

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

COMERCIAL ALIANÇA – COMÉRCIO E SERVIÇO 2

EMPREENDEDOR: **SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**

CNPJ: **17.494.020/0001-69**

Endereço: Rua Sebastião Souza Côrtes, 1560 – Campo Largo da Roseira

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: A1/ Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 16.438.0002.0000

Matrícula: 68.586– 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	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos	17
3.2. Horário de Funcionamento	19
3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores	19
3.4. Estacionamento e Acessos	19
3.5. Permeabilidade do Solo	19
3.6. Drenagem	19
3.7. Parâmetros Urbanísticos	20
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	22
4.1. Identificação das Áreas de Influência	22
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	23
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	25
4.4. Geração de Tráfego	27
4.5. Transporte Coletivo	28
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	30
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	32

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	33
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	34
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	34
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	34
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	35
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	35
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....	36
 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	37
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	37
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	38
 7. PARECER CONCLUSIVO.....	39
 8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	40
 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41
 ANEXOS.....	44
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Guia Amarela do lote A1 de Inscrição Imobiliária nº 16.438.0002.00000	
Matrícula do lote de nº 68.586 – 2ª C.R.I.	
Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado	
Projeto Arquitetônico – Implantação do empreendimento	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da futura empresa ocupante no local	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do proprietário	
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 2008	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2012	11
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2017	11
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020	12
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2023	12
Figura 7. Testada do terreno na esquina entre a R. Sebastião Souza Côrtes e a R. Ricardo Costa Meyer, ano de 2018	13
Figura 8. Testada do terreno na esquina entre a R. Sebastião Souza Côrtes e a R. Ricardo Costa Meyer, ano de 2023.....	13
Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Sebastião Souza Côrtes	14
Figura 10. Testada do terreno com frente para a R. Ricardo Costa Meyer	15
Figura 11. Porção interna do terreno, observado da R. Sebastião Souza Côrtes	15
Figura 12. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	16
Figura 13. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo	17
Figura 14. Projeto Arquitetônico: Planta do Mezanino	18
Figura 15. Projeto Arquitetônico: Corte Longitudinal.....	18
Figura 16. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal	18
Figura 17. Projeto Arquitetônico: Elevação Frontal.....	18
Figura 18. Projeto Arquitetônico: Elevação Lateral.....	18
Figura 19. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	23
Figura 20. Zoneamento incidente no Bairro Campo Largo da Roseira.....	24
Figura 21. Atividade industrial no entorno imediato do empreendimento.....	24
Figura 22. Atividade comercial e de prestação de serviço nas áreas de influência do empreendimento...	25
Figura 23. Atividade residencial nas áreas de influência do empreendimento	25
Figura 24. R. Ricardo Costa Meyer, em trecho defronte ao empreendimento.....	26
Figura 25. R. Sebastião Souza Côrtes, em trecho defronte ao empreendimento	26
Figura 26. Avenida Volkswagen Audi, via de distribuição.....	27
Figura 27. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição	27
Figura 28. Abrigo de ônibus mais próximo, na R. Sebastião Souza Côrtes	28

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	21
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	29
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....	31

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico	20
------------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda as análises dos impactos positivos e negativos decorrentes da implantação de um **empreendimento destinado à futura sede da empresa Comercial Aliança**, que atua no ramo das seguintes atividades, conforme a Classificação Nacional das Atividades Econômicas: comércio atacadista especializado em outros produtos intermediários não especificados, e serviços de reboque de veículos. As atividades, dadas as características e porte, são classificadas como **COMÉRCIO E SERVIÇO 2** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais).

O empreendimento será composto por 02 barracões com áreas administrativas e de apoio, **altura máxima de 2 pavimentos e área total a construir de aproximadamente 6.247,35m²**, a ser implantado em terreno com área de 21.000,00m² com testada oficial para a Rua Sebastião Souza Côrtes, e acesso previsto pela Rua Ricardo Costa Meyer, para qual o terreno também possui testada, no Bairro Campo Largo da Roseira do Município de São José dos Pinhais.

A princípio, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, por se tratar de Comércio e Serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², os usos são considerados PERMISSÍVEIS para o local onde o empreendimento pretende ser implantado, e está condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da implantação pretendida, 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:

COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2

Endereço: Rua Sebastião Souza Côrtes, nº 1560 – Bairro Campo Largo da Roseira

CEP: 83.090-600 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Proprietário/ Empreendedor:

Nome: **SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA** – CNPJ: 17.494.020/0001-69

Responsável Legal: Paulo Sérgio Santana da Cruz

Endereço: Rua Antônio Zaramella, nº 1571 – Bairro Zaniolo

CEP: 83.025-590 – Município: São José dos Pinhais/PR

Contato: (41) 9 9228 6718 / paulocruz.alianca@terra.com.br

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

Nome: **AVERBE ENGENHARIA**

Responsável Técnico: **NATAN HENRIQUE M. HUBER**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 143.482/D

Endereço: Rua Augusto Criminácio, nº 106 – Bairro Iná

CEP: 83.065-542 – Município: São José dos Pinhais

Contato: (41) 9 9608 0114 / contato@averbe.com.br

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**

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

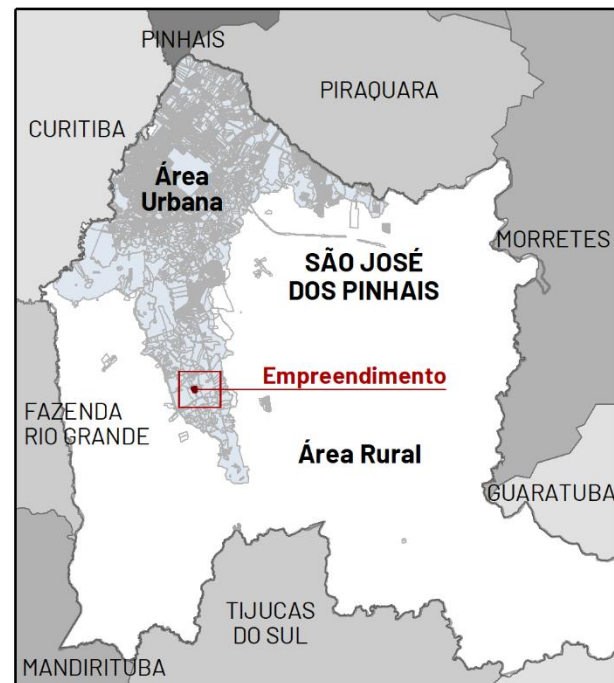
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

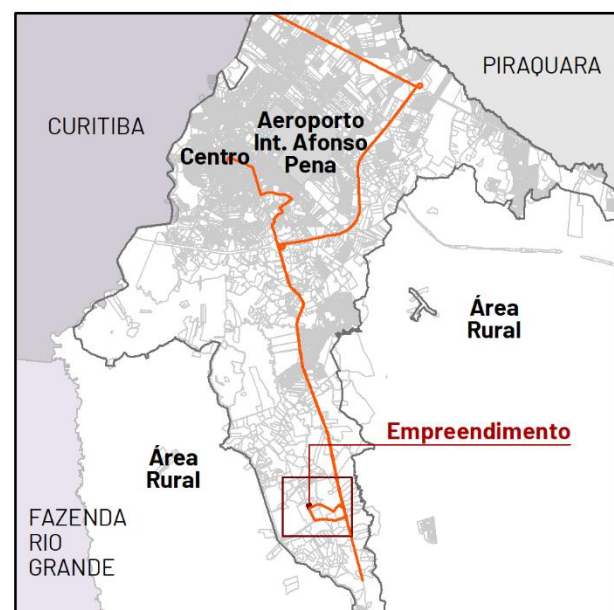
O imóvel em que se pretende implantar o empreendimento corresponde ao lote urbano A1, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 16.438.0002.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 68.586.**

Segundo a matrícula, o lote A1 possui uma superfície total de **21.000,00m² (vinte e um mil 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



COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2

R. Sebastião Souza Côrtes, 1560 - Campo Largo da Roseira - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:10.000

Fonte: PMSJP (2018/2022) / 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 destinado ao empreendimento, aliado às informações constantes na matrícula supracitada, 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.

O lote A1, conforme consta em matrícula, é resultante da subdivisão do lote A, originalmente de caráter rural e cadastrado sob Incra de nº 701.149.062.138-2. De acordo com o histórico de imagens aéreas e de satélite disponíveis pelo *Google Earth*, é possível verificar no ano de 2004 a existência de duas pequenas edificações, provavelmente de uso residencial. No entanto, essas construções foram demolidas no período anterior a 2008, e o lote permanece desocupado desde então, 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 2008



(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 2017



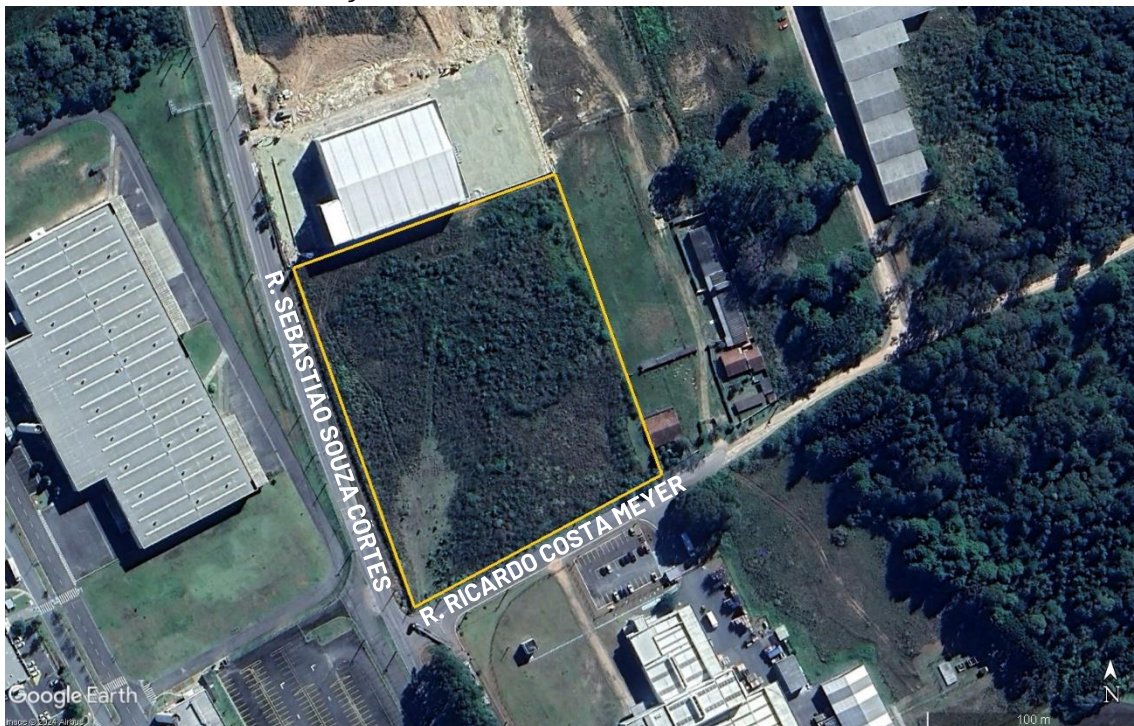
(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2023



