

EIV **Estudo de Impacto** **de Vizinhança**

FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ:15.558.277/0001-01
Cachoeira - São José dos Pinhais/PR
Novembro 2024



CSE
Consultoria
Ambiental

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS
PINHAIS**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Forli Administradora de Bens Ltda
CNPJ: 15.558.277/0001-01

Rua Benjamin Negoseki esquina com Rua dos Purkotes

Cachoeira - São José dos Pinhais/PR

Zoneamento ZEOR1 e ZEU

CCIR/ INCRA nº 951.153.119.350-1

São José dos Pinhais, Paraná, 2024.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. INFORMAÇÕES GERAIS	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
3.1. Localização do Empreendimento.....	7
3.2. Área do Imóvel.....	9
3.3. Histórico do Terreno	9
3.4. Panorama Atual	15
3.5. Infraestrutura	20
3.6. Condicionantes Ambientais	20
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	24
4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos	24
4.2. Horário de Funcionamento.....	25
4.3. Número de Funcionários e Clientes.....	25
4.4. Acessos	26
4.5. Estacionamento e Área de Acumulação	30
4.6. Identificação da Área de Influência	32
4.6.1. Diretrizes viárias	33
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	35
5.1. Equipamentos urbanos e comunitários.....	35
5.2. Uso e ocupação do solo	38
5.3. Valorização Imobiliária	38
5.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público	39
5.5. Ventilação e iluminação	48
5.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	48
5.7. Drenagem Urbana.....	49
5.8. Socioeconômicos	50
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	52
7. PARECER CONCLUSIVO.....	60
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	61
9. ANEXOS	63

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do imóvel - 9
Figura 2 – Localização do empreendimento - entorno - 10
Figura 3 – Imagem em 2004 – 11
Figura 4 – Imagem em 2011 - 12
Figura 5 – Imagem em 2014 - 12
Figura 6 – Imagem em 2018 - 13
Figura 7 – Imagem em 2020 – 13
Figura 8 – Imagem em 2022 - 14
Figura 9 – Imagem em 2024 – 14
Figura 10 – Imagem em outubro 2024 – 15
Figura 11 – Imagem superior drone - 16
Figura 12 – Imagem superior drone – 16
Figura 13 – Imagem superior drone - 17
Figura 14 – Imagem aérea – 17
Figura 15 – Imagem aérea - 18
Figura 16 – Frente solo Rua Benjamin Negoseki – 18
Figura 17 – Solo esquina - 19
Figura 18 – Frente solo Rua dos Purkotes - 19
Figura 19 – Frente – 20
Figura 20 – Altimetria da região – 21
Figura 21 – Árvores – 22
Figura 22 –Hidrografia da região – 23
Figura 23 - Projeto 1 – Implantação – 26
Figura 24 – Rotatória - 27
Figura 25 – Principais acessos da região – 28
Figura 26 – Via frontal – Benjamin Negoseki - 29
Figura 27 – Via sentido Centro de São José dos Pinhais - 30
Figura 28 – Rua dos Purkotes – 30
Figura 29 – Áreas de Influência - 34
Figura 30 – Sistema viário – 35
Figura 31 – Distância de equipamentos de educação – 37
Figura 32 – Iluminação pública - 40
Figura 33 – Fluxos de trânsito - 41
Figura 34– Linhas de transporte coletivo - 46
Figura 35 – Linha de transporte coletivo - 47

LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS

Tabela 1 – Tabela de vagas de estacionamento -31
Tabela 2 – Contagem de trânsito – 41
Tabela 3 – Contagem de trânsito detalhada - 42
Tabela 4 – Impactos na Infraestrutura - 54
Tabela 5 – Impactos no Sistema Viário – 56
Tabela 6 – Impactos na Morfologia Urbana – 57
Tabela 7 – Impactos na Socioeconomia – 57
Tabela 8 – Matriz de impactos na fase de obras do empreendimento – 58
Tabela 9 – Impactos no Meio Ambiente – 59

1. INTRODUÇÃO

Previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001) nos artigos 36a 38, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento para que se possa fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno, estudo que deve ser analisado e aprovado pelo poder público. O EIV vem agir no sentido de controlar os efeitos do empreendimento com planejamento urbano e ambiental, de forma que gere ações mitigadoras e compensatórias para a minimização de riscos e danos ambientais e urbanísticos na área que pode ser afetada pelo empreendimento. Por isso o EIV é um instrumento de real valor ao cumprimento da função social da propriedade privada. Tem o poder de dirimir a incapacidade de leis de uso e ocupação do solo em abarcar a diversidade de situações surgidas no ambiente das cidades. Assim o objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser subsidiar com dados reais as decisões de conselhos avaliadores a respeito de pedidos de mudança de zoneamento, de permissão de instalação de polos geradores de tráfego, de loteamentos e etc., dando oportunidade à exigência de adequações e melhorias no projeto proposto e no entorno, através de ações de mitigação sobre o impacto gerado, ou seja, minoração dos efeitos do empreendimento ou atividade no meio urbano, além de medidas compensatórias para o mesmo meio no qual a atividade ou empreendimento está instalado.

No município de São José dos Pinhais, o EIV foi instituído pela Lei Complementar nº 100/15, que dispõe sobre o Plano Diretor municipal e entrou em vigência em 12 de setembro de 2015. Já a Lei Complementar Nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo, e em seu vigésimo oitavo artigo estabelece a obrigatoriedade da elaboração de EIV para usos comerciais, de serviço, industriais e públicos com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00 m². Assim, para o efetivo cumprimento da legislação estabelecida, o presente EIV visa especificamente avaliar os impactos nos meios físico, biológico e antrópico decorrentes da instalação do empreendimento denominado Posto de Combustíveis no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

O Posto atuará no ramo de comercialização varejista de combustíveis, com serviços de abastecimento, troca de óleo, conveniência e lavagem.

O imóvel possui aproximadamente 19,70 ha de área total, onde pretende-se a construção do posto de combustível em uma área de aproximadamente 1.800 m².

Ressalta-se que o imóvel em questão não possui em seu interior, área de preservação permanente, corpo hídrico ou nascente e também não compreende a nenhuma área de manancial da região metropolitana de Curitiba.

A fim de elucidar todas as relações do referido imóvel com o seu entorno, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ora realizado pretende realizar um levantamento dos impactos, positivos ou negativos, nos âmbitos estruturais, sociais, ambientais e econômicos, que a instalação do empreendimento pode causar em sua área de influência, propondo medidas para tratar cada relação identificada da melhor maneira possível.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

Empreendimento/ Imóvel:

FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ: 15.558.277/0001-01

Endereço: Rua Benjamin Negoseki, nº 16528 (Esquina Rua dos Purkotes)

Bairro: Cachoeira

Município: São José dos Pinhais - CEP: 83.149-899

Matrícula: 33.827 – 2 Ofício

Proprietário / Empreendedor:

Forli Administradora de Bens Ltda

(Anexo 11 – Escritura pública de compra e venda em processo de registro)

Responsável Técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Caroline Rodrigues da Silva

Tecnóloga em Gestão Ambiental - CRQ/PR: 09203939

Telefone: (41) 99276-4939

E-mail: caroline@cseambiental.com.br

ART Nº 19112.02409.09226.66736

Cristiane Padilha Pinto

Engenheira Ambiental – CREA PR-214379/D

Telefone: 41 98476-3601

E-mail: tecnico@cseconsultoriaambiental.com.br

ART nº 1720246642517

Responsável Técnico pelo levantamento topográfico planialtimétrico

Lauro Camargo Valentin

Engenheiro Civil – CREA PR-108548/D

ART nº 1720246166529

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Localização do Empreendimento

O empreendimento objeto desse estudo, será instalado na Rua Benjamin Negoseki, nº 16528 (Esquina Rua dos Purkotes), Bairro Cachoeira, CEP 83021-250 no Município São José dos Pinhais – Paraná. O imóvel corresponde ao registro CCIR/ INCRA nº 951.153.119.350-1, Matrícula nº 33.827 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Em Consulta amarela realizada definiu-se que está localizado entre os Zoneamentos de Expansão Urbana – ZEU e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1, com coordenadas geográficas de Latitude: 25°35'41,51" S e Longitude: 49°14'13,68" O.

Para esclarecer a intenção de subdivisão do imóvel foi anexada a este EIV (Anexo 11) a Escritura pública de Compra e venda da área em estudo.

A área possui formato parcialmente retangular em esquina, cuja frente se encontra delimitada em aproximadamente 50,00 metros pela Rua Benjamin Negoseki, à esquerda (de quem da referida via observa o imóvel), a outra frente do imóvel possui aproximadamente 78,00 metros o que corresponde a uma área total de aproximadamente 4.000 metros quadrados. A figura a seguir mostra em destaque os limites do empreendimento (linha de cor vermelha) e a localização, além do entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

Figura 1 – Localização do imóvel



Fonte: CSE, adaptado de Google Earth, 2024.

A vizinhança do empreendimento é composta em sua maioria por zonas de campos abertos rurais, cavidades de extração de areia, com uma pequena parcela residencial e industrial.

Figura 2 – Localização do empreendimento - entorno



Fonte: Google Earth, 2024.

3.2. Área do Imóvel

O imóvel possui aproximadamente 210.000 m² de área total, onde pretende-se a construção do posto de combustível em uma área de aproximadamente 1.800 m².

3.3. Histórico do Terreno

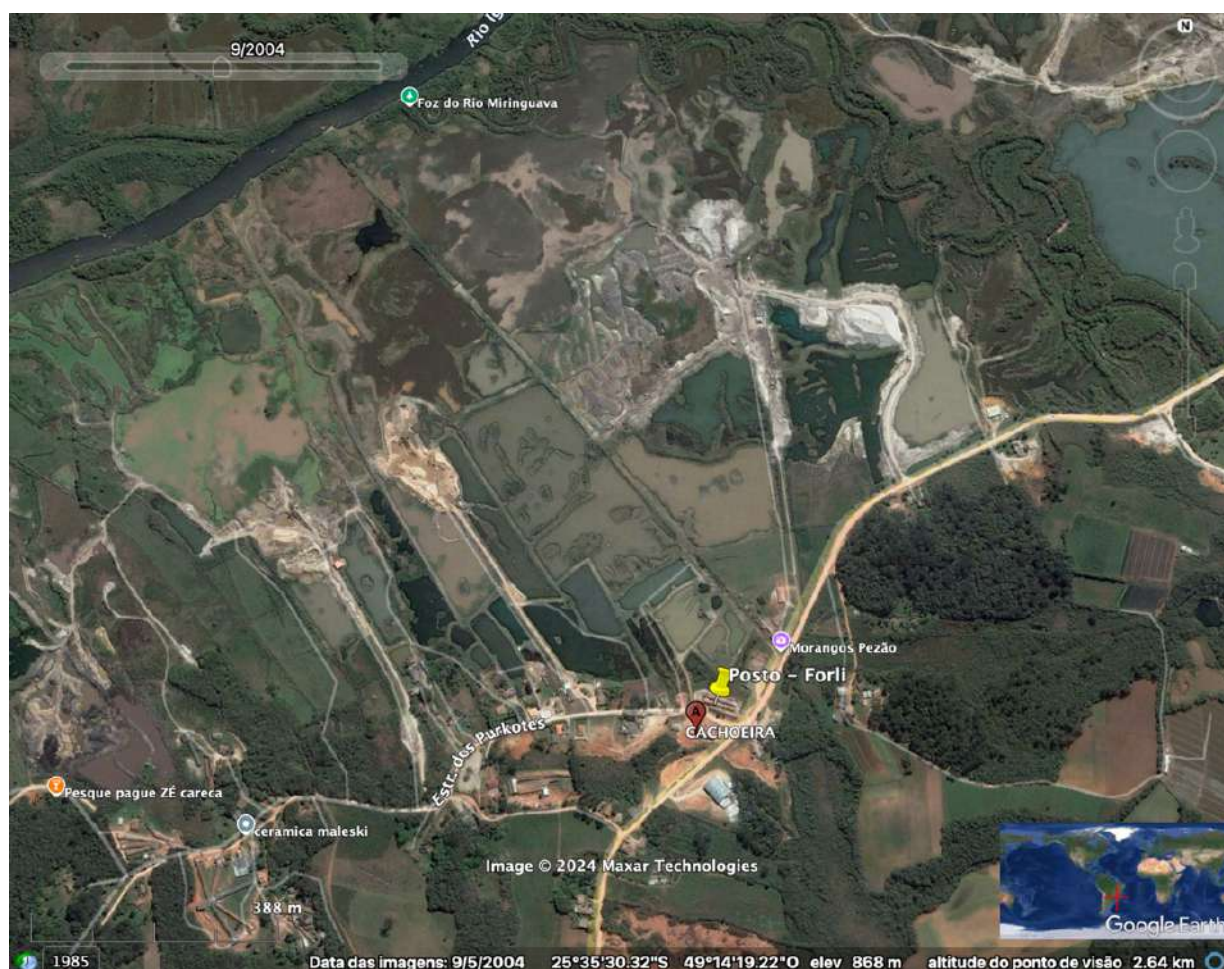
De acordo com o histórico do Google Earth, pôde-se compreender de que forma a área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região, a expressividade de caráter local.

Nesta etapa foram analisadas as imagens do terreno no período entre 2004 e

2024 através do Google Earth.

De acordo com a visualização das imagens de satélite antigas, disponibilizadas pelo histórico do Google Earth, em 2004 o imóvel não teve alterações significativas ao longo dos anos.

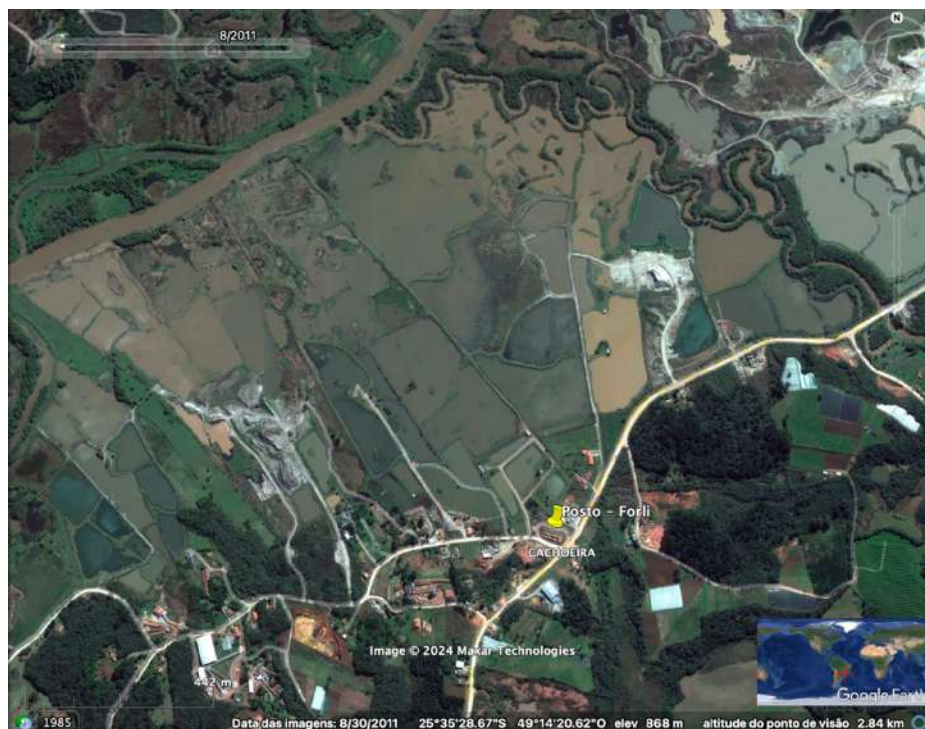
Figura 3 – Imagem em 2004



Fonte: Google Earth, 2024.

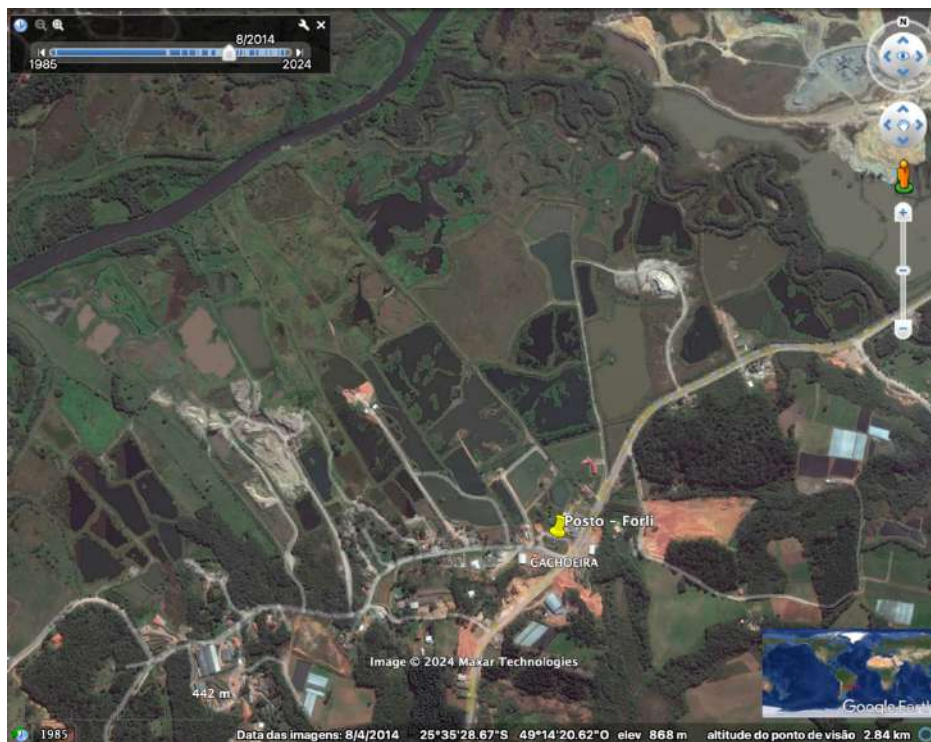
Em relação a imagem de 2004 para 2011, não houve significativa alteração em parâmetros urbanísticos do imóvel.

