

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

**REGULARIZAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1 E CONSTRUÇÃO DE
COMÉRCIO E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO**

PROPRIETÁRIOS: **SUELLEN KOCHÉ AIRES e THIAGO KOCHÉ AIRES**

CPF: **058.376.789-30 e 047.299.649-50**

Endereço: Avenida Rui Barbosa, 2485 – Bairro Guatupê

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: G593 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão

Indicação Fiscal: 02.238.0022.0000

Matrícula: 103.091 – 1ª C.R.I.

MARÇO / 2025

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno	10
2.3. Condicionantes Ambientais e Aspectos de Fauna e Flora	14
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	14
2.3.2. Aspectos Hídricos	15
2.3.3. Aspectos de Fauna	15
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	15
2.4. Infraestrutura Urbana	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	17
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	19
3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos	19
3.2. Horário de Funcionamento	19
3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores	19
3.4. Estacionamento e Acessos	20
3.5. Permeabilidade do Solo	20
3.6. Drenagem	20
3.7. Parâmetros Urbanísticos	20
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	23
4.1. Identificação das Áreas de Influência	23
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	24
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público	26
4.4. Geração de Tráfego	28
4.5. Transporte Coletivo	28
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	31
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	33
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	34
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	35
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	35
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	35
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	36

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	36
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....	37
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	38
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	38
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....	39
7. PARECER CONCLUSIVO.....	40
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV	41
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	42
ANEXOS.....	45
Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Guia Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 02.238.0022.0000	
Matrícula do lote de nº 103.091 – 1ª C.R.I.	
Projeto de Subdivisão que originou o lote do empreendimento	
Projeto Arquitetônico do Empreendimento	
Fatura da rede de abastecimento de água emitida pela Sanepar, referente a novembro de 2024	
Fatura da rede de energia elétrica emitida pela Copel, referente a dezembro de 2024	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004.....	10
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009.....	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2011.....	11
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2012.....	11
Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2013.....	12
Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2015.....	12
Figura 7. Foto aérea do imóvel no ano de 2020.....	13
Figura 8. Foto aérea do imóvel no ano de 2024.....	13
Figura 9. Testada do empreendimento no ano de 2011.....	14
Figura 10. Testada do empreendimento no ano de 2024.....	14
Figura 11. Testada do lote com frente para a Av. Rui Barbosa.....	15
Figura 12. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	16
Figura 13. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa.....	16
Figura 14. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento.....	17
Figura 15. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	24
Figura 16. Zoneamento incidente no bairro Guatupê.....	25
Figura 17. Comércio e serviço existente na Av. Rui Barbosa.....	25
Figura 18. Atividade logística ao longo da Rod. Federal BR-277.....	26
Figura 19. Atividade residencial nas áreas de influência do empreendimento.....	26
Figura 20. Av. Rui Barbosa, via de acesso ao empreendimento.....	27
Figura 21. Rodovia Federal BR-277, via de distribuição.....	27
Figura 22. Abrigos de ônibus mais próximos, na Av. Rui Barbosa.....	29

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	22
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	30
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	32

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico.....	21
-----------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a análise dos impactos positivos e negativos, **de forma parcialmente corretiva**, para a **regularização de ampliação de empreendimento existente destinado a Comércio 1 e Comércio e Serviço 2 (Depósito)**, conforme classificação pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). Localizado em terreno de 19.807,32m² sito à Avenida Rui Barbosa, Bairro Guatupê do Município de São José dos Pinhais, o estabelecimento possui uma área de 240,00m² destinada a Comércio 1 e regulamentada pelos Alvarás de Construção nº 48/2002 e 959/2011, e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO nº 391/2011. Em 2012, foi feita uma ampliação desta edificação, em conjunto com a construção de uma guarita e mais duas outras edificações destinadas a Comércio e Serviço 2 (Depósito), que somam uma área de 4.477,06m², resultando-se em **um área total construída de 4.717,06m² e altura máxima de 1 pavimento**, conforme informações fornecidas pelo Projeto Arquitetônico de autoria e responsabilidade técnica do Engenheiro Civil MARLON DIAS BARBOSA (CREA PR 86.772/D), destinado à aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais para o **Alvará de Regularização Especial – ARE**, através do protocolo de nº 202412105412289911, regulamentado pela Lei Complementar nº 151/2022 em conjunto com o Decreto Municipal nº 4.785/2022.

Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, a princípio a atividade de Comércio 1 é considerada ADEQUADA ao local onde o empreendimento está implantado, enquanto o uso Comercial e de Serviço 2 é considerado CONDICIONADO à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e demais Secretarias envolvidas. E por se tratar de comércio e serviço com área utilizada, construída ou não, superior a 5.000,00m², a atividade passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, sendo necessária a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV junto ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU como condicionante para a aprovação do empreendimento, **de forma essencialmente corretiva**, por se tratar de edificações já consolidadas. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da ampliação realizada, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigatórias e/ou compensadoras dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

REGULARIZAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1 E CONSTRUÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 2485 – Bairro Guatupê

CEP: 83.060-140 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação dos Empreendedores/ Proprietários (conforme Matrícula em anexo):

Nome: **SUELLEN KOCHÉ AIRES** – CPF: 037.714.989-16 e

Nome: **THIAGO KOCHÉ AIRES** – CPF: 027.159.122-96

Endereço: Rua Lourenço José de Paula, nº 1692 – Bairro Parque da Fonte

CEP: 83.050-120 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 3376 3000 / roleparts@roleparts.com.br

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico e Responsável Técnico:

Responsável Técnico: **MARLON DIAS BARBOSA**

Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA PR 86.772/D

Identificação da Responsável Técnica pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

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

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

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

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

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

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

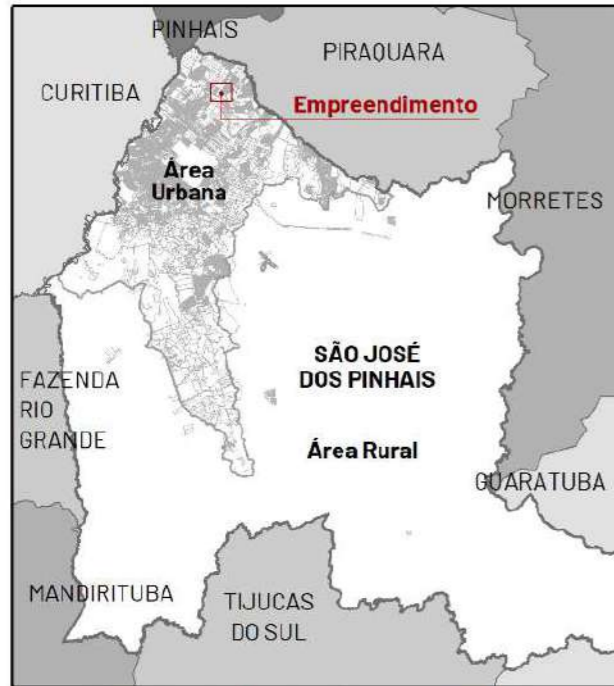
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