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Testada do terreno na esquina entre a R. Sebastião Souza Côrtes e a R. Ricardo Costa Meyer, ano de 2018



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno na esquina entre a R. Sebastião Souza Côrtes e a R. Ricardo Costa Meyer, ano de 2023



(Fonte: Google Street View)

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.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do imóvel, e confirmado pelo **Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado elaborado pela empresa RCS Engenharia, sob responsabilidade técnica da Técnica Agrimensora Claudia Lima de Souza (CRT 02081403951), que segue nos anexos deste Estudo**, verificou-se tratar de terreno com topografia plana. Não há vegetação arbórea, sendo essencialmente caracterizado por vegetação rasteira gramínea.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura 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 encontra-se inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Miringuava-Mirim, pertencente à bacia hidrográfica do Rio Iguaçu. Porém, o terreno não é atingido por corpos hídricos ou nascentes, bem como por respectivas Áreas de Preservação Permanente.

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 pelo menos 250 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.

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 lote do empreendimento possui ventilação e iluminação natural constantes, sem interferências por correntes de ar, devido principalmente ao grande dimensionamento do mesmo, e à baixa altura e adensamento das construções nos imóveis vizinhos.

Figura 9. Testada do terreno com frente para a R. Sebastião Souza Côrtes



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 10. Testada do terreno com frente para a R. Ricardo Costa Meyer



(Fonte: Google Street View, 2021)

Figura 11. Porção interna do terreno, observado da R. Sebastião Souza Côrtes



(Fonte: Google Street View, 2023)

2.4. Infraestrutura Urbana

Segundo informações cedidas pelo proprietário, em consonância com a base cartográfica fornecida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2023) representada na figura a seguir, e visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de iluminação pública, telefonia fixa, coleta de lixo municipal, e abastecimento de energia elétrica.

Ainda conforme a base cartográfica citada (PMSJP, 2018-2023), verificou-se que a região é atendida pela rede de abastecimento de água, porém, não foi identificada a rede pública de esgotamento sanitário próxima, sendo provavelmente necessária a implantação de um **sistema próprio de tratamento de efluentes** para atender ao empreendimento, o qual será devidamente aprovado junto aos órgãos ambientais competentes.

Após constatadas as viabilidades de ligação das redes de abastecimento para atender ao empreendimento junto às concessionárias, **a empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e 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 do projeto definitivo.

Figura 12. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



LEGENDA

- | | |
|--|---|
|  Lote do Empreendimento |  Rede de Abastecimento de Água (Sanepar) |
|  Rede de Energia Elétrica (Copel) |  Rede de Esgotamento Sanitário (Sanepar) |

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

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 “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 o uso de COMÉRCIO E SERVIÇO 2 com área utilizada pela atividade, construída ou não, acima de 5.000,00m², o uso é considerado PERMISSÍVEL sendo necessária também a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV para a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

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.

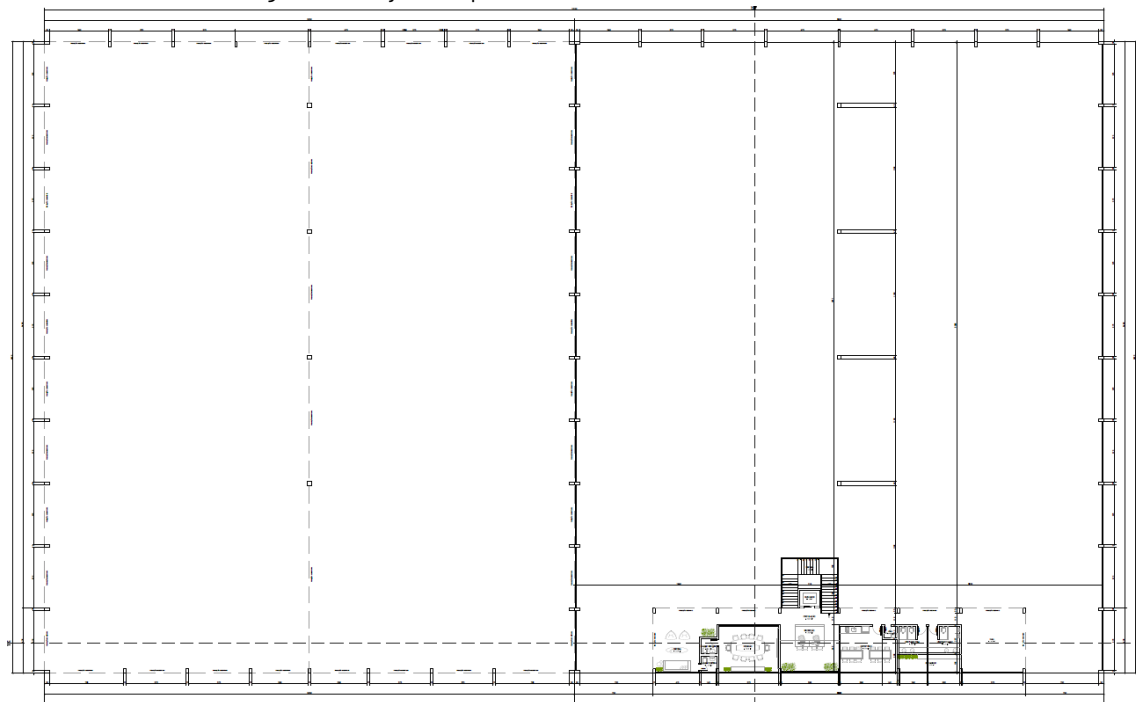
Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote do empreendimento, que segue em anexo ao presente documento, o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, em cuja região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

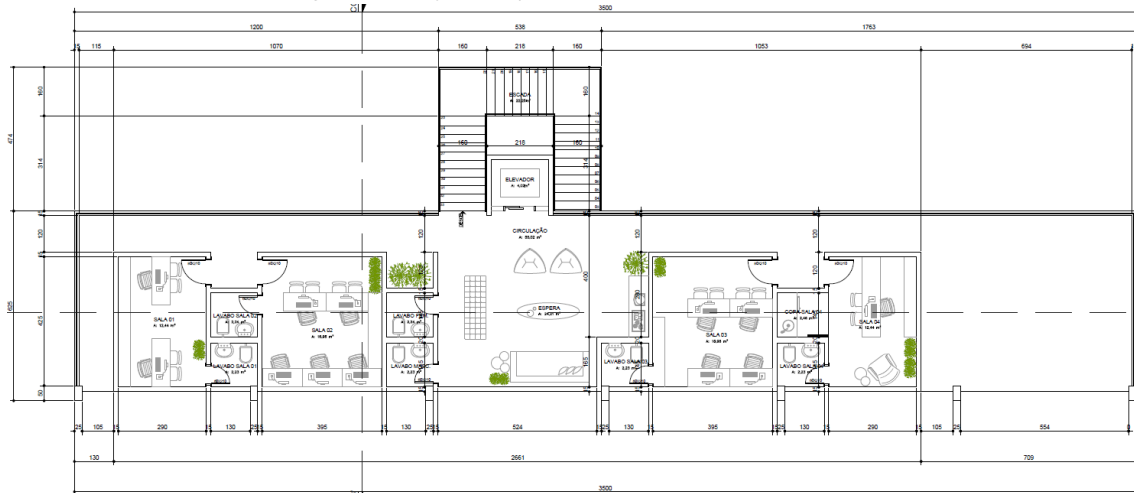
O empreendimento, como já mencionado, corresponde à nova sede da empresa Comercial Aliança, destinada às atividades classificadas como **COMÉRCIO E SERVIÇO 2** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. O Projeto, de autoria e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **Natan Henrique M. Huber (CREA PR 143.482/D)**, que se encontra em fase de desenvolvimento legal para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, contempla 2 barracões, com administração e apoio, altura de **2 pavimentos (12,70 metros)** e **área total a construir de 6.247,35m²**.

Figura 13. Projeto Arquitetônico: Planta do Pavimento Térreo



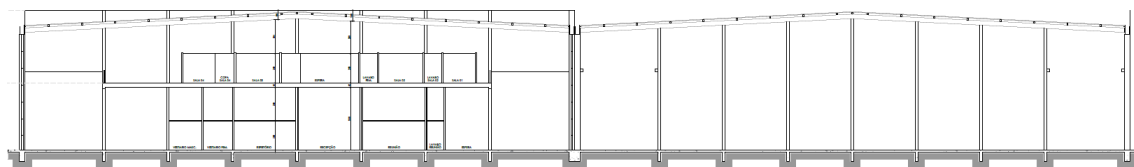
(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

Figura 14. Projeto Arquitetônico: Planta do Mezanino



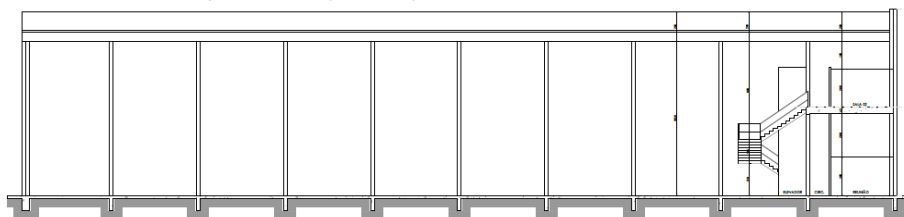
(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