Figura 4 – Imagem em 2011



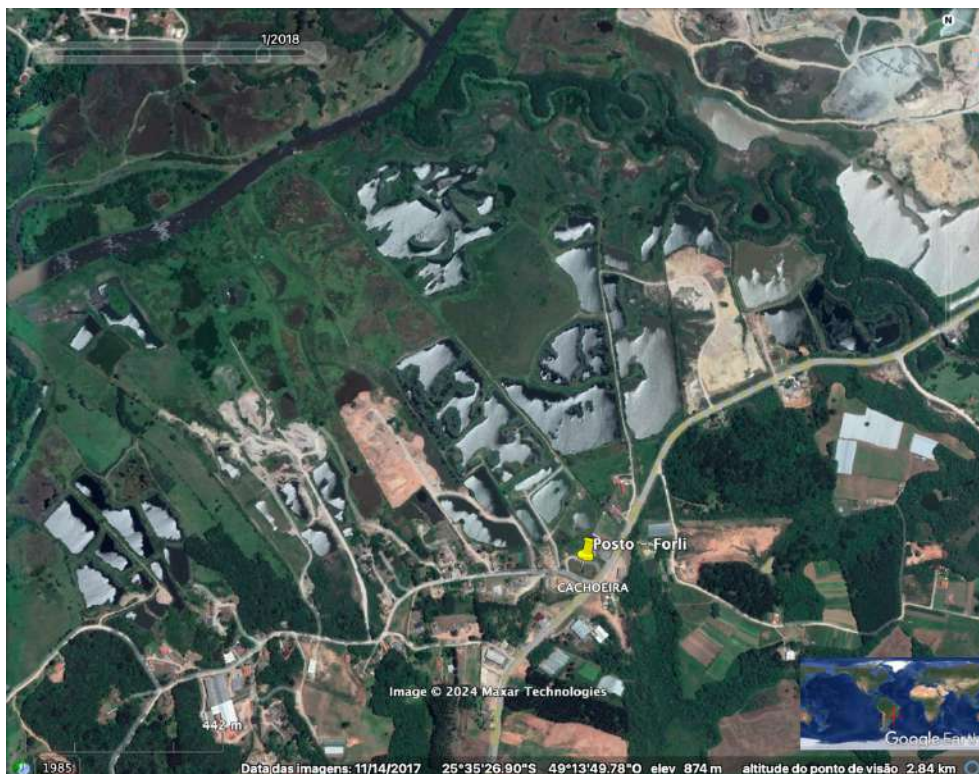
Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 5 – Imagem em 2014



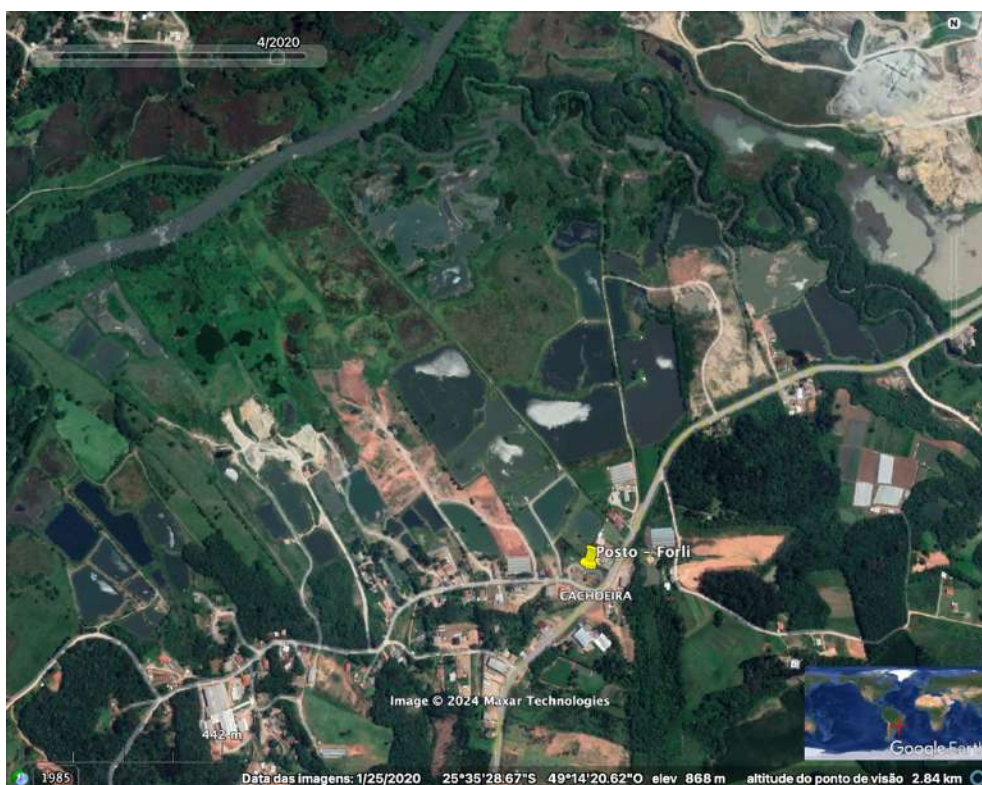
Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 6 – Imagem em 2018



Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 7 – Imagem em 2020



Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 8 – Imagem em 2022



Fonte: Google Earth, 2024.

Figura 9 – Imagem em 2024



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 10 – Imagem em outubro 2024



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

3.4. Panorama Atual

Atualmente a estrutura física do imóvel segue nas imagens, fotografadas em outubro de 2024, e apresentam a situação atual do imóvel e seu entorno.

Figura 11 – Imagem superior drone



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 12 – Imagem superior drone



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 13 – Imagem superior drone



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 14 – Imagem aérea



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 15 – Imagem aérea



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 16 – Frente solo Rua Benjamin Negoseki



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 17 – Solo esquina



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 18 – Frente solo Rua dos Purkotes



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

Figura 19 – Frente



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

3.5. Infraestrutura

De acordo com a base de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2017), e confirmado pela visita técnica ao local, observou-se que o empreendimento já é atendido pela coleta municipal de resíduo doméstico, bem como pela rede de telefonia fixa, iluminação pública e de energia elétrica, entretanto o local não é atendido por rede pública de fornecimento de água e coletora de esgoto.

3.6. Condicionantes Ambientais

3.6.1. Topografia

Conforme verificado no levantamento topográfico, o terreno ora em estudo apresenta topografia praticamente plana, entretanto em área mais baixa em relação ao seu entorno. O mapa a seguir, segue também como anexo ao final deste estudo.

Figura 20 – Altimetria da região



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

3.6.2. Vegetação

Atualmente no imóvel, existe um bloco pequeno de vegetação, o qual o empreendedor não tem a pretensão de suprimir.

Figura 21 – Árvores



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

3.6.3. Hidrografia

Quanto aos recursos hídricos, também através de mapa hidrográfico, foi identificado que o imóvel está inserido na Bacia Hidrográfica do rio Iguaçu e contém um grande volume de cursos hídricos no seu entorno. O mapa a seguir segue como anexo a este estudo.

Figura 22 –Hidrografia da região



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024

3.6.4. Clima

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2017), São José dos Pinhais, conforme classificação de Koppen (classificação climática no Paraná), está englobado na opção Cfb – Clima temperado propriamente dito; temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C (mesotérmico), com verões frescos, temperatura média no mês mais quente abaixo de 22°C e sem estação seca definida.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

O empreendimento em questão, trata-se de um posto de combustíveis que atuará na comercialização varejista de combustíveis, lubrificantes, serviços de lavagem, lubrificação, polimentos, borracharia, instalação/ manutenção/ reparação de acessórios para veículos automotores, e loja de conveniência aos seus clientes.

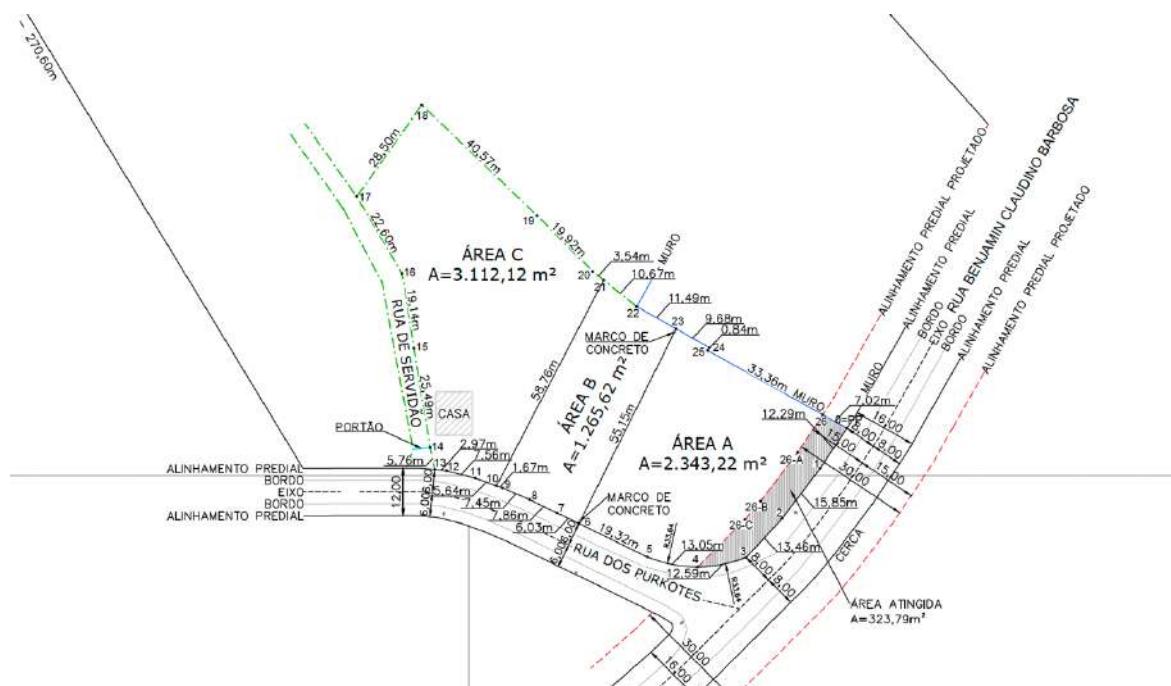
A referida atividade a ser desenvolvida no local é classificada como comércio e de serviço específico – posto de combustível, o que permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pelo Plano Diretor - Zoneamento, que prevê como uso permissível as atividades, entretanto com observações quanto a Lei de Zoneamento de uso e ocupação do solo, sendo estas:

(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.

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

Ao longo de sua história, em que foi possível analisar (2004-2024), o imóvel passou por pequenas construções de âmbito residencial, entretanto não há evidências de alvarás de construção e conclusão de obras.

Figura 23 - Projeto 1 – Implantação



Fonte: Arquitetura

4.2. Horário de Funcionamento

O empreendimento em questão terá seu horário de funcionamento das 6h às 22h.

4.3. Número de Funcionários e Clientes

O empreendedor estima que para realização das atividades será necessária a contratação de aproximadamente 12 colaboradores.

Sobre o número de clientes, o empreendedor estima inicialmente a comercialização de 120.000 litros/ mês, sendo estes 55% gasolina/álcool e 45% diesel, além das demais ofertas do empreendimento. Desta forma, tendo como base que um veículo automóvel de passeio que utiliza gasolina e álcool utiliza em média 45 litros em sua capacidade total, e um veículo de carga que utiliza diesel usa em média 300 litros em sua capacidade total (Veículos mais comuns naquela região), estimando o cenário mais volumoso possível, seriam atraídos ao empreendimento cerca de 1.466 veículos leves e 180 veículos de carga por mês, estimando em um cenário em que

cada veículo estejam 2 pessoas, seriam atraídas aproximadamente 3.300 clientes ao empreendimento por mês.

Cabe ressaltar que este cenário é uma estimativa, e este pode sofrer alterações com base no modo de consumo da população local.

4.4. Acessos

O imóvel em questão possui 2 frentes, 1 pela Rua Benjamin Negoseki e 1 pela Rua dos Purkotes.

Figura 24 – Rotatória



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Na figura abaixo, observamos os principais acessos para o empreendimento. Em vermelho, temos o acesso pela Rua Benjamin Negoseki, por onde os veículos chegam das cidades de Fazenda Rio Grande e Curitiba, via Ganchinho. A entrada destacada em amarelo é proveniente da localidade denominada Balsa, através da Rua dos Purkotes. Já o acesso em destaque azul é utilizado pelos veículos que vêm do centro de São José dos Pinhais.

Figura 25 – Principais acessos da região



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2024.

Como pode ser observado nas imagens a seguir, as ruas das principais rotas de acesso têm capacidade de comportar o tráfego previsto para o empreendimento, visto que são amplas para uso de veículos leves e pesados. Cabe ressaltar que a instalação do empreendimento não tem o impacto de aumentar o fluxo nas vias, mas sim reduzir o fluxo em outras vias, evitando o deslocamento de veículos para abastecimento em outros locais.

Figura 26 – Via frontal – Benjamin Negoseki



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 27 – Via sentido Centro de São José dos Pinhais



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 28 – Rua dos Purkotes



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

4.5. Estacionamento e Área de Acumulação

O Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, estabelecido pela Lei Complementar nº 123, de 19 de julho de 2018, apresenta em seu Anexo IX a regulamentação para a área de estacionamento de empreendimentos segundo suas respectivas atividades. No caso do empreendimento em questão, a atividade se enquadra como comércio e serviço específico, portanto representa o enquadramento de comércio e serviço específico, sendo regido pelas orientações dispostas abaixo.

Tabela 1 – Tabela de vagas de estacionamento

Uso	Nº de vagas de veículos leves	Nº de vagas de veículos leves	Unidades de Proporção
Comércio e serviço específico	No caso de outros usos em conjunto com posto de abastecimento deverá ser observada a proporção de vagas de estacionamento e de área de manobra de carga/descarga para cada uso.		

Fonte: São José dos Pinhais, 2018⁴.

Conforme destacado na tabela, o empreendimento precisa destinar o número de vagas conforme estipulado para empreendimentos classificados como “Comércio e serviço específico”.

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) não define a quantidade mínima de vagas de estacionamento para a atividade de Comércio e Serviço Específico – Posto de Abastecimento, apenas informa que: “no caso de outros usos em conjunto com posto de abastecimento deverá ser observada a proporção de vagas de estacionamento e de área de manobra de carga/descarga para cada uso”. Considerando a Loja de Conveniência prevista no empreendimento, e que não há essa exata classificação nas atividades comerciais previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), considera-se a atividade Comércio 1, com área entre 150,01m² e 300,00m², que exige a proporção mínima de 1 vaga por 100,00m² de área construída, portanto, seriam necessários no mínimo 2 vagas. No Estudo Preliminar de Implantação, em desenvolvimento pela equipe de arquitetura, está previsto um estacionamento com

12 vagas de veículos leves, localizados próximo à loja de conveniência e na lateral do terreno próximo ao local da edificação. Em projeto, está previsto ainda, a área destinada à carga e descarga, localizada na lateral da edificação, fora dos recuos frontais e no interior do lote.

³ Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais. **Lei Complementar N°123/2018**. 2016. Disponível em: <https://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-urbanismo/leis/codigo-de-obras/> Acesso em: 25 de julho de 2024..

4.6. Identificação da Área de Influência

Analizou-se neste estudo um alcance de influência e impacto em raios de abrangência consoantes com a área a ser construída/porte, a atividade desenvolvida e local.

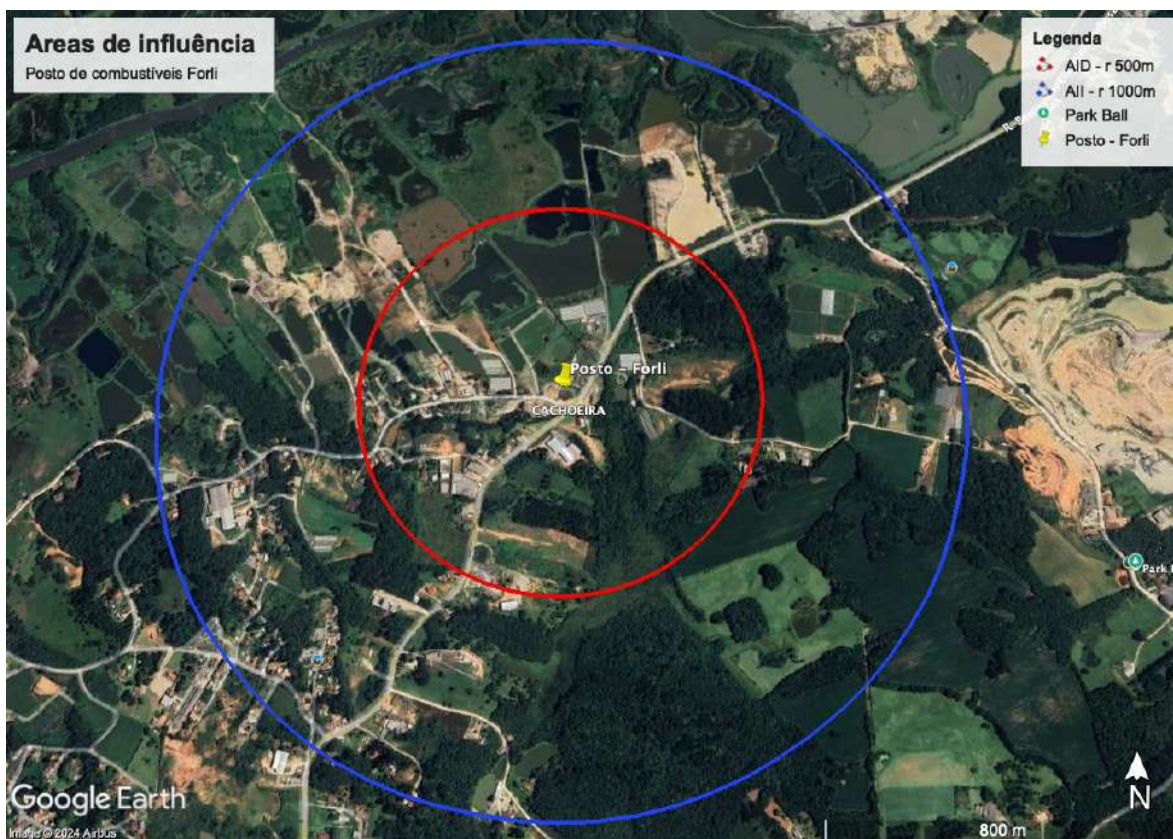
A Área Diretamente Afetada (ADA) é definida como o local do projeto em questão, onde ocorrerá a intervenção direta para instalar a infraestrutura desejada e onde as atividades do empreendimento serão realizadas posteriormente.

De acordo com a definição do Ministério das Cidades (2017), a Área de Influência Direta (AID) corresponde à região circundante na qual os efeitos resultantes do empreendimento afetam principalmente os espaços urbanos e as atividades diárias da população. Para o Posto de Abastecimento proposto, a Área de Influência Direta foi delimitada considerando, sobretudo, os impactos dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como nos aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso do solo. Considera-se que a influência direta (AID) está inserida em uma circunferência de raio de 500 metros, contados à partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo as quadras mais próximas, as vias públicas e os imóveis lindeiros, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

A Área de Influência Indireta (AII) abrange regiões mais amplas ou regionais em que os efeitos do empreendimento são secundários, especialmente durante a fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). No caso específico do empreendimento, a Área de Influência Indireta foi delimitada considerando os impactos no sistema viário (principalmente devido aos fluxos de tráfego nas vias de distribuição e deslocamento para outras regiões), nas redes de serviços e infraestruturas públicas, e nas atividades socioeconômicas locais. Considera-se que a influência indireta (AII) está inserida em uma circunferência de raio de 1.000 metros, contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo a extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento (vias de acesso

até os nós de tráfego mais próximos), para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as redes de serviços públicos, transporte coletivo, e equipamentos públicos, além das atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

Figura 29 – Áreas de Influência



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2024.

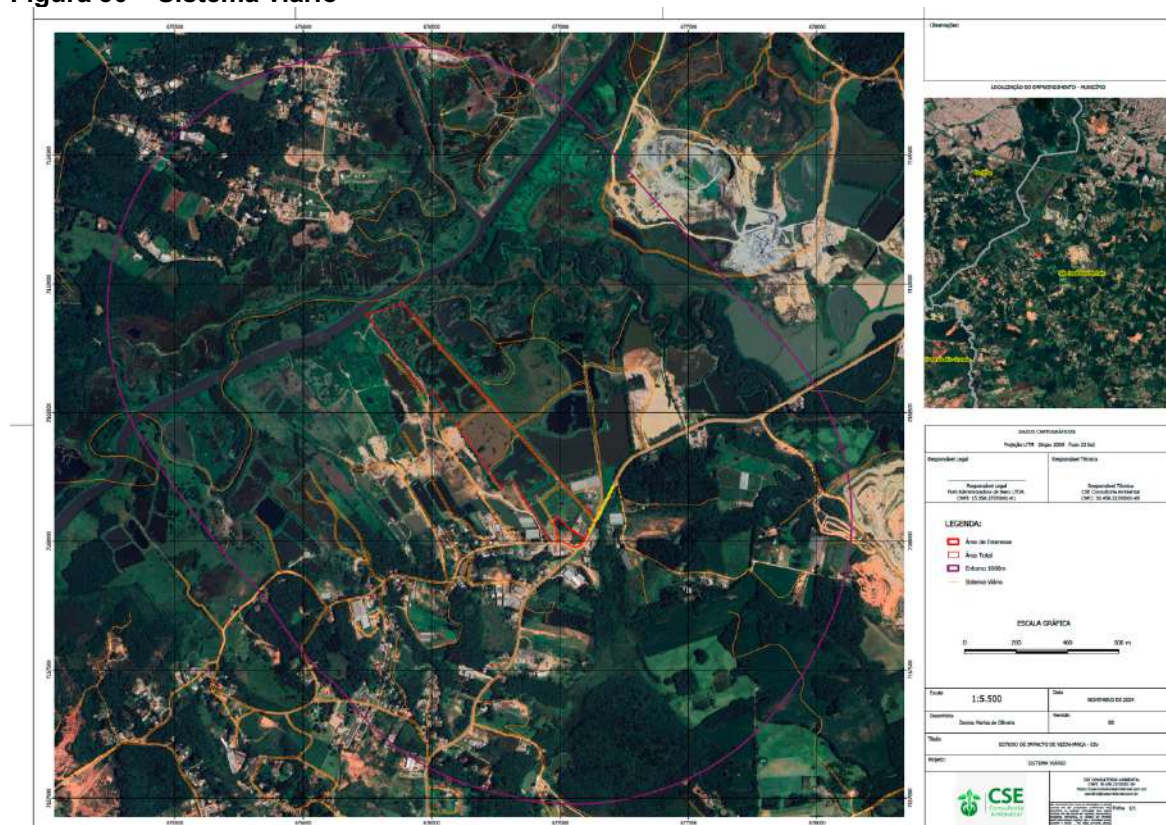
Nas áreas de influência direta e indireta, as características que compõem as regiões são muito similares, entretanto a área de influência indireta, é composta por alguns cursos hídricos como o Rio Miringuava e cavidades de extração de areia.

