA: SIRGAS 2000.
 - SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR, FUSO 22 S.
 - MERIDIANO CENTRAL: 51° Wg.
 - ELIPSÓIDE: GRS80
 - DATUM ALTIMÉTRICO: IBGE
 - ORIGEM PLANIMÉTRICA: M1 (N=7161531.611 E=684048.820
 - ORIGEM ALTIMÉTRICA: IBGE
 - DECLINAÇÃO MAGNÉTICA (Wgr): 25.20° W ±0,39° - 20/03/2024
 - VARIAÇÃO ANUAL: 0° 07' W
 - CONVERGÊNCIA MERIDIANA (α): -0°47'38.27956"



ÁREA DE USO EXCLUSIVO DA P.M.S.J.P.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Declaramos que as cotas de amarração, níveis, alinhamento e situação são de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado.

TÍTULO
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO LOTE 14 "INDUSTRIAL AUTOMOTIVO"
MATRÍCULA 60.945, DO 2 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR.

CONTRATANTE:

RFG - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
CNPJ: 18.459.465/0001-70

ENDEREÇO OFICIAL	INDICAÇÃO FISCAL
RUA LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS, S/N, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR.	16.0392.001.000

CONTEÚDO DA PRANCHA	Nº PRANCHA
Levantamento Topográfico	01/01

DELTOP LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS LTDA.
FONE: 55 (41)3035-7744 - 9188 1244
E-mail: deltop@deltop.com.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DOUGLAS ANTONIO FERREIRA
TÉCNICO EM AGRIMENSURA CRT-BR 97109886972



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

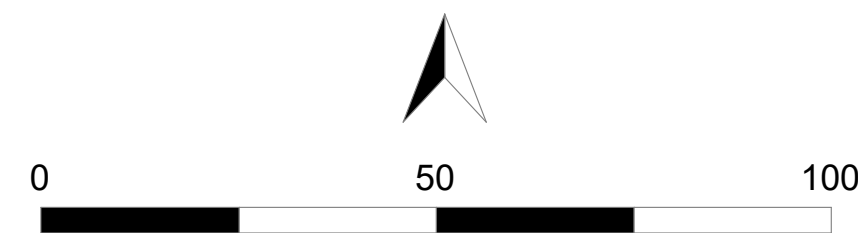
PROPRIETÁRIO:
GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

MATÍCULA:
60945 - 2OF

ÁREA TOTAL:
5.133,00m² (matrícula)
5.140,00m² (proporção)

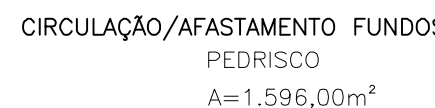
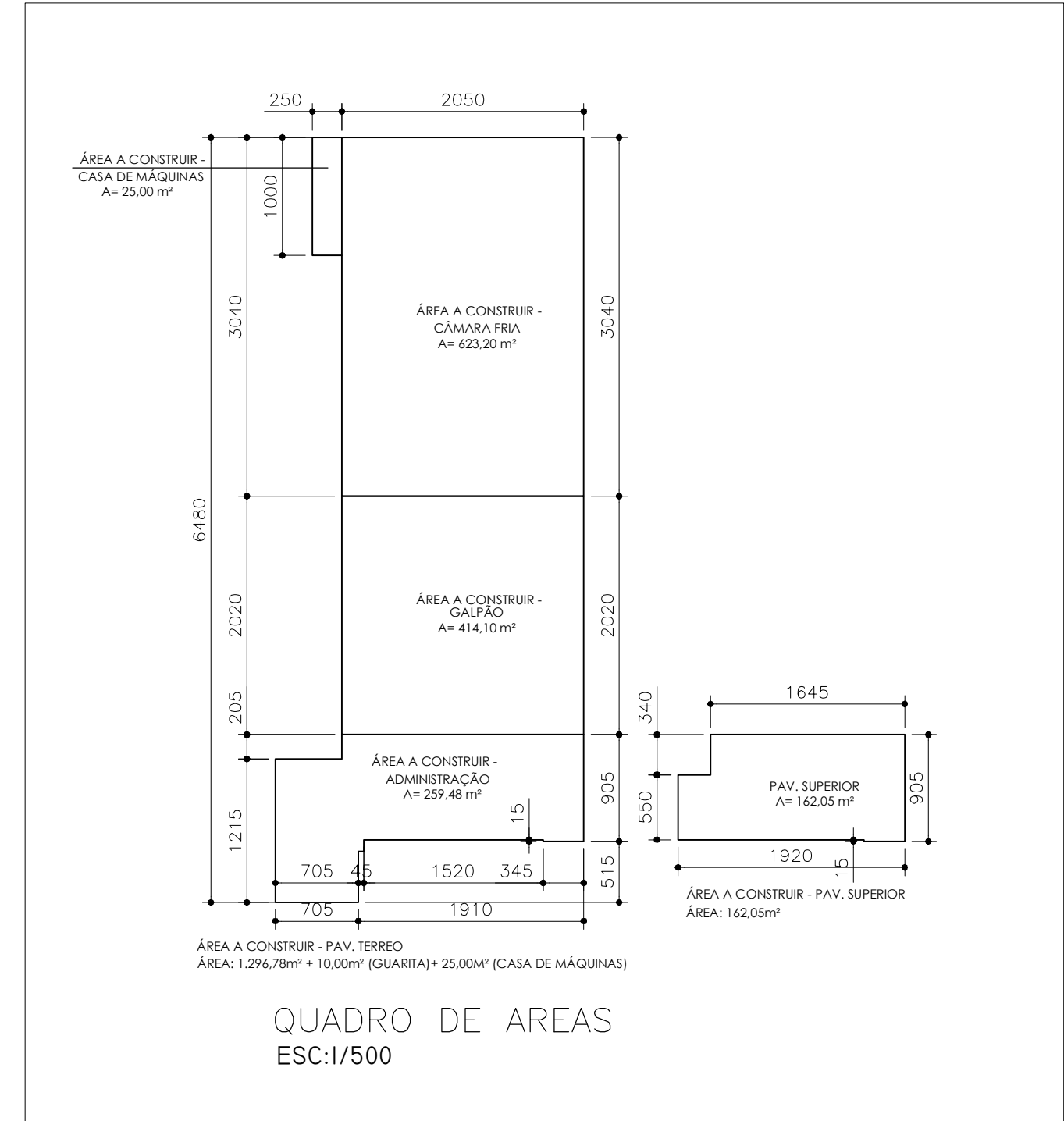
LEGENDA