Figura 15. Projeto Arquitetônico: Corte Longitudinal



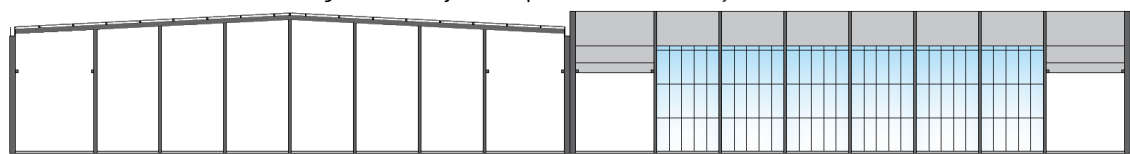
(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

Figura 16. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal



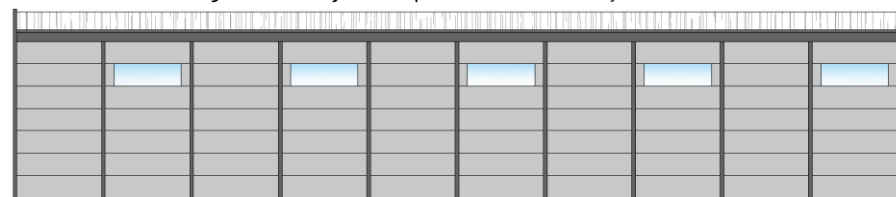
(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

Figura 17. Projeto Arquitetônico: Elevação Frontal



(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

Figura 18. Projeto Arquitetônico: Elevação Lateral



(Fonte: Eng. Civil Natan Henrique M. Huber, 2024)

3.2. Horário de Funcionamento

Segundo informações cedidas pelo proprietário, o empreendimento funcionará de segunda-feira a sexta-feira, no período entre 09h00 e 17h00. 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 serão realizados no interior do estabelecimento, prioritariamente em horário comercial.

3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores

De acordo com o proprietário, estima-se que o empreendimento irá operar com o quadro de **8 funcionários**, o que resulta em uma densidade de 4 pessoas por hectare, considerado como de baixíssima densidade. **E ressalta-se que essa população é caracterizada como FLUTUANTE, permanecendo no local apenas durante o horário comercial de funcionamento do mesmo.**

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 tanto para as atividades de COMÉRCIO 2 como para SERVIÇO 2, a quantidade mínima de 3 vagas de estacionamento para os primeiros 300,00m² de área construída, e 1 vaga a cada 50,00m² do restante da área construída.** Desta forma, considerando a área total a construir de 6.247,35m² para o empreendimento, seriam necessárias no mínimo 122 vagas.

Em Projeto, a princípio está previsto um estacionamento com **120 vagas de veículos leves**, sendo 4 delas destinadas a portadores de deficiência ou mobilidade reduzida, cuja quantidade deverá ser confirmada durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico para a emissão do Alvará de Construção, após a deliberação deste EIV. Ainda, o estabelecimento está previsto com um acesso para veículos e pedestres exclusivamente pela Rua Ricardo Costa Meyer.

3.5. Permeabilidade do Solo

Conforme consta em projeto, a princípio está prevista uma área total permeável de 14.197,42m² para o empreendimento, resultando em um **índice de permeabilidade de 67,60%** sobre a área do terreno constante em matrícula, 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.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico do empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento legal para aprovação e posterior encaminhamento e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, os Projetos de Drenagem e Contenção de Cheias. O

proprietário se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e plantas com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será 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 projeto, exatamente de acordo com as determinações do mesmo, para que o sistema de drenagem seja eficaz.

Conforme 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 reservatórios de contenção de cheias (ou reservatório de retenção, ou reservatório de retardo) para fins não potáveis.

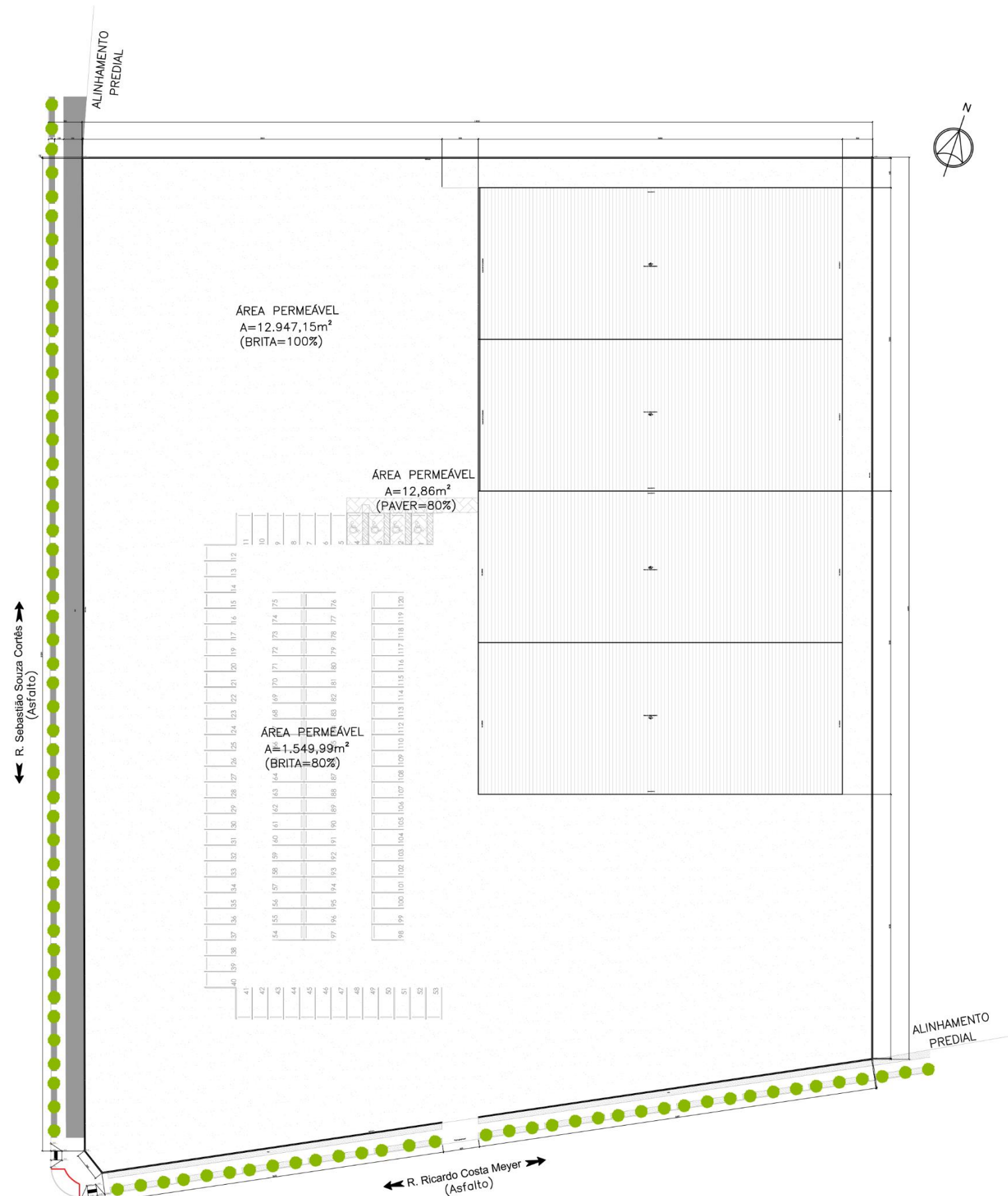
3.7. Parâmetros Urbanísticos

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

COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	21.000,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR - PAVIMENTO TÉRREO (Computável)	6.000,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR - SEGUNDO PAVIMENTO (Computável)	247,35 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	6.247,35 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 40,00%)	28,57 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,50)	0,29
ALTURA MÁXIMA (máximo 30,00 m)	12,70 m (2 pavimentos)
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	14.197,42 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00%)	67,60 %
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA SEBASTIÃO SOUZA CÔRTEZ	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA SEBASTIÃO SOUZA CÔRTEZ	65,34 m
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA RICARDO COSTA MEYER	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA RICARDO COSTA MEYER	43,71 m
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	120 vagas de veículos leves

* Os dados da estatística acima serão devidamente revisados de forma a atender plenamente à legislação no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais - Departamento de Gestão Urbana.



COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2

R. Sebastião Souza Côrtes, 1560 - Campo Largo da Roseira - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Engenheiro Civil NATAN HENRIQUE M. HUBER - CREA PR 143.482/D (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. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

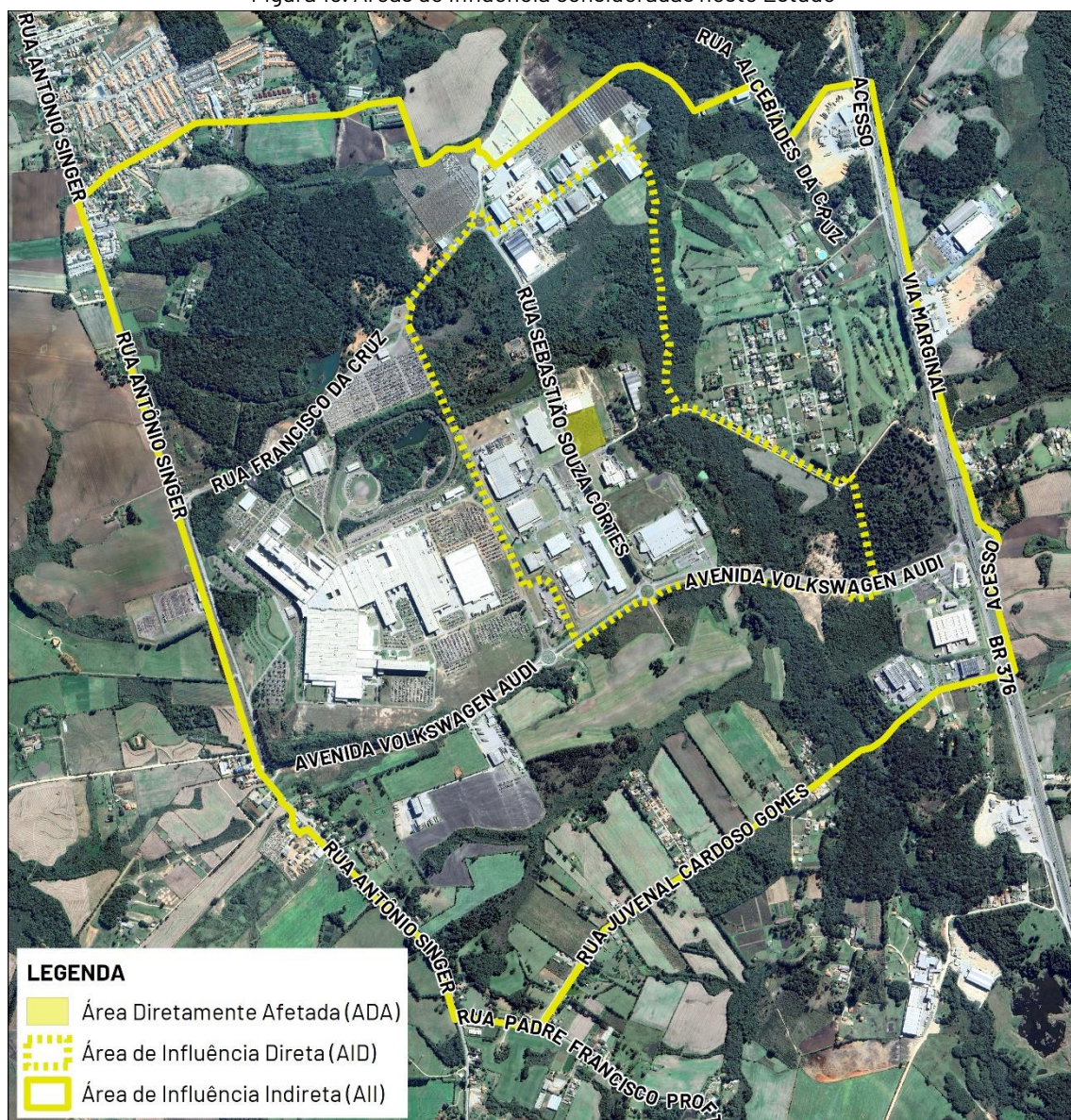
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (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 Ricardo Costa Meyer, Avenida Volkswagen Audi, Rua Francisco da Cruz e a Rua Leozir Ferreira dos Santos.