O entorno é composto por áreas de residências rurais e grande quantidade de cavidades, possuindo grande parte de vegetação nativa.

4.6.1. Diretrizes viárias

Para fins de análise das diretrizes viárias foi solicitada uma manifestação da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, que segue como anexo, para complementação foi elaborado um mapa do sistema viário.

Figura 30 – Sistema viário



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2024.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

5.1. Equipamentos urbanos e comunitários

5.1.1. Sistema de abastecimento de água

O bairro não é atendido atualmente pela rede de abastecimento público de água, de modo que a rede de água potável na região do empreendimento ainda não está preparada para o seu atendimento, embora o proprietário do imóvel já tenha informado a movimentação para instalação. Embora o consumo de água neste tipo de empreendimento não seja significativo, a demanda pode ser caracterizada como impacto negativo, mesmo que a obra de ampliação aconteça, ou caso não o empreendimento irá demandar de estudo de viabilidade de poço.

5.1.2. Sistema de esgotamento sanitário

A área não possui um sistema de esgotamento sanitário público, portanto, será necessário usar fossas sépticas para descartar os resíduos sanitários e industriais que a unidade venha a produzir.

5.1.3. Saúde

No que tange à capacidade do sistema de saúde, a Portaria nº 1.631/GM de 2015 (Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde) do Ministério da Saúde define uma equipe do Programa da Saúde da Família para uma média de 3.000 pessoas. Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Saúde de São José dos Pinhais (2015), cada Unidade Básica de Saúde possui em média 01 e 02 equipes da Estratégia de Saúde da Família, e a capacidade média de atendimento dessas unidades de saúde é de 4.583 pessoas. Quanto à área física, o Programa de Requalificação de Unidades básicas de Saúde (MS, 2011)⁵ definiu para o Projeto Padronizado da UBS II uma área padrão de 415,00m², o que gera uma demanda de atendimento por espaço de 0,09m² por pessoa atendida (415m²/4.583

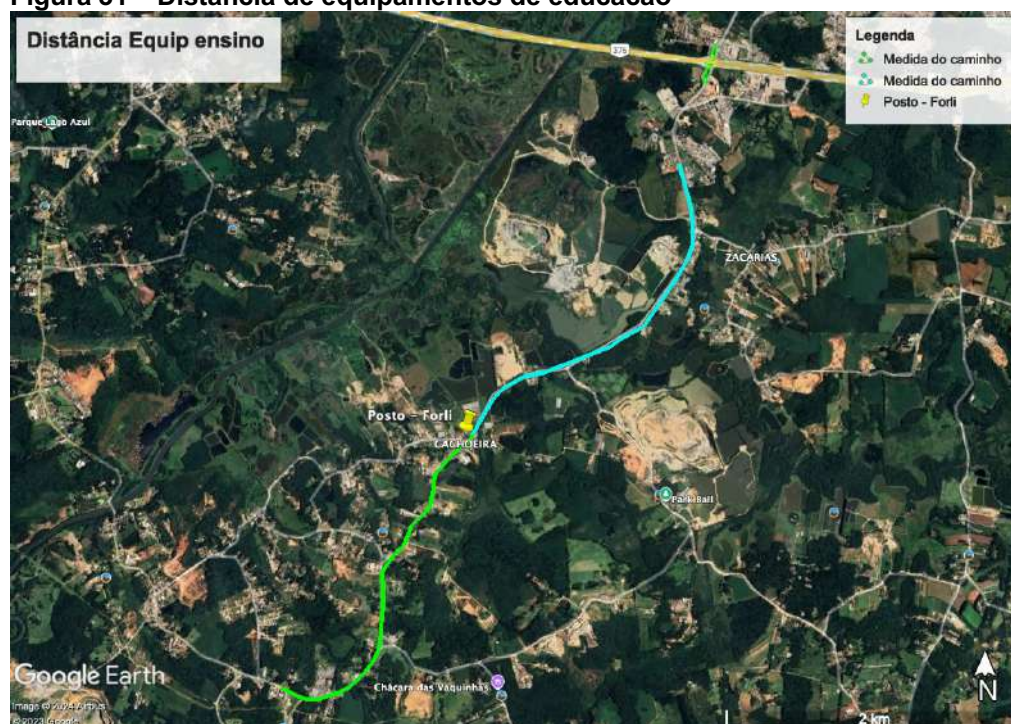
peessoas). Visto que devido à esta obra, não aumentará a população do local de forma significativa, permanece atendimento igualitariamente pela demanda de saúde atual da região, na unidade básica de saúde.

Deve-se considerar ainda, que a empresa poderá disponibilizar benefícios como planos de saúde a seus funcionários, e atendimentos de primeiros socorros no interior do estabelecimento, além de convênio com empresas particulares de emergências médicas, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde na região.

5.1.4. Educação

Por se tratar de atividade destinada, exclusivamente, a comércio e serviço, a demanda por equipamentos educacionais é secundária, e representa uma responsabilidade indireta do empreendimento para com seus funcionários e suas respectivas famílias. Porém, nota-se que o bairro está bem servido pelo sistema educacional público. A uma distância de 2,5km está situada a Escola Municipal Francisco Xavier da Silva e a Escola Estadual Nossa Senhora dos Milagres, e sentido centro de São José dos Pinhais 3 km está a Escola Municipal Papa Paulo VI e o Colégio Estadual Anita Canet.

Figura 31 – Distância de equipamentos de educação



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2024.

5.1.5. Entretenimento

A região do empreendimento não possui muitas opções de entretenimento, por se tratar de área rural, as vizinhanças fora das áreas de influência são compostas por chácaras. Entretanto cabe ressaltar que ao lado do imóvel existe uma academia.

5.2. Uso e ocupação do solo

De acordo com a Lei Complementar nº 107/2016 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o imóvel encontra-se em 2 zoneamentos, sendo a maior parte em ZEOR1 – Zona Especial de ocupação Restrita 1 e menor parte em ZEU – Zona de Expansão Urbana e não se sobrepõe às Áreas de Manancial da Região Metropolitana de Curitiba (RMC) definidas pelo Decreto Estadual nº 745/2015.

A construção efetiva do posto está sendo dimensionada em XEU – Zona de Expansão Urbana, portanto utilizaremos tal zoneamento para análise.

Segundo a regulamentação, preconiza afastamento mínimo das dividas de 5M e recuo frontal mínimo de 10M, lote mínimo 5.000 m², taxa de permeabilidade mínima de 65%, altura máxima de pavimentos 1, conforme a “Consulta Amarela”, em anexo.

A referida zona permite de forma adequada desde a instalação de habitações unifamiliares; condomínio de sub lotes. / condomínio Edifício horizontal; habitação institucional; habitações transitórias 2, comunitários 1 e 5; comércio e serviços; e também área industrial. Não há atividade ou uso proibido para esta área, porém existem atividades de usos condicionados e usos permissíveis.

Assim, entende-se que o empreendimento em estudo se enquadra de forma permissível nos requisitos estabelecidos pelo zoneamento ao qual deve ser submetido, com atendimento as condições impostas a serem atendidas.

5.3. Valorização Imobiliária

A implantação do Posto de Combustíveis traz um impacto positivo em termos de valorização imobiliária no próprio lote e seu entorno, visto que, a referida instalação trará redução de custos aos moradores da região, devido ao deslocamento para abastecimento de seus veículos

Pode-se dizer, portanto, que o balanço dos impactos referentes à valorização do entorno pela implantação do empreendimento é considerado positivo.

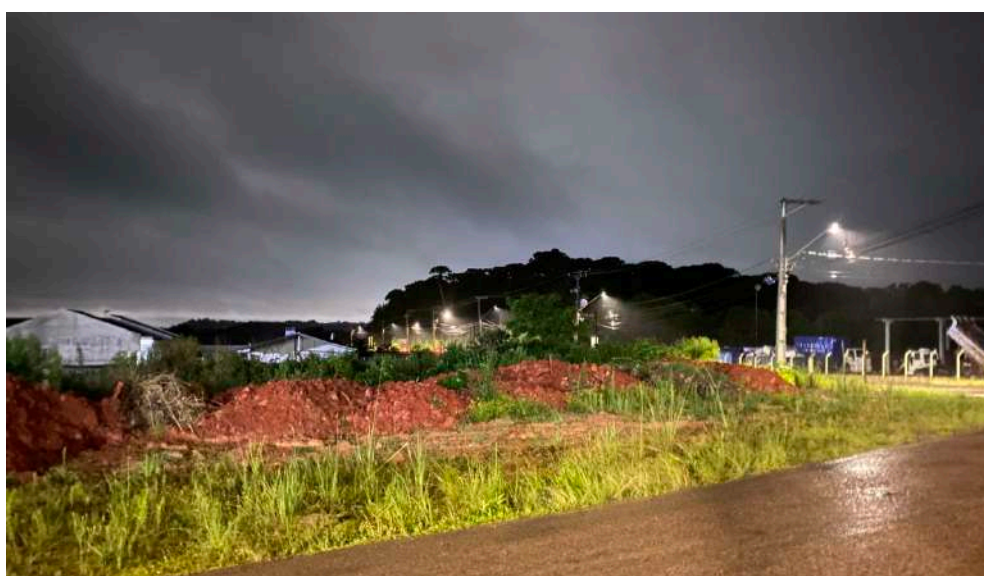
5.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público

5.4.1. Estrutura viária

As ruas Benjamin Negoseki e Rua dos Purkotes possuem pavimentação e calçamento em perfeito estado de conservação atendendo a demanda local. Entretanto não há a presença de calçadas e vias de ciclismo, uma vez que tal prática é alta na região.

A iluminação pública do local é efetiva em período noturno.

Figura 32 – Iluminação pública

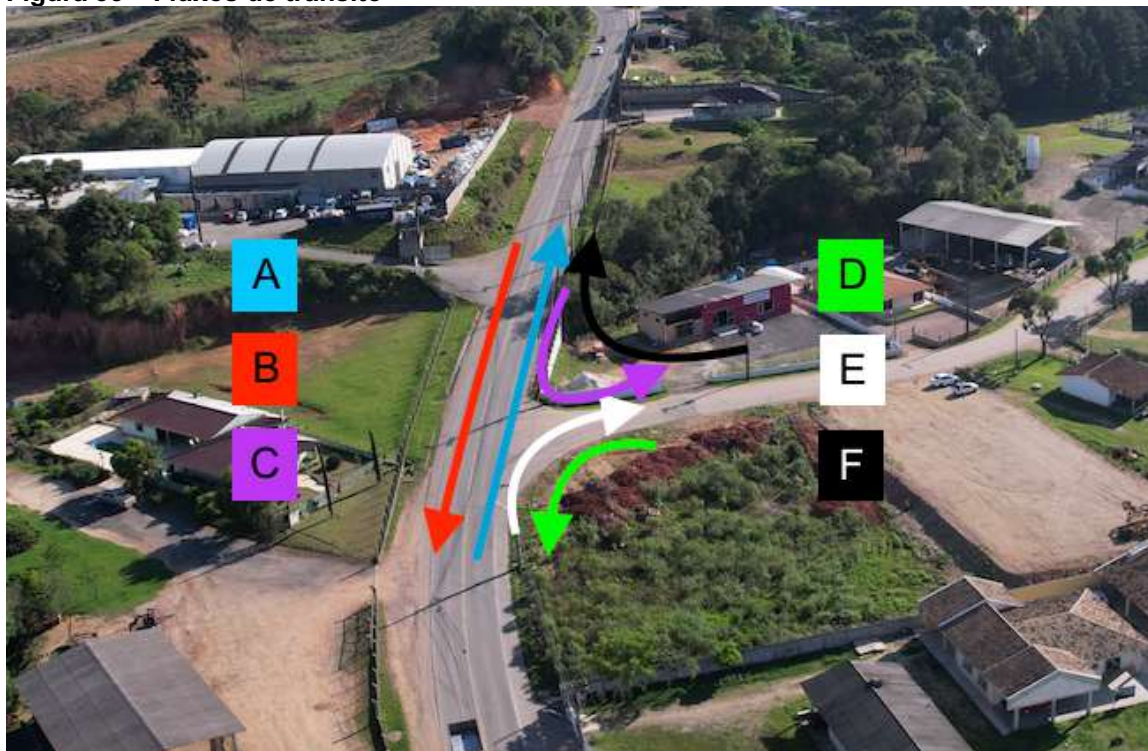


Fonte: Cse Consultoria Ambiental, 2024.

5.4.2. Tráfego na região

Para estimativa de geração de tráfego no local foi realizada uma contagem de veículos em 1 dia da semana: Quarta feira, nos seguintes fluxos:

Figura 33 – Fluxos de trânsito



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

Após a análise, verificou-se que já há um grande volume de veículos no local. Em 23/10/2024 (quarta-feira), os seguintes números foram registrados entre os horários de 07:00 e 18:45:

Tabela 2 – Contagem de trânsito

Carro	1583
Motocicletas	219
Onibus	38
Caminhão	314
Bicicleta	13
Pedestre	8

Gráfico 1 – Contagem de trânsito

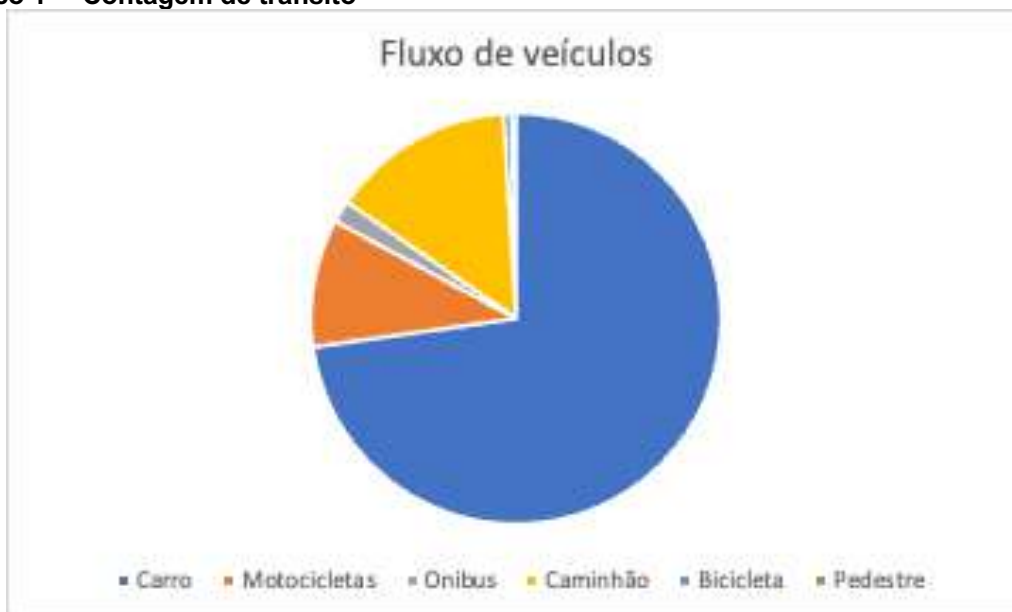


Tabela 3 – Contagem de trânsito detalhada

Data	Horário	Tipologia	A	B	C	D	E	F
23/10/2024	07:00 – 07:15	Carro	53	102	6	3	1	
		Motocicletas	10	28				
		Ônibus	4	3				
		Caminhão	8	9		2	2	
		Bicicleta	2			1		
		Pedestre						
	07:30 – 07:45	Carro	41	91	1	7	4	
		Motocicletas	7	20		1	1	
		Ônibus	1	3				
		Caminhão	14	13				
		Bicicleta	1					
		Pedestre						
	08:00 – 08:15	Carro	29	40	1	3		
		Motocicletas	5	9				

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	12:30 – 12:45	Bicicleta					
		Pedestre					
		Carro	41	34		2	4
		Motocicletas	5	6			
		Ônibus	2				
		Caminhão	11	12		1	1
	16:00 – 16:15	Bicicleta					
		Pedestre					
		Carro	43	30	1	3	1
		Motocicletas	5	4			1
		Ônibus	2				
		Caminhão	14	12		1	2
	16:30 – 16:45	Bicicleta					
		Pedestre					1
		Carro	56	46		1	3
		Motocicletas	9	3			
		Ônibus	2		1		
		Caminhão	8	11			1
	17:00 – 17:15	Bicicleta		1			
		Pedestre					
		Carro	70	50	1	2	6
		Motocicletas					1
		Ônibus	1	1			1
		Caminhão	11	12		2	
		Bicicleta		1			
		Pedestre					

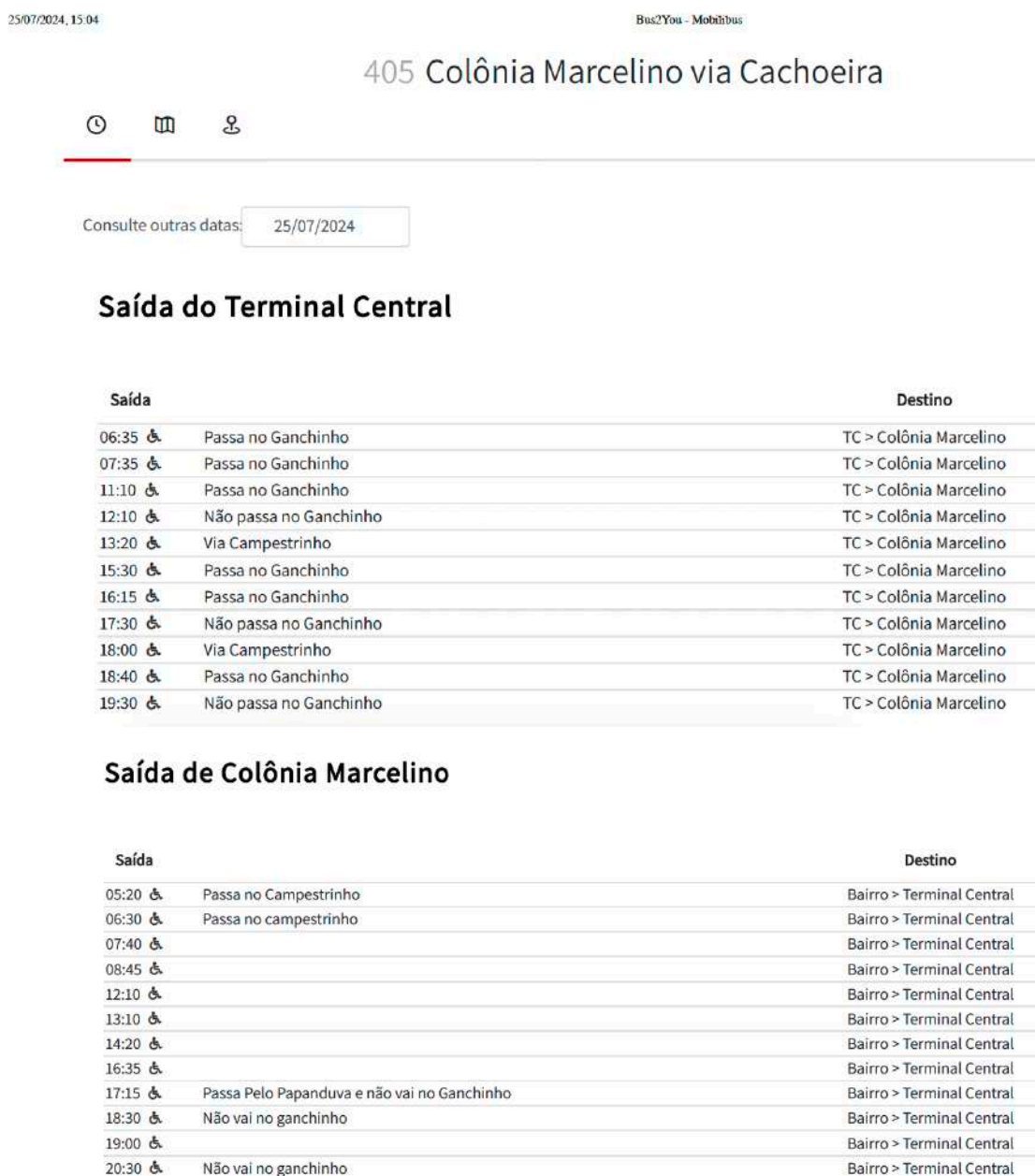
17:30 – 17:45	Carro	90	58	3	3	4	
	Motocicletas	9	7		2	2	
	Ônibus		3				
	Caminhão	10	11		1		
	Bicicleta	1	2				
	Pedestre		4				
18:00 – 18:15	Carro	119	41	2	3	4	1
	Motocicletas	23	10			1	
	Ônibus		1				
	Caminhão	7	8				
	Bicicleta		2				
	Pedestre						
18:30 – 18:45	Carro	107	31	1	2	1	1
	Motocicletas	14	3			1	
	Ônibus	1	1				
	Caminhão	13					
	Bicicleta				1		
	Pedestre						

O fluxo no local é alto, no momento das análises foi possível verificar que os veículos passam em alta velocidade nos fluxos A e B, ocasionando grande dificuldade de acesso aos demais fluxos.

