

TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA  
CNPJ: 79.942.140/0001-39

# *Estudo de Impacto de Vizinhança*



## **TRANSMAGNA**

*A solução no transporte*

### *Regularização de Edificações para Serviço 3 para Depósito e Transportadora*

ALAMEDA ARPO, Nº1.005 – I.F. 14.261.0002.0000  
COSTEIRA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ  
JANEIRO / 2025

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DADOS DO EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. DADOS DO IMÓVEL .....</b>	<b>6</b>
3.1 Localização do Terreno.....	6
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel .....	7
3.3 Características Físicas do Terreno .....	8
3.4 Características Ambientais do Lote .....	10
3.5 Flora e Fauna .....	10
<b>4. ASPECTOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>10</b>
4.1 Macrozoneamento e Zoneamento.....	12
4.2 Diretrizes Viárias .....	15
<b>5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>16</b>
5.1 Área das Edificações.....	16
5.2 Altura das Edificações.....	21
5.3 Número de Funcionários.....	22
5.4 Horário de Funcionamento .....	22
5.5 Área de Estacionamento .....	23
5.6 Área para Carga e Descarga.....	23
5.7 Acessos ao Empreendimento .....	23
5.8 Permeabilidade do Solo .....	25
5.9 Drenagem .....	25
5.10 Características das Atividades.....	25
5.11 Demandas por Infraestruturas .....	27
<b>6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....</b>	<b>27</b>
6.1 Caracterização das Áreas de Influência .....	27

<b>6.2</b>	<b>Vocação da Região e Atividades do Entorno.....</b>	<b>27</b>
<b>6.3</b>	<b>Sistema Viário e Rotas de Acesso .....</b>	<b>35</b>
<b>6.4</b>	<b>Geração de Tráfego.....</b>	<b>37</b>
<b>6.5</b>	<b>Transporte Coletivo .....</b>	<b>38</b>
<b>6.6</b>	<b>Demanda por Serviços e Equipamentos Públicos.....</b>	<b>39</b>
<b>6.7</b>	<b>Paisagem e Morfologia Urbana .....</b>	<b>41</b>
<b>6.8</b>	<b>Patrimônio Histórico, Cultural e Natural .....</b>	<b>42</b>
<b>7.</b>	<b>IMPACTOS.....</b>	<b>43</b>
<b>7.1</b>	<b>Matriz de Impactos - Fase de Construção.....</b>	<b>44</b>
<b>7.2</b>	<b>Matriz de Impactos - Fase de Operação.....</b>	<b>44</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Matriz de Impactos – Operação: Aspecto Sócio-econômico</b>	<b>45</b>
<b>7.2.2</b>	<b>Matriz de Impactos – Operação: Aspectos Ambientais .....</b>	<b>45</b>
<b>7.2.3</b>	<b>Matriz de Impactos – Operação: Infraestrutura Urbana .....</b>	<b>46</b>
<b>7.2.4</b>	<b>Matriz de Impactos – Operação: Sistema Viário .....</b>	<b>47</b>
<b>7.2.5</b>	<b>Matriz de Impactos – Operação: Morfologia Urbana.....</b>	<b>48</b>
<b>8.</b>	<b>AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....</b>	<b>49</b>
<b>8.1</b>	<b>Avaliação dos Impactos – Fase de Construção.....</b>	<b>49</b>
<b>8.2</b>	<b>Avaliação dos Impactos – Fase de Operação.....</b>	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>51</b>
<b>10.</b>	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXOS</b>		

# 1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal N.º10.257/2001), que tem por objetivo adequar os critérios para a apropriação dos espaços públicos e privados, visando uma adequada ordenação do uso e da ocupação do solo para atender as funções sociais das cidades, sendo observados tanto pelo poder público assim como pelo proprietário, em prol da qualidade de vida de seus cidadãos, da proteção ao meio ambiente, do desenvolvimento socioeconômico e a garantia de sustentabilidade nas áreas onde se pretendam instalar os empreendimentos.

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

Sendo assim, apresenta-se este EIV para análise desta Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em atendimento a Lei Municipal Complementar N.º 107/2016 e Alterações, Artigo 22 - § 8º, representada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU), cujo objeto de estudo é a **REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARA SERVIÇO 3 PARA FINS DE DEPÓSITO E TRANSPORTADORA**, cujo processo de licenciamento será protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo.



Figura 1: Localização do Imóvel onde está implantada a Empresa Transmagna Transportes Ltda (Fonte: PMSJP/2024).

Este Empreendimento está construído sobre o Lote “1-A-II”, matriculado sob N.º 47.135 do 1.º Ofício, sob Indicação Fiscal 14.261.0002.0000, com área total igual a 72.002,66m<sup>2</sup>, situado na Alameda Arpo N.º1.005, no Bairro Costeira deste Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, como pode-se observar na Figura 1 acima. Conforme classificação de Usos especificados pela Lei Complementar Municipal N.º107/2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) e demais alterações, a qual solicita anuência deste CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), esta Empresa está requerendo o uso de Permissível para **PERMITIDO A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARA SERVIÇO 3 PARA FINS DE DEPÓSITO E TRANSPORTADORA**, com área construída total igual a 10.401,91m<sup>2</sup>, para viabilizar a regularização e o licenciamento deste Empreendimento.

## **2. DADOS DO EMPREENDEDOR E RESPONSÁVEL TÉCNICA**

O referido imóvel denominado como Lote “1-A-II”, sob Indicação Fiscal N.º14.261.0002.0000, registrado sob Matrícula N.º 47.135 (1.ºOfício), atualmente é de propriedade da LWE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.

Porém a Empresa TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA está requerendo a análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança, assim como será responsável pelos demais licenciamentos necessários para a obtenção do Alvará de Licenciamento deste referido Empreendimento.

A seguir, apresentam-se as informações sobre a Empresa Empreendedora e Responsável Técnica pelo presente EIV e projeto arquitetônico:

### **DADOS DA EMPRESA EMPREENDEDORA:**

TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA

CNPJ: 79.942.140/0001-39

Endereço: Avenida Justino de Maio N.º630,

Bairro: Cidade Industrial Satélite de São Paulo

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

Responsável Técnica pela Autoria: CLAUDIA PINHEIRO RIBAS

Engenheira Civil – CREA/PR A187257/D

### **DADOS DA AUTORA DO PROJETO ARQUITETÔNICO:**

Responsável Técnica pela Autoria: CLAUDIA PINHEIRO RIBAS

Engenheira Civil – CREA/PR A187257/D

### 3. DADOS DO IMÓVEL

#### 3.1 Localização do Terreno

O imóvel em questão está localizado no quadro urbano, à sudeste da Cidade de São José dos Pinhais, apresentando as Coordenadas Geográficas: 25,56S e 49,17W.

Conforme já mencionado, o Empreendimento está implantado sobre o Lote “1-A-II” registrado na Matrícula N.º 47.135 (1.ºOfício) com área total igual 72.002,66m<sup>2</sup>, sob Indicação Fiscal N.º14.261.0002.0000, sito à Alameda Arpo, próxima a Rua Boa Vista, localizado no Bairro Costeira deste Município de São José dos Pinhais, no Estado do Paraná.

Este Lote “1-A-II” apresenta testada frontal principal para a Alameda Arpo, a qual é uma das principais vias coletoras de acesso da região. Este imóvel apresenta também outras testadas para as vias: Rua Ivo Neves; Rua Nelson Foggiatto, Avenida Heitor Berleze, Mário Andriguetto e Rua Carlito Dissenha. Este terreno em estudo, conforme mostra a Figura 2 a seguir, situa-se próximo da Rodovia Federal BR376 a uma distância de aproximadamente 2.044,00m e da BR116 (Contorno Sul), distante em torno de 1.282,00m do referido Empreendimento.



Figura 2: Localização do Lote “1-A-II” e principais vias de acesso. (Fonte: PMSJP/ 2024)

### 3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

Ao verificar o histórico de imagens aéreas obtidas através da Base Aerofotogramétrica da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, o Lote 1-A-II objeto desse estudo apresentou pequena variação das características físicas, composta por edificações existentes. De acordo com a foto do ano de 2000 (Figura 3), verifica-se a existência de uma edificação de aproximadamente 2.900,00m<sup>2</sup> e uma pequena área administrativa, cujas edificações eram utilizadas para o funcionamento de uma madeireira. Praticamente metade da área do terreno era utilizado para depósito de madeiras e pátio de manobras. Também se verifica a existência de um lago artificial e algumas vegetações de porte sobre o Lote 1-A-II. No ano de 2007 (Figura 4), houve a ampliação dos galpões sobre o imóvel, e algumas edificações de apoio a indústria madeireira, de aproximadamente 6.000,00m<sup>2</sup> de área construída, cuja edificações foram mantidas ao longo dos anos 2012, 2019 e permanecem até o presente ano de 2024, assim como as vegetações que caracterizam um pequeno bosque para lazer dos funcionários. Apenas o lago artificial que foi desativado até o presente momento, como pode-se observar nas Figuras (5, 6 e 7) a seguir:



Figura 3: Foto aérea do imóvel ano 2000 (Fonte: Suderhsa).



Figura 4: Foto Aérea do imóvel no ano de 2007(Fonte: IPPUC).



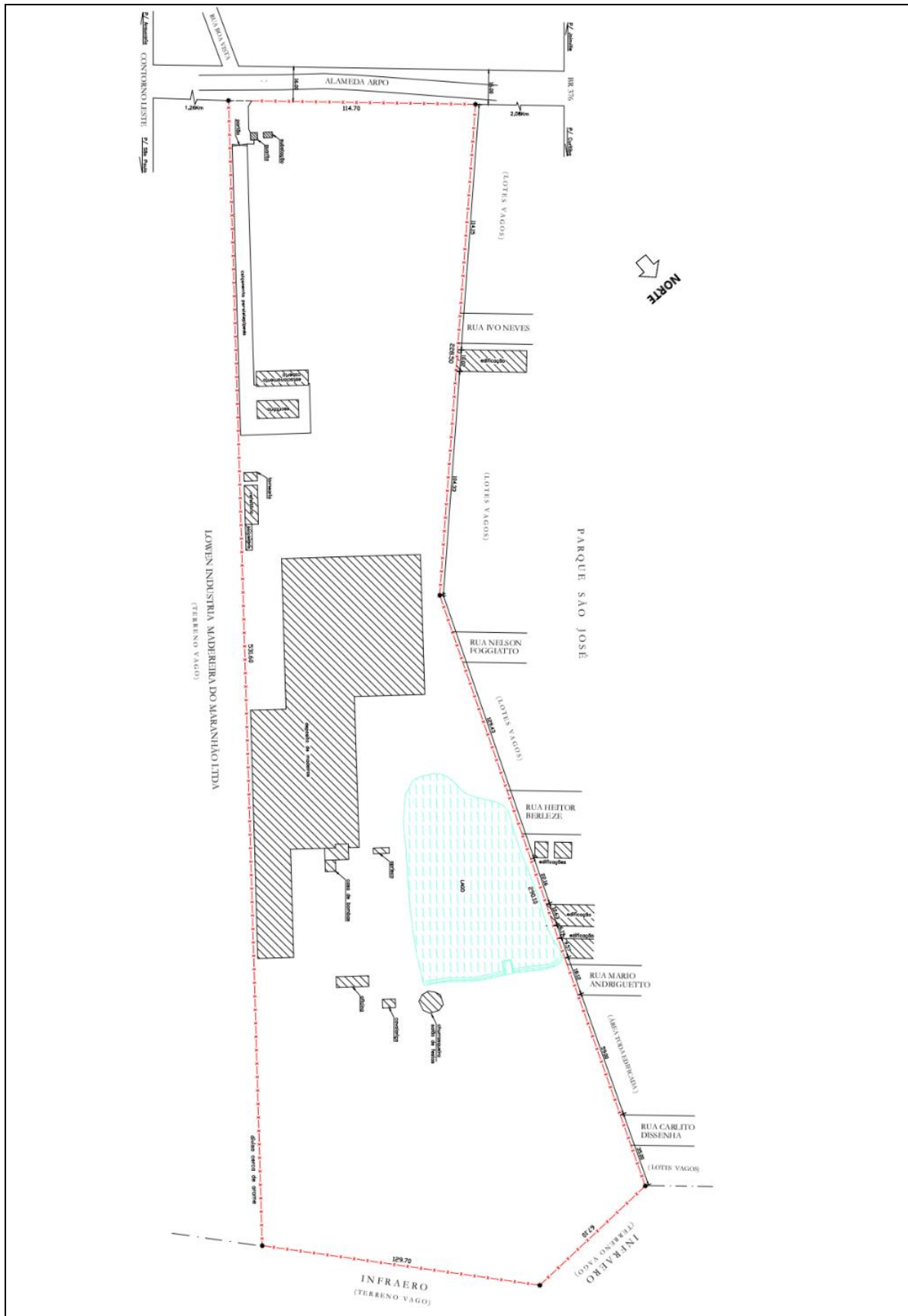
Figura 5: Foto Aérea do imóvel no ano de 2012 (Fonte:PMSJP).



Figura 6: Foto Aérea do imóvel no ano de 2019 (Fonte:PMSJP).



distância de 115,18m até a estaca 00=PP, retornando ao ponto de partida, fechando assim a área total igual a 72.002,66m<sup>2</sup> de terreno.



**Figura 8:** Planta do Levantamento Topográfico do Lote 1-A-II onde está implantado o Empreendimento.

Sobre este terreno está implantado o Empreendimento que ocupa aproximadamente 2/3 da área total do terreno, cujos barracões foram utilizados por muitos anos para madeira, mas agora serão utilizados para fins de depósito, além de pátio de manobras e estacionamento da frota de caminhões para a atividade de Transportadora, a qual já se encontra em operação.

### **3.4 Características Ambientais do Lote**

De acordo com projeto de situação do imóvel e através da vistoria “in loco”, verifica-se que o terreno apresenta um desnível de 10,00m ao longo do seu comprimento total de aproximadamente 530,00m, apresentando uma topografia relativamente plana. Contudo apresenta curvas planimétricas com cotas de níveis que variam de 916,00m junto a Alameda Arpo, com declive ao longo da profundidade do Lote terminando com a cota 906,00m de altitude.

Tendo visto que o imóvel já possui edificações existentes sobre o terreno, e como trata-se apenas da regularização dessas edificações, não será necessário executar nenhum serviço de terraplanagem que demande movimentação de solo e volume de aterro ou corte do terreno no momento.

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

Quanto a ventilação, constatou-se que o imóvel apresenta constante e excelente ventilação assim como uma adequada iluminação natural. A ventilação natural ocorre em função das dimensões e área do terreno, o qual se assemelha a uma gleba, além de fazer frente para a Alameda Arpo, cuja via possui uma caixa de rua com largura de 20,00m, cujas condições favorecem a possibilidade de haver correntes de ar com circulação permanente sobre o imóvel.

Também há incidência de iluminação natural direta pelo fato de não haver interferências das edificações vizinhas, as quais tratam de residências com altura de 2 pavimentos no máximo e que estão afastadas das edificações existentes sobre o pleiteado Lote 1-A-II.