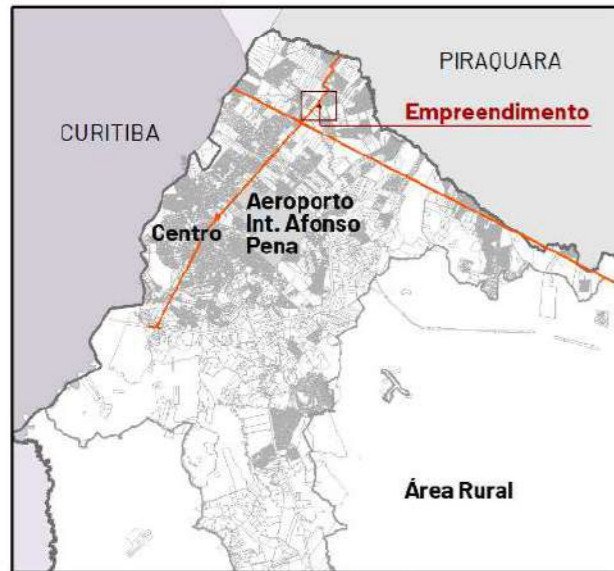
O imóvel em que o empreendimento está implantado corresponde ao lote urbano G593, com frente para a Avenida Rui Barbosa, Bairro Guatupê do Município de São José dos Pinhais, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 02.238.0022.0000, e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 103.091.**

O imóvel é oriundo da Subdivisão do lote C196, e conforme consta em matrícula, sua área total corresponde a **19.807,32m² (dezenove mil, oitocentos e sete metros quadrados, e trinta e dois decímetros quadrados).**

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



AMPLIAÇÃO DE COM. 1 E CONSTRUÇÃO DE COM. E SERVIÇO 2

Avenida Rui Barbosa, 2485 – Bairro Guatupê – São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:5.000

Fonte: PMSJP (2018-2025)/ Google Earth(2024)/ Bogoni & Obara Arquitetura(2025)

Bogoni
 Obara

Arquitetura

R. Zaccarias de Lenc Pinheiro, 317 - sala 5
 Anacleto - São José dos Pinhais

☎ 3081 3300
 ☎ 991 852 828
 ☎ 991 317 575

2.2. Histórico do Terreno

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

Como mencionado, o lote G593 é oriundo da subdivisão do lote C196 - com área original de 40.000,00m², fazendo frente para a Avenida Rui Barbosa. A construção inicial aprovada pelo Alvará de Construção nº 48/2002 teve o respectivo CVCO somente em 2011, de nº 391. E pelo histórico de imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo *Google Earth*, pode-se verificar que a ampliação e a construção das novas edificações foram iniciadas e consolidadas no ano de 2012, permanecendo com a mesma configuração até os dias atuais. Ressalta-se que não estão previstas novas alterações e/ou ampliação para o desenvolvimento das atividades.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2009



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2011



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2012



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do imóvel no ano de 2013



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do imóvel no ano de 2015



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Foto aérea do imóvel no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 9. Testada do empreendimento no ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 10. Testada do empreendimento no ano de 2024



(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura)

2.3. Condicionantes Ambientais e Aspectos de Fauna e Flora

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

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, e análise do histórico do lote do empreendimento, verificou-se tratar de terreno relativamente plano, devido, em parte, pela intervenção antrópica ao longo dos anos.

A vegetação predominante é a gramínea (herbácea), sem exemplares de espécies nativas ou atingimento por áreas de preservação/ restrição ambiental. Para o processo de regularização das construções, será devidamente respeitado o índice mínimo de permeabilidade urbana, e previsão de áreas verdes no interior do empreendimento, bem como o paisagismo na via de acesso, através do plantio da arborização indicada conforme definido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Ypê Rosa – *Tabebuia impetiginosa*).

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), em conjunto com dados fornecidos pelo Instituto Água e Terra – IAT (2007), foi identificado que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Pequeno, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, em área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, com alterações pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014. Porém, o lote não é atingido por córregos, nascentes e/ou respectivas Áreas de Preservação Permanente.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de um terreno urbano com alto nível de antropização, com as construções consolidadas há pelo menos 12 anos, e sem áreas de adensamento vegetativo e/ou áreas de preservação ambiental próximas, constatou-se uma baixa diversidade de espécies de animais existentes no local, sendo a maioria caracterizada por **aves**. Portanto, pode-se considerar que quaisquer impactos relacionados à intervenção antrópica sobre a diversidade faunística já foram absorvidos pela região ao longo dos anos, e reitera-se que não haverá novas alterações e/ou ampliação para o desenvolvimento das atividades do empreendimento.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida, com média de temperaturas dos meses mais quentes inferior a 22°C e a dos meses mais frios inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação e iluminação natural constantes em sua maior parte, sem interferências por correntes de ar e/ou sombreamento devido, principalmente, ao grande dimensionamento do mesmo, e à baixa altura e adensamento das construções nos imóveis vizinhos.

Figura 11. Testada do lote com frente para a Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 12. Lateral direita do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 13. Lateral esquerda do terreno, observado da Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

2.4. Infraestrutura Urbana

Segundo informações fornecidas pelos proprietários, em consonância com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2024) representada na figura a seguir, e visita técnica realizada no local do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de iluminação pública, telefonia fixa, e abastecimento de energia elétrica, a qual o estabelecimento já possui ligação, comprovado pela **fatura de pagamento referente ao consumo no mês de dezembro de 2024 emitida pela Companhia Paranaense de Energia – Copel**, que segue em anexo a este Estudo.

Ademais, o imóvel também é atendido pela coleta municipal de lixo, bem como pelas redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, confirmado pela **fatura de pagamento referente ao consumo no mês de novembro de 2024 emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que também segue nos anexos.

Devido ao empreendimento já encontrar-se consolidado, sem previsão de novas construções, verifica-se, portanto, que não serão necessárias complementações das redes de abastecimento existentes.