5.4.3. Transporte coletivo

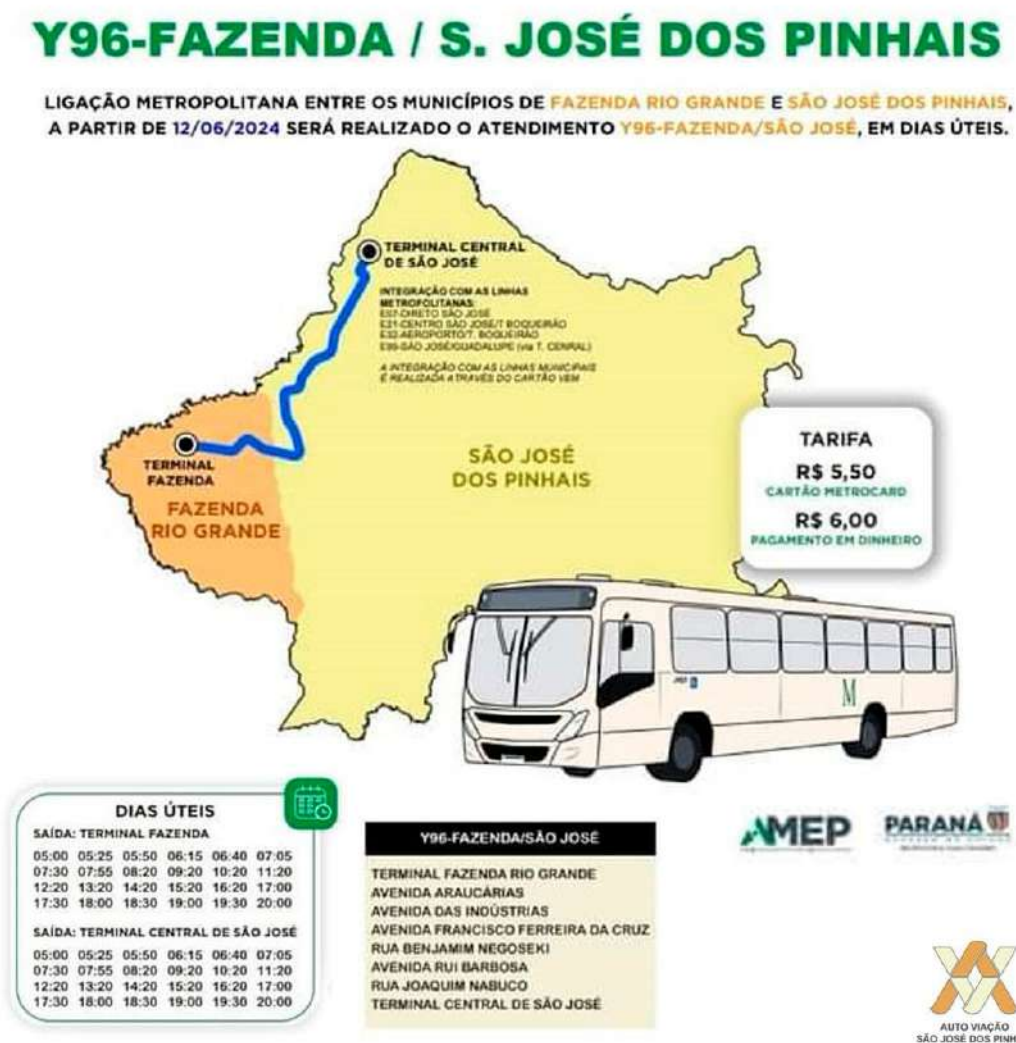
Para aqueles que utilizam o transporte coletivo, existem no perímetro da área de influência direta, ou seja, a menos de 500 metros. São: 1 linha de ônibus operada pela Sanjotur que passa na região do empreendimento, denominada Colonia Marcelino. Atualmente foi implantada uma nova linha de ônibus denominada de Fazenda/ São José da empresa Auto Viação São José.

Figura 34– Linhas de transporte coletivo



Fonte: <https://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>

Figura 35 – Linha de transporte coletivo



Fonte: https://www.facebook.com/AutoViacaoSaoJoseDosPinhais/?locale=pt_BR

Na figura a seguir, pode-se notar que há 1 ponto de parada fixo próximo ao imóvel do empreendimento, sendo o local amplamente atendido pela rede municipal de transporte público, sendo este um ponto positivo.

Figura 36 – Paradas de ônibus

Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2024.

5.4.4. Ruídos

A movimentação de tráfego relacionado às atividades do empreendimento, e própria movimentação no interior de seus limites, podem produzir poluição sonora. Segundo a OMS (Organização Mundial da Saúde), o limite tolerável ao ouvido humano é de 65 dB. Em níveis acima disso, o organismo humano sofre estresse, o qual aumenta o risco de doenças. Com ruídos acima de 85 dB (A) aumenta o risco de comprometimento auditivo.

Dois fatores são determinantes para mensurar a amplitude da poluição sonora: o tempo de exposição e o nível do barulho a que se expõe a pessoa.

De acordo com a Norma - ISO 2204/1973, os ruídos são classificados segundo a variação de seu nível de intensidade com o tempo, como: contínuo (não sofre interrupções durante o tempo); intermitente (sofre interrupções de no máximo um segundo) e ruído de impacto (sofre interrupções maiores que um segundo, com picos de energia de duração inferior a um segundo).

Durante as atividades operacionais do empreendimento, os ruídos mais significativos são provenientes da movimentação de veículos. Ressalta-se que há

circulação de caminhões no empreendimento, evidenciando que o empreendimento gera ruído ambiental que caracteriza impacto ambiental negativo.

5.4.5. Vibração

A exemplo da poluição sonora, as vibrações ocorrem nas passagens de veículos de carga pelas vias de acesso e no próprio empreendimento. No entanto, tal fato não representa uma grande alteração no entorno, visto que a via já apresenta tal movimentação.

5.5. Ventilação e iluminação

Sabe-se que a urbanização de terrenos tem impactos ambientais no microclima local. O impacto mais significativo está relacionado à impermeabilização de extensas áreas do terreno, o que pode resultar em aumento da temperatura local, diminuição da umidade relativa do ar e aumento da evaporação.

Nesse cenário, quando várias estruturas são construídas sem os espaçamentos adequados, os danos ambientais podem ser significativos e afetar a ventilação e a iluminação ao redor. Isso pode alterar o microclima, a exposição solar e o fluxo de vento, prejudicando as condições de conforto e saúde no local.

Valores numéricos não podem ser definidos de forma normativa para determinar a proximidade. No entanto, considerando a disposição das estruturas no terreno (altura, recuos), observa-se que não há um impacto significativo na ventilação e na iluminação naturais, o que garante a saúde das construções vizinhas.

5.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

A Paisagem Urbana é considerada um patrimônio visual de uso coletivo, necessitando de organização, distribuição, conservação e preservação. O objetivo é prevenir a poluição visual e melhorar a qualidade de vida urbana. Para alcançar isso, é essencial a interação entre elementos naturais, construídos e humanos.

A área onde o empreendimento está localizado exibe uma paisagem com vegetação rural; no entanto, não há grandes extensões de vegetação e cavas de

extração de areia nativa no entorno.

Não é esperado que na área de influência direta e indireta a paisagem urbana sofra alguma descaracterização ou impacto negativo decorrente das atividades do empreendimento.

Por fim, os levantamentos realizados apontaram que no local não existem áreas ou edificações de interesse histórico-cultural, que deveriam ser preservadas ou restauradas.

5.7. Drenagem Urbana

O runoff é um fenômeno natural que ocorre devido à interação entre a quantidade de água que entra em contato com o solo, normalmente causada por chuvas, a parte que se infiltra no solo e a que escoar superficialmente.

Alguns fatores são cruciais quando se trata desse tema, como a taxa de impermeabilização do solo e a sua inclinação. Em ambientes naturais, a maior parte da água da chuva consegue se infiltrar no solo devido à sua capacidade de absorção. Diferentes tipos de solo apresentam taxas de infiltração variadas, determinadas por composições como argila, silte, areia e granulometria. No entanto, quando o solo é revestido com materiais impermeáveis, como asfalto ou concreto, toda a água da chuva escoar pela superfície, podendo resultar em inundações ou alagamentos.

Em situações em que a área impermeável é extensa, a água chega aos rios ou córregos próximos com todo o seu volume e em maior velocidade. A calha desses cursos d'água pode não suportar o acréscimo de volume, levando a inundações. Por outro lado, os alagamentos acontecem quando a água não consegue escoar pela superfície impermeável, acumulando-se e causando danos. Ambas as situações geralmente resultam em prejuízos para a comunidade local, sejam eles econômicos, estruturais ou de saúde.

A inclinação do terreno também influencia nas situações de inundações, alagamentos e enxurradas. Contudo, como a área em questão é rural e não possui grandes áreas com solo impermeabilizado, esse tema não será discutido neste estudo.

5.8. Socioeconômicos

5.8.1. Contingente Populacional

De acordo com informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, com base no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, em 2010, nos cálculos habitacionais (PMSJP, 2022). No entanto, para referência, foi utilizado o bairro Cachoeira, tinha 1.278 habitantes naquele ano.

Em 12 de anos, o IBGE calcula que a população da cidade cresceu cerca de 20% (IBGE, 2019). Como não há uma estimativa mais recente para o bairro Cachoeira, presume-se que ele tenha acompanhado a média de crescimento da cidade. Por isso, estima-se que a população local chegue a aproximadamente 1.533 habitantes em 2024.

Atualmente, a empresa não controla a residência de seus funcionários. Como planeja contratar 12 novos colaboradores devido à implantação, não é preciso considerar dados demográficos adicionais no bairro.

5.8.2. Geração de empregos

Este impacto é positivo, uma vez que resultará na criação de 12 empregos diretos.

5.8.3. Aumento de arrecadação

O aumento na arrecadação acontece devido às obrigações tributárias aplicadas às atividades comerciais do negócio, resultando em um aumento indireto do comércio local e consequentemente uma maior retenção de ICMS.

O incremento na arrecadação de impostos, de forma indireta, também traz benefícios para toda a área diretamente influenciada pelo empreendimento, uma vez que os impostos recolhidos devem ser investidos em serviços públicos essenciais para a população, tais como saúde, educação e transporte, além de contribuir para a

melhoria de infraestruturas públicas e comunitárias, refletindo indiretamente em benefícios para a população.

5.8.4. Indicação de demolição

A instalação do novo empreendimento não envolverá demolições, pois não existem construções no local.

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Para a avaliação dos impactos que o empreendimento causa, foi adotada e adaptada uma matriz já aprovada em EIVs do município, que aborda as distintas fases do empreendimento e seus respectivos impactos, sejam eles positivos ou negativos, juntamente as medidas compensatórias ou mitigatórias, para os negativos, e potencializadoras aos positivos.

A descrição e os critérios dos campos presentes na matriz estão apresentados a seguir:

a) **Natureza:** Se os efeitos são benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança, o impacto é positivo, mas quando é maléfico à região, é classificado como negativo. Já quando os efeitos positivos e negativos se equilibram sobre a vizinhança o impacto é dado como neutro.

b) **Abrangência:** caso o impacto previsto ocorra nos limites da empresa ou até 500 m de distância, é classificado como direto, se não, indireto.

c) **Temporalidade:** Estima a duração do impacto, se for permanente, é classificado como definitivo. Porém se for apenas durante um período de tempo, é tido como temporário ou ainda cíclico quando sua ocorrência pode retornar a existir.

d) **Medida Mitigatória:** Descreve as ações previstas para mitigação ou correção dos impactos negativos ou potencialização dos positivos.

e) **Prazo de Execução:** Diz respeito ao tempo que o impacto leva para surgir após determinada ação, podendo ser imediato, de médio prazo (quando ocorre em alguns meses) ou longo prazo (quando ocorre em escala de anos).

f) **Responsável:** Determina o responsável pelo impacto e sua medida corretora ou mitigadora, podendo ser atribuído apenas ao empreendimento ou à associação do empreendimento ao poder público.

g) **Ações de acompanhamento e monitoramento:** Relaciona as medidas a serem tomadas para verificar se as medidas mitigatórias estão satisfatórias quanto aos seus objetivos.

Tabela 4 – Impactos na Infraestrutura

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Abastecimento	Demanda por água, execução de poço			x	x		x		Reutilização de águas da chuva para finssecundários; execução de estudo de viabilidade de poço com solicitação das devidas outorgas de uso aos órgãos responsáveis		x		EMP.	Elaboração de projeto específico paracaptação de água da chuva na área ampliada; Estudo de viabilidade e correlatos referentes a instalação de poço
Esgotamento Sanitário	Geração de efluentes			x	x		x		Construção de fossas sépticas com projeto de tratamento	x			EMP.	Projeto para instalação de fossa
Coleta de Lixo	Geração de resíduos sólidos			x	x		x		Armazenamento temporário em local adequado, com separação conforme normasmunicipais e da empresa. Contratação de empresas terceirizadas para realização das coletas	x			EMP.	Elaboração anual de PGRS; Promover ações de educação ambiental, Gestão de Resíduos Elaboração de PGRCC para a fase de implantação do empreendimento.
Energia	Demanda por energia			x	x		x		Aquisição de equipamentos de maioreficiência energética; Substituição das lâmpadas comuns por LED; Mercado livre de energia	x			EMP.	Monitorar o número de equipamentos e lâmpadas substituídas, além dos gastos com energia
Drenagem Pluvial	Escoamento Superficial		x		x		x		Instalação de um reservatório de reaproveitamento de água da chuva;			x	EMP.	Monitorar o volume de água da chuva armazenado

Impactos na Infraestrutura

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Impermeabilização do solo	Permeabilidade do solo		x		x		x		Respeito as legislações vigentes e parâmetros urbanísticos	x	x		EMP.	-
Equipamentos públicos e comunitários	Equipamentos de educação		x			x	x		Não se aplica a este tipo de empreendimento				EMP.	-
	Equipamentos de saúde		x			x	x		A empresa poderá fornecer planos de saúde aos colaboradores, e atendimento interno para pequenas emergências, contrato com empresa terceirizada de atendimento	x			EMP.	Acompanhamento das demandas
	Equipamentos sociais		x			x	x		Não se aplica a este empreendimento				EMP.	-
	Equipamentos de lazer		x			x	x						EMP.	-

Tabela 5 – Impactos no Sistema Viário

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Capacidade das vias públicas	Fluxo de veículos na região			x	x	x	x		As vias que dão acesso ao empreendimento estão em boas condições de pavimentação e sinalização			x	Poder Público	Monitoramento das condições das vias de acesso e apoio à prefeitura quando necessário
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos		x		x		x		Estacionamentos internos com vagas suficientes conforme legislação, tanto para veículos leves como para os de grande porte	x			EMP.	Atendimento à legislação para a implantação da quantidade necessária de vagas para atender ao empreendimento
Acessos	Entradas e saídas de veículos		x		x		x		Os acessos previstos atendem à demanda necessária e são recuados da via, minimizando impactos no sistema viário	x			EMP.	Monitoramento das condições de acesso e adequação quando necessário
Sinalização Viária	Fluxo de veículos e pedestres na região		x		x		x		Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento	x			Poder Público	Monitoramento das condições de sinalização viária e manutenção periódica
Transporte Público	Demanda por transporte público	x			x		x		As linhas existentes são suficientes para atender a demandados funcionários do empreendimento.			x	Poder Público	Monitoramento das condições de transporte público e apoio à prefeitura quando necessário
Circulação de pedestres	Aumento do número de pedestres na região		x		x		x		Manutenção das calçadas em frente à fachada do empreendimento			x	EMP.	Monitoramento das condições das calçadas e manutenção periódica em caso de aumento da circulação de pedestres na via

Tabela 6 – Impactos na Morfologia Urbana

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	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		O empreendimento atende a todas as especificações atribuídas à zona do Plano Diretor ao qual pertence			x	EMP.	Monitoramento de atualizações do Plano Diretor Municipal e diretrizes relacionadas
Uso e Ocupação do Solo	Ênfase do caráter de comércio de produtos	x				x	x		O empreendimento contribuirá para a vocação das vias e do zoneamento previsto para a região	x			EMP.	Não se aplica

Tabela 7 – Impactos na Socioeconomia

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	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		-	x			EMP.	Contratação de 12 colaboradores diretos
Renda	Receita tributária e implemento da economia local	x			x		x		-			x	EMP.	Manutenção de contabilidade para o devido pagamento dos impostos correlatos às atividades da empresa
Valorização Imobiliária	Valorização imobiliária do entorno próximo	x	x			x	x		-	x			EMP.	Acompanhar possíveis reclamações da vizinhança no entorno

Tabela 8 – Matriz de impactos na fase de obras do empreendimento

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Supressão de vegetação existente	Redução da flora do local			x	x		x		Contribuir para a melhoria das características do local – Zona Rural		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços
Movimentação de veículos utilizados durante a obra	Alteração no trânsito do local		x		x			x	Sinalização adequada da obra, programação de recebimentos de materiais fora dos horários de pico; utilizar próprio imóvel para estacionamento e manobras dos veículos		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços
	Geração de poeira		x		x			x	Em tempos secos aspergir água no canteiro de obras;		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; manutenção de frota contratada
	Vazamento de óleos, graxas, fluídos e combustíveis			x		x		x	Monitoramento dos veículos contratados para a obra; contenção imediata em caso de vazamentos; remoção do solo e destinação final adequada		x		EMP.	Realizar monitoramento de veículos que acessam o empreendimento, quanto a sua manutenção e dispositivos de controle de poluição ambiental
Terraplanagem	Exposição do solo		x		x		x		Terraplanagem para nivelamento e regularização do terreno; execução via projeto de terraplanagem e autorização ambiental dos órgãos competentes		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução. Limpeza das vias caso haja vazamento de carga

Tabela 9 – Impactos no Meio Ambiente

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Paisagismo	Alteração da paisagem local			x	x		x		Contribuir para a melhoria das características do local – Zona Rural			x	EMP.	Apresentar junto ao projeto, levantamento paisagístico e abster de qualquer remoção de vegetação
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		x		x		x		As edificações não causam alterações significativas nas condições de ventilação ou de sombreamento no local			x	EMP.	Não se aplica
Qualidade do Ar	Interferência na qualidade do ar local		x		x	x	x		Não há grande alteração na qualidade do ar advindo do empreendimento			x	EMP.	Número de árvores plantadas nos limites do imóvel;
Ruído	Geração de ruídos			x	x	x	x		Controle de acesso de veículos			x	EMP.	Realizar monitoramento de veículos que acessam o empreendimento, quanto a sua manutenção e dispositivos de controle de poluição ambiental
Vegetação	Alteração da vegetação local		x		x		x		Não haverá supressão de vegetação arbórea, apenas vegetação herbácea para terraplanagem do terreno, sob a autorização dos órgãos competentes. Plantio de mudas nativas			x	EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução. Quando possível realizar o plantio de espécies nativas

Considerando o porte e a magnitude das alterações físicas do empreendimento, entende-se que os impactos negativos estimados possuem baixo potencial de alteração das condições atuais. Já os impactos positivos e as medidas mitigatórias propostas, podem melhorar o panorama atual e a área de influência em todas as dimensões analisadas.