### **3.5 Flora e Fauna**

O presente Imóvel está inserido na área de Manancial definida pela Bacia do Rio Pequeno, a qual possui restrições para ocupação habitacional de acordo com o Decreto Estadual Nº10.499/2022. Porém, como a atividade do Empreendimento se trata de Serviço 3 para fins de Depósito e Transportadora, o uso é passível de anuência ambiental para a regularização das edificações e o funcionamento das atividades citadas.

De acordo com as imagens do histórico do imóvel no Item 3.2, em relação a Flora existente sobre o Lote 1-A-II em questão, este terreno não possui Área de Preservação Permanente (APP), mas possui algumas espécies de vegetações de grande porte isoladas ao fundo do terreno que denotam um pequeno bosque para lazer no meio das edificações, cujas vegetações serão mantidas e preservadas, conforme pode se observar na Figura 9 a seguir.

O Lote apresentava um lago artificial desde o ano de 2000, localizado na lateral esquerda do lote para quem da rua observa o imóvel, porém atualmente este lago artificial se encontra totalmente sem água e será desativado.



**Figura 9:** Vista aérea do Empreendimento com vegetação existente sobre o terreno.

Quanto à Fauna, visto que o presente imóvel apresenta construções desde 2.000 de acordo com as fotos apresentadas, não foi identificado nenhuma espécie de animais nativos ou silvestres. Verificou-se apenas algumas espécies de pássaros de pequeno porte que habitam na área de bosque existente e preservado sobre o terreno.





## PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE ZOC

Altura Máxima da Construção	2 Pavimentos
Taxa de Permeabilidade Mínima	40,00%
Afastamento Mínimo de Divisas	1,50m
Taxa de Ocupação Máxima	50%
Coeficiente de Aproveitamento	1
Densidade Residencial = Baixa	56 UN/Hectare
Recuo Frontal Legal	5,00m

**Tabela 1:** Parâmetros Construtivos para zoneamento ZOC de acordo com a Lei Complementar N107/2016 e Atera

Conforme a Lei vigente, o ZOC corresponde às áreas já ocupadas ou parceladas, com baixa densidade, caracterizadas como área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba ou áreas localizadas em porções do território municipal onde se pretende controlar o crescimento urbano.

Tendo visto que este Empreendimento abrange apenas atividades de caráter comercial, não incluindo uso para fins residenciais, logo a densidade residencial prevista nesse zoneamento ZOC será inalterada.

A seguir, na Tabela 2 estão especificados os Parâmetros Urbanísticos para a regularização do Empreendimento em questão:

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO EMPREENDIMENTO

Áreas Existentes a Regularizar	10.401,91m <sup>2</sup>
Área total do Terreno	72.002,66m <sup>2</sup>
Coeficiente de Aproveitamento	0,14
Taxa de Permeabilidade Mínima	69,60%
Taxa de Ocupação Máxima	14,45%
Altura Máxima da Construção	5,00m (1 Pavimento)
Recuo Frontal Efetivo para Alameda Arpo	9,92m
Densidade Residencial = Baixa	56 UN/Hectare

**Tabela 2:** Parâmetros Urbanísticos de acordo com as edificações existentes deste Empreendimento a serem regularizadas, em atendimento a Lei Complementar N.º107/2016 e Alterações.

Vale ressaltar que este imóvel está localizado na área de Manancial de Abastecimento Público da RMC (Decreto Estadual N° 10.499/2022), cuja legislação restringe a densidade habitacional para ocupação em 18 Unidades Residenciais/hectare. Sendo assim, a densidade residencial prevista nessa legislação será devidamente preservada, visto este Empreendimento compreender atividades exclusivamente comerciais, não incluindo uso residencial.

Portanto, considerando que este Empreendimento está inserido no Zoneamento ZOC e que apresenta usos e ocupação do solo que atendem à legislação e parâmetros urbanísticos vigentes do zoneamento em questão, a Empresa TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA vem requerer a este CMPDU (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) a APROVAÇÃO DESTE ESTUDO DE



## 5. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

### 5.1 Área das Edificações

De acordo com o projeto arquitetônico em anexo, o Lote “1-A-II” com área igual a - 72.002,66m<sup>2</sup> apresenta edificações existentes que serão devidamente licenciadas através do Alvará Especial de Regularização (ARE) e o respectivo Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

Este Empreendimento utilizará para suas atividades aproximadamente 75% da área do terreno, cujo imóvel possui edificações existentes com área total construída igual a 10.401,91m<sup>2</sup> para o funcionamento do Depósito e da Transportadora.

As construções existentes são compostas por: depósito (barracão principal), oficina, escritório, vestiário, refeitório, salão de festas, garagem, subestação, guarita e casa do caseiro, conforme pode ser observado na imagem aérea (Figura 13). e na Implantação do Empreendimento a seguir (Figura 14). Além das edificações, o imóvel possui área para estacionamento descoberto e pátio de carga e descarga com área aproximada de 19.585,55m<sup>2</sup> para atender a demanda de caminhões da transportadora a ser licenciada junto a esta Prefeitura.



Figura 13: Vista aérea do Empreendimento com a localização das edificações existentes sobre o Lote 1-A-II.



A seguir, verifica-se a Tabela 3 com a descrição das construções e as suas respectivas áreas que compõem o Empreendimento:

QUADRO DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO	
Depósito (Barracão Principal)	9.732,72m <sup>2</sup>
Oficina	98,31 m <sup>2</sup>
Escritório	124,29m <sup>2</sup>
Refeitório	109,07m <sup>2</sup>
Vestiário	26,79m <sup>2</sup>
Salão de festa	62,15m <sup>2</sup>
Garagem	169,63m <sup>2</sup>
Casa do Caseiro	145,81m <sup>2</sup>
Subestação	39,79m <sup>2</sup>
Guarita	19,51m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>10.401,91m<sup>2</sup></b>

Tabela 3: Quadro de áreas do Empreendimento para fins de Depósito e de Transportadora.

As edificações existentes deste Empreendimento foram executadas em alvenaria convencional, com tijolos aparentes na maioria das fachadas das obras, sendo cobertas com telhas cerâmicas e de fibrocimento.

Para melhor entendimento, seguem fotos das edificações existentes a serem regularizadas sobre o imóvel em estudo (Figuras 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22).



Figura 15: Vista frontal do acesso e do terreno onde está implantado o Empreendimento, contendo cerca viva de fechamento em frente a Alameda Arpo.



**Figura 16:** Vista frontal dos Barracões para Depósito e do Pátio para carga e descarga das carretas.



**Figura 17:** Vista do Pátio de Manobras e Estacionamento da frota de caminhões da Empresa Transmagna Transportes Ltda.



**Figura 18:** Vista do Escritório da Empresa Transmagna Transportes Ltda.



**Figura 19:** Vista da Garagem de veículos ao lado do Escritório.



**Figura 20:** Vista lateral do Refeitório do Empreendimento em estudo.



**Figura 21:** Vista do Salão de Festa da Empresa situada nos fundos do imóvel, ao lado do bosque de lazer.



Figura 22: Fachada da Casa do Caseiro situada próximo ao Salão de Festas.

## 5.2 Altura das Edificações

Este imóvel faz divisa nos fundos do terreno com a Zona Especial Aeroportuária (ZEA) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (Figura 23), estando dessa forma inserido na Área de Segurança Aeroportuária (ASA), assim como está contido na Área de Ruído Aeroportuário (ARA), referente à Curva de Ruído 75dB (DNL), definida pela Portaria N°2342/SPO, da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).



Figura 23: Mapa demonstrando o Cone de Aproximação da Pista e as Curvas de Ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena, de acordo com a Área de Segurança Aeroportuária (ASA) e Área de Ruído Aeroportuário (ARA).

Sendo assim, devido a sua localização e a proximidade deste imóvel ao Cone de aproximação da nova 3ª pista do Aeroporto, para a regularização das edificações deste Empreendimento, além de atender aos parâmetros urbanísticos do Zoneamento ZOC, o Empreendimento também deverá atender as restrições especiais do Cone de Aproximação da Pista de Pousos e Decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena, sendo necessário obter parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (CENIPA/COMAER), conforme estabelecido pelo Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna, assim como deverá atender as restrições especiais estabelecidas no Plano Específico de Zoneamento de Ruído (PEZR) definido pela Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO).

Portanto, o licenciamento deste Empreendimento ficará condicionado a análise por parte do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) em relação à altura máxima das edificações implantadas neste Lote 1-A-II.

De acordo com o zoneamento ZOC, a altura máxima permitida nas construções é igual a 2 pavimentos. Sendo assim, a maioria das edificações existentes do Empreendimento são compostas por 1 pavimento com pé-direito igual a 5,00m em média. Somente o barracão para o depósito que apresenta altura total igual a 9,16m, sendo uma altura equivalente a 2 pavimentos conforme permitido pela legislação vigente.

### **5.3 Número de Funcionários**

Em relação ao número de funcionários que irão trabalhar nas atividades administrativas e logísticas deste Empreendimento, incluindo serviços administrativos, portaria, vigilância, paisagismo, limpeza e manutenção das áreas comuns, este Empreendimento contará com a colaboração de 15 funcionários, ou seja, este Empreendimento apresentará uma nova demanda local de 15 colaboradores que desenvolverão suas atividades diariamente neste imóvel. Além dos funcionários administrativos, também haverá 30 motoristas que estarão praticamente em viagem, estando eventualmente nas instalações desta transportadora.

### **5.4 Horário de Funcionamento**

Tendo visto que o Empreendimento já está em fase de operação, mas para evitar transtornos aos moradores da vizinhança local, será estipulado o horário comercial de funcionamento estabelecido das 7:00h às 20:00h, de segunda a sexta, e nos sábados das 7:00h às 13:00h, para os serviços técnicos e logísticos de carga e descarga correlatos às atividades de Depósito e Transportadora.

## 5.5 Área de Estacionamento

Conforme o Código de Obras (Lei Complementar N.º105/2016 e Alterações), a proporção de vagas necessárias para veículos de pequeno porte para o uso de Serviço 3 prevê 1 vaga de 2,50m x 5,00m a cada 100,00m<sup>2</sup> até 300,00m<sup>2</sup> e para o restante da área prevê 1 vaga a cada 50,00m<sup>2</sup>, sendo necessário atender 2% das vagas nas dimensões de 3,50m x 5,00m para Pessoas Com Deficiências (PCD) e 5% das vagas com dimensões de 2,50m x 5,00m destinadas aos idosos.

Portanto, considerando que este Empreendimento apresenta área de construção igual a 10.401,91m<sup>2</sup>, de acordo com o cálculo de vagas pela lei vigente, será necessário atender no mínimo **205 vagas de veículos de pequeno porte** sendo **4 vagas para PCD** nas dimensões de 3,50m x 5,00m e no mínimo **10 vagas para Idosos** nas dimensões de 2,40m x 4,50m, para atender as atividades comerciais deste Empreendimento. lei.

## 5.6 Área para Carga e Descarga

Em relação às vagas para veículos de grande porte como caminhões, o Código de Obras vigente não especifica proporção de vaga para carga e descarga para atividades de Serviço 3. Porém, considerando as atividades para depósito e transportadora que se enquadram como Serviço 3, e adaptando a legislação em relação a proporção de 1,00m<sup>2</sup> de pátio para carga e descarga para cada 50,00m<sup>2</sup> de área construída para o Empreendimento, verifica-se que para a área total construída igual a 10.401,91m<sup>2</sup>, será necessário um pátio de 208,00m<sup>2</sup> no mínimo para carga e descarga.

Sendo assim, para atender a nova demanda de **30 caminhões tipo carreta da frota que a Empresa possui, serão reservados no mínimo 19.585,55m<sup>2</sup> de pátio para carga e descarga e estacionamento** dos caminhões, que fica localizado na fração frontal imóvel conforme especificado no projeto arquitetônico em anexo.

## 5.7 Acessos ao Empreendimento

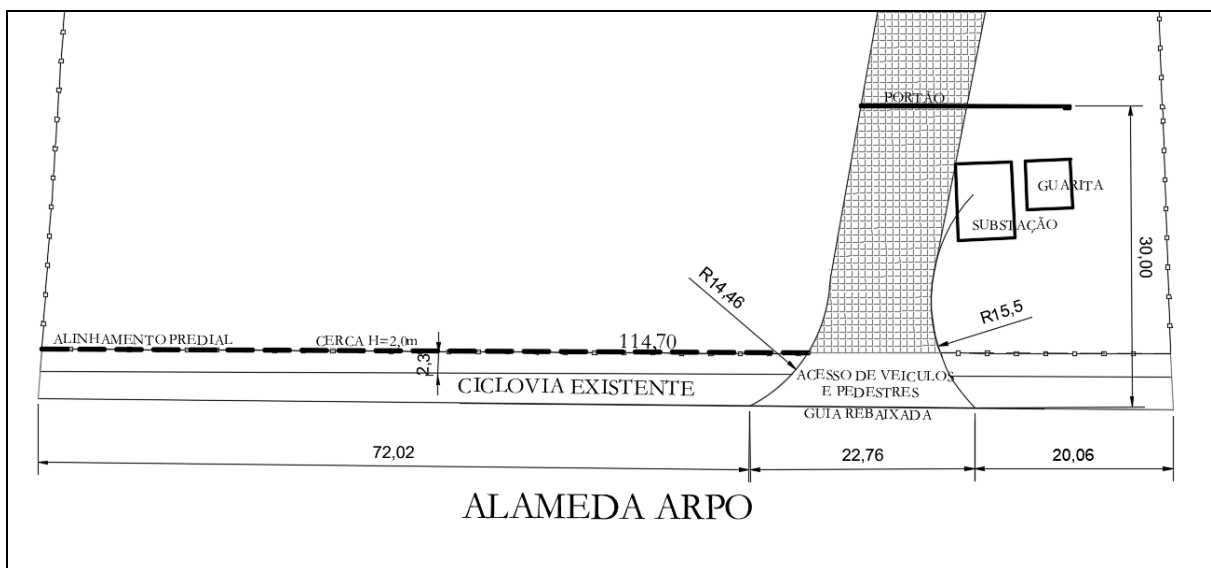
O acesso ao referido Empreendimento ocorre exclusivamente pela Alameda Arpo, conforme pode-se observar pela Figura 24, cujo acesso atual atende a entrada e saída de veículos e pedestres, com pista de acumulação de 5,00m de largura e portaria recuada 18,00m do alinhamento predial. Porém, devido o acesso ser atualmente inadequado em sua largura, ocorre algumas situações inconvenientes em que os caminhões necessitam manobrar na Alameda Arpo, causando eventuais congestionamentos na via ou ainda, para evitar estas manobras sobre a Alameda Arpo, alguns motoristas utilizam as vias locais como por exemplo a Rua São Salvador e Rua Manaus até chegar na Rua Boa Vista, cuja via termina em frente ao atual acesso deste Empreendimento permitindo o acesso dos caminhões sem necessidade de manobrar sobre a Alameda Arpo.



**Figura 24:** Vista do acesso para pedestre e veículos do Empreendimento, com área de espera e acumulação dentro do alinhamento predial.