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, Rua Juvenal Cardoso Gomes, Rua Padre Francisco Proft, Rua Antônio Singer, Rua Francisco Pereira da Cruz, e a Rua Alcebíades da Cruz.

Figura 19. 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, no entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta (AID), a atividade predominante é a industrial e a de prestação de serviços, concentrados principalmente ao longo da Rua Sebastião Souza Côrtes, correspondente principalmente ao Distrito Industrial Volkswagen-Audi. Na Área de

[illegible]

Bogoni
& **Obara** ARQUITETURA

Figura 22. Atividade comercial e de prestação de serviço nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2022)

Figura 23. Atividade residencial nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2021)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, o empreendimento terá acesso exclusivo pela **Rua Ricardo Costa Meyer**, 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, meio-fio implantado, porém, no trecho defronte o empreendimento não há pavimentação adequada nas calçadas. O lote também possui testada para a **Rua Sebastião Souza Côrtes**, classificada pela lei citada como Via Arterial (VA), atualmente com pavimentação asfáltica, com duplo sentido, pavimentação asfáltica, e no trecho defronte ao empreendimento, também não possui o devido calçamento no passeio.

A princípio, não há diretrizes viárias municipais incidindo sobre o lote do empreendimento, 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.

Ainda, também foi constatado no local que há uma rotatória implantada na interseção entre a Rua Sebastião Souza Côrtes e a Avenida Volkswagen Audi, que auxilia na mobilidade viária da região, possibilitando uma melhor distribuição dos fluxos na área do Distrito Industrial Volkswagen-Audi ao restante do Município, através da Rodovia Federal BR-376, nos dois sentidos.

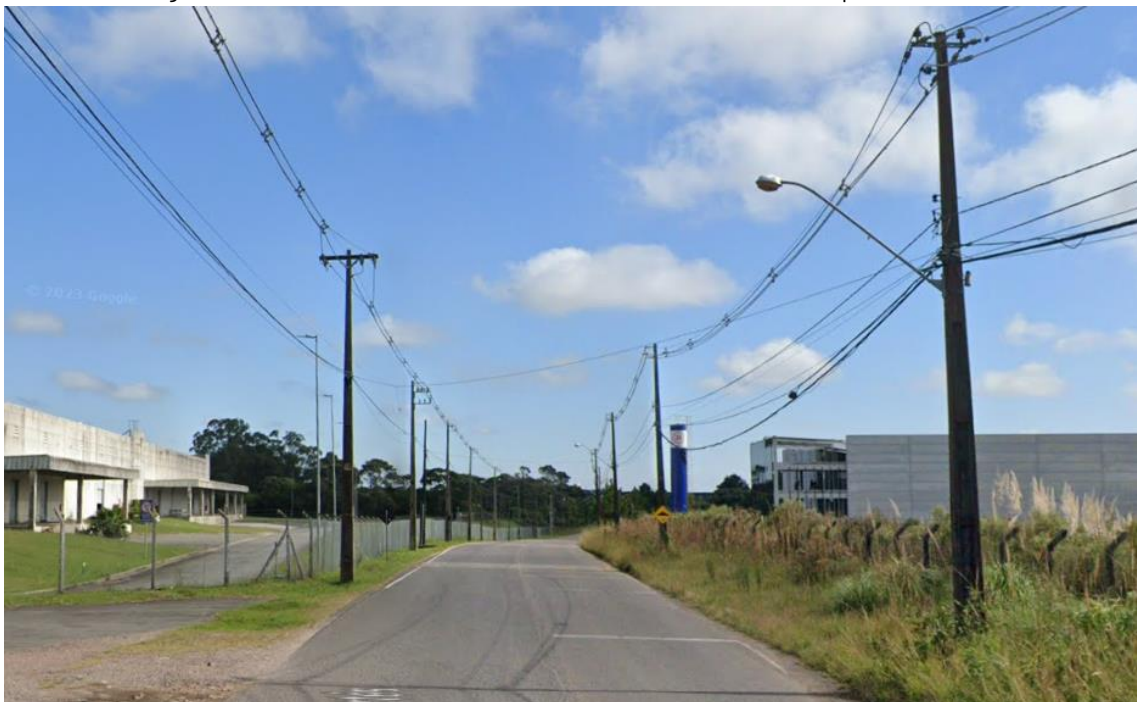
As principais rotas para acesso ao empreendimento, portanto, se darão principalmente pela Rodovia Federal BR-376, no sentido Norte-Sul, com distribuição para a Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste), no sentido Leste-Oeste, e pela Avenida Volkswagen Audi ou pela Rua Ricardo Costa Meyer. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 24. R. Ricardo Costa Meyer, em trecho defronte ao empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 25. R. Sebastião Souza Côrtes, em trecho defronte ao empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2023)

Figura 26. Avenida Volkswagen Audi, via de distribuição



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2024)

Figura 27. Rodovia Federal BR-376, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

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, **a entrada e saída dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, 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 estimado o aumento da frota de veículos na região, considerando **8 veículos leves dos funcionários**, conforme mencionado no capítulo 3.3, e **5 veículos pesados de frota própria**, conforme previsto pelo proprietário. Ainda, não se trata de estabelecimento destinado ao recebimento constante de clientes, bem como não haverá frota de veículos terceirizados.

É esperado que os maiores fluxos de deslocamento se darão em horários e pico (possivelmente nos dias úteis entre 8h00 e 9h00, e 17h00 e 18h00), correspondente à entrada e saída de funcionários, além dos fluxos esporádicos de demais frequentadores. Para as operações de carga e descarga, o próprio empreendimento poderá estipular horários pré-estabelecidos, de modo a evitar o acúmulo e possível conflito de fluxo entre veículos.

4.5. Transporte Coletivo

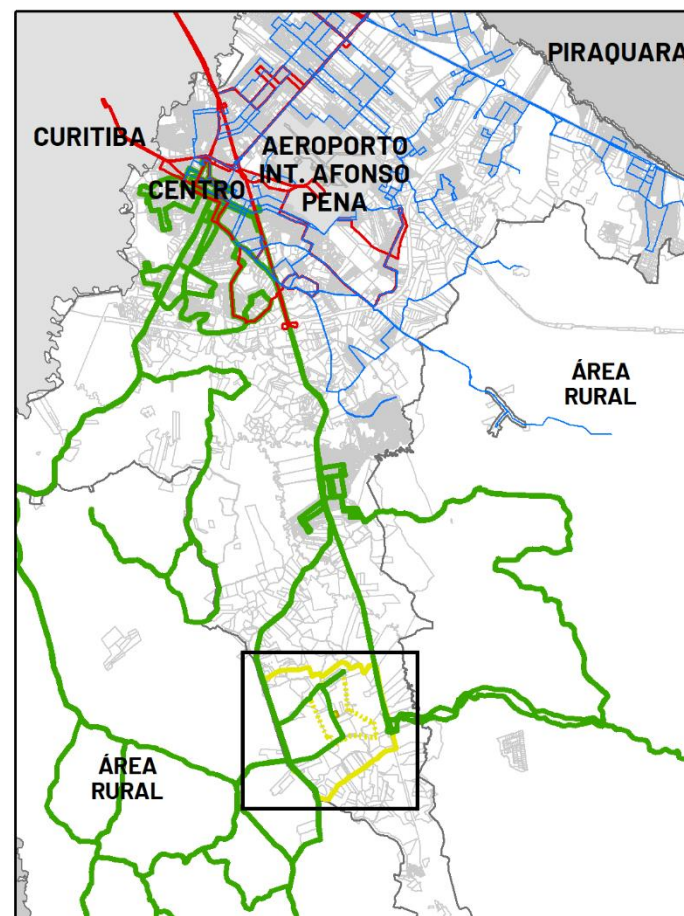
De acordo com informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2023), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo 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 será atendido por 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 o empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo localiza-se na Rua Sebastião Souza Côrtes, defronte ao complexo Volkswagen Audi, a uma distância aproximada de 230 metros do acesso previsto ao empreendimento.