Os pontos negativos que tangem a demanda por água, geração de efluentes, resíduos, energia, transporte público, ruído ambiental, vegetação já estão relativamente bem solucionados, porém ainda há espaço para melhorias, propostas como medidas mitigatórias.

Já os impactos negativos sobre o sistema viário são irrisórios, não demandando demasiada atenção do empreendimento e do poder público para mitigação dos mesmos.

Por fim, tendo em vista a responsabilidade ambiental inerente ao zoneamento onde o empreendimento em questão pretende se instalar, e a própria política ambiental por ela adotada, algumas medidas de cunho ambiental são propostas a fim de melhorar ainda mais a performance ambiental da empresa.

7. PARECER CONCLUSIVO

Durante a fase inicial do negócio, é essencial considerar os principais impactos negativos, como carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruído e descarte de resíduos sólidos. Esses impactos devem ser controlados, compensados ou monitorados, conforme previamente avaliado. Embora sejam semelhantes aos impactos de outras obras de construção civil, a especificidade do empreendimento aumenta sua complexidade e escala. Por outro lado, a contratação temporária de mão-de-obra local através do SINE, é um ponto positivo a ser destacado.

Na fase operacional do negócio, levando em conta a ocupação máxima futura, é possível notar que, entre os possíveis impactos negativos do empreendimento, destaca-se a interferência no tráfego local, bem como a potencial emissão de ruídos e poluentes. Como abordado ao longo deste relatório, o aumento da densidade populacional devido ao empreendimento não é considerado um ponto negativo, uma vez que a população estará presente apenas durante o horário de funcionamento da empresa, sendo caracterizada como transitória. Além disso, a melhoria das calçadas ao redor do empreendimento e a instalação da infraestrutura necessária para o Posto de Abastecimento resultarão em uma valorização da área e no aumento do fluxo de pedestres.

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 as atividades da implantação do Posto são neutras ao município, especialmente à sua região de entorno, e suas instalações atendem a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais, necessitando de pouca adequação ambiental no interior do imóvel.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta pontos positivos e outros negativos. Assim, visando minimizar e/ou mitigar os possíveis pontos negativos, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas tabelas apresentadas anteriormente.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: 2015. Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2015.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. Horários e Itinerários. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <http://www.sanjotur.com.br/horarios_itinerarios.html>. Acesso em: outubro 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Horários / Linhas Metropolitanas. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: outubro 2024.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Horários / Linhas Urbanas. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-urbanas/>>. Acesso em: outubro 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).

CORPO DE BOMBEIROS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO PARANÁ, CB-PR. Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico: NPT 011, Saídas de Emergência. Curitiba: CCB, 2016.

DEPARTAMENTO DE ATENÇÃO BÁSICA - DAB. Ministério da Saúde. Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS). Disponível em: <http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape_requalifica_ubs.php>. Acesso em outubro 2024.

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 1.454, de 26 de outubro de 1999. Declara para os fins que trata o Inciso da Lei Especial de Proteção dos Mananciais da RMC, como Unidade Territorial de Planejamento.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2016. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/2074-np-sintese-de-indicadores-sociais/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>>. Acesso em outubro 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 outubro 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.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 104, de 29 de dezembro de 2015,

e alterações pela Lei Complementar n. 109, de 14 de julho de 2016. Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, 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, e Lei Complementar n. 124, de 19 de julho de 2018. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em outubro 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, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em outubro 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Locais para prática esportiva. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em julho 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. Relatório Detalhado Quadrimestral Anterior - RDOA. 2ª Quadrimestre 2020. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/09/2o-RDQA-2020-SEMS.SJP-28.09.2020.pdf>>. Acesso em outubro 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. Hospital e UPA - Vinculados ao SUS. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/hospitais/>>. Acesso em outubro 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. Unidades Básicas de Saúde. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/postos-de-saude/>>. Acesso em outubro 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 no ano de 2018.

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: outubro 2024

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.

9. ANEXOS

1	ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
2	MATRÍCULA DO IMÓVEL
3	DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO
4	CONSULTA AMARELA
5	LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO
6	MAPA DE LOCALIZAÇÃO
7	MAPA SISTEMA VIÁRIO
8	MAPA TOPOGRÁFICO
9	MAPA HIDROGRÁFICO
10	MANIFESTAÇÃO AMEP - COMPLETA
11	ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA



1. Responsável Técnico

CRISTIANE PADILHA PINTO

Título profissional:

ENGENHEIRA AMBIENTAL

RNP: **1721927921**

Carteira: **PR-214379/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: **15.558.277/0001-01**

AV SETE DE SETEMBRO, 2451

REBOUCAS - CURITIBA/PR 80230-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 09/10/2024

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA BENJAMIN NEGOSEKI, 16528

ESQUINA RUA DOS PURKOTES CACHOEIRA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83149-899

Data de Início: 17/10/2024

Previsão de término: 31/01/2025

Proprietário: FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ: **15.558.277/0001-01**

4. Atividade Técnica

[Estudo] de viabilidade ambiental

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

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

5. Observações

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por CRISTIANE PADILHA PINTO, registro Crea-PR PR-214379/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 18/11/2024 e hora 16h45.

FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ: 15.558.277/0001-01

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 18/11/2024

Valor Pago: R\$ 99,64





1. Responsável Técnico

LAURO CAMARGO VALENTIN

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1708256466**

Carteira: **PR-108548/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO**

CPF: **169.294.209-30**

R ANDRE PETRELLI, 299

JARDIM DAS AMERICAS - CURITIBA/PR 81540-330

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 21/10/2024

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R BENJAMIN NEGOSEKI, 16528

CACHOEIRA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83021-250

Data de Início: 22/10/2024

Previsão de término: 22/10/2025

Proprietário: **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO**

CPF: **169.294.209-30**

4. Atividade Técnica

[Levantamento] de levantamento topográfico planimétrico

Quantidade

Unidade

6720,96

M2

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por LAURO CAMARGO VALENTIN, registro Crea-PR PR-108548/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 25/10/2024 e hora 17h20.

JOSÉ RAIMUNDO GONDRO - CPF: 169.294.209-30

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 28/10/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

LAURO CAMARGO VALENTIN:04069621970
21970

Digitally signed by LAURO
CAMARGO
VALENTIN:04069621970
Date: 2024.11.01 20:10:57
+03'00'



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná





CONSELHO REGIONAL DE QUÍMICA DA 9ª REGIÃO
Avenida Presidente Getúlio Vargas, Nº 3960
Bairro: Vila Izabel CURITIBA - PR
CEP: 80240-041



ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA PESSOA FÍSICA

ART Nº 19112.02409.09226.66736

CERTIFICAMOS, conforme despacho do Senhor Presidente do Conselho Regional de Química – 9ª Região, e a pedido do interessado(a), em conformidade com as informações apresentadas, que foi procedida à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, relativa: **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**, envolvendo, **CONTRATANTE: FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, CPF/CNPJ nº **15.558.277/0001-01**, estabelecido(a) no endereço: RUA BENJAMIM NEGOSEKI, 16528 - CACHOEIRA CEP: 83149-899 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR
CONTRATADA(O): CAROLINE RODRIGUES DA SILVA, CPF: 076.191.079-40, registrado neste Conselho com o título de: **TECNOLOGIA EM GESTÃO AMBIENTAL**, sob nº **09203939**, Processo nº **30701** e encontra-se devidamente habilitado(a) para execução dos serviços acima discriminados. **CERTIFICAMOS**, ainda, que as informações contidas no documento em referência são de inteira responsabilidade das partes envolvidas.

Curitiba, 19 de novembro de 2024.

******* ESTA ART NÃO É VALIDA PARA COMPROVAR A RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS ATIVIDADES DA EMPRESA, SENDO VÁLIDA APENAS, PELO SERVIÇO ACIMA DESCRITO.**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada pelo QRCode ou na página
<https://cfq.brctotal.com/crq09pr/pgsprocesso/ConsultarCertidao.aspx> com esse código:





Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS — PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR

C. P. F. Nº 017165729/04

Registro Geral

FICHA

-1-

ROBRICA

Matrícula N.º 33.827

"I M Ó V E I S":- Constituído pelo terreno rural- CACHOEIRA., neste Município e comarca., com área de 19,7018 ha., com o seguinte memorial descritivo:- lado M9-M8- rumo (azimute) 91º05'10" distância 156,42- inicia na divisa com terras de Gregorio Gondro; segue margeando o rio Iguaçu., a montante, confrontando com o mesmo M8-M3- 150º44'58"- 1.161,16- segue por linha seca, confrontando com terras de Benjamin Nigocek., até a margem da estrada municipal - Cachoeirinha- São José dos Pinhais; M3-M1- 227º22'49"- 136,34- segue margeando a estrada Municipal- Cachoeirinha- São José dos Pinhais., confrontando com terras de Raimundo Gondro., até o entroncamento desta com uma estrada vicinal; M-1-M1- 306º55'20"- 59,89- segue margeando a estrada vicinal., confrontando com terras de Gregorio Gondro; E-1- M2- 286º49'13"- 44,30- segue margeando a estrada vicinal., confrontando com terras de Gregorio Gondro; M2-M4- 341º16'55"- 270,60- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M4-M5- 249º11'57"- 59,04- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M5-M6- 337º59'18"- 453,03- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M6-M7- 251º06'57"- 33,12, segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M7-M9- 335º23'58"- 456,40- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro., até o ponto de partida.- Total do perímetro- 2.830,30m.-.-----
A área para cumprimento do disposto no art.35, inciso I, da lei estadual nr. 7.055, de 4/12/78., contida no lote acima descrito., tem as seguintes características:- ÁREA- 4,9255 ha.- Limites e confrontações:- M9-M8- 91º05'10"- 156,42- inicia na divisa com terras de Gregorio Gondro., segue margeando o rio Iguaçu., a montante, confrontando com o mesmo.- M8-A- 150º44'58"- 285,00- segue por linha seca, confrontando com terras de Benjamin Nigocek; A-B- 71º06'57"- 160,00- segue por linha seca, anteriormente ao imóvel Cachoeira. confrontando com o mesmo; B-M9- 335º23'58"- 310,00- segue por linha seca., confrontando com terras de Gregorio Gondro., até o ponto de partida.-.-----

R/1/ 33.827:- Conforme título de domínio 1534., expedido na cidade de Curitiba, Capital do Estado., aos 15 de dezembro de 1.983., - O ESTADO DO PARANÁ., pessoa jurídica de Direito Público interno., - representada por Governador do Estado- José Richa., e pelo Secretário de Agricultura- Claus Magno Germer., OUTORGA TÍTULO DE DOMÍNIO sobre o imóvel constante da presente matrícula., em favor do INSTITUTO DE TERRAS E CARTOGRAFIA DO ESTADO DO PARANÁ., pessoa jurídica de direito público interno., com sede em Curitiba-Pr., à rua Dezenbargador Motta nr. 3384, inscrita no CGC/MF nr. 75.110.221/0001-11, cujo título destina o imóvel para fins de venda.- Distr. 164/84.- Dou fé. São José dos Pinhais, 21 / 03 / 1984. *[Assinatura]*
Oficial do registro.-.-----

R/2/ 33.827:- Conforme escritura pública lavrada pelo Cartório distrital das Mercês., na cidade de Curitiba, Capital do Estado., aos 10 de outubro de 1.984., fls. 256., do livro nr.40-N., INSTITUTO DE TER

SEGUIR NO VERSO

33827

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

CONTINUAÇÃO
RAS E CARTOGRAFIA DO ESTADO DO PARANÁ., com sede em Curitiba-Pr., a-
rua Dez. Motta nr. 3384., inscrita no CGC/MF nr.75.110.221/0001-11.,-
devidamente representado., VENDE o imóvel constante da presente ma-
trícula., em favor de RAIMUNDO GONDRO., brasileiro, casado pelo regi-
me de comunhão de bens com Theresa Zancheta Gondro., lavrador., C.I.
76.842-Pr., CPF nr.111.967.009/82., residente em Cachoeira., neste -
Município , pelo valor de cr\$2.287.383 (dois milhões., duzentos e -
oitenta e setemil, trezentos e oitenta e três cruzeiros)., que o au-
torgante confessa já ter recebido cr\$326.769., e os restantes cr\$
1.960.614, a serem pagos em prestações semestrais e iguais de cr\$326.
769., vencíveis em 24/03/85, 24/09/85, 24/03/86, 24/09/86, 24/03/87,
24/09/87., conforme carnê de pagamento expedido pelo outorgante ven-
dedor., entregue ao outorgado comprador.- Condições:- Que o não pa-
gamento de qualquer das prestações acima convencionadas., na data do
vencimento e no estabelecimento bancário indicado no carnê, ou a não
preservação pelo comprador da quarta parte da área do imóvel em mata,
ou a sua não reposição na mesma proporção se já houver sido destava-
da., resolve de pleno direito o presente contrato., nos termos do art.
35, incisos I e II, da lei nr.7.055, de 04/12/78.- Demais condições-
constantes da escritura. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 / 03 / 1985.-
[Assinatura], Oficial do registro.-.-.-.-.-

AV-3-Matrícula nº 33.827.-

(Protocolo nº 66.329)

CANCELAMENTO: Consoante apresentação de documento comprobatório de
quitação, firmado aos 15/10/87, pelo Sr. AUGUSTINHO ZUCCHI, Diretor
do Departamento de Terras; procedo esta averbação para constar o
cancelamento da dívida objeto das condições do R-2 supra.- O referi-
do é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de Maio de 1.998
[Assinatura] (O F I C I A L)

R-4-Matrícula nº 33.827.-

(Protocolo nº 66.330)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.135/137
do livro nº 210, aos 21/02/1995, e fls.182 do lvº 239/E, aos 18/12/
1996, ambas das notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este
registro para constar que os proprietários: RAIMUNDO GONDRO, já qua-
lificado, e sua mulher THERESA ZANCHETA GONDRO, brasileira, do lar,
port.da C.I.nº 4.890.915-9-Pr., doaram uma parte ideal correspon-
dente à área de 16.753,60 metros quadrados, do imóvel objeto desta
matrícula, para MARIA ANGELINA GONDRO ZILLOTTO, brasileira, casada
sob o regime de comunhão universal de bens, com Alfredo Leonide Zi-
liotto, ela do lar, port.da C.I.RG nº 1.766.007-Pr e do CPF/MF nº
873.528.779/91; ele industrial, port.da C.I.nº 409.174-Pr e do CPF/
MF nº 111.549.859/20, residentes e domiciliados nesta Cidade.- Com-
pareceram como anuentes concordantes: MOISES GONDRO e s/m LAURA TE-
RESA DOS SANTOS GONDRO; JOSÉ RAIMUNDO GONDRO e s/m ODINEIA MATOZO -
MARTINS GONDRO; JOSÉ ALFREDO CRUZ e s/m MARIA GUIOMAR GONDRO CRUZ;
JOÃO ARI GONDRO e s/m IZALTIMA ARCARO GONDRO; LUIZ CARLOS MUEHLSTEDT
MARIA MARGARIDA GONDRO; JAIME GONDRO e s/m JOSEFINA DIONETE ORSO GON-
DRO; PLACIDO GONDRO e s/m WALBURGA GONDRO, todos qualificados na
escritura.- VALOR: R\$1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$
8.545,00, conforme a guia nº 211/97, quitada,-aos 30/09/1997.- CON-
SEGUE

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

RUBRICA

ml

FICHA

02/33.827

CONTINUAÇÃO

CONDIÇÕES: As partes declararam que a área ideal adquirida não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, na forma do teor do Ofício nº 04/95 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.- Apresentaram-me os comprovantes de pagamento do ITR/93 à 97 e do CCIR/1997, referentes ao cadastro nº 701149.012858-9.- Fotocópia autenticada da certidão negativa nº 668/98 expedida pelo IAP. Custas:(2.610,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de Maio de 1998 *ml* (O F I C I A L)

R-5-Matrícula nº 33.827.- (Protocolo nº 66.330)

U S U F R U T O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.135/137 do livº 210, aos 21/02/95, e fls.182 do livº 239/E, aos 18/12/96, - ambas das notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que fica reservado o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre a área doada objeto do R-4, em favor dos doadores: **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados.- VALOR: R\$.1.000,00 atribuído pelo fisco estadual em R\$.8.545,00, conforme a guia nº 211/97, quitada aos 30/09/97.- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- OBS: A área objeto do USUFRUTO é de 16.753,60 m2.- O referido é verdade e dou fé São José dos Pinhais, 05 de Maio de 1998 *ml* (O F I C I A L)

R-6-Matrícula nº 33.827.- (Protocolo nº 67.218)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls. 131/133 do livro nº 210, aos 21/02/1995, e Escritura lavrada às fls.182 do livro nº 240/E, aos 18/12/1996, ambas das notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que os proprietários:- **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados, doaram uma parte ideal correspondente à área de 16.753,60 metros quadrados, do imóvel objeto desta matrícula, para **MARIA GUIOMAR GONDRO CRUZ**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com **José Alfredo Cruz**, ela do lar, port.da C.I.nº 4.952.937-6-Pr., e do CPF/MF nº 873.811.929/34; ele do comércio, port.da C.I.RG sob nº 1.033.219-Pr e do CPF/MF nº 184.261.239/53, residentes e domiciliados nesta Cidade.- Compareceram como anuentes concordantes:- **MOISES GONDRO** e s/m **LAURA TERESA DOS SANTOS GONDRO**; **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO** e s/m **ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO**; **JOÃO ARI GONDRO** e s/m **IZALTIMA - ARCARO GONDRO**; **ALFREDO LEONIDE ZILITTO** e s/m **MARIA ANGELINA GONDRO - ZILITTO**; **LUIZ CARLOS MUHLSTEDT**; **MARIA MARGARIDA GONDRO**; **JAIME GONDRO** e s/m **JOSEFINA DIONETE ORSO GONDRO**; **PLACIDO GONDRO** e s/m **WALBURGA GONDRO**, todos qualificados na escritura.- VALOR: R\$.1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$.6.868,97, conforme a guia nº 229/97, quitada aos 06/11/1997.- **CONDIÇÕES:** As partes declararam que a área ideal adquirida não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, na forma do teor do Ofício nº 04/95 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.- Apresentaram-me os comprovantes de quitação do ITR de 93 à 97 e do CCIR/1997, referentes ao cadastro nº 701149.012858-9.- Fotocópias autenticadas das certidões nºs 1612/98 e 1623/98, expedidas pelo IAP.- Custas:(2.160,00 VRC).-- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de Julho de 1998 *ml* (O F I C I A L)

R-7-Matrícula nº 33.827.- (Protocolo nº 67.219)

U S U F R U T O: Nos termos das escrituras mencionadas no R-6 supra;