Porém, como medida mitigadora, a Empresa Transmagna propõe a implantação de um novo acesso (ver Figura 25) com área de acumulação mais ampla, com rebaixamento de guia com largura de 22,76m e profundidade de 30,00m, para assegurar acesso mais rápido, sem necessidade de manobrar as carretas sobre a Alameda Arpo, servindo ainda de área de espera e acumulação dos veículos fora da via pública, garantindo maior segurança em relação ao fluxo local de veículos e dos transeuntes pedonais.

Apesar deste imóvel fazer testada para outras vias locais, o Empreendimento não possui outros acessos secundários, até porque as outras vias são dentro dos loteamentos residências e não seria interessante criar um fluxo de caminhões em vias locais.



**Figura 25:** Proposta de readequação do acesso de veículos e pedestres do Empreendimento como medida mitigadora.

Salienta-se que para o devido licenciamento de regularização das edificações, o presente acesso ao Empreendimento será devidamente encaminhado para análise e aprovação pelo DEMUTRAN (Departamento Municipal de Trânsito) desta Prefeitura.

## **5.8 Permeabilidade do Solo**

Em respeito ao parâmetro urbanístico relativo à permeabilidade do solo, este Empreendimento atenderá uma Taxa de Permeabilidade equivalente a 69,60% conforme projeto arquitetônico, atendendo desta forma o condicionante para Taxa de Permeabilidade mínima de 40% dentro do perímetro do terreno de acordo com o Zoneamento ZOC.

Para assegurar este percentual de áreas permeáveis, o Empreendimento propõe pátio de cargas/descargas e estacionamentos pavimentados com saibro; no acesso de veículos foram executados pisos revestidos com paralelepípedo com rejuntas secas, os quais asseguram uma permeabilidade de 15% das águas pluviais e no restante do terreno, foi mantido gramado natural garantindo áreas com 100% de permeabilidade no solo.

## **5.9 Drenagem**

Levando em consideração que este Empreendimento se trata de regularização de edificações através ARE, e devido à impermeabilização resultante da projeção das construções e dos pisos, o processo de Licenciamento de regularização será submetido à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), a qual é responsável pela aprovação dos projetos de Drenagem e Reuso de Águas Pluviais, assim como pela vistoria final para liberação da obra em relação ao sistema de drenagem do Empreendimento.

Em função desta análise da SMVOP, será definido a necessidade de readequação de sistema de drenagem para coletar a demanda de águas pluviais do imóvel, assim como o reuso das águas de chuvas.

## **5.10 Características das Atividades**

### **a) Poluição sonora**

Conforme determina a Lei Nº 1319/2008, a qual menciona que é proibido perturbar o sossego e o bem-estar público com sons e ruídos que causem incômodo de qualquer natureza ou que ultrapassem os limites fixados nesta Lei.

Logo, a emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços, religiosas, sociais, recreativas e/ou de carga e descarga, não podem exceder os níveis de pressão sonora, contidos no Anexo 1 desta lei.

No Artigo 7º, Parágrafo Único, menciona que no caso de emissão de ruído por veículos automotores, o Município poderá regulamentar critérios de controle considerando o interesse local.

Sendo assim, este Empreendimento deverá respeitar o nível de pressão sonora ou ruído máximo estabelecido de 70db de acordo com os horários estabelecidos nesta Lei, ficando o funcionamento das atividades sujeito a fiscalização desta Prefeitura.

#### **b) Poluição Atmosférica**

Para verificação da qualidade do ar relacionados com a poluição atmosférica da Cidade de São José dos Pinhais, foram utilizados dados da estação de monitoramento mais próxima que está localizada em Curitiba, no bairro Boqueirão. De acordo com Boletim, os resultados apresentados em 2023 indicam que a qualidade do ar é consideravelmente boa para a região.

Vale lembrar que o Empreendimento se trata de Atividades de Depósito e Transportadora, em decorrência disto haverá um aumento na demanda de veículos circulando na Alameda Arpo e conseqüentemente, poderá aumentar as fontes móveis de poluição atmosférica. Portanto, recomenda-se que os veículos respeitem os índices de poluição veicular.

#### **c) Poluição Hídrica**

Em relação a questão de poluição hídrica, conforme mencionado anteriormente, o presente Empreendimento não possui cursos d'água sobre o terreno onde está implantado. Porém o terreno está inserido no Decreto Estadual N°10.499/2022, o qual estabelece como área de manancial a Bacia do Rio Pequeno. Desta forma, apesar de não haver condicionantes de preservação ambiental sobre o imóvel como córregos ou rios, deve-se tomar os devidos cuidados com resíduos líquidos e sólidos gerados pelo desenvolvimento das atividades de modo a manter a qualidade hídrica do subsolo local, em proteção ao Manancial do Rio Pequeno.

#### **d) Poluição Odorífera e Eletromagnética**

Considerando os usos das edificações existentes para Depósito e Transportadora, os itens relativos à poluição odorífera e eletromagnética não se aplicam as atividades que serão desenvolvidas neste Empreendimento, pois não será gerado nenhum tipo de poluição com odores desagradáveis como fumaça ou poluição decorrente de exposição à radiação.

#### **e) Vibração**

Considerando que o Empreendimento já se encontra implantado há alguns anos, mas devido o aumento da demanda de veículos de pequeno e grande porte transitando na

vizinhança para atender as requeridas atividades, conseqüentemente poderá gerar vibrações na fase de operação, em função da circulação de veículos.

#### **f) Periculosidade**

Em relação a periculosidade, verifica-se que este Empreendimento comporta atividades para fins de depósito e de transportadora, portanto não oferecendo danos ou perigos ao bem-estar dos usuários.

### **5.11 Demandas por Infraestruturas**

Conforme vistoria in loco e consulta junto a SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), existe implantada a **rede de abastecimento de água** que atende o imóvel em questão, assim como existe a **rede de coleta de esgoto** implantada na Alameda Arpo. Portanto, visto tratar-se de regularização de obra, o presente Empreendimento possui as devidas ligações autorizadas e implantadas pela SANEPAR.

Em relação aos serviços de **abastecimento de energia elétrica**, a COPEL (CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA DO PARANÁ) já atende as demandas deste Empreendimento, com as devidas ligações nas redes existentes.

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

Em relação aos resíduos de materiais recicláveis como plásticos e papelão de embalagens, os mesmos serão corretamente armazenados e destinados a empresas competentes e devidamente licenciadas pelo IAT (Instituto Água e Terra).

## **6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA**

### **6.1 Caracterização das Áreas de Influência**

Em função das fases de implantação e operação de um Empreendimento, observam-se as Áreas de Influência que são afetadas direta ou indiretamente pelos impactos positivos ou negativos no entorno deste Empreendimento. Sendo assim, as Áreas de Influência são delimitadas em função da atividade a ser desenvolvida, do porte do empreendimento, dos condicionantes ambientais do terreno, do sistema viário e do adensamento populacional, entre outros fatores.

Segue a representação das Áreas de Influência decorrentes deste Empreendimento em estudo (Figura 26).



**Imagem 26:** Imagem aérea com a projeção das Áreas de influências (ADA / AID e AII) do Empreendimento no entorno.

As Áreas de Influência são classificadas por Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII);

- a) **Área Diretamente Afetada (ADA):** compreende a área do lote onde será implantado o Empreendimento, com interferência direta da edificação, assim como o desenvolvimento de suas atividades no imóvel;
- b) **Área de Influência Direta (AID):** é a área definida pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 500,00 metros a partir da Área Diretamente Afetada (ADA) do lote, considerando o impacto direto sobre o fluxo de veículos que transitam nas vias locais de acesso, assim como a interferência nos aspectos ambientais, no uso e ocupação do solo conforme zoneamento e na infraestrutura;
- c) **Área de Influência Indireta (AII):** corresponde a área definida pela projeção de uma circunferência imaginária com raio de 1.000,00 metros a partir da Área Diretamente Afetada (ADA), podendo sofrer interferência do Empreendimento, porém os impactos se tornam indiretos e com menor significância ao entorno, considerando a intervenção que a nova demanda de veículos poderá afetar o sistema viário do entorno, em função da implantação e funcionamento das atividades do Empreendimento.

## 6.2 Vocação da Região e Atividades do Entorno

O Empreendimento em questão, conforme já comentado, está localizado na Alameda Arpo Nº1.005, próximo da esquina com a Rua Boa Vista, no Bairro Costeira. Este imóvel está inserido no zoneamento Zona de Ocupação Consolidada (ZOC),

confrontando nas divisas laterais do terreno com Zona Residencial 3 (ZR3) e nos fundos do lote, confronta com a Zona Especial Aeroportuária (ZEA), de acordo com a Figura 27 a seguir:

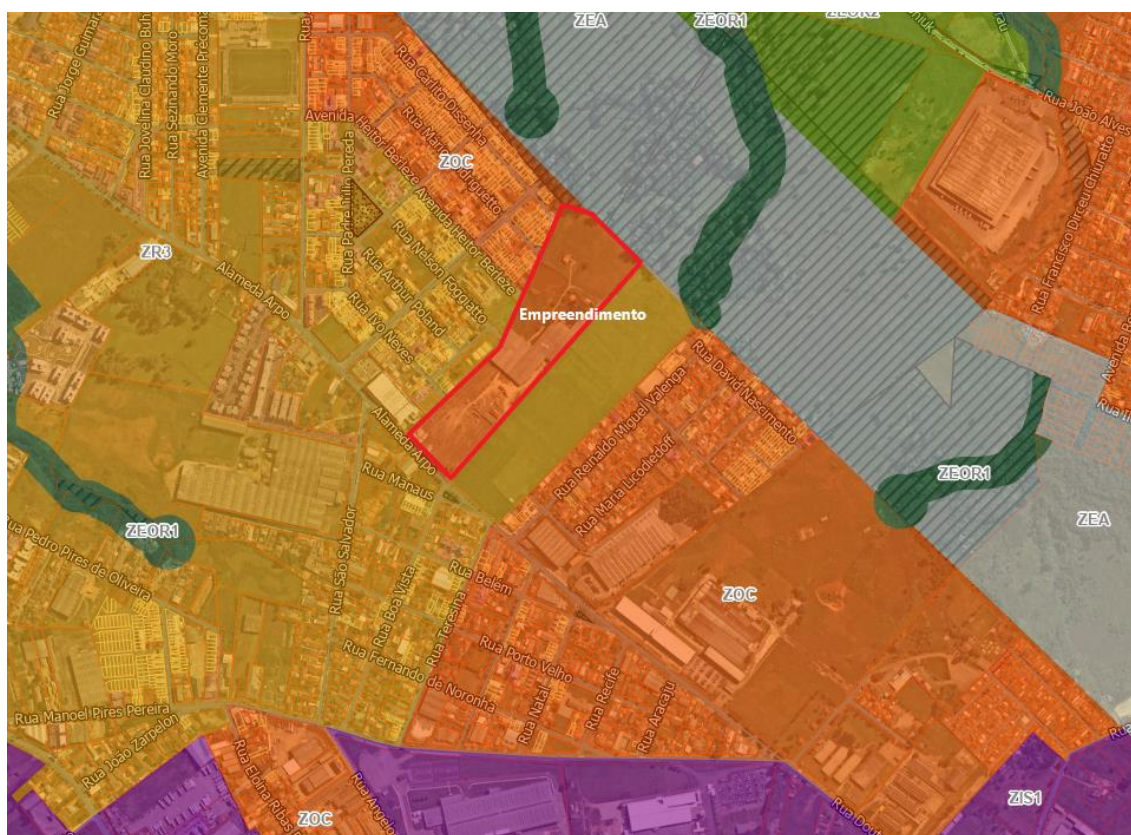


Imagem 27: Situação do Empreendimento e os zoneamentos do entorno.

Percebe-se que além do terreno do Empreendimento, parte do Loteamento Parque São José também se encontra situado em ZOC, onde o uso predominante de fato se destina para fins residenciais. No entorno restante do Lote -A-II onde está implantado o Empreendimento é caracterizado pelo zoneamento ZR3, cuja zona apresenta vocação para o uso residencial de média densidade populacional (135hab/ha), atendendo plenamente para este fim residencial. Além destes zoneamentos ZOC e ZR3, o imóvel do Empreendimento ainda faz divisa de fundos com Zona Especial Aeroportuária (ZEA), cujo terreno se encontra livre de construções de pista do aeroporto até o presente momento. Apesar de não confrontar diretamente com o lote do Empreendimento, verifica-se no entorno algumas nascentes e córregos que são caracterizados pela Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1). Importante lembrar que este Empreendimento está inserido dentro do Decreto Estadual 10.499/2022, cuja densidade populacional nesta região está restrita a 18 hab/ha em função da Área de Manancial e Proteção do Rio Pequeno. Considerando que o Empreendimento em questão é para uso exclusivamente para Depósito e Transportadora com Serviço 3, esta restrição estadual não apresenta interferências, pois a densidade populacional local será mantida adequadamente nesta região.

Sendo assim, na Área de Influência Direta (AID) deste Empreendimento verificam-se muitas residências e alguns prédios residenciais, além de estabelecimentos comerciais de pequeno e grande porte existentes na Alameda Arpo, cujas atividades são para atividades como supermercado, padarias, hortifrutigranjeiros, açougue, material de construção e lojas em geral (Figuras 28 e 29).



**Figura 28:** Vista das unidades residenciais e comerciais existentes na Alameda Arpo, próximos ao Empreendimento.



**Figura 29:** Vista dos pequenos comércios implantados próximos ao Empreendimento na Alameda Arpo.

Observa-se que na Alameda Arpo sentido centro, está situado ao lado imediato do Empreendimento uma unidade do **Supermercado Jacomar** (Figura 30). Também no sentido bairro, verifica-se a loja **Matelli** (Figura 31) de Materiais para a Construção Civil, distante apenas 120,00m do imóvel e ainda, verifica-se o **Centro Comercial R7** (Figura 32), que se trata de um complexo comercial de grande porte e distante em torno de 350,00m do imóvel em estudo.

Na Alameda Arpo também se encontram consolidadas algumas indústrias de grande porte como é o caso da Indústria de Móveis denominada **Artely** (Figura 33) situada a uma distância de 167,00m do Empreendimento.



Figura 30: Vista do Supermercado Jacomar, situado na Alameda Arpo, ao lado do Empreendimento.



Imagem 31: Fachada da Loja de materiais de construção civil Matelli, localizada na Alameda Arpo.



**Imagem 32:** Fachada do Centro Comercial R7, também localizada na Alameda Arpo.



**Imagem 33:** Vista da Entrada principal da Artely Indústria de Móveis.

E na Área de Influência Indireta (All), também se verifica algumas empresas importantes como é o caso da Fábrica **AGP**, que é a maior fábrica mundialmente especializada em vidros blindados civis e automotivos (Figura 34), distante apenas 550,00m deste imóvel. Seguindo a Alameda Arpo até chegar na Rua Dr. Murici, verifica-se a Transportadora denominada **Rodogreen** (Figura 35), distante 940,00m do Empreendimento.

Ainda na Rua Dr. Murici, porém um pouco fora da All e distante 1.380,00m do Empreendimento, encontra-se a **Transauto Transportes Especiais de Automóveis** (Figura 36) e a **TLOG Transportes** (Figura 37), cujas empresas desenvolvem a mesma atividade de transporte do citado Empreendimento.