Figura 14. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



LEGENDA

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

(Fonte: PMSJP, 2018-2024 / Google Earth, 2024 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Influência Logística e Ambiental**, caracterizada pela "presença estruturadora do Aeroporto Internacional Afonso Pena e da faixa de domínio da ferrovia, além de áreas de manancial e loteamentos de habitação de interesse social, desconectados entre si, com grande fragilidade na sua articulação viária e carência de saneamento básico", e tem como objetivos:

I - estabelecer critérios específicos para a ocupação da macrozona, com exigências relativas às soluções dos problemas de infraestrutura, especialmente na bacia do Rio Pequeno e na área sob influência das curvas de ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena;

II - implantar sistema viário e de transportes de forma a integrar esta macrozona às demais regiões da cidade, através do provimento de acessos e de circulação viária adequados, considerando ainda a expansão da atividade aeroportuária;

III - preservar os mananciais e matas, assim como as áreas de preservação, várzeas e áreas úmidas, com a definição de incentivos à recuperação do ecossistema e de parâmetros construtivos adequados às características ambientais e logísticas da área;

IV - equacionar as condições de abastecimento de água e esgotamento sanitário das áreas ocupadas, em consonância com a ampliação do aeroporto, através da adequação e ampliação das redes de infraestrutura básica e o monitoramento e regularização dos poços;

V - adequar as formas de ocupação e a densidade populacional da macrozona com os objetivos de preservação da área de manancial.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento se enquadra na **Zona de Ocupação Consolidada - ZOC**, correspondente às “áreas já ocupadas ou parceladas, com baixa densidade, caracterizadas como área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba ou localizadas em porções do território municipal onde se pretende controlar o crescimento urbano”. Pela lei citada, o uso de Comércio 1 é considerado ADEQUADO ao local onde o empreendimento está implantado, enquanto o uso Comercial e Serviço 2 é considerado CONDICIONADO à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e demais Secretarias envolvidas. Além disso, por compreender uma área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², a atividade também passa a ser classificada como PERMISSÍVEL, sendo necessária a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, através da apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Ainda, por estar localizado em área de **manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba, sobre o imóvel também incide o Decreto Estadual nº 10.499/2022**. Porém, por não se tratar de loteamento e de atividade de condomínio residencial, a aplicação e subordinação do Projeto aos parâmetros da referida lei não são pertinentes.

As construções, por terem sido executadas anteriormente à data de 15 de abril de 2019, serão devidamente regularizadas junto ao Departamento de Gestão Urbana da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, para emissão do **Alvará de Regularização Especial - ARE**, regulamentado pela Lei Complementar nº 151/2022, em conjunto com o Decreto Municipal nº 4.785/2022.

O projeto seguirá respeitando todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, para a ZOC, onde o empreendimento está instalado, tais como: taxa de ocupação máxima de 50,00%; coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00; taxa de permeabilidade mínima de 40,00%; altura máxima de 2 pavimentos; recuo frontal mínimo de 5,00 metros; e afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros.

Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote do empreendimento, que segue em anexo ao presente documento, o terreno está contido nas seguintes áreas:

- Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, em cuja região a O “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”;

- Área de proteção do Aeródromo Afonso Penta, “devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea”.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

O empreendimento será destinado a locação por empresas particulares, destinadas às atividades de Comércio 1, e Comércio e Serviço 2 (Depósito com carga e descarga interna ao lote), conforme classificação pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

Originalmente contemplado por uma construção de 240,00m² destinada a Comércio 1 e regulamentada pelos Alvarás de Construção nº 48/2002 e 959/2011, e CVCO nº 391/2011, teve uma ampliação realizada em 2012, em conjunto com a construção também de uma guarita e mais duas outras edificações destinadas ao uso de Comércio e Serviço 2 (Depósito), que somam uma área de 4.477,06m², resultando em uma **área total construída de 4.717,06m³ e altura máxima de 1 pavimento**.

O Projeto Arquitetônico para a regularização, de autoria e responsabilidade técnica do **Engenheiro Civil MARLON DIAS BARBOSA (CREA PR 86.772/D)**, encontra-se em análise para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, através do protocolo de nº 202412105412289911.

3.2. Horário de Funcionamento

Como se trata de empreendimento destinado à futura locação, ainda não estão definidos os horários de funcionamento. Porém, com base em empreendimentos correlatos, estima-se que o estabelecimento irá operar essencialmente nos dias úteis da semana, entre segunda-feira e sexta-feira, em horário próximo das 08h00 às 18h00, com as operações de carga e descarga ocorrendo no interior do imóvel, durante o horário de funcionamento. É previsto ainda atividades de monitoramento, segurança e manutenção ocorrendo 24 horas nos sete dias da semana.

3.3. Número de Funcionários e Demais Frequentadores

Assim como o horário de funcionamento analisado no item anterior, por destinar-se à locação futura, também não é possível neste momento definir de forma precisa a quantidade de frequentadores do estabelecimento no momento de operação. Sendo assim, para efeitos de cálculo, e considerando o empreendimento em sua capacidade máxima, pode-se adotar como base o Anexo A da Norma de Procedimento Técnico - NPT 011 (Saídas de Emergência) do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico - CSCIP pelo Comando do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, que estabelece a proporção máxima de 1 pessoa a cada 5,00m² de área destinada às atividades comerciais, e de 1 pessoa a cada 30,00m² de área destinada a depósito. Considerando o projeto com uma área de aproximadamente 4.194,38m² destinada a depósito, e o restante de 522,68m² considerado como a área comercial, tem-se uma média da população **máxima estimada de 245 pessoas**, entre funcionários, colaboradores e clientes, que se distribuídas territorialmente no imóvel de 19.807,32m², resulta em uma densidade de 124 pessoas por hectare, caracterizando o empreendimento como de baixa densidade. Porém, como consta no Projeto, está indicada a ocupação média estimada de 14 a 15 pessoas por construção, resultando em uma população total de 44 pessoas, entre funcionários e colaboradores.

Ressalta-se que a população frequentadora é caracterizada como **FLUTUANTE**, permanecendo no local apenas durante o horário de funcionamento, e possivelmente setorizada conforme turnos de trabalho pré-estabelecidos, desta forma, não estando todos no local ao mesmo tempo.

3.4. Estacionamento e Acessos

O Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações) dispõe tanto para as atividades de Comércio 1 e 2, como de Serviço 2, com acima de 300,01m², a proporção de 3 vagas de veículos para 300,00m² de área construída, e 1 vaga a cada 50,00m² do restante da área construída, sem a previsão de área mínima para manobra e/ou vagas de estacionamento para carga e descarga. Considerando a área total de 4.717,06m², a princípio seriam necessárias 91 vagas.

Em Projeto, estão indicadas 37 vagas de veículos leves, e 4 docas para carga e descarga de veículos pesados, cujas áreas, quantidade final e detalhamento serão devidamente revisadas durante a análise e aprovação do Projeto de Regularização junto ao órgão municipal competente.

O estabelecimento conta com 3 acessos, sendo 2 acessos de veículos leves e pedestres, e 1 acesso para veículos pesados e pedestres, todos pela Avenida Rui Barbosa, com guarita recuada a 21,10 metros.

3.5. Permeabilidade do Solo

Conforme consta no Projeto do empreendimento, está prevista uma **área total permeável de 12.904,81m²** - contemplando ainda uma área verde de jardim nos fundos do terreno de 6.511,28m², **resultando em um índice total de permeabilidade de 72,95%** sobre a área útil do terreno, bem superior à taxa mínima de 40,00% prevista pela legislação municipal vigente.