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CONTINUAÇÃO

procedo este registro para constar que fica reservado o **USUFRUTO VITALÍCIO** da área de 16.753,60 m² (R-6), em favor dos doadores: **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados.- VALOR: R\$.1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$.6.868,97, conforme a guia nº 229/97, quitada aos 06/11/1997.- CONDIÇÕES: as da escritura. Custas:(2.160,00 VRC, reduzidas em 50%).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de Julho de 1998 *Mu* (OFICIAL)

R-8-Matrícula nº 33.827.-

(Protocolo nº 67.330)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.120/122 do livro nº 210, aos 21/02/1995, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que os proprietários: **RAIMUNDO GONDRO** e s/m **THERESA ZANCHETA GONDRO** (retro), com a anuência de **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO** e s/m **ODINETA MATOZO MARTINS GONDRO**; **JOSÉ ALFREDO CRUZ** e s/m **MARIA GUIOMAR GONDRO CRUZ**; **JOÃO ARI GONDRO** e s/m **IZALTIMA ARCARO GONDRO**; **ALFREDO LEONIDE ZILITTO** e s/m **MARIA ANGELINA GONDRO ZILITTO**; **LUIZ CARLOS MUEHLSTEDT**; **MARIA MARGARIDA GONDRO**; **JAIME GONDRO** e s/m **JOSEFINA DIONETE ORSO GONDRO**; **PLACIDO GONDRO** e s/m **WALBURGA GONDRO**, todos qualificados na escritura, doaram uma parte ideal correspondente à área de 6.797,19 m², do imóvel objeto desta matrícula, para **MOISES GONDRO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **Laura Teresa dos Santos Gondro**, ele motorista, port.da C.I.RG nº 809.303-2-Pr e do CPF/MF nº 056.777.939/49; ela do lar, port.da C.I.RG nº 4.589.192-5-Pr e do CPF/MF nº 705.772.779/87, residentes e domiciliados nesta Cidade.- VALOR: R\$.1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$.2.786,84, conforme a guia do ITBI nº 143/98, quitada.- CONDIÇÕES: As partes declararam que a área ideal adquirida não se destina a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, na forma do teor do Ofício nº 04/95 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.- Apresentaram-me os comprovantes de quitação do ITR de 1993 à 1997 e do CCIR/1997, referentes ao cadastro nº 701149.0128 58-9.-Cert.Neg.nº 1612/98, expedida pelo IAP.- Custas:(1.260,00 VRC) O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de Agosto de 1998 *Mu* (O F I C I A L)

R-9-Matrícula nº 33.827.-

(Protocolo nº 67.331)

U S U F R U T O: Nos termos da Escritura Pública mencionada no R-8; procedo este registro para constar que fica reservado o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre a área ideal de 6.797,19 m² (R-8), em favor dos doadores: **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados.- VALOR: R\$.1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$.2.786,84, conforme a guia do ITBI nº 143/98, quitada.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Custas:(1.260,00 VRC, reduzidas em 50%).-Dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de Agosto de 1998 *Mu* (OFICIAL)

R-10-Matrícula nº 33.827.-

(Protocolo nº 67.380)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.128/130, livro nº 210, aos 21/02/1995, e Escritura de Aditivo lavrada às fls. 184, aos 18/12/96, ambas das notas do 2º Tabelionato desta Cidade; - procedo este registro para constar que os proprietários: **RAIMUNDO GONDRO** e s/m **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados, doaram a parte ideal correspondente à área de 5.741,27 metros quadrados, dentro do imóvel objeto desta matrícula, com a anuência de **MOISES GONDRO** e sua mulher **LAURA TERESA DOS SANTOS GONDRO**; **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO** e

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

RUBRICA

mm

FICHA

03/33.827

CONTINUAÇÃO

s/mulher ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO; JOSÉ ALFREDO CRUZ e s/mulher MARIA GUIOMAR GONDRO CRUZ; JOÃO ARI GONDRO e s/m IZALTINA ARCARO GONDRO; ALFREDO LEONIDE ZILITTO e s/m MARIA ANGELINA GONDRO ZILITTO; LUIZ CARLOS MUHLSTEDT; JAIME GONDRO e s/m JOSEFINA DIONETE ORSO GONDRO; PLACIDO GONDRO e s/m WALBURGA GONDRO, todos qualificados na escritura, para a Sra. MARIA MARGARIDA GONDRO, brasileira, separada judicialmente, do lar, port.da C.I.RG nº 4.214.991-8-Pr e do CPF/MF nº 020.960.159/01, residente e domiciliada nesta Cidade.- VALOR: R\$. 1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$. 2.353,92, conforme a guia do ITBI nº 142/98, quitada aos 17/07/1998.- CONDIÇÕES: As partes declararam que a área ideal adquirida não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, na forma do teor do Ofício nº 04/95 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.--- Apresentaram-me os comprovantes de quitação do ITR de 1993 à 1997 e do CCIR/1997, referentes ao cadastro nº 701149.012858-9.- Cert.Negativas nºs 1612/98 e 1623/98, expedidas pelo IAP.- Custas: (1.260,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de Agosto de 1998 *mm* (O F I C I A L)

R-11-Matricula nº 33.827.-

(Protocolo nº 67.381)

U S U F R U T O: Nos termos das escrituras públicas mencionadas no R-10; procedo este registro para constar que fica reservado o USUFRUTO VITALÍCIO sobre a área de 5.741,27 m2(R-10), em favor dos doadores: RAIMUNDO GONDRO e sua mulher THERESA ZANCHETA GONDRO, já qualificados.- VALOR: R\$. 1.000,00 atribuído pelo fisco estadual em R\$. 2.353,92, conforme a guia do ITBI nº 142/98, quitada aos 17/07/1998. DEMAIS CONDIÇÕES: as da escritura.- Custas: (1.260,00 VRC, reduzidas em 50%).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de Agosto de 1998 *mm* (O F I C I A L)

R-12-Matricula nº 33.827.-

(Protocolo nº 69.445)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.139/141, do livro nº 210, aos 21/02/1995, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que os proprietários: RAIMUNDO GONDRO e sua mulher THERESA ZANCHETA GONDRO, já qualificados, doaram uma parte ideal correspondente à área de 7.837,74 metros quadrados, dentro do imóvel objeto desta matrícula, com a anuência de MOISES GONDRO e s/m LAURA TERESA DOS SANTOS GONDRO; JOSÉ RAIMUNDO GONDRO e s/m ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO; JOSÉ ALFREDO CRUZ e s/m MARIA GUIOMAR GONDRO CRUZ; ALFREDO LEONIDE ZILITTO e s/m MARIA ANGELINA GONDRO ZILITTO; LUIZ CARLOS MUHLSTEDT; MARIA MARGARIDA GONDRO; JAIME GONDRO e s/m JOSEFINA DIONETE ORSO GONDRO; PLACIDO GONDRO e s/m WALBURGA GONDRO, todos qualificados na respectiva escritura, para JOÃO ARI GONDRO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com Izaltina Arcaro Gondro, ele motorista, port.da C.I.RG sob o nº 456.853-Pr., ela do lar, port.da C.I.RG nº 4.876.341-3-Pr., inscritos no CPF/MF nº 159.386.469/87, residentes e domiciliados nesta Cidade.- VALOR: R\$. 1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$. 2.353,92, conforme a guia do ITBI nº 196/98, quitada aos 11/08/1998. CONDIÇÕES: As partes declararam que a área ideal adquirida não destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo conforme o teor do Ofício nº 04/95 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.- Apresentaram-me os comprovantes de quitação do ITR de

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CONTINUAÇÃO

1993 à 1997 e do CCIR/1997, referentes ao cadastro nº 701149.012858-9.- Certidões Negativas nºs 502/99 e 503/99, expedidas pelo IAP.- Custas: (1.260,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de Março de 1999 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

R-13-Matricula nº 33.827.- (Protocolo nº 69.446)

U S U F R U T O: Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.139/141 do livro nº 210, aos 21/02/1995, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que fica reservado o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre a área ideal doada no R-12, em favor dos donos: **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados.- VALOR: R\$.1.000,00, atribuído pelo fisco estadual em R\$.3.300,00, conforme a guia nº 196/98, quitada aos 11/08/1998.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Custas: (1.260,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de Março de 1.999 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-14-Matricula nº 33.827.- (Protocolo nº 108.299 - Em,10/09/2013)

CANCELAMENTO: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para cancelar o **USUFRUTO** objeto do R-9 desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários.- Custas: (2156,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 16 de Setembro de 2013 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-15-Matricula nº 33.827.- (Protocolo nº 144.159 - Em,11/07/2022)

ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DO INCRA: Consoante apresentação de documento hábil, que fica arquivado neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do código do INCRA do imóvel objeto desta matrícula para o seguinte: 951.153.119.350-1, com área de 19.7018 ha. Custas: (630 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: R\$.3,10; Fundep 5%: R\$.7,75; Funrejus 25%: R\$.38,74; Selo: R\$.5,95.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de agosto de 2022 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).

AV-16-Matricula nº 33.827.- (Protocolo nº 144.159 - Em,11/07/2022)

INCLUSÃO DOS CÓDIGOS NIRF/CAR: Consoante apresentação de documento hábil, que fica arquivado neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal com o NIRF 3.533.573-4, com a área de 27,9 ha; e cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural) com o Registro nº PR-4125506-FD4468685CEA47A6B9A676B515233E63, com a área de 19,7018.- Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: R\$.3,10; Fundep 5% R\$.7,75; Funrejus 25%: R\$.38,74; Selo: R\$.5,95.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05/08/2022 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).

R-17-Matricula nº 33.827.- (Protocolo nº 144.159 - Em, 11/07/2022)

D O A Ç Ã O: Nos termos da Certidão datada de 29/10/2021, da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 124/126, do livro nº 0210-E, aos 21/02/1995; procedo este registro para constar que **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO** com a concordância de **MOISES GONDRO** e sua mulher **LAURA TERESA DOS SANTOS GONDRO**; **JOSE ALFREDO CRUZ** e sua mulher **MARIA GUILHERME GONDRO CRUZ**; **JO**

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

04

Matrícula Nº 33.827

RUBRICA

[Assinatura]

AO ARI GONDRO e sua mulher IZALTINA ARCARO GONDRO; ALFREDO LEONIDE ZILITTO e sua mulher MARIA ANGELINA GONDRO ZILITTO; LUIZ CARLOS MUHLSTEDT; MARIA MARGARIDA GONDRO MUHLSTEDT; JAIME GONDRO e sua mulher JOSEFINA DIONETE ORSO GONDRO; PLACIDO GONDRO e sua mulher WALBURGA GONDRO, qualificados na escritura, **doaram a parte ideal de 6.834,49 m²**, dentro da parte ideal que possuem no imóvel objeto desta matrícula, para **JOSÉ RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão universal de bens, ele motorista, portador da C.I.RG nº 899.722-5/PR; ela do lar, portadora da C.I.RG nº 6.014.309-9/PR, inscritos no CPF/MF nº 169.294.209-30, residentes e domiciliados nesta Cidade.- **VALOR: R\$1.000,00** (um mil reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura e ver o **usufruto vitalício** objeto do R-18 desta matrícula.- Apresentaram-me a guia do ITCMD quitada.- Apresentaram-me ainda os comprovantes de quitação do CCIR referente ao **Código nº 951.153.119.350-1**, com área de 19,7018 ha; do **ITR**, referente ao **NIRF 3.533.573-4**, com a área de 27,9 ha; **CAR** referente ao Registro sob nº **PR-4125506-FD4468685CEA47A6B9A676B515233E63**, com a área de 19,7018 ha; e Certidão Negativa expedida pelo **IAT**.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$1.060,75); ISS 2%: (R\$21,21); Fundep 5%: (R\$53,03); Selo: (R\$5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de agosto de 2022 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

R-18-Matrícula nº 33.827.- (Protocolo nº 144.159 - Em, 11/07/2022)

U S U F R U T O: Nos termos da Certidão datada de 29/10/2021, da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 124/126, do Livro nº 0210-E, aos 21/02/1995; procedo este registro para constar que ficou reservado o **usufruto vitalício sobre a área ideal de 6.834,49 m² (R-17)**, dentro do imóvel objeto desta matrícula, em favor dos doadores, **RAIMUNDO GONDRO** e sua mulher **THERESA ZANCHETA GONDRO**, já qualificados.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as gerais da escritura.- **OBSERVAÇÃO:** O recolhimento do ITCMD deverá ser feito por ocasião do cancelamento do presente usufruto.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$530,37); ISS 2%: (R\$10,61); Fundep 5%: (R\$26,52); Selo: (R\$5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de agosto de 2022 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

AV-19-Matrícula nº 33.827.- (Protocolo nº 144.180 - Em, 12/07/2022)

CANCELAMENTO: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento do usufruto vitalício** objeto do R-18 desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários, **RAIMUNDO GONDRO** e **THERESA ZANCHETA GONDRO**.- Apresentou-me a guia do ITCMD, quitada.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$530,37); ISS 2%: (R\$10,61); Fundep 5%: (R\$26,52); Funrejus 25% (R\$132,59); Selo: (R\$5,95).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 08 de agosto de 2022 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

SEGUIR NO VERSO

33.827

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 33.827 do Livro 2
deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo
nº 151634

São José dos Pinhais - PR, 07 de novembro de 2024.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.f5TRv.mwjhH-J4DeF.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.

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WN94-F5C9B-JXKFR-RD2V6>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

PR

NOME
CAMILA ROMBOLI BARROSA

DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF
572986725 SESP SP

CPF
058.660.759-54

DATA NASCIMENTO
14/01/1986

FILIAÇÃO
GILMAR ROMBOLI
ELAINE GUARIDO ROMBOLI

PERMISSÃO
B

ACC
B

CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
03715361378

VALIDADE
24/12/2025

1ª HABILITAÇÃO
26/10/2005

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
CURITIBA, PR

DATA EMISSÃO
24/12/2020

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

50760703175
PR919223600

PARANÁ

DENATRAN CONTRAN

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2176376676

2176376676

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
< <http://www.serpro.gov.br/assinador-digital> >, opção Validar Assinatura.

SERPRO / DENATRAN

Contrato GILMAR - SJP - REV01 (1).pdf

Código do documento #72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd



Assinaturas



José Raimundo Gondro
joseraimundogondro@gmail.com
Assinou



Odineia Gondro
odineiamatozo50@gmail.com
Assinou



Maria Wronski
contato@tendenciainmoveis.com.br
Assinou



Eventos do documento

01/10/2024 14:15:01

Assinante José Raimundo Gondro (Email: joseraimundogondro@gmail.com) **recebeu** documento 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

01/10/2024 14:16:49

Assinante Odineia Gondro (Email: odineiamatozo50@gmail.com) **recebeu** documento 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

01/10/2024 09:14:11

Assinante Maria Wronski (Email: contato@tendenciainmoveis.com.br) **recebeu** documento 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

01/10/2024 09:10:23

O documento 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd recebeu o status de **aceito**

01/10/2024 09:06:19

Documento número 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd **criado** por TSF IMÓVEIS. Email: jackson@tendenciainmoveis.com.br

01/10/2024 09:07:07

Assinante José Raimundo Gondro (Email: joseraimundogondro@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

Hash do documento original

(SHA256): 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

01/10/2024 09:07:23

Assinante Odineia Gondro (Email: odineiamatozo50@gmail.com) **foi adicionado** ao documento
72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

01/10/2024 09:07:35

Assinante Maria Wronski (Email: contato@tendencialmoveis.com.br) **foi adicionado** ao documento
72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

Hash do documento original

(SHA256): 72bfc61eafc14df05c830c9b15fab66dbec3ce145209676ceaab10c219679cdd

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

Observações:

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - MUNICÍPIO



DADOS CARTOGRAFICOS	
Projeção UTM Sirgas 2000 Fuso 23 Sul	
Responsável Legal	Responsável Técnico
Forli Administradora de Bens LTDA. CNPJ: 15.558.277/0001-01	Responsible Técnico CSE Consultoria Ambiental CNPJ: 30.458.217/0001-00

LEGENDA:

- Área de Interesse
- Área Total

ESCALA GRÁFICA



Escala	1:2.500	Data	NOVEMBRO DE 2024
Desenhista	Denise Marisa de Oliveira	Revisão	00
Título:	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV		
Projeto:	MAPA DE LOCALIZAÇÃO		

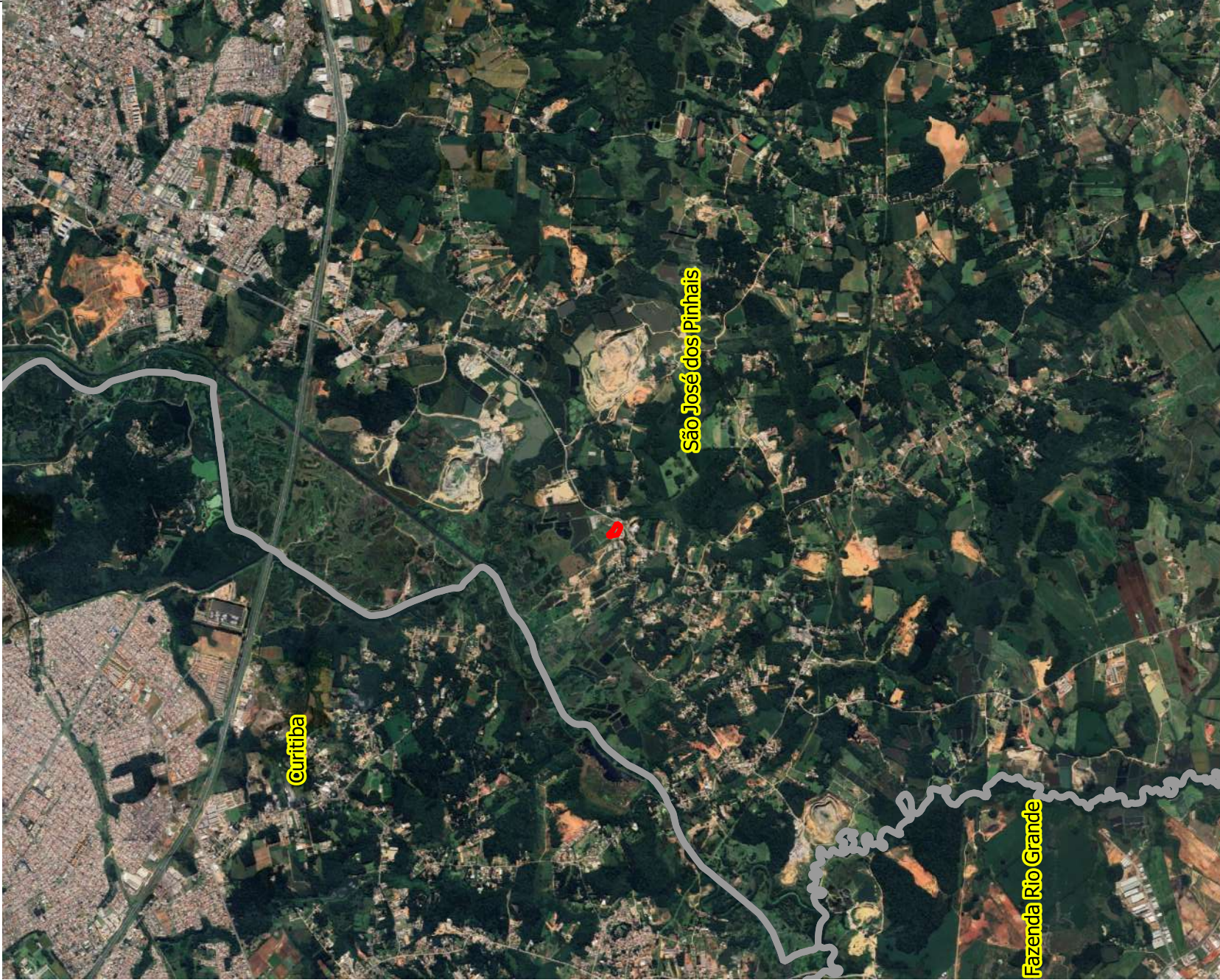
CSE CONSULTORIA AMBIENTAL
CNPJ: 30.458.217/0001-00
<http://cseconsultoriaambiental.com.br/>
cad@cseambiental.com.br

Este documento tem caráter de referência de dados e não constitui uma garantia ou garantia de qualquer natureza. A CSE Consultoria Ambiental não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. O usuário do documento declara que as informações aqui contidas foram obtidas de fontes confiáveis e que a CSE Consultoria Ambiental não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. O usuário do documento declara que as informações aqui contidas foram obtidas de fontes confiáveis e que a CSE Consultoria Ambiental não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas.