**Imagem 34:** Vista da Indústria AGP situada na Alameda Arpo e distante 550,00m do Empreendimento.



**Imagem 35:** Fachada frontal da Transportadora Rodogreen, situada na Rua Dr. Murici.



**Imagem 36:** Vista do acesso ao pátio da Transauto Transportes Especiais de Automóveis, localizada na Rua Dr. Murici.



**Imagem 37:** Fachada TLOG Transportes, situada na Rua Dr. Murici.

Inseridas ainda na All, mas situadas na Rua João Zarpelon, verifica-se a existência da empresa **Multilog Porto Seco São José dos Pinhais** (Figura 38), que se trata de Depósito de grande porte distante aproximadamente 492,00m do Empreendimento e ao lado a uma distância de 540,00m, encontra-se a **Forvia** (Figura 39), cuja indústria desenvolve soluções robotizadas de moldados automotivos.



**Imagem 38:** Fachada da Multilog Porto Seco SJP, situada na Rua João Zarpelon.



**Imagem 39:** Elevação frontal da Empresa Forvia, localizada na Rua João Zarpelon.

Portanto, após analisar o entorno deste Imóvel em estudo e considerando as atividades de comércio, serviços e indústrias existentes na Alameda Arpo, cujos estabelecimentos possuem atividades que se assemelham aos serviços pleiteados para este Empreendimento, constata-se que tanto as atividades de Depósito e Transportadora, ambos com finalidade de Serviços 3, apresentam usos e parâmetros urbanísticos compatíveis a este Zoneamento ZOC, de modo a atender a vocação da região em relação as atividades, apresentando assim uma moderada interferência na vizinhança que se encontra consolidada na região.

### **6.3 Sistema Viário e Rotas de Acesso**

O único e principal acesso ao Empreendimento, conforme comentado anteriormente, ocorre somente pela Alameda Arpo (Figura 40), que é classificada como uma via de conexão. Apesar do terreno fazer testada por outras vias locais, o terreno não possui acessos secundários.



**Figura 40:** Vista da Alameda Arpo, em frente ao Empreendimento e próximo à esquina com a Rua Boa Vista.

A Alameda Arpo apresenta atualmente caixa de rua com largura igual a 20,00m, sendo uma via de dupla direção com uma pista em cada lado, pavimentada com asfalto em bom estado de conservação, contendo ciclofaixas em ambos os lados da via com revestimento em asfalto, as quais servem de faixa livre para pedestres.

Atualmente a Alameda Arpo viabiliza a conexão entre o centro da cidade de São José dos Pinhais com os bairros Cruzeiro, Costeira e Ouro Fino, permitindo também o acesso ao Empreendimento através de vias estruturantes como as Rodovias Federais como a BR 376 e a BR 116 (Contorno Sul), as quais viabilizam rotas de acesso ao imóvel em questão.



Figura 41: Croquis das Rotas de acesso ao Empreendimento.

Uma das principais rotas de acesso ao Empreendimento se dá pela Rodovia Federal BR376, a qual permite acessar a Alameda Arpo através da Avenida das Torres, cuja via dá acesso direto a Alameda Arpo, através da trincheira sob a BR 376 ao lado do Kartódromo. Desta referência, segue-se pela Alameda Arpo por cerca de 2.445 metros até chegar no terreno do Empreendimento. Também é possível rota de acesso da BR 376 pela Alameda Bom Pastor, percorrendo uma distância de 2.130m através do novo viaduto sob esta Rodovia, seguindo até a Rua João Zarpelon e Rua Boa Vista, a qual termina na Alameda Arpo, praticamente no portão de acesso do Empreendimento.

Outra rota importante ocorre através de BR 116 (Contorno Sul), cuja rodovia permite o acesso à Alameda Arpo, é acessar através do viaduto sob a BR116 no Km 99, através da Alameda Bom Pastor até chegar na Rua João Zarpelon, a qual dá acesso a Alameda Arpo pela Rua Boa Vista, percorrendo uma distância aproximada de 1.650,00m, chegando ao Empreendimento.

Outra possibilidade de acesso pode ocorrer através da Rua Silvio Pinto Ribeiro, que é uma via local dos bairros do entorno da BR116 até chegar na Rua Dr. Murici, devido não haver acesso direto via marginal da BR 116 (Contorno Sul) para a Rua Dr Murici. Segue por esta via até a rotatória chegando na Alameda Arpo que levará até o Empreendimento.

Estas rotas facilitam o acesso a Alameda Arpo, cuja rua sendo uma via conexão, permite maior rapidez e fluidez no sistema viário até o Empreendimento, não havendo a necessidade de acessar por vias locais mais estreitas por dentro dos bairros.

Portanto, verifica-se que o atual sistema viário da Cidade de São José dos Pinhais, em especial a Alameda Arpo, atende tanto as atuais como as novas demandas de veículos, de pequeno e grande porte, geradas por este Empreendimento, cujas atividades já se encontram em operação, utilizando diariamente os modais rodoviários desta região e mantendo um trânsito com moderada interferência no atual fluxo de tráfego no entorno do imóvel.

## 6.4 Geração de Tráfego

Devido o Empreendimento em estudo se tratar de regularização de edificações existentes e consolidadas no local, já estando em fase de operação das atividades de Depósito e Transportadora, não será mais possível a avaliação de aumento de tráfego de veículos na fase de construção das obras.

Porém, em relação a Fase de Operação das atividades do Empreendimento, verifica-se um aumento na demanda de veículos circulando na região. A geração de tráfego ocorre devido ao aumento da frota em **205 veículos de pequeno porte**, transitando diariamente na região e decorrência do uso por funcionários e clientes do Empreendimento.

Além disso, para o funcionamento da atividade de transportadora, o Empreendimento conta com uma frota de **30 caminhões tipo carreta**, os quais aumentam a atual demanda gerando mais tráfego local em relação a veículos pesados.

Sendo assim, ao considerar que a Alameda Arpo é uma via conectora que apresenta um grande fluxo de veículos transitando diariamente, e ainda, considerando que o Empreendimento já está implantado e em fase de operação, e que alguns funcionários poderão utilizar outros meios de transporte como serviço de transporte coletivo ou fretamento tipo taxi, pode-se concluir que a nova demanda gerada pelos 205 veículos de pequeno porte e pelos 30 veículos pesados tipo carreta, será possivelmente absorvida pelo atual sistema viário, considerando o fato de não haver ocorrências de acidentes de trânsito ou transtornos na região, em função desta nova demanda de tráfego gerada pelo Empreendimento.

## 6.5 Transporte Coletivo

Considerando a localização do imóvel na Alameda Arpo, verifica-se que o Empreendimento é servido pelo serviço de transporte coletivo, com a disponibilidade de 6 linhas de Ônibus circulando sobre esta via:

505	INTERBAIRROS 1
530	BAIRRO A BAIRRO SENTIDO 2
531	BAIRRO A BAIRRO – 1

543	BAIRRO A BAIRRO 3
510	RIO PEQUENO
E68	QUISSISSANA / GUADALUPE

A empresa responsável pelas linhas e itinerários existentes é a Auto Viação São José, a qual oferece serviços de transporte coletivo com opções de linhas que ligam o Terminal Central de São José dos Pinhais aos Bairros Quississana e Rio Pequeno, como também com linha que conecta o Bairro Quississana diretamente com o Terminal Central do Guadalupe, situado na Capital de Curitiba.

Constatou-se a existência de 2 paradas de ônibus situadas na Alameda Arpo e distantes aproximadamente 88,00m e 102,00m do acesso deste Empreendimento, sendo 1 Ponto de ônibus localizado em cada um dos lados da Alameda Arpo.

Os Pontos são compostos por estrutura e cobertura metálica com assento, de acordo com modelo padrão desta Prefeitura e apresentam-se em bom estado de conservação, conforme pode ser verificado nas Figuras 42 e 43 a seguir.

Portanto, considerando as 6 linhas de transporte coletivo que circulam na Alameda Arpo e com a existência de 2 Pontos de Ônibus localizados nas proximidades do Empreendimento, conclui-se que as atuais linhas de ônibus possuem capacidade de absorver a nova possível demanda de passageiros gerada com o funcionamento deste Empreendimento, sem a necessidade de acrescentar mais linhas de transporte coletivo na Alameda Arpo.



**Figura 42:** Ponto de ônibus existente na Alameda Arpo (Sentido Bairro-Centro), distante 102,00m do imóvel em estudo. Pode-se observar os barracões do Empreendimento situados ao fundo da parada de ônibus (Fonte: GOOGLE/2024).



**Figura 43:** Ponto de ônibus implantado do outro lado da Alameda Arpo, no Sentido Centro- Bairro, distante 88,00m do acesso Empreendimento (Fonte: GOOGLE/2024).

## 6.6 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

### SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NA ÁREA DE SAÚDE

Ao analisar o Empreendimento em questão e sua Área de Influência Indireta (All), verifica-se a existência de serviços na área de saúde e de alguns equipamentos públicos inseridos na Área de Influência Indireta do imóvel em estudo.

Constatou-se à existência da **Unidade Básica de Saúde CAIC**, localizada na Rua Fernando Pradi Nº113, distante aproximadamente 997,00m do Empreendimento. De acordo com a Figura 44, verificou-se a equipamentos destinados ao esporte e lazer como é o caso do Estádio Municipal do Pinhão, localizado na Rua Antonio Moro Nº 400 e ao lado deste, verificou-se cancha de areia para recreação.

Nas proximidades do imóvel em questão, constatou-se a implantação de uma Academia da 3ª Idade situada na pracinha da Alameda Arpo em frente ao Centro Comercial R7, distante apenas 343,00m do Empreendimento, assim como verificou-se outras academias de 3ª Idade localizadas nos Loteamentos do Vale Verde e Parque São José.

Foi localizado também o 17º Batalhão da Polícia Militar próximo da UBS CAIC, situado na Rua Dr. Murici Nº3255 e distante 1.200,00m do citado Empreendimento, ficando fora da All.



Imagem 44: Imagem de localização dos Serviços e Equipamentos na área de Saúde e de Lazer.

Em relação à demanda sobre os equipamentos e serviços de saúde que este Empreendimento pode gerar, vale mencionar que de acordo com a Portaria N° 1.631/2015 do Ministério de Saúde, que estabelece parâmetros de planejamento e ações para os serviços de Sistema Único de Saúde, com atualização para 2021, faz-se necessário uma equipe de Estratégia de Saúde da Família (ESF) para atender uma média de 3.500 pessoas.

Porém, segundo dados do ano de 2022 fornecidos pela Secretaria Municipal de Saúde da Cidade de São José dos Pinhais, a capacidade de atendimento em cada Unidade Básica de Saúde (UBS) está em torno de 10.500 pessoas, as quais devem ser atendidas no mínimo por 3 equipes ESF. Logo, considerando que em média as Unidades Básicas de Saúde apresentam capacidade máxima de atendimento de 10.500 pessoas em uma UBS com área construída de aproximadamente 505,00m<sup>2</sup>, verifica-se então uma proporção de 0,05m<sup>2</sup> por pessoa atendida pelo serviço de saúde pública.

Sendo assim, estima-se que a nova demanda que o Empreendimento poderá gerar de 15 funcionários e 30 motoristas da frota, **necessitará de uma área a ser construída em torno de 2,25m<sup>2</sup> de Unidade Básica de Saúde na região.** Lembrando que os motoristas dos caminhões da transportadora, podem ser considerados uma população

flutuante, não caracterizando uma demanda diária fixa e conseqüentemente, não irá aumentar a demanda como é o caso dos funcionários.

Portanto, ao considerar que será uma demanda relativamente baixa que aumentará com a implantação deste Empreendimento, pode-se concluir pela possibilidade da atual UBS CAIC absorver essa nova demanda, sem causar prejuízo a população residente no entorno.

Contudo, estimando ainda que possivelmente uma parte dos funcionários do Empreendimento tenham a cobertura de assistência médica oferecida pelos seus agentes empregatícios, considera-se que haverá uma distribuição de atendimentos e serviços nesta área de saúde, com a possibilidade de alguns funcionários usufruírem de outros locais de serviços de saúde particulares existentes nesta Cidade, reduzindo assim a demanda de atendimento nesta Unidade Básica de Saúde Pública do entorno deste Empreendimento.

## SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NA ÁREA EDUCACIONAL

Considerando o fato de que o Empreendimento se trata de Depósito e Transportadora, cujas atividades são classificadas como Serviço 3, conseqüentemente não haverá incidência de aumento na demanda sobre serviços e equipamentos educacionais, visto que a maioria dos funcionários não residem na região e os poucos que residem, já se utilizam desses serviços.

## 6.7 Paisagem e Morfologia Urbana

No Urbanismo existe uma definição clássica, a qual menciona que uma cidade é considerada como um ser vivo, que se transforma a cada segundo e possui funções diversas, criadas por indivíduos e com uma velocidade imperceptível.

A morfologia urbana estuda as estruturas, as formas e as transformações da cidade.

Portanto, para compor uma imagem física urbana é são necessários cinco elementos tais como vias, limites, bairros cruzamentos e monumentos. Existem ainda os elementos móveis que são as pessoas e suas atividades.

Sendo assim, ao observar a imagem aérea do ano de 2.000 (Figura 45), verifica-se alguns vazios urbanos e grandes áreas verdes sem a ocupação de construções, que permaneciam ainda desocupadas devido à restrições ambientais ou por ser área restrita de uso do Aeroporto. Também é possível verificar que estava sendo implantada a BR116 (Contorno Sul); Na imagem de 2010 (Figura 46), pode-se observar um crescimento urbano no entorno do imóvel em estudo, com a ocupação de alguns vazios com construções residenciais, comerciais e industriais, além da intensificação das vegetações nas áreas verdes existentes. Devido a implantação da BR 116, verificou-se a promoção do crescimento ao longo desta rodovia, conforme observa-se nas imagens de 2019 e 2024 (Figuras 47 e 48), intensificando o

desenvolvimento urbano e a ocupação por edificações voltadas ao setor comercial e industrial, além do crescimento de cunha habitacional no entorno do Empreendimento.

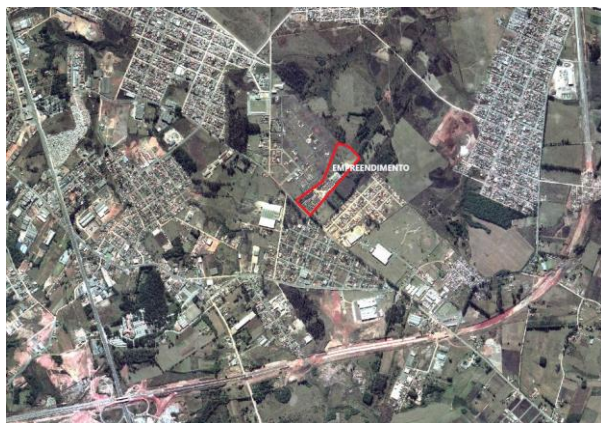


Figura 45: Imagem aérea ano 2000 (Fonte: Suderhsa).



Figura 46: Imagem aérea de 2010 (Fonte: PMSJP).