3.6. Drenagem

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

Visto que as construções já se encontram essencialmente consolidadas, deverá ser verificado junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP a necessidade de readequação e elaboração de novo Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para a regularização do empreendimento. Caso necessário, os proprietários se comprometem a atender às normas vigentes e elaborar o Projeto considerando os índices pluviométricos da região, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. A execução para possível readequação, se necessário, deverá ser feita exatamente de acordo com as determinações do projeto, garantindo assim sua eficácia.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento atende essencialmente aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) – sendo alguns parâmetros a serem revisados durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico legal, bem como a outras legislações e normas pertinentes, como pode ser demonstrado na tabela a seguir.

Tabela 1. Quadro Estatístico

REGULARIZAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1 E CONSTRUÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	19.807,32 m ²
ÁREA DE ATINGIMENTO POR DIRETRIZES VIÁRIAS	2.116,73 m ²
ÁREA ÚTIL DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	17.690,59 m ²
ÁREA EXISTENTE CONF. ALV. 48/2002 E 959/2011, E CVCO 391/2011	240,00 m ²
ÁREA A CONSTRUIR/AMPLIAR (unidade 02 e 03, guarita e ampliação da unidade 01)	4.477,06 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	4.717,06 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 50,00%)	26,66 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,00)	0,27
ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)	1 pav. (9,60 m)
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (jardim 6.511,28m ² + acesso e estacionamento 6.393,53m ²)	12.904,81 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 40,00 %)	72,95 %
RECUO FRONTAL LEGAL - AVENIDA RUI BARBOSA	5,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO - AVENIDA RUI BARBOSA	22,20 m
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	A CONFIRMAR

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

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada - ADA** corresponde ao local em que o empreendimento está implantado, onde houve a intervenção direta das instalações físicas existentes, e onde serão desenvolvidas as atividades do estabelecimento.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta - AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Sebastião Rosa de Moraes, Rua Joroslau Sochaki, Rua Pedro Karwowski, Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda, Rua João Voytovici, Rua Florentino Suchla, Rua Nery Soares, e as margens do Rio Pequeno, ao sul.

A **Área de Influência Indireta - All** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a All foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas principais vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange a boa parte do bairro Guatupê, e uma porção do bairro Ipê, delimitada pela Rua Rose Cléia Moreira Dombrowski, Rua Dulcídio Ananias Pinto, Rua Joroslau Sochaki, Avenida Guatupê, Rua Girassol, Rua das Orquídeas, Avenida João Fraga Neto, Avenida Sebastião Leonildo Fontana (Tio Nino), Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda, Rua Sebastiana Santana Fraga, e a Rodovia Federal BR-277.

Figura 15. Áreas de Influência consideradas neste Estudo

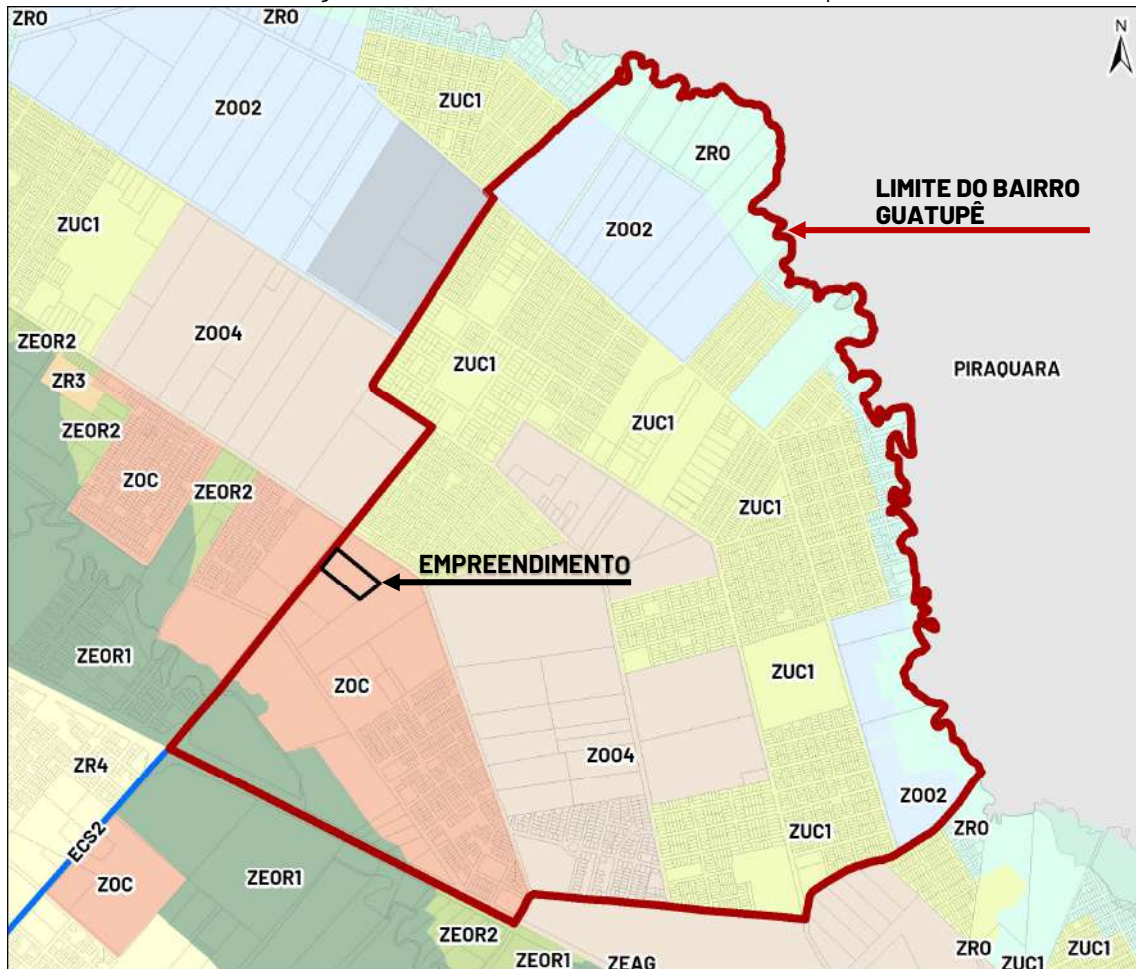


(Fonte: Google Earth, 2024 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção sudoeste do bairro Guatupê, no limite com o bairro Ipê. O bairro Guatupê também faz divisa com o Iná, Cristal e com o Município de Piraquara, e apresenta uma grande variedade de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais, concentrados principalmente em eixos logísticos caracterizados pelas principais vias de acesso ao bairro, como a Avenida Rui Barbosa, Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda, Rua Laerte Fenelon, Rua Joroslau Sochaki e a Avenida Guatupê. O bairro também apresenta áreas residenciais de maior adensamento, caracterizadas principalmente por habitações unifamiliares em loteamentos consolidados, como a Colônia Guatupê, Vila Itatiaia, Jardim Brasil e Jardim Suraya. Em consonância com as atividades identificadas *in loco*, o bairro Guatupê é abrangido por 6 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, em conjunto com o Decreto Estadual nº 11.684/2014: Zona de Ocupação Consolidada - ZOC, Zona Especial de Ocupação Restrita 1 - ZEOR1, Zona de Urbanização Consolidada 1 - ZUC1, Zona de Ocupação Orientada 2 - ZOO2, Zona de Ocupação Orientada 4 - ZOO4 e Zona de Restrição à Ocupação - ZRO.