Folha 1/1

Observações:

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - MUNICÍPIO



DADOS CARTOGRAFICOS	
Projeção UTM Sirgas 2000 Fuso 23 Sul	
Responsável Legal	Responsável Técnico
Forli Administradora de Bens LTDA. CNPJ: 15.558.277/0001-01	Responsible Técnico CSE Consultoria Ambiental CNPJ: 30.458.217/0001-00

LEGENDA:

- Área de Interesse
- Área Total
- Entorno 1000m
- Sistema Viário

ESCALA GRÁFICA

0 200 400 600 m

Escala	1:5.500	Data	NOVEMBRO DE 2024
Desenhista	Denise Marisa de Oliveira	Revisão	00
Título:	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV		
Projeto:	SISTEMA VIÁRIO		

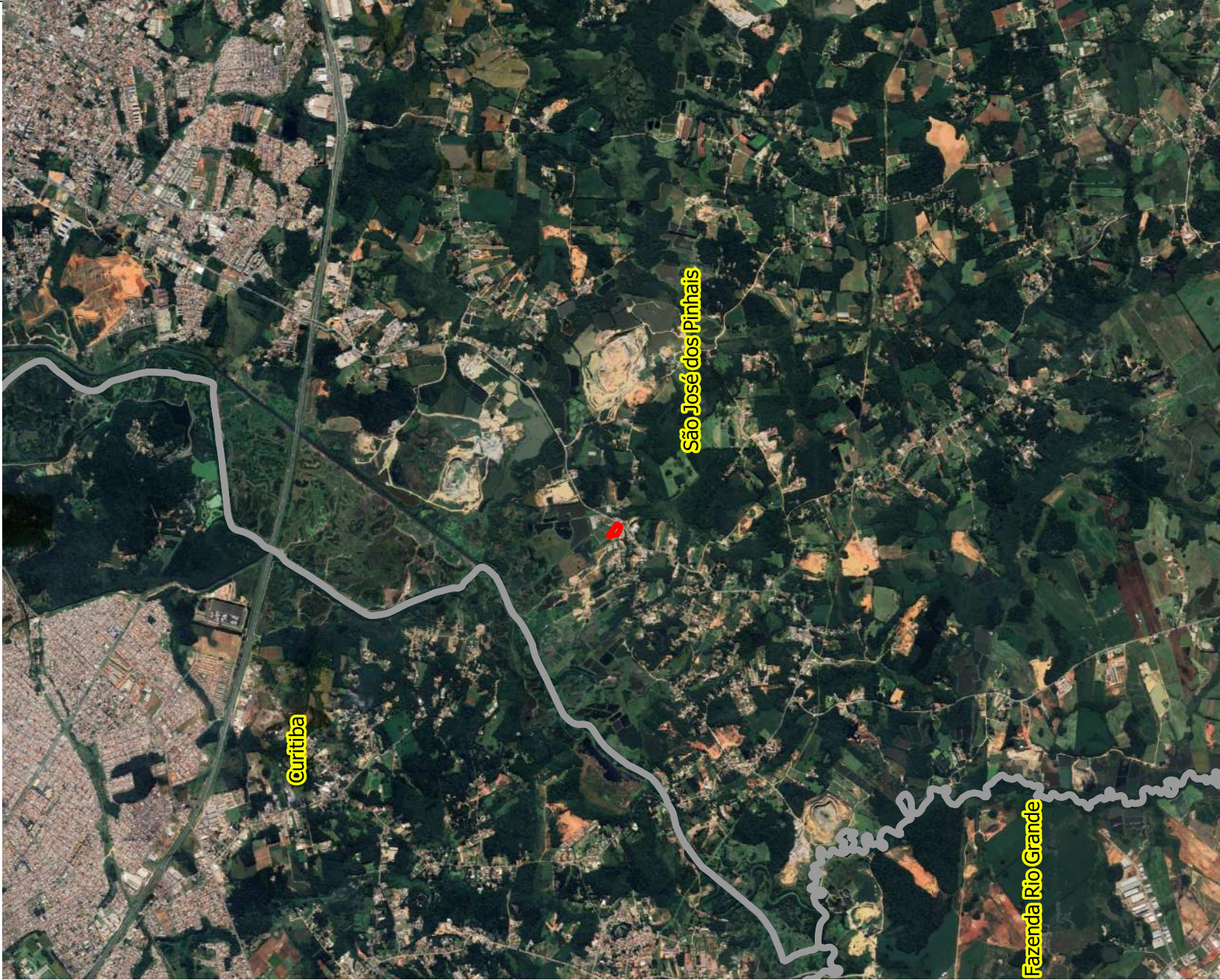
CSE CONSULTORIA AMBIENTAL
CNPJ: 30.458.217/0001-00
<https://cseconsultoriaambiental.com.br/>
catalina@cseambiental.com.br

Folha 1/1



Observações:

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - MUNICÍPIO



DADOS CARTOGRAFICOS

Projeção UTM Sirgas 2000 Fuso 23 Sul

Responsável Legal	Responsável Técnico
Responsável Legal Forli Administradora de Bens LTDA. CNPJ: 15.558.277/0001-01	Responsável Técnico CSE Consultoria Ambiental CNPJ: 30.458.217/0001-00

LEGENDA:

- Área de Interesse
- Área Total
- Entorno 1000m
- Curvas de Nível

ESCALA GRÁFICA



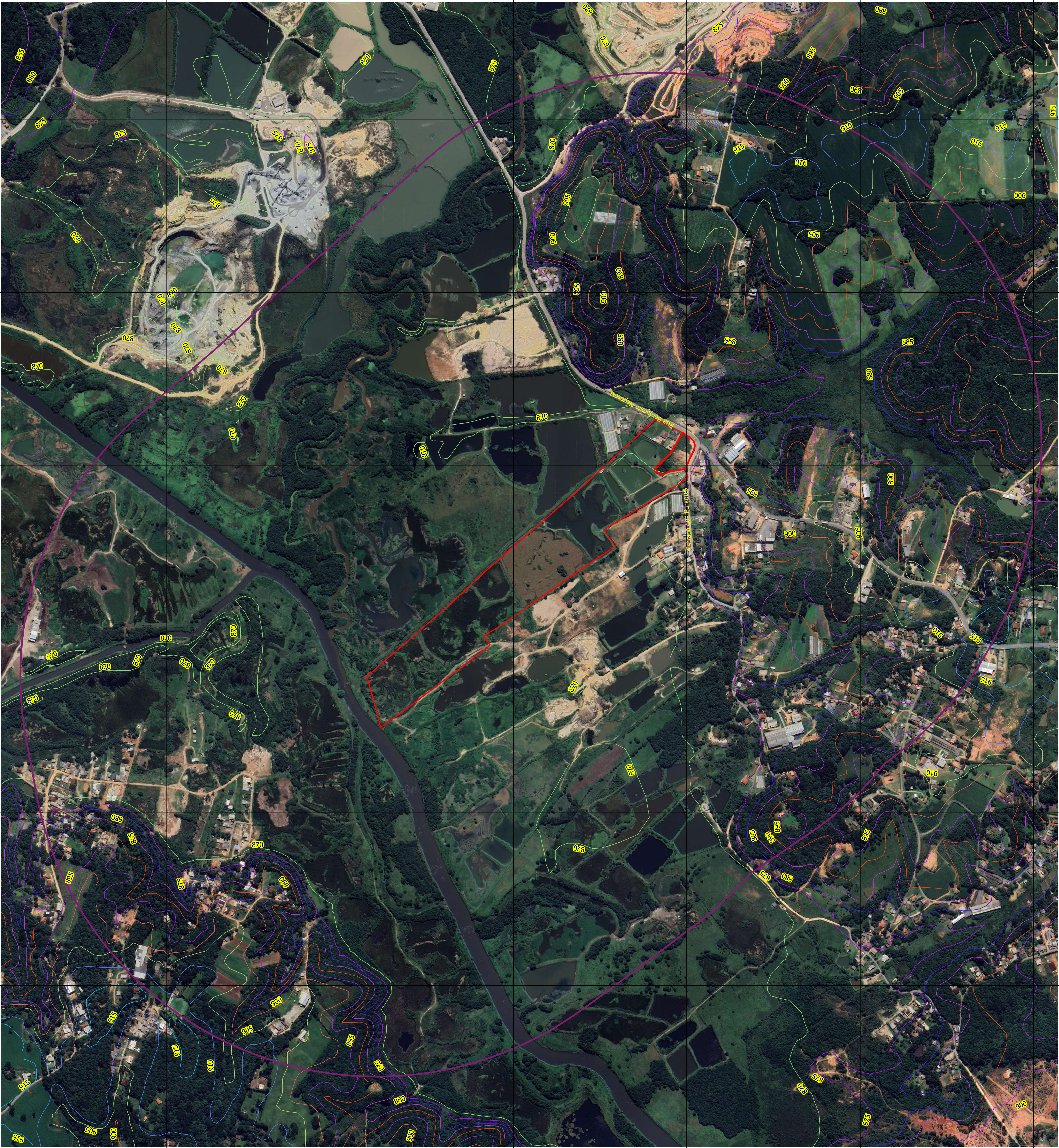
Escala	1:5.500	Data	NOVEMBRO DE 2024
Desenhista	Denise Marisa de Oliveira	Revisão	00

Título: ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Projeto: TOPOGRAFIA

CSE CONSULTORIA AMBIENTAL
CNPJ: 30.458.217/0001-00
<https://cseconsultoriaambiental.com.br/>
catalina@cseambiental.com.br

Folha 1/1



Observações:

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - MUNICÍPIO



DADOS CARTOGRAFICOS

Projeção UTM Sirgas 2000 Fuso 23 Sul

Responsável Legal

Responsável Técnico

Responsável Legal
Forli Administradora de Bens LTDA.
CNPJ: 15.558.277/0001-01

Responsável Técnico
CSE Consultoria Ambiental
CNPJ: 30.458.217/0001-00

LEGENDA:

Área de Interesse

Área Total

Entorno - 1000m

Hidrografia

ESCALA GRÁFICA

0

150

300

450 m

Escala

1:5.500

Data

NOVEMBRO DE 2024

Desenhista

Denise Marisa de Oliveira

Revisão

00

Título:

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Projeto:

HIDROGRAFIA



CSE CONSULTORIA AMBIENTAL
CNPJ: 30.458.217/0001-00
<https://cseconsultoriaambiental.com.br/>
catalina@cseambiental.com.br

Este documento tem caráter de referência e não constitui uma garantia ou recomendação de qualquer natureza. A responsabilidade pela interpretação e aplicação dos dados e informações aqui contidas é de quem os utilizar. A CSE Consultoria Ambiental não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso deste documento.

Folha 1/1



Curitiba, 08 de novembro de 2024

PARECER 017/2024

De: Departamento de Controle da Organização Territorial – DCOT

Para: Cristiane Padilha Pinto

Assunto: **Diretriz Viária Metropolitana**

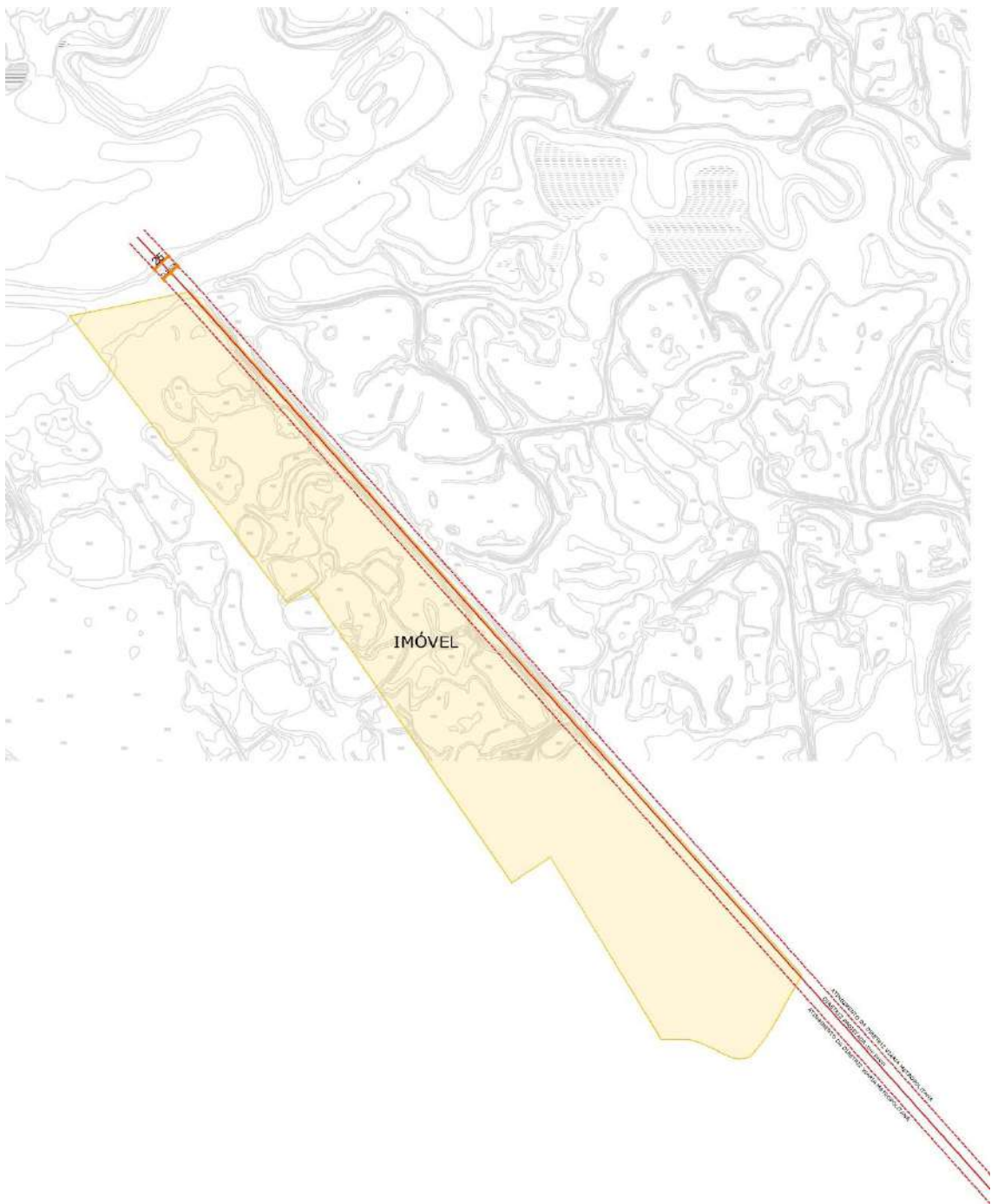
Protocolo: **22.935.586-4**

Município: **São José dos Pinhais**

Trata-se de parecer em resposta ao requerido no protocolo 22.935.586-4, que solicita análise quanto ao atingimento pelo traçado do Sistema Viário da Região Metropolitana de Curitiba.

Em atenção à solicitação, temos a informar que o imóvel de matrícula nº 33.827, do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, conforme apresentada no volume do processo, **é atingido** pela Diretriz Viária Metropolitana Projetada, classificada como Via de Ligação, com 25,00 (vinte e cinco) metros de caixa de via, sendo 12,50 (doze e cinquenta) metros para cada lado do seu eixo viário (Figura 1).

Figura 1 – Atingimento da Diretriz Viária Metropolitana no Imóvel.



Fonte: São José dos Pinhais (2000, 2020), adaptado (2024).

Informamos que para qualquer novo projeto a ser implantado na referida área, a Diretriz Viária deverá ser respeitada, considerando o atingimento dentro dos limites do imóvel, demarcada em prancha de projeto e cotada, bem como constar em quadro estatístico como área não edificável.

Ademais, o imóvel é atingido por curva de inundação com tempo de recorrência de 25 anos, delimitada pelo Plano Diretor de Drenagem da SUDERHSA, e por curva de inundação com recorrência de 100 anos, elaborada pelo Consórcio ENERCONSULT/ELC/TEI/1996, fazendo parte do Programa de Saneamento Ambiental da Região Metropolitana de Curitiba – PROSAM. Ainda, a área está situada dentro do perímetro da Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu – AIERI, conforme estabelecido pelo Decreto Estadual nº 3.742/2008 (mapa anexo).

As áreas de riscos a desastres, inclusive as de risco à inundação, são assim tratadas pela Lei Federal nº 12.608/2012:

“Art. 2º É dever da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios adotar as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre.

§ 1º As medidas previstas no caput poderão ser adotadas com a colaboração de entidades públicas ou privadas e da sociedade em geral.

§ 2º A incerteza quanto ao risco de desastre não constituirá óbice para a adoção das medidas preventivas e mitigadoras da situação de risco.

Art. 7º Compete aos Estados:

IV - Identificar e mapear as áreas de risco e realizar estudos de identificação de ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades, em articulação com a União e os Municípios;

Art. 8º Compete aos Municípios:

*IV - Identificar e mapear as áreas de risco de desastres;
V - Promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas;”*

Sobre isso, sugerimos consulta ao Órgão Ambiental Estadual para aferir o exato posicionamento das cotas de inundação, bem como demais informações e restrições pertinentes.

Sendo o que se apresenta até o momento, é o que tínhamos a informar.

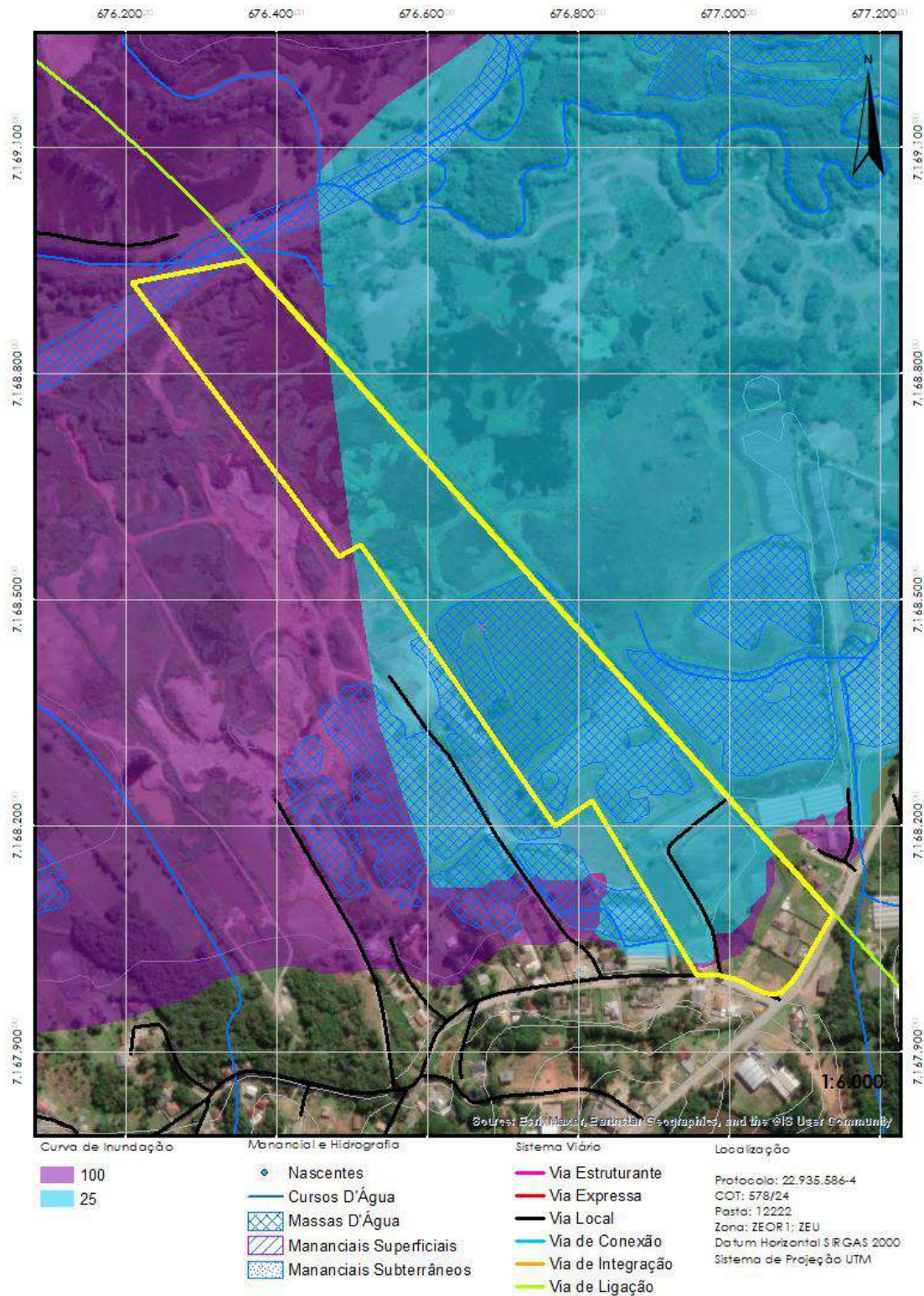
Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)

Veridiana Hreciuk
Assessora Urbanista
AMEP/DCOT

(assinado eletronicamente)

Dmitri A. P. da Silva
Coordenador
AMEP/DCOT



Documento: **parecer_017_2024_viario_sao_jose_dos_pinhais.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Veridiana Hreciuk (XXX.446.509-XX)** em 08/11/2024 15:57 Local: AMEP/DCOT, **Dmitri Arnauld Pereira da Silva (XXX.893.697-XX)** em 08/11/2024 16:08 Local: AMEP/DCOT.