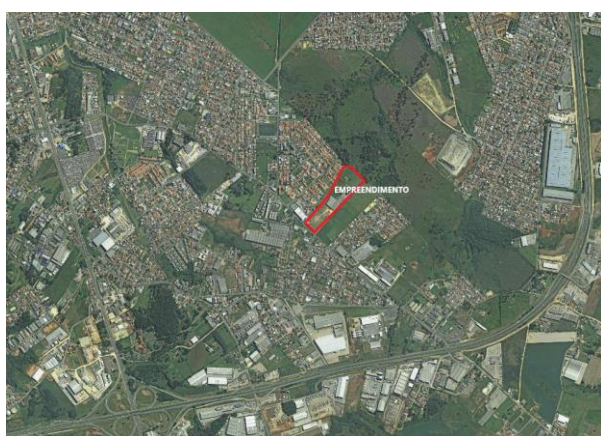


Figura 47: Imagem aérea de 2019 (Fonte: PMSJP).



Figura 48: Imagem aérea de 2024 (Fonte: PMSJP).

## 6.8 Patrimônio Histórico, Cultural e Natural

Todo elemento cultural que é considerado patrimônio histórico-cultural por um órgão ou entidade especializada no assunto, é estabelecido como elemento “tombado” como patrimônio e tem valor histórico para as culturas dos povos e que deve ser preservado por representar uma riqueza cultural para a comunidade e para a humanidade.

De acordo com a Lei Nº2.256/2013, o Patrimônio Natural e Cultural de São José dos Pinhais é formado por bens móveis e imóveis existentes em seu território, cuja preservação é de interesse histórico. Em consulta a Prefeitura, constatou-se alguns Patrimônios Tombados como Igrejas, mausoléus e prédios históricos, localizadas a maioria na área central de São José dos Pinhais.

Porém, o **Empreendimento em questão não se encontra próximo a nenhuma edificação tombada pelo Patrimônio Histórico-Cultural da Cidade de São José dos Pinhais.**

Quanto ao Patrimônio Natural, o qual trata da importância da preservação de áreas verdes como bens de uso e interesse comum sob a ótica ecológica, verifica-se que as

áreas verdes existentes no Município são constituídas por Áreas de Preservação Permanente (APP), Zonas Especial de Ocupação Restrita (ZEOR1) e áreas de parques e praças. Contudo, conforme já comentado anteriormente, sobre o presente Imóvel que está implantado o Empreendimento não há áreas de preservação ambiental a ser preservada como Patrimônio Natural. Existe apenas algumas árvores situadas na área livre atrás dos barracões que são mantidas caracterizando um pequeno bosque para fins de lazer.

## 7. IMPACTOS

Na elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança deve-se relacionar medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, que devem ser adotadas de modo a minimizar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento no seu entorno.

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

Com o objetivo de facilitar a análise deste EIV, foram desenvolvidas algumas matrizes que sintetizam a relação das fases de Construção e de Operação do Empreendimento em questão, as influências e medidas compensatórias ou mitigadoras, definidas de acordo com a classificação de impactos a seguir:

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

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

<b>TEMPORALIDADE:</b> Trata da durabilidade de tempo do impacto
- Permanente: de caráter definitivo;
- Temporário: durante um período específico de tempo;

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

Sugere-se mencionar medidas compensatórias nos casos que possam ocorrer impactos negativos, quando não for possível reparar totalmente o dano necessitando de outras medidas de compensação ou mitigadoras, quando a ação resultar na redução dos efeitos do impacto.

## 7.1 Matriz de Impactos - Fase de Construção

Considerando que este estudo trata da regularização das edificações existentes do Empreendimento em questão, cujas obras já estão construídas há algum tempo, não será possível apresentar uma matriz para a fase de construção, ficando esta fase fora de análise deste EIV.

## 7.2 Matriz de Impactos - Fase de Operação

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

### 7.2.1 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Aspecto Sócio-econômico

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

## 7.2.2 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
<b>Topografia e Terraplanagem</b>	Solo e Meio Ambiente	P	D	P	B	Devido o imóvel apresentar topografia relativamente plana e por se tratar de regularização de obra já implantada, não há necessidade de movimentação de solo.
<b>Vegetação/ Flora</b>	Alteração das Espécies Florísticas	P	D	P	B	Ao longo dos anos de implantação das edificações não houve necessidade de corte de vegetação. Apenas foi preservada a vegetação de grande porte existente que caracteriza um bosque sobre o imóvel.
<b>Fauna</b>	Alteração das Espécies de Animais do bioma	P	D	T	B	Não ocorreu interferência na fauna local, visto que havia apenas algumas espécies de passaros que continuam habitando vegetação que está sendo preservada no terreno.
<b>Permeabilidade do Solo</b>	Redução na Permeabilização do solo	N	D	P	M	O Empreendimento utilizou saibro como material permeável para pavimentar o estacionamento e pátio de carga e descarga dos caminhões, reduzindo apenas 20% a permeabilidade natural do solo. Porém o imóvel ainda apresenta uma considerável área permeável de gramados, garantindo uma Taxa de Permeabilidade total igual a 69,60%, atendendo desta forma a permeabilidade acima do mínimo necessário previsto por lei.

### 7.2.3 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Infraestrutura Urbana

CONDICIONA	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
<b>Demanda de Abastecimento de Água</b>	Aumento no Consumo de Água	N	D	P	M	O Empreendimento já está implantado no imóvel e portanto, o mesmo já é atendido pelo abastecimento de Água Potável através da rede da SANEPAR.
<b>Demanda de Abastecimento de Energia Elétrica</b>	Aumento no Consumo de Energia Elétrica	N	D	P	M	O Empreendimento já está consolidado no imóvel e portanto, o mesmo já é atendido pelo abastecimento de Água Potável através da rede da COPEL.
<b>Demanda por Coleta de Resíduos Sólidos</b>	Aumento no Volume de Lixo Reciclável e Orgânico a ser Coletado	N	D	P	M	O Empreendimento já está implantado no imóvel e portanto, o mesmo já é atendido pelo serviço público de coleta de lixo através da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.
<b>Efluentes de Esgoto</b>	Aumento no Volume de Esgoto	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar implantado, também já está sendo atendido pela rede de coleta de esgoto através da SANEPAR, garantindo assim a manutenção da qualidade do solo, visto o imóvel estar inserido em área de Manancial de Proteção do Rio Pequeno conforme Decreto Estadual 10.499/2022.
<b>Demanda por Serviço e Equipamento Público</b>	Aumento da demanda de atendimentos na área de Saúde, Lazer e Serviços Sociais	N	D	T	B	Por se tratar de Atividades de caráter Comercial, a população utilizará eventualmente os Equipamentos de Lazer e de saúde e quando utilizar será por período temporário. Portanto não irá aumentar significativamente as demandas por estes equipamentos.

## 7.2.4 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
<b>Sistema Viário</b>	Aumento na demanda de veículos e pedestres circulando pelas vias de acesso	N	D	P	M	Devido o Empreendimento já estar operando, esta nova demanda de 205 veículos de pequeno porte e 30 caminhões tipo carreta circulando na Alameda Arpo e no entorno, pode ser considerado de impacto negativo moderado, visto que esta nova frota já está circulando nas principais vias de acesso e as vias estão absorvendo com fluidez esta nova demanda do Empreendimento.
<b>Acessos do Empreendimento</b>	Acessos do Empreendimento	N	D	P	M	O Empreendimento possui acesso principal pela Alameda Arpo, contendo a guarita recuada o que permite que os caminhões parem na área de espera, não causando acidentes ou congestionamento no fluxo de veículos da via, viabilizando mais segurança durante os acessos ao Empreendimento.
<b>Estacionamento</b>	Atender estacionamento interno ao terreno do Empreendimento	P	D	P	A	O Empreendimento atende tanto área de estacionamento como também pátio para manobras, para carga e descarga para a nova frota dentro do perímetro do terreno, atendendo um número maior de vagas do que o previsto pela legislação vigente.
<b>Transporte Público</b>	Aumento no número de passageiros que usam o transporte coletivo público	N	I	P	B	A nova demanda de 15 funcionários do Empreendimento poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo, visto a existência de 6 linhas de ônibus que transita na Alameda Arpo. Também deve-se considerar que alguns funcionários poderão usar veículos próprios ou outros meios de transporte de fretamento, reduzindo a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo local.

## 7.2.5 Matriz de Impactos – Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA	ABRANGÊNCIA	TEMPORALIDADE	MAGNITUDE	MEDIDA MITIGADORA
<b>Uso e Ocupação do Solo</b>	Atividades Desenvolvidas Atendem a Vocação do Zoneamento	P	D	P	B	Otimiza�o da voca�o do Zoneamento ZOC, visto se tratar de atividades comerciais, não influenciando na demanda do uso Habitacional que � de Baixa Densidade para esta região, de acordo com a Legisla�o vigente, contribuindo ainda com a área de manancial existente conforme Decreto Estadual 10.499/2022).
<b>Adensamento Populacional</b>	Aumento na Densidade Populacional	P	D	P	B	Trata-se de Uso Comercial, com permanência dos funcionários de caráter temporário durante o horário de funcionamento, não caracterizando assim um aumento na demanda populacional local.
<b>Ilumina�o e Ventila�o</b>	Influência na ilumina�o e Ventila�o Naturais do Entorno do Empreendimento	P	D	P	B	A implanta�o deste Empreendimento atende aos parâmetros urbanisticos em rela�o aos recuos necessários e a altura máxima estabelecidas por Lei vigente, tendo visto a área de terreno disponível para as atividades do Empreendimento, assegurando desta forma, tanto a ilumina�o natural quanto a ventila�o permanente.
<b>Patrimônio Histórico e Paisagem</b>	Interferências Visuais, Volumétricas ou Culturais	P	D	P	A	Não haverá interferência deste Empreendimento na paisagem local e nem em rela�o aos Patrimônio Histórico, devido a sua distância até o a área central da Cidade, onde permanecem os prédios tombados.

## 8. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Como mencionado anteriormente, este Empreendimento está implantado sobre o Lote “1-A-II” com área total igual 72.002,66m<sup>2</sup>, localizado na Alameda Arpo N<sup>o</sup>1.005, contendo edificações a serem regularizadas com área total construída igual a 10.401,91m<sup>2</sup>.

Este imóvel está inserido no zoneamento classificado como ZOC (Zona de Ocupação Consolidada), cuja zona necessita deferimento do CMPDU em relação ao uso de permissível para permitido para as atividades de Depósito e Transportadora, que se classificam como Serviço 3.

Conseqüentemente, pode haver impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e do funcionamento das atividades deste Empreendimento, havendo a necessidade de avaliar, principalmente os impactos negativos, e apresentar medidas compensatórias ou mitigadoras com o objetivo de minimizar esses possíveis impactos.

### 8.1 Avaliação dos Impactos – Fase de Construção

Considerando que este estudo trata da regularização das edificações existentes do Empreendimento em questão, cujas obras já estão construídas há algum tempo, não será possível apresentar uma matriz para a fase de construção, ficando esta fase fora de análise deste EIV.

### 8.2 Avaliação dos Impactos – Fase de Operação

Ao analisar este Empreendimento que já se encontra implantado e em fase operacional de suas atividades comerciais, conclui-se que a maior interferência que as atividades para Depósito e Transportadora implantadas neste imóvel são causadas sobre o sistema viário local, em especial sobre o fluxo de tráfego da Alameda Arpo.

Conforme já mencionado no Item 5.7, o impacto negativo que verifica-se atualmente ocorre devido o atual acesso ser inadequado em relação as suas dimensões, apresentando largura insuficiente, o que induz a situações inconvenientes em que os caminhões necessitam manobrar sobre a Alameda Arpo, causando eventuais congestionamentos devido à manobras sobre esta via. Ou então, pelo fato de alguns motoristas utilizarem as vias locais como a Rua São Salvador e Rua Manaus para acessar a Rua Boa Vista, cuja via termina em frente ao atual acesso deste Empreendimento, permitindo o acesso direto dos caminhões a Empresa, sem necessidade de manobrar sobre a Alameda Arpo.

Sendo assim, conforme já citado e como **medida mitigadora, a Empresa Transmagna propõe a implantação de um novo acesso** (ver Figura 49) com rebaixamento de guia com largura de 22,76m e com área de acumulação com profundidade de 30,00m, para assegurar acesso mais rápido e sem necessidade de manobrar as carretas sobre a Alameda Arpo, servindo ainda de área de espera e acumulação dos veículos fora da via

pública, garantindo maior segurança em relação ao fluxo local de veículos e dos transeuntes pedonais.

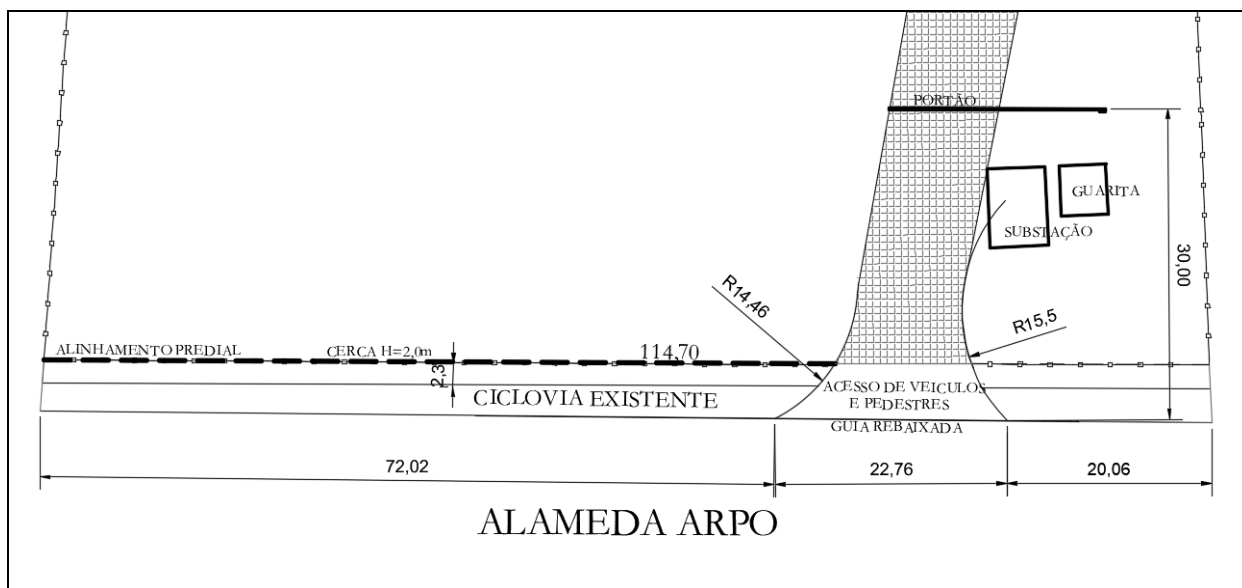


Figura 49: Proposta de novo acesso de veículos e pedestres para o licenciamento do Empreendimento como medida mitigadora.