Figura 16. Zoneamento incidente no bairro Guatupê



(Fonte: Geo SJP, 2024)

Figura 17. Comércio e serviço existente na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 18. Atividade logística ao longo da Rod. Federal BR-277



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 19. Atividade residencial nas áreas de influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como já mencionado, o empreendimento possui acessos exclusivos pela **Avenida Rui Barbosa**, classificada como Via Metropolitana - VM pela Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais). A via possui duplo sentido, atualmente com pavimentação asfáltica, com duplo sentido, caixa de via de 29,76 metros, canteiro central e em constantes melhorias, correspondente a um grande eixo de conexão norte-sul do Município.

A princípio, a Lei do Sistema Viário do Município atualmente vigente (Lei Complementar nº 152/2022) não contempla diretrizes viárias municipais incidindo no imóvel, porém, a Avenida Rui Barbosa também é classificada como Via Estruturante pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP, com caixa prevista para 40,00 metros, incidindo sobre o lote do empreendimento uma faixa não edificável de 650,21m². Ademais, como consta na Averbação 3 da matrícula do imóvel, o mesmo também é atingido por mais uma faixa não edificável destinada ao sistema viário, com largura de 15,00 metros em toda a testada do lote, perfazendo uma área de 1.466,52m².

As principais rotas ao empreendimento se darão principalmente pela própria via de acesso, a Avenida Rui Barbosa, com distribuição no sentido norte-sul, e para a Rodovia Federal BR-277, com sentido leste-oeste e a outros Municípios. Seguem na sequência as fotos das vias citadas, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 20. Av. Rui Barbosa, via de acesso ao empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. Rodovia Federal BR-277, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.4. Geração de Tráfego

Como o empreendimento já se encontra consolidado, sem previsão de novas ampliações, a geração de tráfego decorrente da **fase de implantação** foi desconsiderada para o presente Estudo.

Com relação à **fase de operação**, estima-se o aumento da frota de veículos na região, considerando veículos leves de funcionários e colaboradores, e de veículos pesados, cuja quantidade irá variar de acordo com o perfil da empresa futuramente responsável que irá ocupar o estabelecimento. Porém, como forma de **estimar a quantidade média de veículos leves**, pode-se considerar a proporção de vagas previstas em projeto, resultando em uma quantidade máxima de 37 veículos leves. Salienta-se ainda que a quantidade mínima necessária de vagas deverá ser avaliada pelo Grupo de Assessoramento Técnico, com posterior deferimento pelo CMPDU, e analisada durante o processo de aprovação do projeto para a emissão do Alvará de Construção.

Com relação à **quantidade média de veículos pesados**, pode-se adotar como base o modelo de geração de viagens de Ogden (1992) citado por Gasparini (2008), a partir da seguinte equação: $Y = 13,97 + 0,044X$, onde Y equivale aos carregamentos semanais totais por planta, e X equivale à área total por pavimento. Sendo assim, considerando o empreendimento com área total construída de 4,717,06m², resulta-se no valor de 222 carregamentos por semana, e ao considerar os carregamentos realizados somente em dias úteis, tem-se a proporção de 45 viagens diárias por veículos pesados, que somados aos 37 veículos leves, equivalem a uma frota diária total de 82 veículos.

Os maiores fluxos de deslocamento se darão possivelmente em horários de pico (nos dias úteis, entre 7h00 e 8h00, e 18h00 e 19h00), correspondente à entrada e saída de funcionários, além dos fluxos esporádicos de demais frequentadores. Para as operações de carga e descarga, a própria empresa poderá estipular horários pré-estabelecidos, dentro do horário comercial de funcionamento da empresa, de modo a evitar o acúmulo e possível conflito de fluxo entre veículos.

4.5. Transporte Coletivo

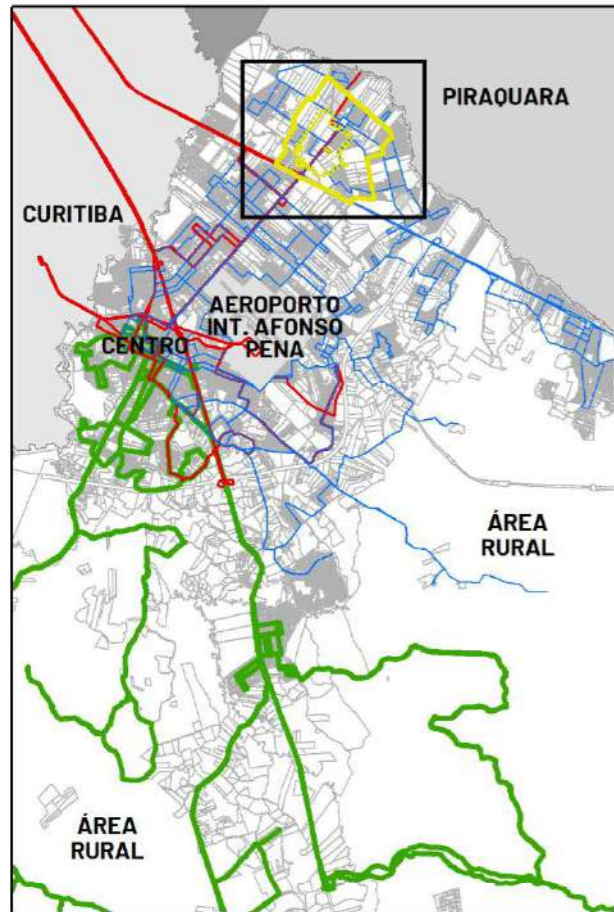
Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2024) e Auto Viação Sanjotur (2024), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - All o empreendimento é atendido por 17 linhas de ônibus, sendo 3 metropolitanas (Afonso Pena/ Guadalupe; Colombo/ São José dos Pinhais; e Piraquara/ São José dos Pinhais) e 14 urbanas (Terminal Afonso Pena/ Renault; Terminal Afonso Pena/ Borda do Campo; Praça da Juventude/ Centro; Praça da Juventude/ Izaura; Praça da Juventude/ Ipê nos dois sentidos; Praça da Juventude/ Santa Fé/ Itajubá 1 e 2; Praça da Juventude/ Izaura/ Ipê; Praça da Juventude/ Santa Fé/ Cristal; Praça da Juventude/ Cristal/ Blanco Pombo nos dois sentidos; Praça da Juventude/ Ipê/ Lucy; e Praça da Juventude/ Santa Fé/ Pindorama). Em consulta aos itinerários das linhas da empresa Auto Viação São José dos Pinhais (2024) e Auto Viação Sanjotur (2024), não foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

Os abrigos de ônibus mais próximos localizam-se na própria via de acesso, a Avenida Rui Barbosa, a aproximadamente 44 metros do acesso do empreendimento, e encontram-se em bom estado de conservação.