Figura 28. Abrigo de ônibus mais próximo, na R. Sebastião Souza Côrtes



(Fonte: Google Street View, 2023)

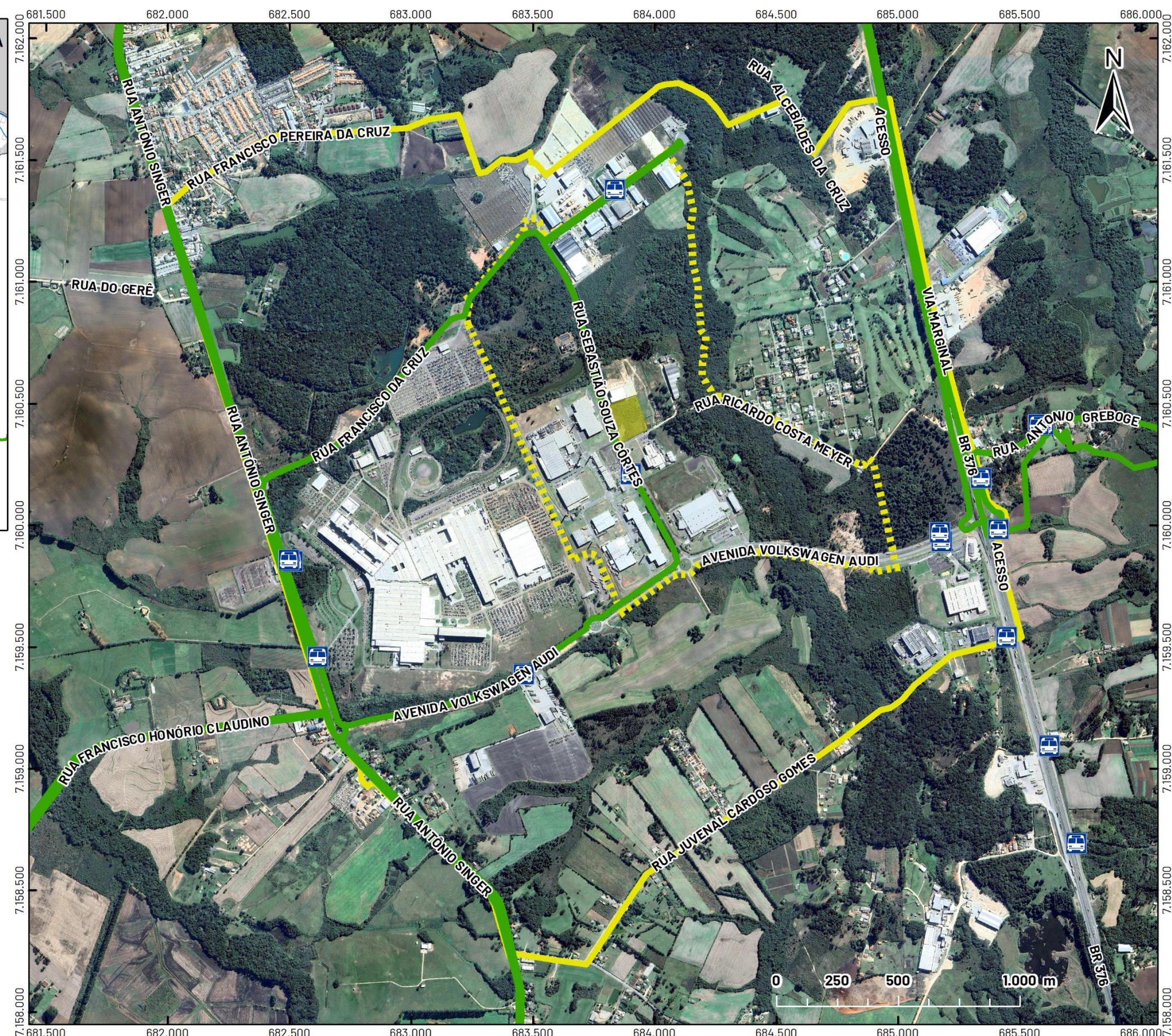


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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



COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2

R. Sebastião Souza Côrtes, 1560 - 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

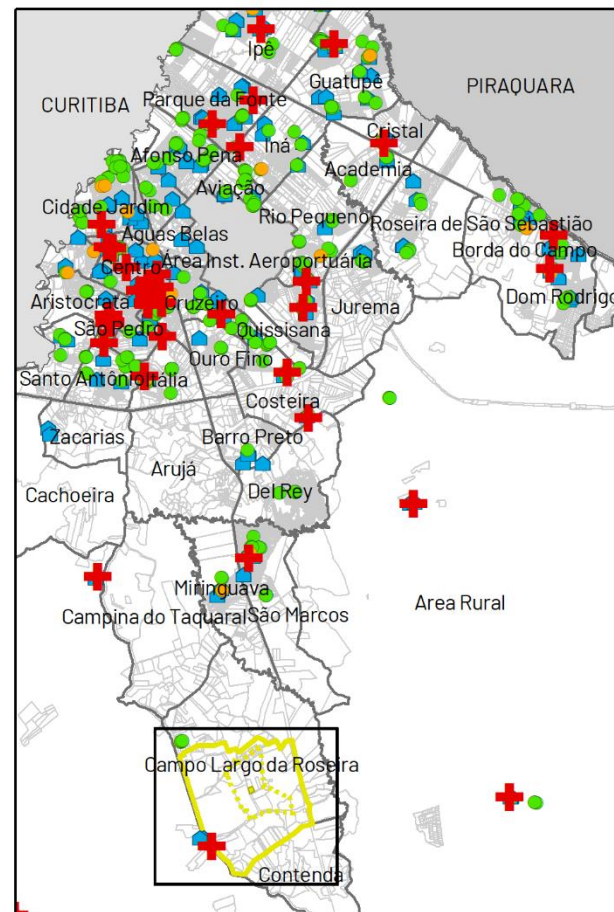
Por se tratar de empreendimento destinado às atividades de COMÉRCIO e SERVIÇO 2, a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada por equipamentos de saúde será avaliada.

Em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2018-2023) 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 2,2 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 de atendimento médio total estimada de 3.500 usuários. Portanto, para o atendimento da população frequentadora prevista de 8 pessoas no empreendimento, seria necessário apenas 0,2% 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 8 pessoas x 0,09m² = 0,72m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

Ressalta-se que no momento de operação, a empresa poderá fornecer planos de saúde aos funcionários, além de incluir atendimento de primeiros socorros no interior do estabelecimento, e/ou convênio com empresas particulares de emergências médicas, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde na região. Ademais, a população frequentadora, 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), em conjunto com informações atualizadas pelas Secretarias Municipais de São José dos Pinhais, não foram constatados outros equipamentos públicos comunitários nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AII do empreendimento, como apontado no Mapa 4 a seguir.