Além dessas situações, e de acordo com a legislação vigente, este Empreendimento prevê uma nova demanda de 205 veículos de pequeno porte, além da frota de 30 caminhões tipo carreta que são necessários para atender as atividades da transportadora. Conseqüentemente, haverá um aumento no atual fluxo de veículos que transitam diariamente sobre a Alameda Arpo

Contudo, visto que as atividades de Depósito e de Transportadora já estão em operação e, conseqüentemente, o novo fluxo de veículos já está transitando sobre a Alameda Arpo e demais vias locais, pode-se concluir que esta nova demanda de 205 possíveis veículos de pequeno porte e os 30 caminhões tipo carreta desta Empresa, já está sendo absorvida pelo atual sistema viário existente, sem causar grandes transtornos ao atual fluxo de veículos que circulam nestas vias.

Em relação aos possíveis impactos causados no aspecto ambiental, foi necessário a pavimentação do solo para adequar o pátio de carga e descarga e estacionamento para os caminhões da transportadora. De modo a evitar o uso de asfalto ou outro material que impermeabilizasse 100% o solo, foi optado pela pavimentação com saibro como forma de compensação mitigadora de modo a garantir 80% de permeabilidade na área de pátio, minimizando este impacto no aspecto ambiental. Além disso, nas demais áreas de circulação foi utilizado materiais como paralelepípedo sem rejunte, que asseguram um bom percentual de permeabilidade no solo, garantindo desta forma uma permeabilidade total no terreno igual a 69,66%, cujo percentual atende acima do valor mínimo previsto em lei.

Também haverá uma interferência sobre a infraestrutura urbana existente, com o aumento da demanda sobre as redes de abastecimento de energia elétrica e de água potável, assim como sobre as redes coletoras de esgoto e de resíduos sólidos. Porém,

uma vez que o Empreendimento se encontra implantado e em funcionamento, o mesmo já está sendo atendido pelas citadas redes, em especial pela rede coletora de esgoto. Portanto, verifica-se que mesmo com o aumento na atual demanda, será possível preservar a qualidade do solo em área do Manancial de Abastecimento do Rio Pequeno, mitigando o impacto causado pelo esgoto gerado, através da ligação direta na rede de coleta da SANEPAR.

Ainda, considerando os serviços e equipamentos públicos na área de saúde, poderá ocorrer um eventual acréscimo na demanda em relação ao atendimento de alguns funcionários desta Empresa. Salientando que o Empreendimento se caracteriza meramente por atividades comerciais, pode-se concluir que a interferência poderá ocorrer de modo temporário durante o horário comercial, não caracterizado um impacto permanente como acontece nos empreendimentos residenciais. O mesmo ocorre com a densidade populacional, que não será alterada devido ao quadro de funcionários desenvolverem suas atividades apenas durante o horário de funcionamento comercial, caracterizando uma população flutuante.

Quanto ao uso do transporte coletivo, conclui-se que a nova demanda de 15 funcionários do Empreendimento poderá ser atendida com tranquilidade pelo atual sistema de transporte coletivo, visto haver 6 linhas de ônibus que fazem itinerário pela Alameda Arpo. Também deve-se considerar que alguns funcionários poderão usar veículos próprios ou outros meios de transporte de fretamento, reduzindo assim a demanda de passageiros sobre o transporte coletivo local.

Em relação aos aspectos sócios-econômicos, é importante ressaltar que todo imóvel que esteja ocupado e desenvolvendo atividades comerciais ou residenciais, agregam valor imobiliário para o local. Sendo assim, devido este Empreendimento estar ocupando as edificações existentes e em pleno funcionamento, poderá majorar o seu valor imobiliário, causando um impacto positivo e conseqüentemente, provocar a valorização imobiliária do entorno. Outra interferência positiva, é o aumento na Arrecadação Tributária para o Município de São José dos Pinhais, o qual poderá aumentar sua receita tributária através de impostos gerados por este Empreendimento e até mesmo por outros estabelecimentos no entorno, devido ao aquecimento do comércio local como restaurantes e lanchonetes.

E para finalizar, este Empreendimento em operação poderá gerar 15 vagas diretas para funcionários e 30 vagas indiretas para motoristas, com oferta para moradores da região favorecendo desta forma o aspecto sócio-econômico local.

## **9. CONCLUSÃO**

Após analisar as informações diagnosticadas neste EIV em relação ao Empreendimento, assim como sobre o seu entorno e ainda, considerando os aspectos positivos e os impactos negativos decorrentes da operação desta atividade, pode-se concluir que o aumento na demanda de veículos transitando sobre o atual sistema viário será a maior interferência negativa causada pela regularização e operação deste Empreendimento.

Portanto, como forma de mitigar esses possíveis impactos deste Empreendimento, será proposto novo acesso para a Empresa, conforme mencionado no Item 8.2 da Avaliação de Impactos, aumentando a área de espera e acumulação dentro do perímetro do terreno, para viabilizar as entradas e saídas dos caminhões com maior segurança e sem comprometer a fluidez do fluxo de tráfego local. E considerando que as atividades deste Empreendimento para Depósito e Transportadora já se encontram em fase operacional, e visto que não há ocorrências de acidentes ou transtornos que comprometam a Alameda Arpo decorrentes do funcionamento deste Estabelecimento, conclui-se que a malha viária existente já absorveu esta nova demanda de veículos provenientes deste Estabelecimento, minimizando assim esta interferência negativa citada.

Portanto, confiante na viabilidade deste Licenciamento de Regularização das edificações para fins de DEPÓSITO E TRANSPORTADORA – SERVIÇO 3, esta Empresa TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA solicita o DEFERIMENTO deste EIV ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Esta Empresa permanece à disposição para análise de outras possíveis medidas compensatórias que possam mitigar os impactos na vizinhança, decorrentes da implantação deste Empreendimento neste Município de São José dos Pinhais.

## 10. REFERÊNCIAS

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

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

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

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

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

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

**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.** Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 110, de 16 de agosto de 2016, e Lei Complementar n. 124 de 19 de julho de 2018. Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

**MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.** Legislação Municipal vigente sob N.º2.497/2014 e Alterações, de 26 de novembro de 2014. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/legislações>

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

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

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

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

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

Este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV foi elaborado para a Empresa **TRANSMAGNA TRANSPORTADORA LTDA**, tendo como Responsável Técnica pela autoria deste estudo a Engenheira Civil **CLAUDIA PINHEIRO RIBAS**, sob CREA/PR A187257/D, para o Licenciamento de Regularização de Edificações para fins de **DEPÓSITO E TRANSPORTADORA – SERVIÇO 3**, sobre o Lote 1-A-II matriculado sob N.º47.135 da 1.ª Circunscrição, sito a Alameda Arpo N.º1.005, no Bairro Costeira, Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

São José dos Pinhais, 30 de Janeiro de 2025

**CLAUDIA PINHEIRO RIBAS**  
Engenheira Civil - CREA/PR A187257/D

## ANEXOS



1. Responsável Técnico

**CLAUDIA PINHEIRO RIBAS**

Título profissional:  
**ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: 1719368831

Carteira: PR-187257/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA**

CNPJ: 79.942.140/0010-20

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 8929

COSTEIRA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83015-162

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 15/07/2024

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AL ARPO, 2055

OURO FINO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83010-290

Data de início: 15/07/2024

Previsão de término: 15/10/2024

Proprietário: TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA

CNPJ: 79.942.140/0010-20

4. Atividade Técnica

[Estudo] EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Quantidade

Unidade

1,00

UND

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA PINHEIRO RIBAS, registro Crea-PR PR-187257/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 27/08/2024 e hora 20h05.

TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA - CNPJ: 79.942.140/0010-20

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.cofrea.org.br](http://www.cofrea.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.

Assessor neste site: [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: (0800 041 0267)



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em: 27/08/2024

Valor Pago: R\$ 99,64



**REGISTRO DE IMÓVEIS**1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR  
R. VISCÓDE DO RIO BRANCO, 1069 - FONE 362-1278TITULAR: ARNALDO VOSGERAU  
C P F 02247720-15**REGISTRO GERAL**

FICHA

-01-

**MATRÍCULA N.º 47.135**

RUBRICA

**IMÓVEL:-** O terreno designado LOTE Nº 1-A-II, com a área de 72.002,66 m2., dentro das seguintes medidas e confrontações: Noroeste- Partindo de um ponto, situado no eixo da rodovia de acesso à Colônia Murici, próximo ao portão de entrada do imóvel, junto à divisa com Lincon Tarquinio, segue por linhas secas e sucessivas, confrontando com Lincon Tarquinio, nos seguintes rumos e distâncias: 60º10'50"NE e 163,87metros, 59º35'20"NE e 67,99metros, 122,00metros, 60,00metros, 125,00metros até a estaca nº20-A, localizada no canto de uma cerca de arame farpado, na divisa com Lincon Tarquinio e Banestado Crédito Imobiliário. Nordeste- Deste ponto, deflete à direita e segue por linhas secas e sucessivas, confrontando com Banestado S/A Crédito Imobilia, Banco do Estado do Paraná S/A e lote nº 2, nos seguintes rumos e distâncias: 57º08'03"SE e 67,26 metros; 32º45'59"SE e 116,13metros até o marco nº1-A-4, localizada no canto de divisa com o lote nº2 e lote nº1-A-I. Sudeste-Deste ponto deflete à direita e segue por linha seca, confrontando com o lote 1-A-I, na rumo de 52º24'02"SO e distância de 533,90 metros, até a estaca nº1-A-3=1P, localizada no eixo da rodovia de acesso à Colonia Murici.Sudoeste- Deste ponto deflete à direita e segue por linha seca ao longo do eixo da rodovia de acesso à Colônia Murici, no rumo de 31º39'00"NO e distância de 115,18metros, até a estaca00=PP, localizada junto ao portão de entrada, retornando ao ponto de partida.Obs.:- Lote esse oriundo da subdivisão do lote nº1-A, com 144.005,33m2. situado no lugar Costeira, neste Município, cadastrada no INCRA sob nº701.149.294.144-9.**PROPRIETÁRIO:-** ACIR CEZAR MATIOLI PAOLINI, brasileiro, separado judicialmente, advogado, CI.340.726-Pr., inscrito no CPF/MF 165.003.859-34 residente e domiciliado na rua Dr. Muricy 809 em Curitiba-Pr.São José dos Pinhais, 05 de julho de 1.993\* Oficial. - - -

**R.1-47.135:-**Pela escritura lavrada nas notas de 1º Tabelião desta cidade, em 29 de outubro de 1.993, às fls. 95, do livro 475, Acir Cezar Matioli Paolini, já qualificado, VERDE o imóvel objeto desta matrícula a **MADEREIRA BIANCHINI LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua Teresinha Arlete de Moraes 253, nesta cidade, inscrita no CGC/MF 80.024.250/0001-09, devidamente representada, pela quantia de R\$5.400.000,00, que será paga em 11-vezes de R\$490.909,09, vencendo-se a primeira prestação em 28.11.93 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, representadas por notas promissórias, ficando instituído e aceito pelas partes o Pacto Comissório.INCRA 701.149.294.144-9 Certidão Negativa Difla 2326/93 expedida pelo I.A.P., que fica arquivada em Cartório São José dos Pinhais, 19 de Novembro de 1.993\* Oficial.

**Av.2-47.135:-**Por equívoco deixou de constar na presente matrícula -- que Acir Cezar Matioli Paolini, adquiriu o imóvel objeto desta matrícula através do Registro nº 4 da matrícula 45.776, livro 2, em 03.06.92. São José dos Pinhais, 17 de Junho de 1.994\* Oficial. - - -

**AV.3-47.135:-** Conforme documentação comprobatória que fica arquivada em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento das condições de pagamento constantes do R.1 supra.- São José dos Pinhais, 10 de janeiro de 1995.- Oficial. - - -

SEGUIE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registros.ans.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: d1349428-1517-460c-8e7b-036238687440

CNM 079970.2.0047135-30

[reg.ans.org.br](http://reg.ans.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhadocaes  
MATRÍCULA N.º  
47.135

Este documento foi assinado digitalmente por EMIUCO DAL ONCARIO CO.FOEIFRO - 2A/03/2024 10:09 PROTOCOLO: S24020387810-D-17155

CONTINUAÇÃO

**AV.4-47.135**:- Protocolo nº 128.931 de 26/07/2011. Conforme requerimento datado de 22/07/2011 e Certidão nº 00907/2011/DETRI, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, que ficam arquivados em Cartório, (arquivo de requerimentos) - AVERBA-SE que o imóvel objeto desta matrícula, está situado dentro do perímetro urbano deste Município e encontra-se efetivamente cadastrado na Prefeitura sob **inscrição imobiliária 14.261.0002.000**. Custas-VRC 60 = R\$8,46. São José dos Pinhais, 29 de julho de 2011. *[Assinatura]* Oficial Designada.

**R.5-47.135**:- Protocolo nº 128.931 de 26/07/2011. Conforme instrumento particular de Contrato Global para Concessão de Adiantamento sobre Contrato de Câmbio-Exportação e, instrumento particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel, firmados pelas partes em 15 de junho de 2011, com firmas reconhecidas, dos quais uma via fica arquivada em Cartório (arquivo de papéis), Madeireira Bianchini Ltda., com sede nesta Cidade, na Alameda Arpo, nº 1005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.024.250/0001-09, devidamente representada, **ALIENA em caráter fiduciário**, nos termos de Lei nº 9.514 de 20/11/97 e Lei nº 11.076 de 30/12/04, o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas, inclusive as não averbadas, em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus, Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para garantir o cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas no contrato, até o limite de 100% do valor correspondente em moeda estrangeira do contrato sem prejuízo das garantias já constituídas. O Credor concede a Devedora, um limite para concessão de Adiantamento sobre Contrato de Câmbio - Exportação (ACC e ACE) (tipo 01) ("Adiantamentos"), no valor total de US\$ 700.000,00 (setecentos mil dólares dos Estados Unidos) ou seu equivalente em outra moeda conversível que for ajustada caso a caso entre as partes, correspondente na data da assinatura do contrato a R\$ 1.107.470,00 (um milhão cento e sete mil, quatrocentos e setenta reais). As partes ajustam que o Crédito Rotativo disponibilizado para fins de Adiantamentos, terá efeito a partir da data da devida constituição da garantia citada na cláusula 9, e poderá ser utilizado até dia 15/06/2013. O prazo para pagamento de cada adiantamento recebido pela Devedora é de até 360 dias contado de cada contratação pelas partes, contemplado nesse prazo o vencimento, no Brasil ou no exterior, de quaisquer obrigações envolvidas, tais como a realização de embarques, a entrega dos documentos de embarque, o vencimento das cambiais, entre outros. Para todos os fins e efeitos de direito, fica doravante determinado que a taxa de juros remuneratórios aplicáveis a este contrato global deverá ser fixada entre 3% a 16% ao ano. A garantia ora constituída permanecerá em pleno vigor até a liquidação final e integral de todas as obrigações assumidas pela Tomadora no contrato. Valor do imóvel com todos os acessórios: R\$ 9.200.000,00. Com todas as demais cláusulas e condições constantes nos referidos contratos. Apresentaram:- Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 026792011-14001100 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - código de controle 735E.8CCB.8FC4.AA94, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, em nome da Devedora. Funrejus pago R\$ 817,80 em 27/07/2011, conforme guia nº 11012024700212772. Custas-VRC 2.156 = R\$304,00. São José dos Pinhais, 29 de julho de 2011. *[Assinatura]* Oficial Designada.