-  Limite (5.140,00m²)
-  Área Consolidada (5.140,00m²)



Limites cedidos pelo proprietário. Portanto, é de sua inteira responsabilidade quanto a veracidade das informações.

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADAS
DATUM SIRGAS 2000 - ZONA 22S



ESTATÍSTICA					
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR – PAV TERREDO			1.331,78m ²		
ÁREA ADMINISTRATIVA			259,48m ²		
CALÇADO DEPOSITO			414,10m ²		
CAMARA FRIA			623,20m ²		
CASA DE MAQUINAS			25,00m ²		
QUARTO			10,00m ²		
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR – PAV SUPERIOR (ADMINISTRAÇÃO)			162,05m ²		
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR			1.466,83m ²		
ÁREA LOTE			5.133,00m ²		
TAXA DE OCUPAÇÃO			28,4%		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			0,29		
TAXA DE PERMEABILIDADE			(TAXA = 18,84m² / PERMEIO DE UM GRUPO: 50000 = 5133,00x18,84=28,40%) LOTE: 50000 PERMEABILIDADE = 18,84x10000 = 1.884.000		
ÁREA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO			13,20m		
VAGAS ESTACIONAMENTO			30 un		
RECUB. LEGAL		10,00 m	RECUBO EFETIVO		12,00m
RCD. FISCAL	MATRICULA	LOTE	QUADRA	ZONAMENTO	PLANTA
16.401.0014.0000	60945 – 20F	14	252		INDUSTRIAL AUTOMOTIVO
INFRA. ESTRUTURA					
REDE DE ÁGUA			REDE DE ESGOTO PÚBLICO-VÁ SANEPAR		
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA			COLETA DE LIXO		
REDE TELEFÔNICA			PAVIMENTAÇÃO ASFALTO		

0001 CONSTRUÇÃO DE COMERCIO 1 / SERVIÇO 2 ALVENARIA - 02 PAVIMENTOS		FRACÇÃO 01 02	
DATA RUA LEÓZIR FERREIRA DOS SANTOS 521		REVISÃO IMPLANTAÇÃO SITUADAÇÃO ESTRUTURA ELEVADO QUADRO ÁREAS	
PROPRIETÁRIO GEORGE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ: 25.410.302/0001-79		RESP. TÉCNICO - PROJETO E EXECUÇÃO EDSON JOSÉ DE SOUZA OBRMEV CREA - 056749 038-0	
DATA JUN/2024		assinado 22-06-2024	
DATA JUN/2024		assinado	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS
PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO
AMBIENTE

Divisão de Disposição de Resíduos e Recicláveis

Parecer Técnico - PGRCC

Empreendedor	Nome: GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA		
	CPF/CNPJ: 23.413.320/0001-79		
Empreendimento	Nome: Construção de comercio		
	Endereço: RUA LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS		nº: SN
	Bairro: Campo Largo da Roseira	Inscrição Imobiliária: 16.401.0014.00 00	
Protocolo:	202406214512823441	Resultado:	DEFERIDO
Data:	21/06/2024	Área Total a Demolir:	
ART/RRT nº:	1720243438331	Área Total a Construir:	1.468,83 m ²
Responsável Técnico:	EVELYN MORO MENDES	Nº. Conselho de Classe:	PR-159367/D