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

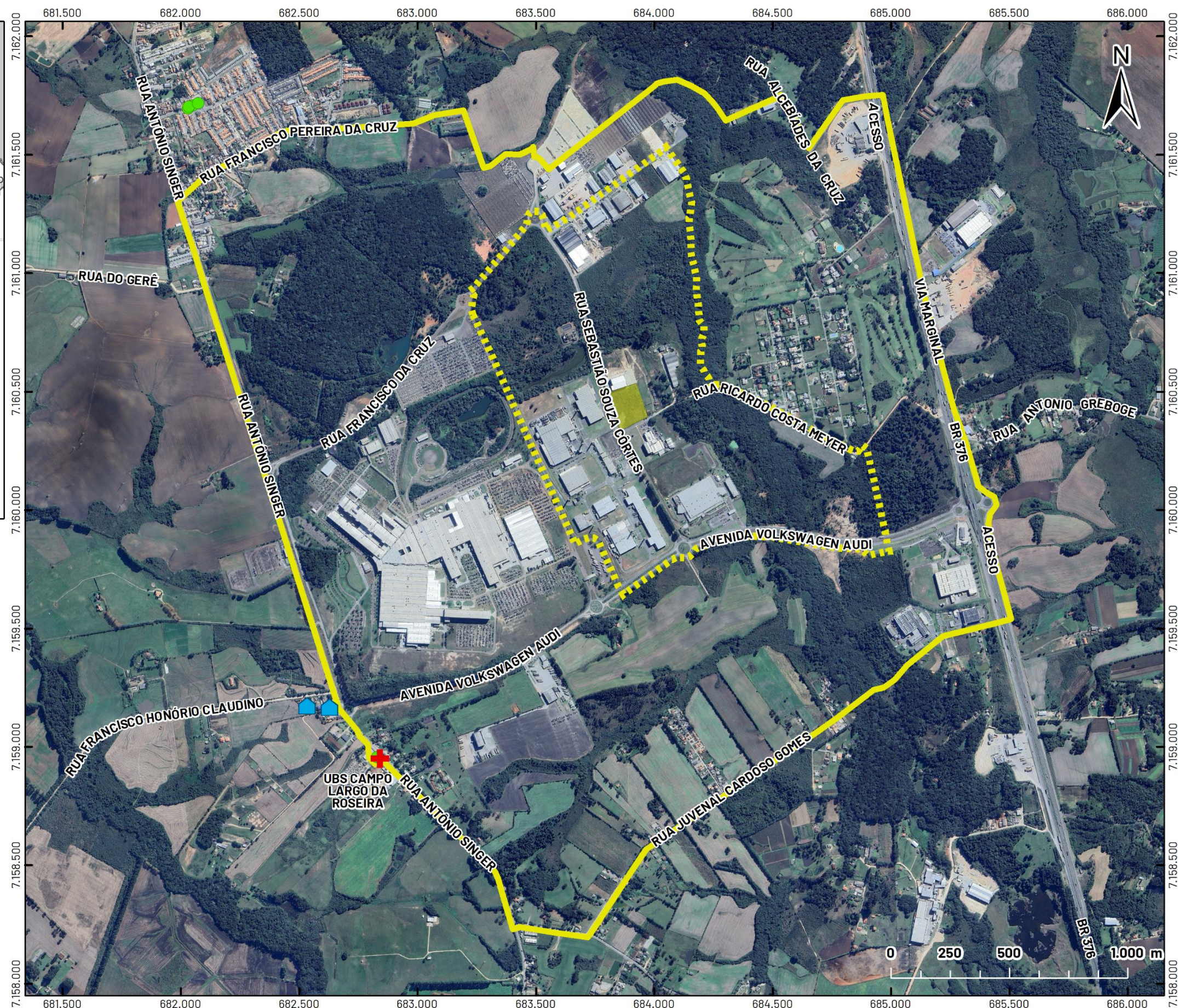
Sistema de Projeção: SIRGAS 2000

Sistema de Referência: UTM

Fuso: 22S

LEGENDA

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



COMERCIAL ALIANÇA - COMÉRCIO E SERVIÇO 2

R. Sebastião Souza Côrtes, 1560 - 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 do projeto apresentado 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 do terreno, características das atividades do empreendimento 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 do empreendimento 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 do projeto 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 da área do empreendimento 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		Não há indicação de espécies arbóreas nativas no terreno, e o mesmo também não é atingido por 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 obra; 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 formas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	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		Implantação de sistema independente de tratamento de efluentes, mediante Projeto Técnico a ser aprovado junto ao órgão ambiental competente.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ligação da rede pública de abastecimento de água para atender o 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		Elaboração de Projetos de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação 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 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 estacionamentos e manobra/carga/descarga obedecendo à proporção e área mínima 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 da construção de aproximadamente 12,70m, 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 da construção, e à grande dimensão dos 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		As atividades pretendidas contribuem 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 implemto 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 e SERVIÇO 2, haverá pessoas no local de forma temporária, dentro do horário de funcionamento da empresa (das 09h00 às 17h00 nos dias úteis da semana), caracterizando-as como flutuantes.			X	EMP.	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Atendimento das atividades às empresas do entorno e outras regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como aos demais Municípios, como Curitiba e Piraquara; Valorização dos vazios urbanos do entorno para implantação de novas empresas.			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		Atividades 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.	--
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 à futura sede da empresa Comércio Aliança, e cujas atividades são classificadas como COMÉRCIO e SERVIÇO 2, pretende ser implantado em terreno de área total de 21.000,00m² 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 testada para a Rua Sebastião Souza Côrtes, e previsão de acesso exclusivo pela Rua Ricardo Costa. 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, de modo a evitar a obstrução nas vias 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 e transporte de terra, sendo este último, se necessário, a ser realizado 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 da obra, 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, estima-se uma quantidade relativamente pequena de veículos pesados que frequentarão o estabelecimento (5 veículos), e as vias de acesso e de distribuição ao lote possuem porte e perfil para atender à nova demanda a ser gerada. Ademais, reitera-se que os usos pretendidos são compatíveis 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 os cálculos apresentados, a população média estimada para o empreendimento pode ser caracterizada como sendo de **baixíssima densidade**, e todos os ocupantes estarão no local somente durante o horário comercial de funcionamento (entre 09h00 e 17h00 nos 5 dias úteis da semana) 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 atividades destinadas à moradia e adensamento fixo populacional, visto que os frequentadores são caracterizados como flutuantes. Ademais, o impacto sobre os equipamentos públicos de saúde também será 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 pelas atividades, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, verifica-se que o empreendimento comportará um fluxo baixo de veículos, e 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 Rua Sebastião Souza Côrtes, a Avenida Volkswagen Audi, e a Rodovia Federal BR-376, além da Rodovia Federal BR-116 (Contorno Leste) localizada ao norte.

Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não é significativo, e não pode ser considerado um ponto negativo, uma vez que os usuários são caracterizados como flutuantes, estando no local somente no horário de trabalho. 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: 2024.08.22 00:24:02 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista
CAU A 69.185-2
Responsável Técnica pelo EIV

SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

CNPJ: 17.494.020/0001-69
Resp. Legal: PAULO SÉRGIO SANTANA DA CRUZ
Proprietário/ 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): SI14656813I00CT001

Colaboração:

DJENIFER VITORIA FRANKE – Estagiária

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDom Bosco

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 AGRÔNOMO 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-ônibus/>>. 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/ptbr/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 e 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-onibusviacao-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/explora>>. 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

**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: SI14656813I00CT001
Data de Cadastro: 22/08/2024
Data de Registro: 22/08/2024

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20798085 Pago em: 22/08/2024

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

Contratante: SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 17.XXX.XXX/0001-69
Data de Início: 04/08/2024
Data de Previsão de Término: 28/03/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: R
Logradouro: SEBASTIAO SOUZA CORTES
Bairro: CAMPO LARGO DA ROSEIRA

CEP: 83090600
Nº: 1560
Complemento: ESQ. C/ A RUA RICARDO COSTA MEYER
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 nova sede da empresa Comercial Aliança, destinada às atividades classificadas como Comércio e Serviço 2, contemplada por construções com 2 pavimentos e área total a construir de 6.247,35m², a ser implantada em terreno de 21.000,00m².



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
SI14656813I00CT001	SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA	INICIAL	22/08/2024

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: 22/08/2024 00:19:05, 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

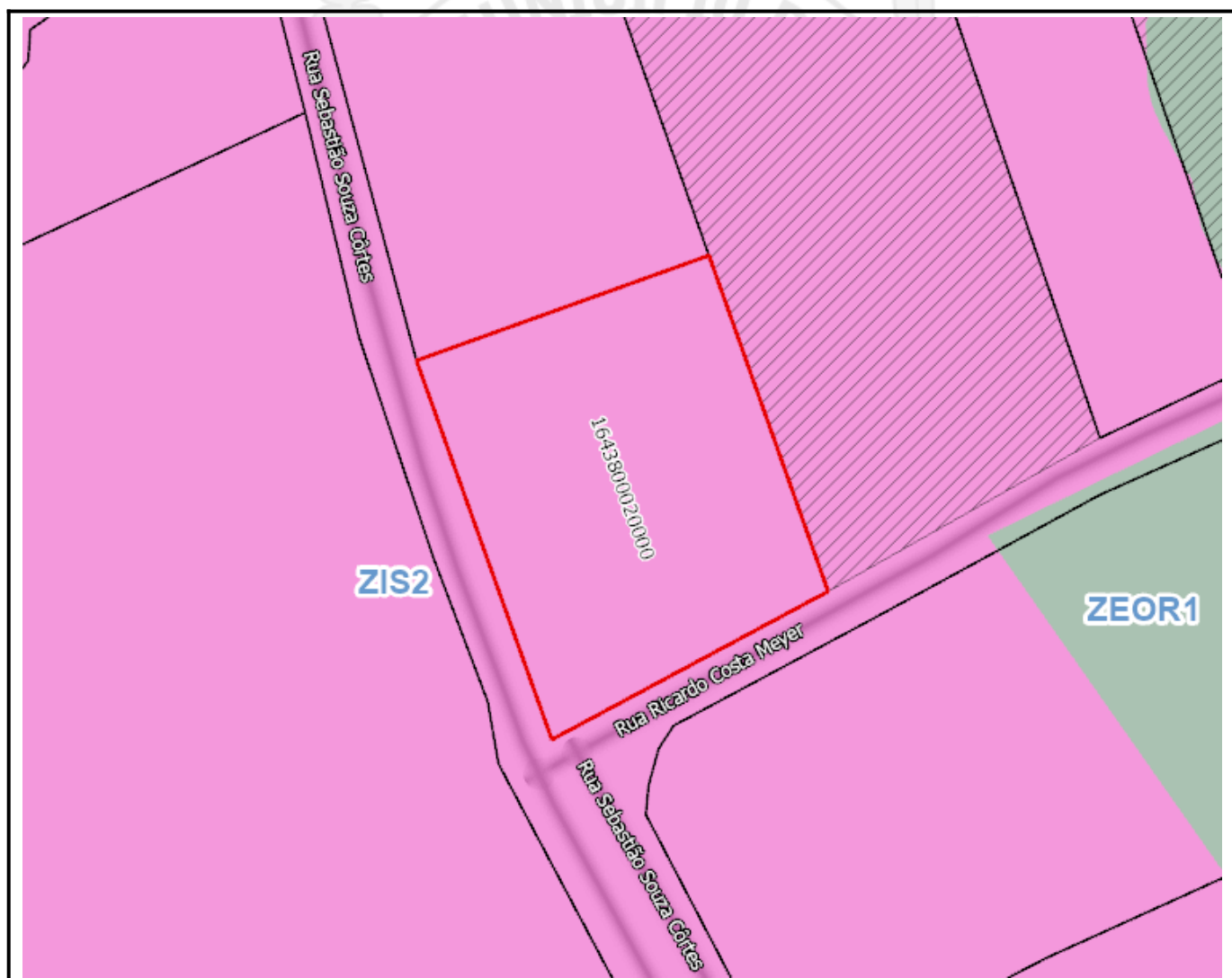
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.438.0002.0000

Data: 01/08/2024

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA SEBASTIAO SOUZA CORTES

Número predial oficial: 1560

Bairro: CAMPO LARGO ROSEIRA

Lote: A1

Matrícula: 68586

Loteamento: SUBDIVISAO

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: 16.438.0002.0000

Data: 01/08/2024

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: 16.438.0002.0000

Data: 01/08/2024

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: 16.438.0002.0000

Data: 01/08/2024

- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de 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: 16.438.0002.0000

Data: 01/08/2024

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 68.586

I M Ó V E L: Lote "A1" (resultante da subdivisão do lote "A"), medindo 21.000,00 metros quadrados, situado no lugar denominado "CAMPO LARGO DA ROSEIRA", deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, localizado a 14,80 Km desta Cidade e a 11,05 Km do Rio Iguaçu; com perímetro de 580,35 metros; encontra-se na Avenida Leste, distante de aproximadamente 534,00 m da esquina formada com a Avenida Sul; com coordenadas UTM-Projeção Universal Transversa de Mercator, aproximadas para fins de situação: E= 683.982 N=7.160.488 (M.C. 51º) DATUM: SAD 69; faz frente para a Avenida Leste, da estaca OPP com azimute 331°26'49" e 63,31m até a estaca 01; az. 333°08'51" e 42,63m até a estaca 02; az. 335°04'01" e 41,93m até a estaca 03; az. 337°15'34" e 21,82m até a estaca 04; lado esquerdo, de quem da mencionada avenida olha o imóvel, divide por linha seca com o lote A2 da mesma subdivisão, da estaca 04 com azimute 63°39'02" e 130,34m até a estaca 8A; fundos, divide por linha seca com o lote 04 pertencente a Dorival Lazarin, da estaca 8A com azimute 153°39'02" e 148,71m até a estaca 09; lado direito, confronta com a Rua Ricardo Costa Meyer, da estaca 09 com azimute 234°31'41" e 131,61m até a estaca 10=OPP inicial.- Fecha-se assim a poligonal do levantamento topográfico. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 20133651225, quitada.- - - - -

I N C R A: Códigos nºs 701.149.062.138-2 com área de 2,2 ha e 815.284.057.932-1 com área de 2,3 ha; e NIRFs 0.969.013-1 e 7.588.015-6.- - - - -

PROPRIETÁRIA: VENTURI ADMINISTRADORA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua XV de Novembro nº 911, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 03.360.387/0001-85.- - - - -