**AV.6-47.135**:- Protocolo nº 146.229 de 13/06/2013. Conforme Aditamento ao Contrato global de Adiantamento sobre Contrato de Câmbio Exportação e ao seu Anexo I - Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel, com Consolidação de Obrigações, Reconhecimento de Dívida, Ratificação de Garantia e outras avenças, firmado pelas partes em 13 de maio de 2.013, com firmas reconhecidas, ficando uma via arquivada em Cartório (arquivo de papéis) - o Credor Fiduciário, a Devedora e Garantidora Fiduciante, e os Intervinentes Garantidores e Devedores Solidários: Janor Bianchini Junior, empresário, inscrito no CPF/MF 482.689.689-15, portador da CLRG nº 5/R-1.372.365-SC, e sua esposa Rejane Aparecida Dezan Bianchini, do lar, inscrita no CPF/MF 816.834.309-30, portadora

SEQUE

*Emílio Dal Onário Cordeiro*

47.135/2

compração

da CIRG-7.226.838-5-Pr., brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Voluntários da Pátria nº 1158, Apto. 101, nesta Cidade, as partes desejam consolidar as obrigações decorrentes dos instrumentos acima mencionados e estabelecer novas condições para o pagamento, com retificação dos valores para os saldos devedores atuais decorrentes dos adiantamentos de contratos de câmbio e ratificação das garantias têm entre si certo e ajustado o seguinte: Ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não mencionadas, a Devedora reconhece e confessa dever ao Credor a quantia líquida e certa de R\$-4.030.911,10 (quatro milhões, trinta mil, novecentos e onze reais e dez centavos), apurada em 08/11/2012, por força dos Contratos de Câmbio devidamente descritos e caracterizados no presente aditamento, vinculados à Agência 3451 e conta corrente nº 715.357-0, sendo:- a) R\$-2.642.017,19 relativo ao saldo devedor contabilizado na baixa das operações descritas no referido aditamento; b) R\$-1.388.893,91 relativo ao saldo devedor contabilizado na baixa das operações devidamente descritas e caracterizadas no presente aditamento, concedidas através do limite concedido pelo contrato global. Tendo confessado a dívida discriminada na Cláusula Primeira e não reunindo condições de saldar o débito em sua totalidade e de uma só vez, pelo presente e melhor forma de direito, a Devedora propõe para sua liquidação e o Credor concorda em receber a quantia de R\$-3.605.000,00 (três milhões seiscentos e cinco mil reais) em 60 (sessenta) parcelas, conforme fluxo descrito no aditamento. As parcelas mencionadas no "caput" estão acrescidas de juros remuneratórios ajustados em 1% (um por cento) ao mês, equivalente a taxa anual de 12,6825030%, calculados diariamente sobre o saldo devedor de 13/05/2013 até o vencimento de cada parcela, de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior tomando-se como base o ano comercial de 360 dias. Sem prejuízo de outras garantias reais ou pessoais já outorgadas ou a serem constituídas e para melhor garantir o cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, a Garantidora Fiduciante ratifica a alienação fiduciária constituída em favor do Credor Banco Bradesco S/A constante do R.5 retro. Com todas as demais cláusulas e condições constantes dos referidos instrumentos. Para fins do leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da sobredita Lei 9.514 de 20/11/1997, as partes declaram que o valor referencial para o primeiro leilão será de R\$-9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais), valor esse a ser atualizado monetariamente, conforme a variação do IGP-M/FGV, a partir da data do instrumento. Custas-VRC 2.156 = R\$304,00. São José dos Pinhais, 17 de junho de 2.013. *Emílio Dal Onário Cordeiro* Oficial Designada

**R.7-47.135**- Protocolo nº 160.392 de 07/11/2014. Conforme requerimento datado de 07/11/2014, anexado ao processo de pedido de intimação (protocolo 158.970) e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis) e nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97 - **REGISTRA-SE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, na Comarca de Osasco - São Paulo, devidamente representado. Inscrição Imobiliária: 14.261.0002.000.01. ITBI/2014 pago sobre o valor da Base de Cálculo de R\$ 4.030.911,10, conforme guia nº 29573 em 07/11/2014. Funrejus pago R\$1.821,20, em 10/11/2014 conforme Guia 24000000000279142-4, "Emitida a DOI". CNIB - resultado negativo - Código HASH: cfd7.f89a.Oe5C.9f2a.ba62.3971.2663.2eee.4bbf.8aba. - Custas-VRC 4.312 = R\$676,98. São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2014. *Emílio Dal Onário Cordeiro* Oficial Designada

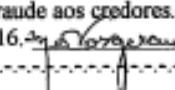
FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: N0D10 . P495t . WCDAn - mbT7D . xZPF  
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

**AV.8-47.135**- Protocolo nº 179.972 de 29/11/2016. Conforme requerimento datado de 21 de novembro passado e, certidão expedida nos autos de Homologação Judicial autuada sob n. 0028410-25.2015.8.16.0001 em que são partes Arteplas Artefatos de Plásticos S/A - CNPJ/MF 82.931.346/0001-78; J. Invest Maxx-Factoring Fomento Comercial Ltda - CNPJ/MF 07.164.086/0001-37; Madeireira Bianchini Ltda - CNPJ/MF 80.024.250/0001-09 - distribuída

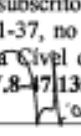
SELOS NO VERSO


Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 63049428-1517-460c-8b7b-003230607440


consolidação


em 06/10/15 - em tramite no Juizo de Direito da Secretaria da 10ª Vara Cível de Curitiba.- Sentença homologatoria do acordo: 24/04/2016.- Ação em fase de execução de sentença em que o exequente J.Invest Maxx-Factoring Fomento Comercial Ltda. executada Arteplas Artefatos de Plásticos S.A. - que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos). Por força da celebração de acordo judicialmente homologado, o requerente tornou-se credor da quantia de R\$.2.140.000,00, sendo pactuado que em garantia da dívida permaneceria o saldo decorrente da consolidação da posse em favor do credor fiduciário.- Assim, mesmo que consolidada a posse, e, o bem alienado, o saldo de tal alienação garantiria a dívida objeto da homologação judicial citada.- Vale ressaltar, que tal acordo homologado judicialmente tem como garantia o saldo do crédito decorrente da alienação fiduciária e, conforme o art. 27 da Lei 9514 - o credor fiduciário após consolidação da propriedade deve levar o bem a leilão, restando dessa maneira o saldo que compõe a garantia da dívida. Assim, através da decisão judicial que homologou o referido acordo, que teve o seu transito em julgado, conforme demonstração da certidão referida, evitando dessa maneira possível futura fraude aos credores.- Custas-VRC 60 = R\$10,92. São José dos Pinhais, 09 de dezembro de 2016.  Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: pZZHy . OuKrc . 6HsQG - pumXf . kqunx  
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

**AV.9-47.135** - Protocolo 188.628 de 11/10/2017: **CANCELAMENTO**: Nos termos do Requerimento de Baixa de Anotação de Garantia, datado de 05/10/2017, subscrito pelo credor J. Invest Maxx-Factoring Fomento Comercial Ltda., CNPJ nº 07.164.086/0001-37, no qual constou a notícia de realização de acordo judicial homologado pelo juizo da 10ª Vara Cível de Curitiba-PR, processo nº0028410-25.2015.8.16.0001, faço constar o cancelamento da **AV.8-47.135** Emol.: VRC 647 = R\$ 117,72. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de novembro de 2017.  Oficial.- (lc/ka)

**AV.10-47.135** - Protocolo 188.505 de 06/10/2017: **DISPENSA DE LEILÕES**: Conforme solicitação expedida em 03/10/2017 e sentença homologatória datada de 29/09/2017, subscrita pelo juiz de direito Dr. Leonardo Souza e transitada em julgado, ambas extraídas dos autos nº 0026353-63.2014.8.16.0035 em trâmite 1ª Vara Cível desta Comarca, aqui arquivados (mandados), faço constar que restou convenionada a dispensa da realização dos públicos leilões a que alude o artigo 27 da Lei 9.514/1997, ficando desde logo disponível o imóvel da matrícula pelo proprietário Banco Bradesco S/A. Emol.: VRC 315 = R\$ 57,33. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de novembro de 2017.  Oficial.- (lc/ka)

**AV.11-47.135** - Protocolo nº 189.762 de 23/11/2017 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do art. 213, I, (g) da Lei 6.015/73 e guia de ITBI constante do R.12-47.135, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula passa a ser nº **14.261.0002.0000.01**. Emol.: VRC 60 = R\$ 10,92. Dou fé. São José dos Pinhais, 19 de dezembro de 2017.  Oficial.- (VP/VJ)

**R.12-47.135** - Protocolo 189.762 de 23/11/2017 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 10/11/2017, às fls. 102/105, do livro 2153-N, do 7º Serviço Notarial de Curitiba-PR, BANCO BRADESCO S/A, já qualificada, **VENDE** o imóvel descrito nesta matrícula à **LWA - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Coronel Líbero, nº 136, Antonina- PR, inscrita no CNPJ/MF 07.676.220/0001-89. Valor da compra e venda: R\$ 3.000.000,00. Condição - Não há. Consta no referido título a apresentação da certidão de Tributos Federais 38C9.7E1F.CFB5.A038, emitida em 23/05/2017, válida até 19/11/2017. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 2210.3734.cece.944b.bba2.53ed.930b.1e64.9585.bb07. ITBI guia 52685, recolhido em 22/11/2017, sobre a quantia de R\$ 3.000.000,00. Recolhido Funrejus em 10/11/2017, no valor de R\$ 5.344,68, conforme guia 1400000003071144-0, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 784,78. Dou fé. São José dos Pinhais, 19 de dezembro de 2017.  Oficial.- (VP/VJ)

**AV.13-47.135** - Protocolo 2151993 de 16/06/2020 (CVD/19) - **DADOS DO IMÓVEL** - Nos

Continua na folha 3

88028

CNM 079970.2.0047135-30

[www.saes.org.br](http://www.saes.org.br)

Serviço Atendimento Eletrônico

saes

Este documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL ONGARO CORREIJO - 2A092024 1009 PROTOCOLO: SZ4000467610-47 035

CONTINUAÇÃO

termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, e da Certidão de Medidas e Confrontações sob nº 583/2020 expedida em 05/06/2020 pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, reproduz-se a atual caracterização do lote objeto desta matrícula - Lote nº 1-A-II (um-A-II), situado no bairro Costeira, São José dos Pinhais-PR, de inscrição imobiliária nº 14.261.0002.0000.01, de formato irregular, encontra-se no lado ímpar da Alameda Arpo (antiga Estrada Municipal para a Colônia Murici), possui as seguintes medidas e confrontações: Noroeste: partindo de um ponto, situado no eixo da rodovia de acesso à Colônia Murici (atual Alameda Arpo), próximo ao portão de entrada do imóvel, junto à divisa da antiga propriedade de Lincon Tarquinio [atual lote F-125 (F-cento e vinte e cinco)], segue por linhas secas e sucessivas, confrontando atualmente com o Lote F-125 (F-cento e vinte e cinco) e demais lotes e arruamento do Loteamento Parque São José (antigos Lincon Tarquinio, Banestado Crédito Imobiliário e Banco do Estado do Paraná S/A e Lote nº 2 (dois) a seguir descritos), nos seguintes rumos e distâncias: 60°10'50"NE e 163,87 metros, 59°35'20"NE e 67,99 metros; 122,00 metros, 60,00 metros, 125,00 metros até a estaca nº 20-A (vinte-A), localizada no canto de uma cerca de arame farpado, na divisa com antigos Lincon Tarquinio e Banestado Crédito Imobiliário. Nordeste- Deste ponto, deflete à direita e segue por linhas secas e sucessivas, confrontando com antigos Banestado S/A Crédito Imobiliário, Banco do Estado do Paraná S/A e Lote nº 2 (dois), nos seguintes rumos e distâncias: 57°08'03"SE e 67,26 metros, 32°45'59"SE e 116,13 metros até o marco nº 1-A-4 (um-A-quatro), localizado no canto da divisa com o lote nº 2 (dois) e lote nº 1-A-I (um-A-I). Sudoeste - Deste ponto deflete à direita e segue por linha seca, confrontando com o lote 1-A-I (um-A-I), no rumo de 52°24'02"SO e distância de 533,90 metros, até a estaca nº 1-A-3=1P (um-A-três= um P), localizada no eixo da rodovia de acesso à Colônia Murici. Sudoeste- Deste ponto deflete à direita e segue por linha seca ao longo do eixo da rodovia de acesso à Colônia Murici, no rumo 31°39'00"NO e distância de 115,18 metros até a estaca O=PP, localizada junto ao portão de entrada, retornando ao ponto de partida. O lote possui 72.002,66 m<sup>2</sup> de área total. Encontra-se a 160,00 metros de distância da esquina com a Avenida Heitor Moro. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fundep: R\$ 3,0400. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Dou fê. São José dos Pinhais, 09 de julho de 2020. \_\_\_\_\_ Oficial.- (K/DP)

**AV.14-47.135** - Protocolo 215.993 de 16/06/2020 (CVD/19) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 27, §5º, da Lei 9.514/97, e do Requerimento datado de 18/12/2019, aqui arquivado, faço constar o cancelamento da alienação fiduciária constante do **R.5-47.135** e aditamento dela decorrente, constante da **AV.6-47.135**. Emol.: R\$ 416,11 VRC 2.136,00/ISS: R\$ 8,3222. Fundep: R\$ 20,8055. Dou fê. São José dos Pinhais, 09 de julho de 2020. \_\_\_\_\_ Oficial.- (K/DP)

**R.15-47.135** - Protocolo 215.993 de 16/06/2020 (CVD/19) - **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** - Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Servidão de Passagem, lavrada em 18/12/2019, às fls. 093/095, do Livro 1311-E, do 4º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, em que são partes LWA - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA e COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, faço constar a constituição de servidão administrativa em favor **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR**, sociedade de economia mista, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 76.484.013/0001-45, com sede e foro na Rua Engenheiros Rebouças, 1.376, Curitiba-PR, sobre uma área de **654,45 m<sup>2</sup>**, extensão de 218,15 metros e largura de 3,00 metros. Descrição do perímetro: Inicia-se a descrição pelo eixo da faixa de servidão junto a EST-A, de coordenadas N 7172554.462 m e E 684195.197 m, situada no alinhamento predial da Rua Carlito Dissenha, desta segue pelo referido lote, com azimute de 137°49'51" e distância de 1,65 metros até o PV-003, de coordenadas N 7172553.256 m e E 684196.289 m, 25°01'24" e 21,65 metros até o PV-004, de coordenadas N 7172572.857 m e E 684205.439 m, 112°36'50" e 65,35 metros até o PV-005, de coordenadas N 7172547.725 m e E 684265.773 m, 135°24'56" e 29,85 metros até o PV-006, de coordenadas N 7172526.465 m e E 684286.727 m, 135°24'56" e 75,00 metros até o PV-007, de coordenadas N 7172473.049 m e E 684339.374 m, 135°24'53" e 24,65 metros até a EST-B, de coordenadas N 7172455.499 m e E 684356.671 m, situada na divisa com o Lote vizinho. Valor da indenização: **R\$ 42.240,30 (quarenta e dois mil e duzentos e quarenta reais e trinta centavos)**. Memorial descritivo datado de 03/07/2018, ART CREA-PR nº 20180134276, e demais documentos aqui arquivados. Certidão de Tributos Federais 405F.512E.D4E9.EE7F, emitida em 08/11/2019, válida até 06/05/2020. ITBI guia 71441/2020 (recolhido em 22/05/2020, sobre a quantia de R\$ 42.240,30). Continua no verso