Figura 22. Abrigos de ônibus mais próximos, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

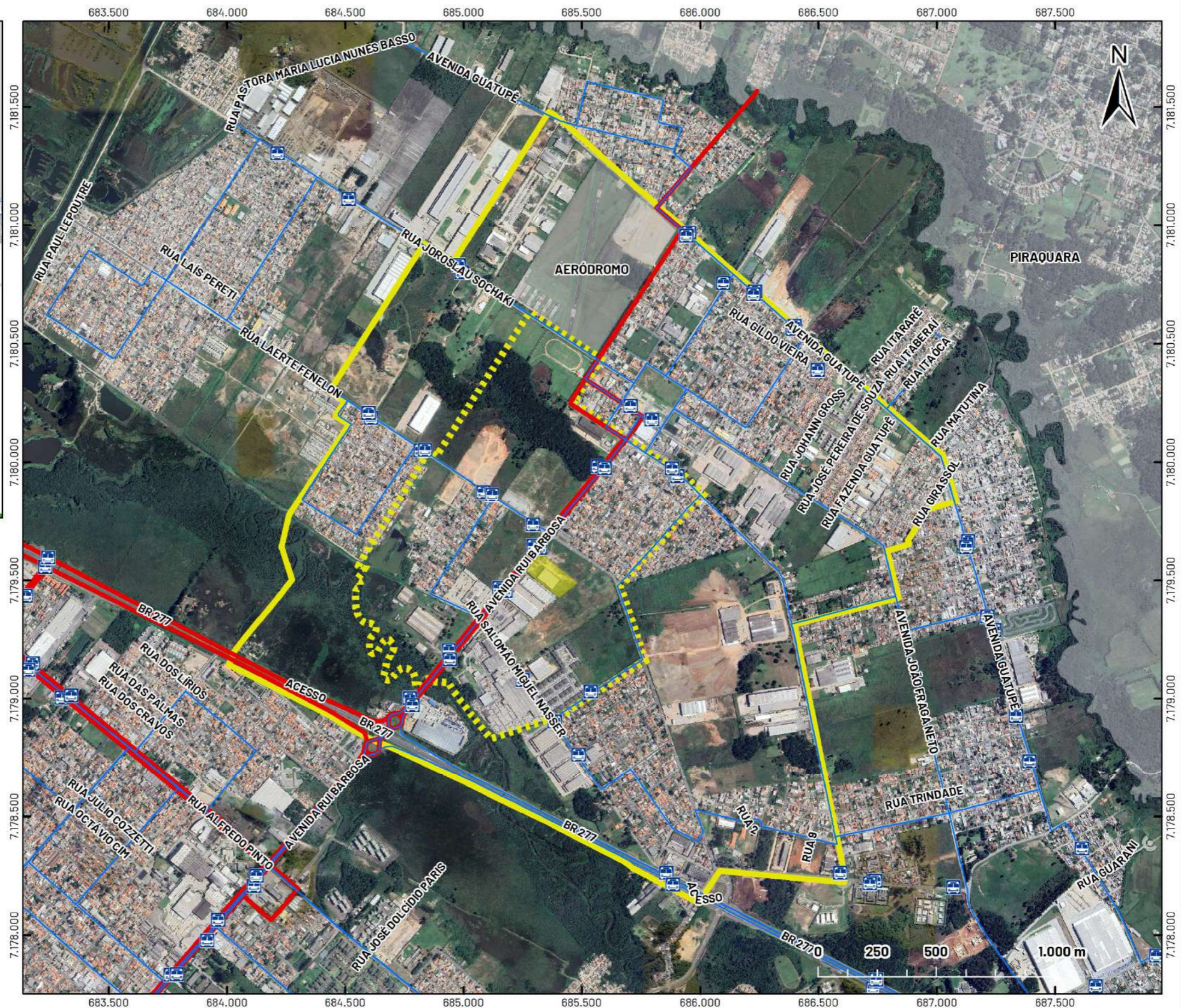


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



AMPLIAÇÃO DE COM. 1 E CONSTRUÇÃO DE COM. E SERVIÇO 2

Avenida Rui Barbosa, 2485 – Bairro Guatupê – São José dos Pinhais/PR

MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:17.500

Fonte: PMSJP (2018-2025)/ Sanjotur/ Auto Viação SJP (2024)/ Google Earth (2024)/ Bogoni & Obara Arquitetura (2025)

Bogoni
 & Obara
 ARQUITETURA

R. Ze Carlos Alves Ferreira, 347 - sala 6
 Anápolis - SP - 13.200-000
 41 3081 3300
 41 991 862 828
 41 991 317 575

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividades de COMÉRCIO 1 E COMÉRCIO E SERVIÇO 2, a demanda por equipamentos educacionais é descartada, sendo apenas a demanda gerada por equipamentos de saúde avaliada.

Em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025) supracitada, em conjunto com informações pela Secretaria Municipal de Saúde, constatou-se que o equipamento comunitário de saúde mais próximo corresponde à **Unidade Básica de Saúde - UBS Guatupê (pública)**, localizada a uma distância aproximada de 1,3 quilômetros do empreendimento, na All. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais 2022 - 2025 (elaborado em julho de 2022, com última atualização em 27 de março de 2024), a UBS Guatupê atualmente conta com 4 Equipes da Estratégia de Saúde da Família - ESF e 1 Núcleo Ampliado de Saúde da Família e Atenção Primária - NASF-AP (Porte IV) e, considerando o atendimento médio de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se uma cobertura total de atendimento de 14.000 usuários. Portanto, para o atendimento da população máxima estimada de 245 pessoas no empreendimento, seria necessário 1,75% a mais da capacidade das Equipes do Programa de Saúde da Família da região.