Inserido ao protocolo **22.935.586-4** por: **Veridiana Hreciuk** em: 08/11/2024 15:56.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
345b71db1ea801cd50dfdc3260a7ad67.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

11º TABELIONATO DE NOTAS

ELIZABETH MARIA PAQUET DE LACERDA - AGENTE DELEGADA

Alameda Prudente de Moraes, 405 - Esquina com Rua Padre Agostinho
CEP: 80.430-234 - Mercês - Curitiba/PR - Fone: 41 3311-2342 / 3311-2475

Protocolo nº 820

Livro 1093-N

Folha 145/149

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
QUE FAZEM JOSE RAIMUNDO GONDRO e SUA
MULHER A FAVOR DE FORLI
ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, NA FORMA
ABAIXO DECLARADA:**

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem que ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (**01/11/2024**), nesta Cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, neste 11º Tabelionato de Notas, perante mim Elizabeth Maria Paquet de Lacerda, Agente Delegada, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES:- JOSÉ RAIMUNDO GONDRO**, motorista, portador da cédula de Identidade sob nº 899.722-5-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 169.294.209-30 e sua mulher **ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO**, do lar, portadora da Cédula de Identidade sob nº 6.014.309-9-SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 049.662.149-12, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em data de 27/05/1971, residentes e domiciliados à Rua Benjamim Negoseki, nº 6120, São José dos Pinhais-PR, ora aqui de passagem; e de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA:- FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **15.558.277/0001-01**, com sede e foro à Avenida Sete de Setembro, nº 2451, sala 1206, 12º andar, Cond. 7 TH Avenue Life e WO, bloco 7TH Avenue Office CH, bairro Rebouças, Curitiba-PR, com a 1ª Alteração Contratual Consolidada e Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado do Paraná em data de 01/11/2024, devidamente arquivadas nestas notas, neste ato representada por sua sócia, **CAMILA ROMBOLI BARROSA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade sob nº 6.686.958-0-SESP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 058.660.759-54, residente e domiciliada à Rua André Petrelli, 299, Jardim das Américas, Curitiba-PR. Os presentes, pessoas reconhecidas entre si e como sendo as próprias, por mim, Elizabeth Maria Paquet de Lacerda, Agente Delegada, por meio dos documentos que me foram apresentados e acima indicados, do que dou fé. Em seguida, pelos Outorgantes Vendedores, me foi declarado que: **1. DO IMÓVEL:** A justo título, são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **Parte Ideal de 2.343,22m2 destacada da parte ideal de 6.834,49m², do imóvel constituído pelo terreno rural - CACHOEIRA, no Município e Comarca de São José dos Pinhais-PR, com área de 19,7018 ha., com o seguinte memorial descritivo:-** Constituído pelo terreno rural - CACHOEIRA, no Município e comarca de São José dos Pinhais, com área de 19,7018 ha., com o seguinte memorial descritivo:- lado M9-M8- rumo (azimute) 91°05'10" distancia 156,42- inicia na divisa com terras de Gregorio Gondro -segue margeando o rio Iguaçu., a montante, confrontando com o mesmo M8-M3- 150°44'58"- 1.161,16- segue por linha seca, confrontando com terras de Benjamim Nigocek., até a margem da estrada municipal - Cachoeirinha- São José dos Pinhais; M3-M1- 227°22'49" - 136,34- segue margeando a estrada Municipal - Cachoeirinha - são José dos Pinhais., confrontando com terras de Raimundo Gondro., até o entroncamento desta com uma estrada vicinal; M-1-E1- 306°55'20" - 59,89 - segue margeando a estrada vicinal., confrontando com terras de Gregorio Gondro; E-1- M2- 286°49'18"- 44,30 - segue margeando a estrada vicinal., confrontando com terras de Gregorio Gondro; M2-M4- 341°16'55"- 270,60 segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; E-1- M2- 286°49'18"- 44,30- segue margeando a estrada vicinal., confrontando com



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

11º TABELIONATO DE NOTAS

ELIZABETH MARIA PAQUET DE LACERDA - AGENTE DELEGADA

Alameda Prudente de Moraes, 405 - Esquina com Rua Padre Agostinho

CEP: 80.430-234 - Mercês - Curitiba/PR - Fone: 41 3311-2342 / 3311-2475

Protocolo nº 820

Livro 1093-N

Folha 145/149

terras de Gregorio Gondro; M2-M4 - 341°16'55"-270,60 se que por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro;- M4-M5- 249°11'57"- 59,04- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M5-M6- 337°59'18"- 453,03- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M6-M7- 251°06'57"- 33,12, segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro; M7-M9- 335°23'58"- 456,40- segue por linha seca, confrontando com terras de Gregorio Gondro., até o ponto de partida.- Total do perímetro- 2.830,30m. A área para cumprimento do disposto no art.35, inciso I, da lei estadual nr. 7.055, de 4/12/78., contida no lote acima descrito., tem as seguintes características:- AREA- 4,9255 ha.- Limites e confrontações:- M9-M8- 91°05'10"- 156,42- inicia na divisa com terras de -Gregorio Gondro., segue margeando o rio Iguaçu., a montante, confrontando com o mesmo.- M8-A- 150°44'58"- 285,00- segue por linha seca., confrontando com terras de Benjamim Nigocek; A-B- 71°06'57"-160,00- segue por linha seca, internamente ao imóvel Cachoeira, confrontando com o mesmo; B-M9- 335°23'58"- 310,00- segue por linha seca.,confrontando com terras de Gregorio Gondro., até o ponto de partida. **INCRA sob nº 951.153.119.350-1.- NIRF sob nº 3.533.573-4.** Imóvel esse adquirido pelos outorgantes vendedores, conforme consta do **R-17** da matrícula nº **33.827** do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais-PR. **2. DO PREÇO E DO PAGAMENTO:** Pelos Outorgantes Vendedores, me foi declarado que, possuindo o bem imóvel anteriormente descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, **a não ser o usufruto vitalício em favor de Raimundo Gondro e sua mulher Theresa Zancheta Gondro, constante do R-5, R-7, R-11 e R-13, da citada matrícula,** estão justos e contratados para vendê-lo a Outorgada Compradora, como por meio desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido o tem, pelo preço certo, e ajustado de **R\$650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais), a serem pagos da seguinte forma:- **a)- R\$100.000,00** (cem mil reais), já pagos através depósito no banco SICREDI, agência 0730, conta 79.891-2, CNPJ/PIX 33.566.802/0001-12, TSF IMÓVEIS LTDA, em data de 07/10/2024 a título de sinal de negócio e princípio de pagamento, que de comum acordo entre as partes fica regido pelo Artigo 420 do Código Civil Brasileiro ARRAS, ou seja, em caso de arrependimento de uma das partes, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra, e quem as recebeu devolvê-las-á em dobro; pelo que eles vendedores dão a compradora, a mais ampla quitação; **b) R\$ 550.000.00** (quinhentos e cinquenta mil reais), que será pago até em 05/11/2024 através de transferência bancária na conta poupança nº 812713894-9, Ag 406, do Banco Caixa Econômica Federal, favorecido ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO, cuja quitação total do preço acima ajustado, será dado automaticamente após a confirmação e liquidação da transferência bancária na conta acima citada. Assim sendo, eles vendedores dão a compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos do referido preço, para nada mais reclamarem, exigirem ou repetirem em tempo algum; transferindo-lhe desde logo toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que sobre o referido imóvel tinham e exerciam, para que dele a mesma compradora possa usar, gozar e livremente dispor como seu que é, e fica sendo desta data em diante, obrigando-se os outorgantes vendedores por si, seus herdeiros ou legais sucessores a fazerem a presente transação sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responderem pela evicção de direitos, se chamados à autoria. **3. DAS DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES VENDEDORES:** Pelos Outorgantes vendedores, me foi dito sob pena de responsabilidade civil e penal: **3.1.** Que inexistem contra o imóvel quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais que obstaculize a transferência



do imóvel objeto desta escritura, **a não ser o usufruto vitalício em favor de Raimundo Gondro e sua mulher Theresa Zancheta Gondro, constante do R-5, R-7, R-11 e R-13, da citada matrícula.** 3.2. Que não se acham vinculados a nenhuma Instituição de Previdência Social, visto não serem empregadores e nem agro-produtores rurais, portanto, não incursos nas Leis e obrigações que regulam a matéria. 3.3. Que possuem patrimônio e renda suficiente para subsistência digna, e que a aludida venda não lhe coloca em estado de INSOLVÊNCIA, e não caracteriza fraude a credores. 3.4. Que não existem quaisquer outros feitos ajuizados contra a pessoa dos outorgantes, inclusive noutro foro que não o de sua sede ou do foro de situação do bem alienado, bem como qualquer outro feito distribuído por sistema de processamento eletrônico, não contemplado na busca feita para a emissão das certidões ora apresentadas. 4. **DAS DECLARAÇÕES DA OUTORGADA COMPRADORA:** Pela outorgada compradora, me foi dito: 4.1. Que aceita a presente escritura como nela se contém, em todos os seus termos. 4.2. Que foi cientificada por esta Serventia que, apesar da importância, é facultativa a emissão das certidões de feitos ajuizados, as quais deixaram de ser obrigatórias em virtude da Lei nº 13.097 de 19/01/2015, declarando não ter interesse em sua apresentação, assumindo a responsabilidade civil e penal. 4.3. Que tem conhecimento que a presente escritura não será aceita pelo Oficial do Registro de Imóveis para o respectivo registro do presente, em virtude de tratar-se de área menor que o módulo rural vigente. 5. **DAS DECLARAÇÕES FINAIS:** 5.1. Que, foram orientados por esta Serventia da necessidade de registro da presente escritura no Serviço Registral competente para fins de transferência da propriedade, pois enquanto não registrado o presente instrumento, os outorgantes permanecerão como donos do imóvel conforme prevê o artigo 1.245 do Código Civil; 5.2. Que se obrigam a responder criminalmente nos termos no artigo 299 do Código Penal, por todas as declarações e informações aqui prestadas, bem como a ratificá-las em Juízo ou quaisquer outros órgãos, a qualquer tempo, se compelidos forem; 5.3. Que os dados e elementos declaratórios constantes desta escritura foram fornecidos e conferidos pelas partes e após as assinaturas são inalteráveis, e a retificação dos mesmos somente será efetuada mediante a lavratura de escritura de retificação, o qual deverá ser assinado por todas as partes integrantes desta e sob cobrança de emolumentos. 5.4. Que na presente escritura, não houve intermediação imobiliária. 5.5. Que todos os comparecentes declararam ciência e concordância, de forma livre, informada e inequívoca, com o fato de que os Notários, Registradores e seus auxiliares, em decorrência da lavratura do ato, poderão acessar, utilizar, manter e processar, eletrônica e manualmente, dados pessoais e as informações e demais dados prestados, compartilhando-os com outros agentes de tratamento de dados, exclusivamente para fins de execução e conclusão do ato notarial ou registral solicitado pelas partes, tudo em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). 5.6. Que a co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei nº 6.766, de 19/12/1979, e Dec.-Lei nº 58, de 10/12/1937, bem como em desacordo com leis municipais, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração de acordo com o artigo 685, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. 5.7. Que em futura divisão amigável, dita área de 2.343,22 m², de área determinada conforme projeto, realizado pelos vendedores, com referencia ao lote denominado A, terá 41,40 m de frente pela Rua Benjamin Cláudio Barbosa, que passará a ter uma frente de 50,05m após atinguimento, 25,64 m em curva, 19,32m de frente para a Rua dos Purkotes e 55,15m de fundo, fechando-se o lote com 50,90 m à direita de quem olha de frente pela

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

11º TABELIONATO DE NOTAS

ELIZABETH MARIA PAQUET DE LACERDA - AGENTE DELEGADA

Alameda Prudente de Moraes, 405 - Esquina com Rua Padre Agostinho
CEP: 80.430-234 - Mercês - Curitiba/PR - Fone: 41 3311-2342 / 3311-2475

Protocolo nº 820

Livro 1093-N

Folha 145/149

rua principal – “Rua Benjamin Cláudio Barbosa”, do terreno rural, sendo que o imóvel (lote) objeto desta escritura não possui matrícula individualizada, portanto, é parte integrante da matrícula mãe nº 33827, registrada no 2º Ofício de São José dos Pinhais, localizado na localidade Cachoeira – São José dos Pinhais – PR. **6. DAS TAXAS E IMPOSTOS:** **6.1. DO ITBI:** Que a ora compradora se compromete, por ocasião da apresentação desta junto ao Serviço Registral competente, a apresentar a Guia do ITBI, que prova o recolhimento do Imposto de Transmissão “Inter-Vivos”, devido pela presente escritura. **6.2. DO FUNREJUS:** FUNREJUS, guia sob nº 14000000011013736-7, no valor de R\$1.300,00, paga nesta data. **7. DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES APRESENTADAS:** Foram emitidas as seguintes certidões e apresentados os seguintes documentos: **7.1. CERTIDÕES DE IMÓVEL:** **7.1.1.** Certidão de Matrícula atualizada e Certidão Negativa de Ônus Reais e Pessoais Reipersecutórias, ambas fornecidas pelo Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais-PR, em data de 17/10/2024 e 29/10/2024. **7.1.2.** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR nº **951.153.119-350-1**, exercício 2024 devidamente quitado. **7.1.3. CAR** referente ao registro sob nº PR - 4125506 - FD4468685CEA47A6B9A676B515233E63, com a área de 19,7018ha; **7.2. CERTIDÕES DOS OUTORGANTES VENDEDORES:** **1)-** Certidões **NEGATIVAS** de Débitos Trabalhistas nºs 74994474/2024 e 749994072/2024, emitidas pela INTERNET no endereço: www.tst.jus.br, em data de 29/10/2024, válidas até 27/04/2025; **2)-** Certidões **NEGATIVAS** de Ações Trabalhistas expedidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, em data de 29/10/2024, com códigos de verificação nºs 51.294.619.046 e 51.294.629.213, respectivamente, válidas por 30 dias. **3)-** Certidões **NEGATIVAS** Regional para Fins Gerais, expedidas pela Justiça Federal da 4ª Região, sob nºs de controle: 13352041 e 13352052, códigos de validação nºs: 2752107512 e 1472576081, emitidas em 29/10/2024, válidas por 30 dias. **4)** Certidões Negativas de Débitos de Tributos e de Dívida Ativa Estadual, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda. Receita Estadual do Paraná, sob nºs 035095220-88 e 035095203-87, expedidas em data de 29/10/2024. **5)** Certidões **NEGATIVAS** de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob códigos de controle B06C.EB4C.8F66.D7B0 e 71D6.0A2B.1467.3864, respectivamente, emitidas em 13/09/2024 e 29/10/2024, válidas até 12/03/2025 e 27/04/2025. **6)** Certidões **NEGATIVAS** do Instituto Água e Terra sob nºs 1789198 e 1789200, emitidas em data de 29/10/2024, válidas até 28/11/2024. Foi emitida e será enviada a DOI (Declaração sobre Operações Imobiliárias) para Secretaria da Receita Federal. A presente escritura será comunicada ao Ofício Distribuidor conforme artigo 674, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Pelas partes ora contratantes, cuja capacidade reconheço e dou fé, me foi declarado, por fim, que aceitam a presente escritura pública em todos os seus expressos termos e na forma em que se encontra redigida. Assim me disseram, diante do que dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura pública, que depois de lhes ser lida e achada em tudo conforme outorgam, aceitam e assinam, dispensando a presença das testemunhas instrumentárias, de acordo com o facultado o Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado do Paraná. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 169.294.209-30, HASH Nº c391.4a34.a725.605c.476d.a9b9.4c0f.0194.a469.0981 Negativa; CPF 049.662.149-12, HASH Nº f9a8.7cfd.dd19.063b.fe34.36be.f55e.6a9c.fd25.a4c0 Negativa; CNPJ 15.558.277/0001-01, HASH Nº 1c02.4422.a5a3.fba5.bc4c.34a9.72b4.c46f.e27d.7ee2 Negativa; CPF 058.660.759-54, HASH Nº

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

11º TABELIONATO DE NOTAS

ELIZABETH MARIA PAQUET DE LACERDA - AGENTE DELEGADA

Alameda Prudente de Moraes, 405 - Esquina com Rua Padre Agostinho
CEP: 80.430-234 - Mercês - Curitiba/PR - Fone: 41 3311-2342 / 3311-2475

Protocolo nº 820

Livro 1093-N

Folha 145/149

0545.6635.94d9.8d7d.6093.525d.e55c.318a.9e4d.b46b Negativa. Ato protocolado em 01/11/2024 sob nº de ordem 820. Eu, (a.), Cintia Cristine Schlichta, Escrevente Substituta Legal, que lavrei e escrevi. Eu, (a.), Elizabeth Maria Paquet de Lacerda, Agente Delegada, conferi, subscrevi e dou fé. Emolumentos: R\$1.377,24(VRC 4.972,00) Funrejus: R\$1.300,00, Selo: R\$16,00, Distribuidor: R\$12,61, FUNDEP: R\$68,86, ISSQN: R\$55,09. Total: R\$2.829,80. Selo Digital Nº SFTN2cJP sNdFaAUquWDxF367q. (aa.) JOSÉ RAIMUNDO GONDRO, Outorgante Vendedor, ODINEIA MATOZO MARTINS GONDRO, Outorgante Vendedora e FORLI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, CAMILA ROMBOLI BARROSA, Representante da Outorgada Compradora. Elizabeth Maria Paquet de Lacerda, Agente Delegada. Nada mais. Era o que se continha em dito instrumento, para que bem e fielmente trasladado, na mesma data do seu próprio original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, [assinatura], Cintia Cristine Schlichta, Escrevente Substituta Legal, subscrevo e assino em público e raso.

Em Testº [assinatura] da Verdade

[assinatura]
Cintia Cristine Schlichta
Escrevente Substituta Legal



FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO

SFTN2.cJvsN.dFaAU

juADx.F367q

<https://selo.funarpen.com.br>