CONTINUAÇÃO

Recolhido o Funrejus em 18/12/2019, no valor de R\$ 84,48, conforme guia nº 1400000005350010-0, aqui arquivada. Emitida a DOI Emol: R\$ 832,22 VRC 4.312,00, ISS: R\$ 16,6444. Fundep: R\$ 41,6110. Dou fê. São José dos Pinhais, 09 de julho de 2020. *[Assinatura]* Oficial - (K/DP)



1º Serviço Registral Imobiliário, CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.095/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 24 de maio de 2024. 10:05:00h

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d'0349428-1817-460c-8b7b-095280667440

CNM 079970.2.0047135-30

[qr.br/ur.sanopretrsigbr/www](http://qr.br/ur.sanopretrsigbr/www)  
RPS que utiliza o papel cer

Serviço de Atendimento  
Eletrônico

saes

Este documento foi assinado digitalmente por EMILIO DAL OMGARIO CORREIRO - 241052024 1009 PROTOCOLO 52405058761D-4795





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

Sem informação

**DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022**

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

**ZR3 - Zona Residencial 3**

**Ocupação**

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 4
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60
- Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

**Coefficiente de Aproveitamento**

Base - 1,8

**Parcelamento mínimo**

- Testada (m) - 12
- Lote mínimo (m²) - 360

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

**USOS ADEQUADOS**

**Usos adequados na ZR3**

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)
- Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)
- Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

**USOS CONDICIONADOS**

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias



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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

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

### USOS PERMISSÍVEIS

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

**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

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

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

**Extrativista:** (13),(26)

### ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

#### Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 40

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)

#### Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1

#### Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

### USOS ADEQUADOS

#### Usos adequados na ZOC

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)

**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)



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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

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

### USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

### USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

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

**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

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

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

**Extrativista:** (13),(26)

### OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

### SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

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

### ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 75 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

### DIRETRIZES VIÁRIAS

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

### INFORMAÇÕES



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 14.261.0002.0000**

**Data: 29/08/2024**

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008;
3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

**OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

**Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**Secretaria Municipal de Urbanismo**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano**

Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edilício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.





RUA PASSOS DE OLIVEIRA, 1.101 - CENTRO  
CEP 83030-720 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

**AO REQUERENTE:**

*Em resposta ao protocolo 202406145113597546*

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº **202406145113597546** da Consulta de Viabilidade PRP2486212750 **NÃO JULGARAM**. Requerente deve preliminarmente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 19 de junho de 2024.

*(assinatura digital no rodapé)*

**Lucas Grubba Pigatto**

Secretario Municipal de Urbanismo. Presidente do CMPDU.



Documento vinculado ao protocolo 202406145113597546  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

**TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA**

**91ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA  
UNIPESSOAL**

**NIRE 35600928461 – CNPJ 79.942.140/0001-39**

**ALCEMIR JOSE SARDAGNA**, brasileiro, natural de Pouso Redondo/SC, casado em Comunhão Universal de Bens, comerciante, residente e domiciliado na Rua João Butschardt nº 02 – Apto 501, Centro – Guarimirim/SC, CEP 89270-000, portador da Carteira de Identidade nº. 646.489-0, expedida pela SSP/SC e inscrito no CPF sob nº 310.466.739-04, na condição de único sócio da Sociedade Empresária Limitada Unipessoal **TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com sede social na Avenida Justino de Maio nº 630 – galpão 01, bairro Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos/SP, CEP 07222-000, inscrita no **CNPJ** sob nº. **79.942.140/0001-39**, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35600928461.

Delibera e ajusta a presente alteração, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA 1ª** – Extinguir a **FILIAL X**, estabelecida na Rua João Wiest Júnior nº 477 – galpão 01, bairro Vila Lenzi, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89252-402, inscrita no CNPJ nº 79.942.140/0011-00, NIRE nº 42900472086.

**CLÁUSULA 2ª** – Extinguir a **FILIAL XXII**, estabelecida na Rodovia Presidente Dutra, km 144, Sala 04, Bairro Jardim Motorama, São José dos Campos/SP, CEP 12223-900, inscrita no CNPJ nº 79.942.140/0023-44, NIRE nº 35903024313.

**CLÁUSULA 3ª** - À vista das modificações ora ajustadas, resolve consolidar o contrato social, passando a vigorar pela seguinte redação:

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA  
UNIPESSOAL**

**TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA**

**Cláusula I – Do nome empresarial (art. 997, II, CC)**

A sociedade adota como nome empresarial: **TRANSMAGNA TRANSPORTES LTDA**.

**Cláusula II – Da sede (art. 997, II, CC)**

A sociedade tem sua sede no seguinte endereço: Avenida Justino de Maio nº 630 – galpão 01, bairro Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos/SP, CEP 07222-000, e possui as seguintes filiais:

1

00059  
27 11 23

**FILIAL III**

Rua Antonio Sanches Lopes nº 500, Galpões 04, 05 e 06, Bairro Jardim Aclimação (Nova Venezia), CEP 13180-622, Sumaré/SP, CNPJ nº 79.942.140/0004-81, NIRE nº. 35901434581.

**FILIAL IV**

Rodovia BR 470, 3073, Bairro Itoupavazinha, CEP 89.070-200 Blumenau/SC, CNPJ nº 79.942.140/0005-62, NIRE nº 4290041096-0.

**FILIAL V**

Rodovia SC 108, nº 16.352 - km 16, Vila Nova, CEP 89237-680, Joinville/SC, CNPJ nº. 79.942.140/0006-43, NIRE nº. 4290041098-6.

**FILIAL VI**

Rua Tenente João Baptista Pires Corrêa nº 483, Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto/SP, CEP 14097-100, CNPJ nº 79.942.140/0007-24, NIRE nº 35902068813.

**FILIAL VII**

Av. Yusaburo Sasazaki, nº. 2100, Distrito Industrial Santo Barion, CEP 17.512-031, Marília/SP, CNPJ nº 79.942.140/0008-05, NIRE nº. 35902157506.

**FILIAL VIII**

Rodovia Jorge Lacerda, nº. 961, Bloco D, Galpões 01, 02, 03 e 04, Bairro Espinheiros, CEP 88.317-000, Itajaí/SC, CNPJ nº 79.942.140/0009-96, NIRE nº 42900489051.

**FILIAL IX**

Rodovia Contorno Leste, nº. 8.929, Bairro Costeira, CEP 83015-162 – São Jose dos Pinhais/PR, CNPJ nº 79.942.140/0010-20, NIRE nº 41900648124.

**FILIAL XI**

Avenida Justino de Maio nº 630 – galpão 02, bairro Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos/SP, CEP 07222-000, CNPJ nº 79.942.140/0012-91, NIRE nº 35902282742.

**FILIAL XV**

Rua Melchíades Cardoso de Oliveira, nº. 150, lote Schmidt, Chácara Bela Vista, CEP: 15077-450, São José do Rio Preto/SP, CNPJ nº 79.942.140/0016-15, NIRE nº 35902516433.

**FILIAL XIX**

Rua José Teodoro de Godoi nº 282, Centro, CEP 37620-000, Munhoz/MG, CNPJ nº 79.942.140/0021-82, NIRE nº 31901620993.

**FILIAL XXV**

Rodovia Santos Dumont nº 4.791 (antiga Rio Magé), Bloco 02, Armazéns nº 104 e 105, Bairro Parque Paulista, Duque de Caxias/RJ, CEP 25251-460, CNPJ nº 79.942.140/0026-97, NIRE nº 33901043904.

JUCESP  
27 113

**FILIAL XXVI**

Estrada Ivo Afonso Dias nº 347 – sala 02, bairro Fazenda São Borja, São Leopoldo/RS, CEP 93032-530, CNPJ nº 79.942.140/0027-78, NIRE nº 43901687893.

**Cláusula III – Do objeto social (art. 997, CC)**

A sociedade tem como objeto o exercício das seguintes atividades econômicas:

- a) Transporte rodoviário de cargas;
- b) Transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual e internacional de cargas em geral, inclusive, produtos para saúde, medicamentos, insumos farmacêuticos, cirúrgicos, produtos saneantes e domissanitários, tais como: água sanitária, algicidas, alvejantes, desinfetantes, inseticidas, produtos biológicos, raticidas e repelentes, cosméticos e matéria prima para cosméticos;
- c) Serviços de Logística;
- d) Armazéns Gerais;
- e) Serviços de monitoramento de veículos com rastreamento via satélite;
- f) Locação de automóveis e outros meios de transporte sem condutor; aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais sem operador;

A **MATRIZ** e **FILIAIS: III** (Sumaré/SP), **FILIAL VIII** (Itajaí/SC), **FILIAL IX** (São José dos Pinhais/PR), **FILIAL XI** (Guarulhos/SP) e **FILIAL XXV** (Duque de Caxias/RJ), desenvolvem as seguintes atividades:

- a) Transporte rodoviário de cargas;
- b) Transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual e internacional de cargas em geral, inclusive, produtos para saúde, medicamentos, insumos farmacêuticos, cirúrgicos, produtos saneantes e domissanitários, tais como: água sanitária, algicidas, alvejantes, desinfetantes, inseticidas, produtos biológicos, raticidas e repelentes, cosméticos e matéria prima para cosméticos;
- c) Serviços de Logística;
- d) Armazéns Gerais;
- e) Serviços de monitoramento de veículos com rastreamento via satélite;

A **FILIAL V** (Joinville/SC), desenvolve as seguintes atividades:

- a) Transporte rodoviário de cargas;
- b) Transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual e internacional de cargas em geral, inclusive, produtos para saúde, medicamentos, insumos farmacêuticos, cirúrgicos, produtos saneantes e domissanitários, tais como: água sanitária, algicidas, alvejantes, desinfetantes, inseticidas, produtos biológicos, raticidas e repelentes, cosméticos e matéria prima para cosméticos;
- c) Serviços de Logística;
- d) Armazéns Gerais;
- e) Serviços de monitoramento de veículos com rastreamento via satélite;
- f) Locação de automóveis e outros meios de transporte sem condutor; aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais sem operador;

As **FILIAIS**: **FILIAL IV** (Blumenau/SC), **FILIAL VI** (Ribeirão Preto/SP), **FILIAL VII** (Marília/SP), **FILIAL XV** (São José do Rio Preto/SP), **FILIAL XIX** (Munhoz/MG) e **FILIAL XXVI** (São Leopoldo/RS), possuem as seguintes atividades:

- a) Transporte rodoviário de cargas;
- b) Transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual e internacional de cargas em geral, inclusive, produtos para saúde, medicamentos, insumos farmacêuticos, cirúrgicos, produtos saneantes e domissanitários, tais como: água sanitária, algicidas, alvejantes, desinfetantes, inseticidas, produtos biológicos, raticidas e repelentes, cosméticos e matéria prima para cosméticos;
- c) Serviços de Logística;

**Cláusula IV – Do início das atividades e prazo de duração (art. 53, III, F, Decreto nº 1.800/96)**

A sociedade iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2013 e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

**Cláusula V – Do capital (art. 997, III e IV e art. 1.052 e 1.055, cc)**

O capital social é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) dividido em 400.000 (quatrocentas mil) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

SÓCIO	%	VALOR TOTAL
ALCEMIR JOSE SARDAGNA	100 %	R\$ 400.000,00
TOTAL	100 %	R\$ 400.000,00

**Cláusula VI – Da administração (art. 997, VI, 1.013, 1.015, 1.064, cc)**

A administração da sociedade é exercida **isoladamente** pelo sócio **ALCEMIR JOSE SARDAGNA** que representa legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

**Parágrafo único:** Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da totalidade do capital social.

**Cláusula VII – Do balanço patrimonial (art. 1.065, cc)**

Ao término de cada exercício, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas.

**Cláusula VIII – Declaração de desimpedimento de administrador (art. 1.011, § 1º cc e art. 37, II da Lei nº 8.934 de 1994)**

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

ALCEMIR JOSÉ SARDAGNA

**Cláusula IX – Do pró labore**

O sócio poderá fixar uma retirada mensal, a título de pró labore para o sócio administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**Cláusula X – Distribuição de lucros**

A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

**Cláusula XI – Da retirada ou falecimento de sócio**

Retirando-se, falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que autorizado legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s) (quando houver) na continuidade da sociedade, esta será liquidada após a apuração do Balanço Patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

**Parágrafo único** – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

**Cláusula XII – Da cessão de quotas**

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio (quando houver), a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço o direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

**Cláusula XIII – Da responsabilidade**

A responsabilidade do sócio é restrita ao valor das suas quotas, e o mesmo responde pela integralização do capital social.

**Cláusula XIV – Do foro**

Fica eleito o foro da comarca de Guarulhos/SP, para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E, por estar em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obriga-se a cumprir o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Guarulhos/SP, 20 de setembro de 2023.

**ALCEMIR JOSÉ SARDAGNA**

98765  
43210



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO  **SÃO PAULO**

*Daniel*  
DANIELA CRISTINA FREI  
SECRETÁRIA GERAL

448.692/23-5



**JUCESP**

### TRANSMAGNA TRANSPORTES - 91ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL 20 09 2023.pdf

Código do documento: 86fa3cb3-8a29-47a8-acf5-099a9cbbc3dd



#### Assinaturas



Alcemir Jose Sardagna  
alcemir@transmagna.com.br  
Assinou como parte

Alcemir Jose Sardagna

#### Eventos do documento

##### 02 Oct 2023, 10:30:41

Documento 86fa3cb3-8a29-47a8-acf5-099a9cbbc3dd **criado** por ERICK DE OLIVEIRA LOPEZ (0e1cc8fc-ff59-47e2-a454-4565b22316d0). Email: erick@assisteccontabil.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-10-02T10:30:41-03:00

##### 02 Oct 2023, 10:31:14

Assinaturas **iniciadas** por ERICK DE OLIVEIRA LOPEZ (0e1cc8fc-ff59-47e2-a454-4565b22316d0). Email: erick@assisteccontabil.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-10-02T10:31:14-03:00

##### 03 Oct 2023, 16:16:10

ALCEMIR JOSE SARDAGNA **Assinou como parte** - Email: alcemir@transmagna.com.br - IP: 177.5.141.100 (177.5.141.100 porta: 53306) - Geolocalização: -26.29632 -48.9259008 - Documento de identificação informado: 310.466.739-04 - DATE\_ATOM: 2023-10-03T16:16:10-03:00

#### Hash do documento original

[SHA256] 2f133a7a28f9a2e86e6c011465da070349a2c931a6570e94c158804f0e9f1  
[SHA512] c0930591e487b2856a1c464893ab13a511f917973cbf131c095da0943ab08172e76386800193106e0a33a28967c484e2313e6af879607e0e99a3ee79

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**