1. Na conferencia do RGRCC não será aceito a mistura de resíduos Classe B com as Classes C e D no transporte e na destinação final.
2. Os resíduos de sacos de cimento e similares deverão ser destinados com os resíduos Classe C e/ou Classe D.
3. Manter os resíduos armazenados conforme Plano aprovado e solicitar a coleta das caçambas imediatamente ao seu volume total atingido evitando assim o acúmulo de resíduos na obra.
4. Anexar o TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA previsto na lei Nº 2322 Art. 3º de 16 de dezembro de 2013, quanto a utilização de material que contenham AMIANTO.
5. Deve manter na obra uma das vias do Manifesto de Transporte de Resíduos - MTR para fins de fiscalização, conforme Lei 3206/2019 - Art. 11 § 3º.

Nota: Este Parecer Técnico está limitado à gestão de resíduos de construção civil deste empreendimento e não isenta o cumprimento das demais obrigações impostas pela Secretaria de Meio Ambiente e entidades da Administração Municipal, em consonância com a legislação ambiental e urbanística vigente.

Setor	Departamento de Controle Ambiental		
	Divisão de Disposição de Resíduos e Recicláveis		
Endereço	Rua João Ernesto Killian, nº. 537 – São Domingos	Telefone de contato	(41) 3380-0500 Ramal 101

Documento assinado digitalmente

gov.br THIAGO HENRIQUE CAMARGO PESTANA
Data: 21/06/2024 09:50:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Curitiba, 22 de Julho de 2024

Responsável CARLOS ALBERTO NITSCH

Telefone (41) 99974-7504

E-mail: CARLOS@PIELT.COM.BR

Projeto 03660/2024

Protocolo de redes: 20246915752011

Protocolo de análise: 20246888250033

Prezado Sr(a):

Em atenção à solicitação de V.Sa., informamos que o Projeto Elétrico da Entrada de Serviço está de acordo com as normas técnicas da Copel.

Projeto: GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Endereço da RUA LEOZIR FERREIRA DOS SANTOS , 200 - CAMPO LARGO DA ROSEIRA - PR

- A presente aprovação do projeto elétrico não implica a dispensa da vistoria da entrada de serviço;
- O prazo de validade da aprovação do projeto da entrada de serviço é de 3 anos a contar da data de aprovação;

- Contrato de fornecimento de energia assinado.

- O responsável técnico pela execução da obra deve solicitar, antes do agendamento da vistoria, a retirada de equipamentos de medição (TCs e/ou TPs) através do PEW (menu Vistoria), selecionando o tipo de serviço: "Entrega de Equipamentos - TCs e/ou TPs".

- O responsável técnico pela execução da obra deve solicitar a vistoria do projeto aprovado através do PEW (menu Vistoria).

- Consultar o formulário: Check_List_Cabine_Transformação_acima300kVA – disponível em www.copel.com/formularios – para auxílio à revisão da obra.

Informativos :

- Canais de atendimento do grupo A: Agência virtual: www.copel.com/avaweb; Telefônico: 0800 643 7575

- O protocolo de redes foi emitido e em até 30 dias será informado o custo referente às obras na rede. Acompanhe o processo através dos canais de atendimento do grupo B: Agência virtual: <https://www.copel.com/hpcweb/>; Telefônico - 0800 51 00 116; WhatsApp: 41 3013-8973; ou consulte a agência de atendimento presencial mais próxima em <https://www.copel.com/hpcweb/copel-distribuicao/agencias-de-atendimento/>, informando o número do protocolo de redes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.413.320/0001-79 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 05/10/2015
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL GEBON ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) GEBON ADMINISTRADORA DE BENS	PORTE DEMAIS
--	-----------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 66.30-4-00 - Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios 82.11-3-00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada
--

LOGRADOURO ROD PR 498	NÚMERO S/N	COMPLEMENTO LOTE 162-R-1-A CASA 3 SALA 1
--------------------------	---------------	---

CEP 87.225-000	BAIRRO/DISTRITO ZONA RURAL	MUNICÍPIO JAPURA	UF PR
-------------------	-------------------------------	---------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (44) 3635-1414/ (44) 3635-1466
---------------------	--

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 05/10/2015
-----------------------------	--

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 09/08/2024 às 13:05:10 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.468.530/0001-15 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/03/2017
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	-----------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.11-1-00 - Serviços de arquitetura

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 223-2 - Sociedade Simples Pura

LOGRADOURO R ZACARIAS ALVES PEREIRA	NÚMERO 347	COMPLEMENTO *****
--	---------------	----------------------

CEP 83.030-480	BAIRRO/DISTRITO ARISTOCRATA	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
-------------------	--------------------------------	-----------------------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR	TELEFONE (41) 3019-7219
--	----------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2017
-----------------------------	--

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 09/08/2024 às 13:00:36 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1