REG.ANTERIOR: R-4 da Matrícula nº 44.127 e R-1 da Matrícula nº 64.312; e posterior Matrícula nº 68.327, todas deste Ofício.- - - - -

O referido é verdadeiro e dou fé. São José dos Pinhais, 26 de setembro de 2013. (O F I C I A L).- - - - -

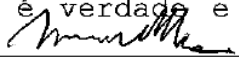
R-1-Matrícula nº 68.586.- (Protocolo nº 109.607 - Em, 27/02/2014)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 089/093, do Livro nº 1053, aos 06/02/2014; procedo este registro para constar que VENTURI ADMINISTRADORA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **CI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Bandeira Paulista nº 600, Conjunto 141, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 13.783.664/0001-16.- **VALOR:** R\$.3.600.000,00 (três milhões seiscentos mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.1.821,20.- Comprovantes de quitação do ITR, CCIR e IAP.- As Certidões negativas de débito do INSS e de Tributos Federais constam na escritura.- Custas: (4.312 VRC-R\$.679,65).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de março de 2014. (O F I C I A L).- - - - -

MATRÍCULA Nº
68.586

CONTINUAÇÃO

R-2-Matricula nº 68.586.- (Protocolo nº 154.151 - Em, 16/05/2024)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 105/111, do Livro nº 1633, aos 29/04/2024; procedo este registro para constar que CI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **SANTANA ADM DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Antônio Zaramella nº 1.571, Colônia Rio Grande em São José dos Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 17.494.020/0001-69.- **VALOR: R\$.3.898.000,00** (três milhões e oitocentos e noventa e oito mil reais).- **CONDIÇÕES:**
a) A presente compra e venda foi realizada em caráter "**ad-corporis**";
b) As partes declararam que em razão do imóvel desta matrícula atualmente fazer parte do quadro urbano desta cidade, providenciarão o cancelamento dos cadastros do INCRA e ITR junto aos órgãos competentes e apresentarão as referidas baixas tão logo sejam efetuadas.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 104343/2024 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.7.249,87.- A Certidão do INSS e de Tributos Federais em nome da 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, 11 de junho de 2024  (O F I C I A L).-

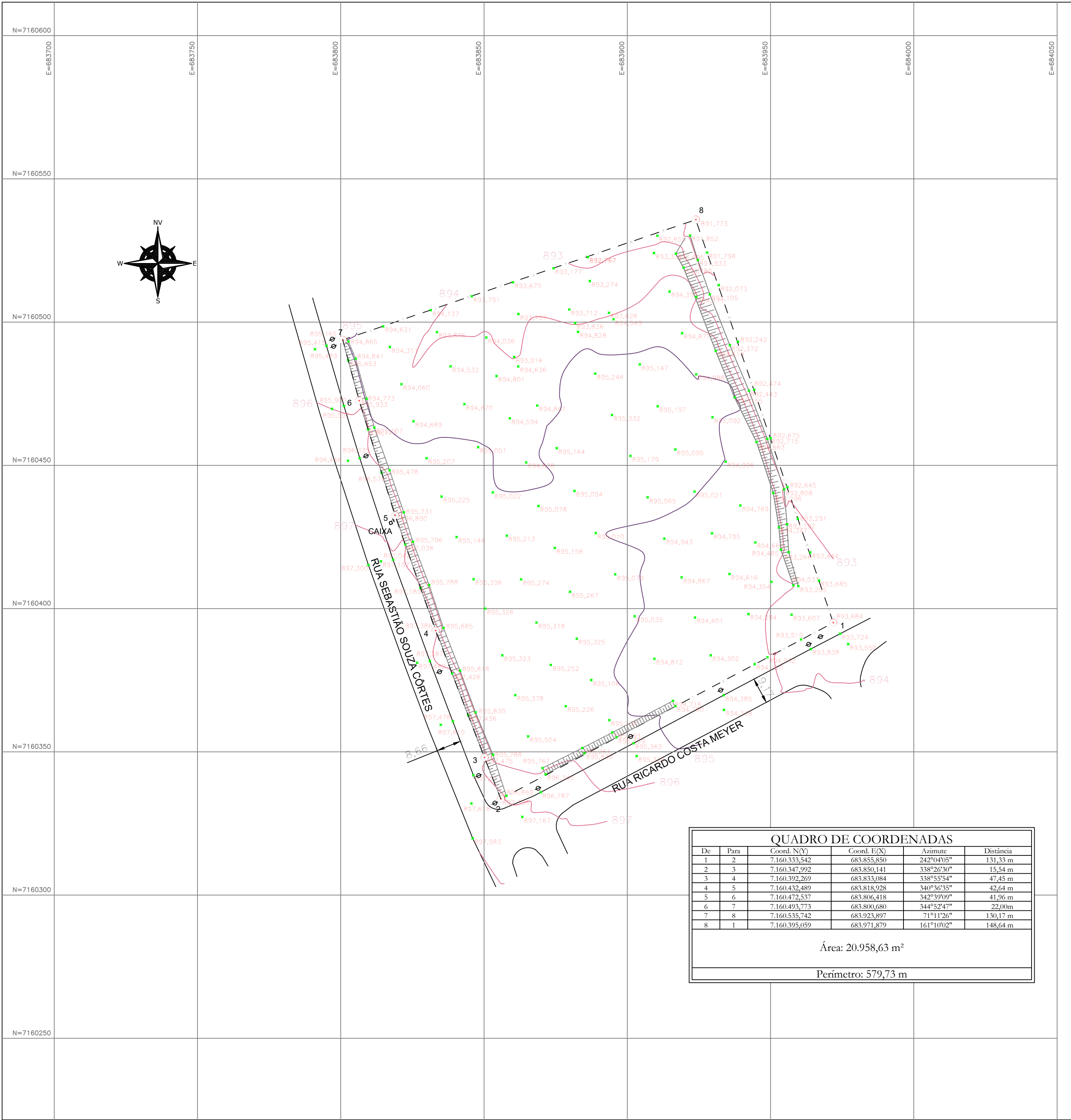
CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 68.586 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 154.151

São Jose dos Pinhais - PR, 14 de junho de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL NºSFR11.xJEwP.C2j5C-YTDeJ.1125q. Controle:
SFR11.xJEwP.C2j5C-YTDeJ.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.



QUADRO DE COORDENADAS					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
1	2	7.160.333,542	683.855,850	242°04'05"	131,33 m
2	3	7.160.347,992	683.850,141	338°26'30"	15,54 m
3	4	7.160.392,269	683.833,084	338°55'54"	47,45 m
4	5	7.160.432,489	683.818,928	340°36'35"	42,64 m
5	6	7.160.472,537	683.806,418	342°39'09"	41,96 m
6	7	7.160.493,773	683.800,680	344°52'47"	22,00m
7	8	7.160.535,742	683.923,897	71°11'26"	130,17 m
8	1	7.160.395,059	683.971,879	161°10'02"	148,64 m
Área: 20.958,63 m²					
Perímetro: 579,73 m					

PLANTA DE SITUAÇÃO
SEM ESCALA



Informações de Coordenadas
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR - UTM
SGR - SIRGAS2000
MC: 51°

CM -00°47'00.657726"
K: 1.000003867

VÉRTICE: GD9-M-1459
Lat.: 25°44'53.515" S
Long.: 49°11'48.794" W

LEGENDA

- CURVAS MESTRAS
- CURVAS INTERMEDIARIAS
- CERCA DE ARAME
- PLACA DE GAS - COMPAGAS
- POSTES

LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
DO LOTE A1, CONFORME MATRICULA N° 68.586- 2º OFÍCIO

RCS ENGENHARIA
Projetos e Consultoria
Tel: (41) 99950-2360

LOCAL:
CAMPO LARGO DA ROSEIRA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - P R

PROPRIETÁRIO:

ÁREA TOTAL
20.954,63m²

DATA
ABRIL/04

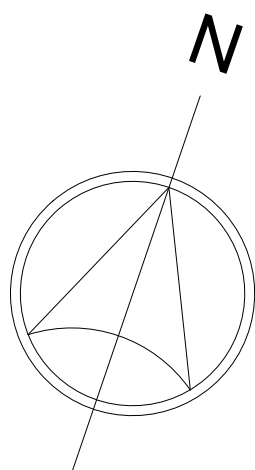
ESCALA
1/1000

PRANCHA
ÚNICA

RESPONSÁVEL TÉCNICA:

Técnica Agrimensora - CLAUDIA LIMA DE SOUZA - CRT-BR/RNP 02081403951
CREDENCIAMENTO INCRA - CSFO

← R. Sebastião Souza Cortés
(Asfalto) →



ÁREA PERMEÁVEL
A=12.947,15m²
(BRITA=100%)

ÁREA PERMEÁVEL
A=12,86m²
(PAVER=80%)

ÁREA PERMEÁVEL
A=1.549,05m²
(BRITA=80%)