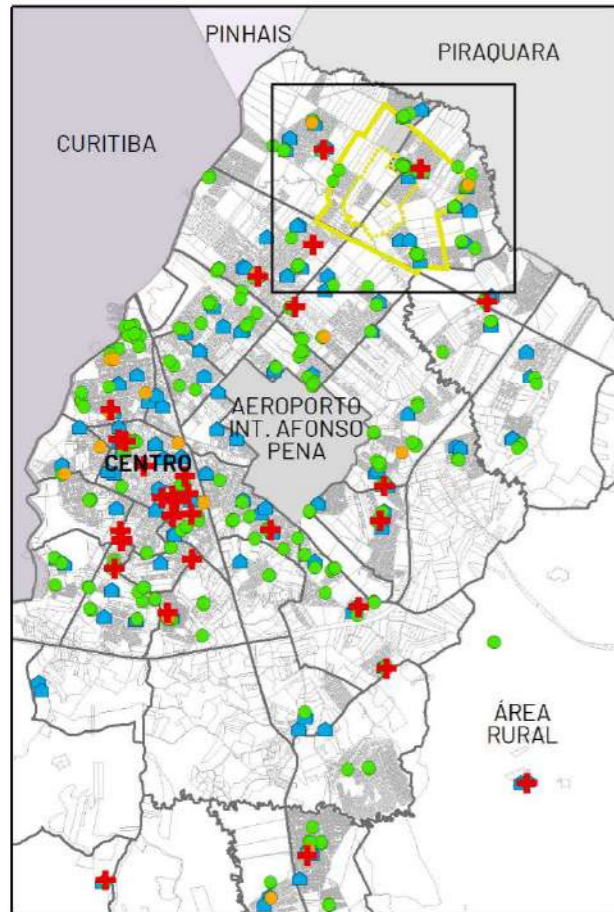
Ainda, seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a UBS com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Guatupê, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m². Desta forma, tem-se a média proporcional de atendimento na região de 580,00m² / 14.000 usuários (demanda total de atendimento pelas ESF) = 0,04m² por pessoa atendida. Portanto, verifica-se que o empreendimento irá gerar uma demanda máxima de 245 pessoas x 0,04m² = 9,80m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

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

Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro de equipamentos (GEO SJP, 2023-2025), foram constatados 26 equipamentos públicos comunitários, todos na Área de Influência Indireta - All do empreendimento, sendo:

- 1 social: Centro de Referência da Assistência Social - CRAS Helena Cordeiro dos Santos Meister;
- 7 de cunho educacional: Colégio Estadual Guatupê; Escola Municipal - EM Jorge Nascimento; EM Professor Leopoldo Scherner; EM Pedro Bonk; Centro Municipal de Educação Infantil - CMEI Joana Razzotto Castro; CMEI Leone Décimo Dal'Negro; e Escola Municipal Especial Madre Paulina;
- 17 de esporte e lazer: Praça da Juventude, contemplada por Quadra Poliesportiva, 2 Canchas de Futebol de Areia, Pista de Skate, Cancha de Bocha, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil; Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil do Jardim Brasil; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil do Jardim Santa Rita de Cássia; Academia da Terceira Idade do Jardim Pindorama; e Campo de Futebol, Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade, e Parque Infantil do Jardim Reago.








Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4 a seguir.

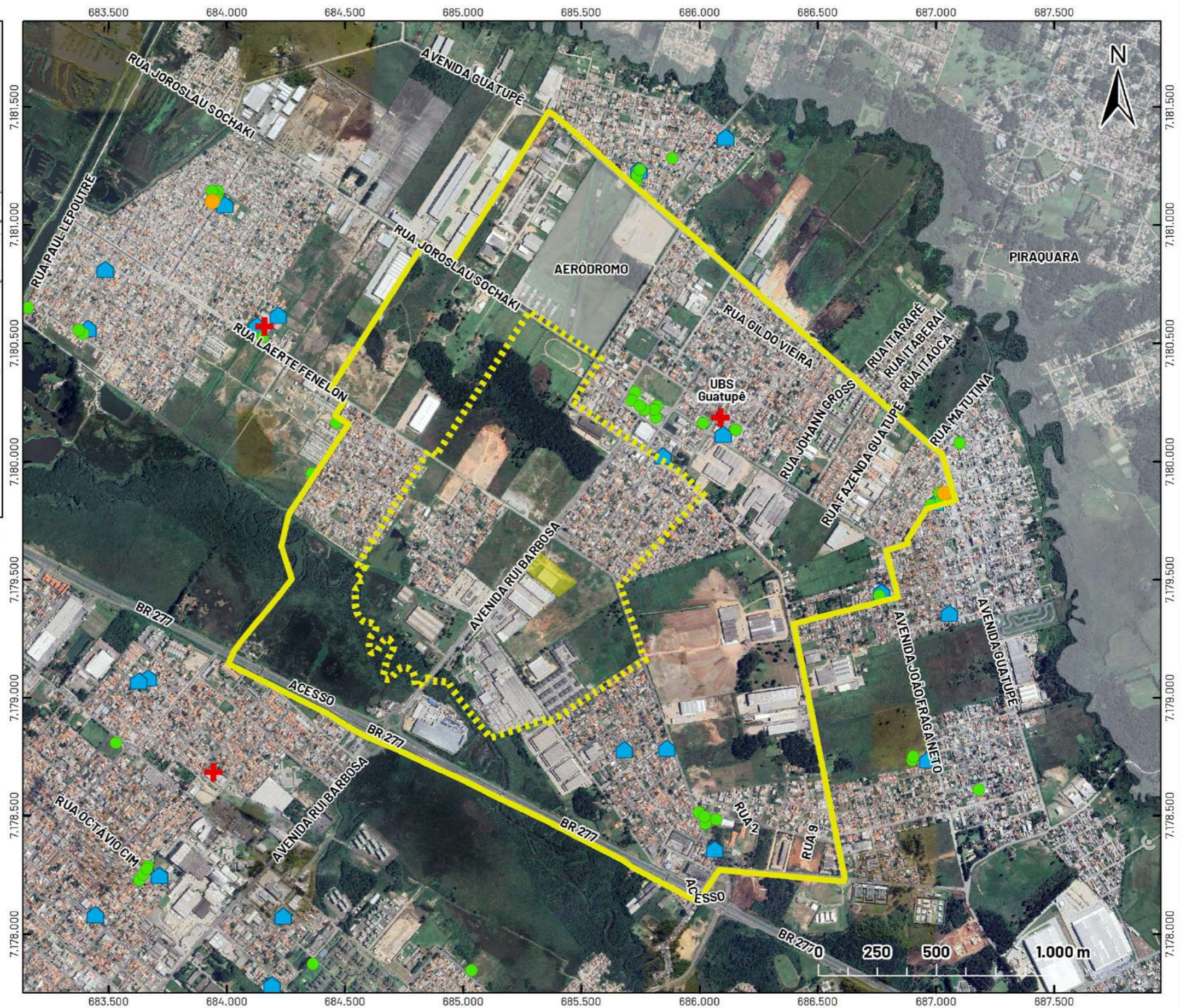


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

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



AMPLIAÇÃO DE COM. 1 E CONSTRUÇÃO DE COM. E SERVIÇO 2

Avenida Rui Barbosa, 2485 – Bairro Guatupê - São José dos Pinhais/PR

MAPA 4: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO

Escala: 1:17.500

Fonte: PMS.JP (2018-2025)/ Google Earth (2024)/ Bogoni & Obara Arquitetura (2025)

Bogoni
 & Obara
 ARQUITETURA

R. Ze Carlos Alves Pereira, 347 - sala 6
 Arindocoba - São José dos Pinhais
 41 3081 3300
 41 991 862 828
 41 991 317 575

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Conforme apontado no decorrer deste relatório, o empreendimento em sua configuração atual já se encontra essencialmente consolidado, o qual será devidamente aprovado e regularizado junto à Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais. Todos os critérios e parâmetros urbanísticos serão objeto de revisão e readequação para atendimento pleno às legislações municipal, estadual e federal vigentes.