ALINHAMENTO
PREDIAL

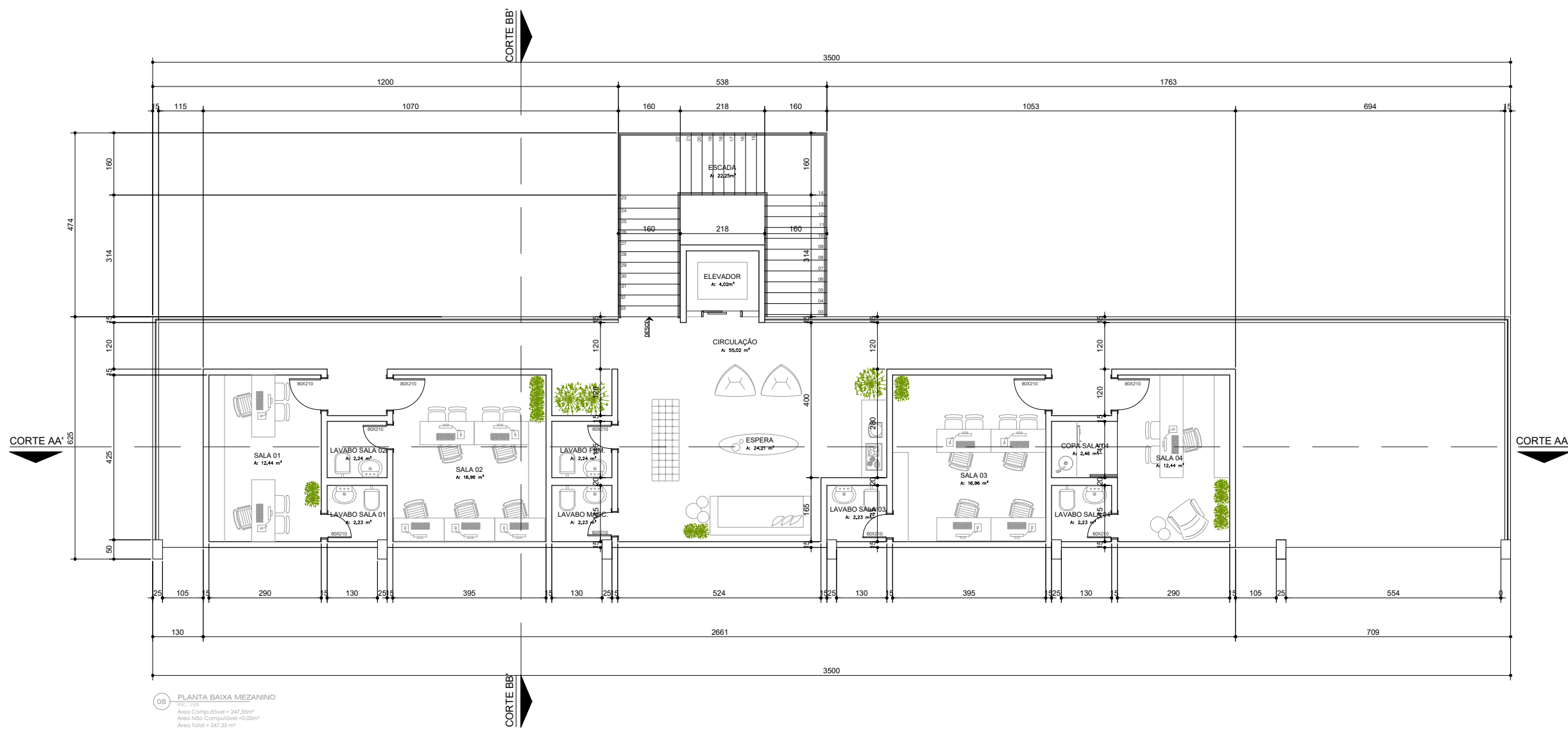
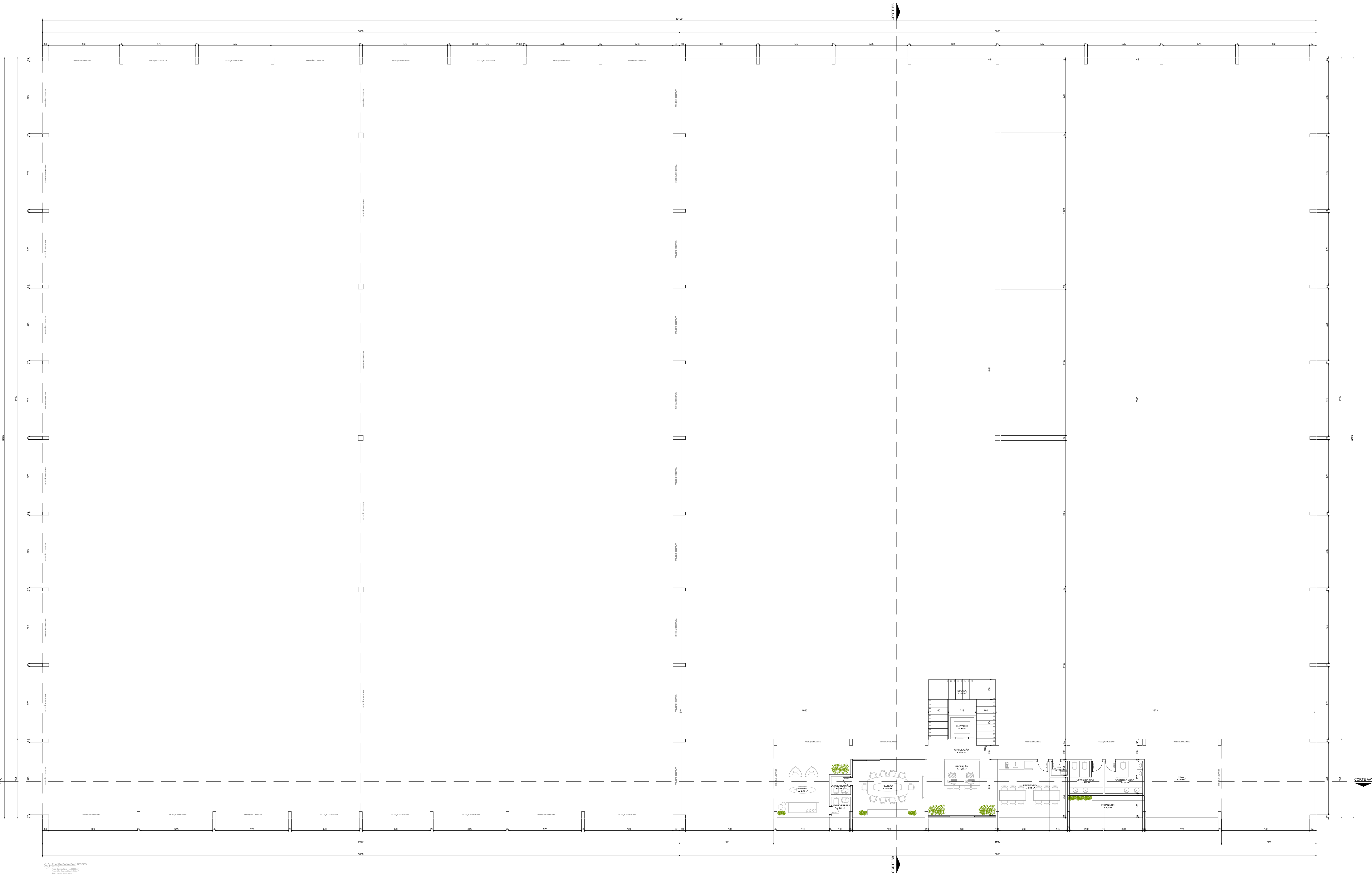
← R. Ricardo Costa Meyer
(Asfalto) →

06

IMPLANTAÇÃO

ESC.: 1/200

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS		
OBRA CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇO TIPO 2 Rua Sebastião Souza Cortés, A1, Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais, PR.		ARQ
REFERÊNCIA IMPLANTAÇÃO		02/04
PROPRIETÁRIOS SANTANA ADM DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA - CNPJ 17.494.020/0001-69		VISTO
AUTOR DO PROJETO ENG. NATAN HENRIQUE M. HUBER - CREA 143482/D		ESCALA INDICADA
RESPONSÁVEL TÉCNICO ENG. NATAN HENRIQUE M. HUBER - CREA 143482/D		DESENHO BRUNA P.
		DATA JULHO/2024



ESTATÍSTICA			
	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL
ÁREA A CONSTRUIR - TÉRREO	6.000,00 m²	0,00 m²	6.000,00 m²
ÁREA A CONSTRUIR - SEGUNDO PAVIMENTO	247,35 m²	0,00 m²	247,35 m²
ÁREA TOTAL A SER CONSTRUIDA	6.247,35 m²	0,00 m²	6.247,35 m²
ÁREA DO TERRENO			21.000,00 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO			29,57%
TAXA DE PERMEABILIDADE (14.197,42m²)			67,60%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			0,29
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO			12,70 m
RECULO LEGAL PARA RUA SEBASTIÃO SOUZA CORTES			10,00 m
RECULO EFETIVO PARA RUA SEBASTIÃO SOUZA CORTES			65,34 m
RECULO LEGAL PARA RUA RICARDO COSTA MEYER			10,00 m
RECULO EFETIVO PARA RUA RICARDO COSTA MEYER			43,71 m

QUADRO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			
	ÁREA TOTAL	PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL
BRITA	12.947,15 m²	100%	12.947,15 m²
BRITA ESTACIONAMENTO	1.549,99 m²	80%	1.239,99 m²
PAVER DRENANTE	12,86 m²	80%	10,28 m²
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL			14.197,42 m²

INFRAESTRUTURA EXISTENTE			
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA			
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR			
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR			
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA			
ASFALTO			
REDE DE TELEFONE			
INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:
16.438.0002.0000	Z1S2	A1	SEM INFO
PLANTA:			
CAMPO LARGO DA ROSEIRA			

Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou de posse do terreno.

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

OBRA		ARQ 03/04
CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO DE COMERCIO E SERVIÇO TIPO 2 Rua Sebastião Souza Cortes, A1, Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais, PR.		
REFERÊNCIA		VISTO
PLANTAS/QUADRO DE ESTATÍSTICAS		
PROPRIETÁRIOS		ESCALA INDICADA
SANTANA ADM DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA - CNPJ 17.494.020/0001-69		
	AUTOR DO PROJETO	DESENHO BRUNA P.
	ENG. NATAN HENRIQUE M. HUBER - CREA 143482/D	
	RESPONSÁVEL TÉCNICO	DATA
ENG. NATAN HENRIQUE M. HUBER - CREA 143482/D	07/04/2020	



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 07.831.457/0001-97 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 30/01/2006
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL COMERCIAL ALIANCA LTDA
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) COMERCIAL ALIANCA	PORTE EPP
---	--------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 46.89-3-99 - Comércio atacadista especializado em outros produtos intermediários não especificados anteriormente

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente 52.29-0-02 - Serviços de reboque de veículos
--

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

LOGRADOURO R ANTONIO ZAMELLA	NÚMERO 875	COMPLEMENTO *****
---------------------------------	---------------	----------------------

CEP 83.025-590	BAIRRO/DISTRITO COLONIA RIO GRANDE	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
-------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (41) 3398-0196
---------------------	----------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 30/01/2006
-----------------------------	--

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 20/08/2024 às 16:47:58 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 17.494.020/0001-69 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 21/01/2013
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL SANTANA ADM DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

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

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

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

LOGRADOURO R ANTONIO ZARAMELLA	NÚMERO 1571	COMPLEMENTO COLONIA RIO GRANDE
--	-----------------------	--

CEP 83.025-590	BAIRRO/DISTRITO ZANIOLO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
--------------------------	-----------------------------------	--	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (41) 3398-0196
---------------------	-----------------------------------

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

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 21/01/2013
------------------------------------	---

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 **20/08/2024** às **17:38:15** (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 20/08/2024 às 17:38:52 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1