A fase de obra para o empreendimento em questão, portanto, será desconsiderada para o presente Estudo, por já ter sido realizada anteriormente, e considerando-se também que possíveis adequações a serem feitas no imóvel para a regularização das edificações não serão de grande proporção e/ou passíveis de impactos no entorno. A grande dimensão do terreno também permite que qualquer alteração que resulte em obras, e possível transporte de materiais, seja realizada no interior do mesmo, com espaços suficientes para manobras e carga e descarga.

Ressalta-se ainda, que todas as instalações também são atendidas pela devida infraestrutura e equipamentos públicos (coleta de lixo, rede de energia elétrica, e redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário), não sendo necessárias ampliações, conforme apontado no capítulo 2.4.

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos		X		X			X	O empreendimento já é atendido pela rede pública de esgotamento sanitário (Sanepar), e não há necessidade de ampliação.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água		X		X			X	O empreendimento já é atendido pela rede pública de abastecimento de água (Sanepar), e não há necessidade de ampliação.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X			X	Armazenamento temporário em local adequado, e separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			X	EMP. + PODER PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região		X		X			X	O empreendimento já é atendido pela rede de energia elétrica (Copel), e não há necessidade de ampliação.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa		X		X			X	O empreendimento já possui ligação, feita por rede particular de distribuição.			X	EMP.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X			X	Verificar junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas a necessidade de adequação do sistema de drenagem para regularização das construções.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X			X	Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos; previsão de áreas verdes (jardim) nos fundos do terreno.			X	EMP.	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação		X		X			X	Por não se tratar de atividade para fins residenciais permanentes, não haverá sobrecarga da população sobre os equipamentos comunitários educacionais.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X			X	A empresa atuante no estabelecimento poderá fornecer planos de saúde aos funcionários, e convênio com empresas particulares de emergências médicas.			X		
	Equipamentos Sociais		X		X			X	Os ocupantes do estabelecimento, entre funcionários, colaboradores e clientes, são caracterizados como flutuantes, e já utilizam e geram demandas por equipamentos nas regiões em que residem.			X		
	Equipamentos de Lazer		X		X			X				X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X		X	Verificar junto aos órgãos públicos competentes a necessidade de melhorias no sistema viário da região do entorno.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X			X	Readequação dos estacionamentos e pátios de manobra/carga/descarga, obedecendo à proporção e quantidade mínima de vagas previstas na legislação.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X			X	Acessos existentes a serem mantidos, os quais devem ser avaliados junto aos órgãos públicos competentes; Áreas de manobras no interior do lote, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público		X		X			X	Foi verificado que nas Áreas de Influência o empreendimento é contemplado por 17 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros usuários, com abrigos de ônibus localizados próximos, e em bom estado de conservação.			X	P. PÚBLICO	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X			X	Altura máxima das construções de 1 pavimento (9,60m), dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZOC) da legislação municipal e estadual vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X			X	Não há interferência na iluminação e ventilação existentes no entorno, visto a proporção das edificações com no máximo 1 pavimento implantadas em terreno de 19.807,32m ² .			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X			X	A princípio, não há identificação de bens de patrimônio histórico no local e no entorno da região.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Atividade condizente com o entorno da região	X					X	X	As atividades pretendidas contribuem para a vocação da via de acesso e do entorno, e respeitam o zoneamento e macrozoneamento previstos em legislação municipal e estadual.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

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

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Não há comprometimento na iluminação e ventilação, visto a proporção das edificações com no máximo 1 pavimento implantadas em terreno de 19.807,32m ² .			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local			X	X		X		Controle da emissão de poluentes conforme legislação e normas vigentes.			X	EMP.	Monitoramento periódico do sistema de controle de emissão de poluentes.
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)			X		X	X		Atividades de maior geração de ruído em horário comercial; Manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos pela legislação para a área.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno		X		X		X		Já foi realizada a terraplenagem no terreno, não sendo necessárias alterações.			X	EMP.	--
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Não haverá alteração na vegetação existente, sendo garantindo a taxa mínima de permeabilidade e áreas verdes existentes nos fundos do terreno (jardim).			X	EMP.	--
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem emitidas pelos órgãos competentes, para a correta regularização do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento, destinado às atividades classificadas como COMÉRCIO 1, E COMÉRCIO E SERVIÇO 2 (Depósito com carga e descarga interna ao lote), está implantado em terreno de 19.807,32m² localizado na porção sudoeste do bairro Guatupê, no Município de São José dos Pinhais, em uma área de Zoneamento de Ocupação Consolidada (ZOC, conforme Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), com acessos exclusivos pela Avenida Rui Barbosa. Em função das características das intervenções realizadas, porém, não regulamentadas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos comerciais e de prestação de serviços.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Como apontado no decorrer deste Estudo, a Fase de Implantação foi desconsiderada, visto que todas as edificações já foram implantadas, e apenas será feito o processo de regularização junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, para a emissão do Alvará de Regularização Especial - ARE.

Verifica-se ainda que, caso sejam necessárias adequações para a regularização do estabelecimento, as mesmas serão de pequenas proporções e, devido à grande dimensão do lote do empreendimento, o possível transporte de materiais, operações de carga e descarga, e manobras poderão ser realizados no interior do mesmo, sem interferir de forma significativa no entorno da região.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Considera-se que, a princípio, os pontos negativos mais significativos decorrentes do empreendimento se referem ao aumento do tráfego local de veículos, sobretudo os veículos pesados de carga e descarga. Porém, conforme analisado no decorrer deste Estudo, salienta-se que as principais vias de acesso e de distribuição da região encontram-se em constante processos de melhorias e manutenção, e sob constante monitoramento pelos órgãos competentes, principalmente por se tratarem de grandes eixos de comunicação do Município de São José dos Pinhais, e conexão também a outros Municípios.

Tendo em vista que o empreendimento está consolidado, o mesmo já é atendido pelas redes de abastecimento, além de possuir a infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades, e não haverá necessidade de ampliações.

Quanto aos possíveis impactos sociais, econômicos e em equipamentos públicos, os mesmos estão relacionados ao aumento populacional na região, entretanto, conforme os cálculos apresentados, a população média estimada para o empreendimento é caracterizada como sendo de **baixa densidade**, e todos os ocupantes estarão no local somente durante o horário comercial de funcionamento da empresa (possivelmente entre 08h00 e 18h00 nos dias úteis da semana) ou setorizados por turno de trabalho. Ainda, conforme mencionado no decorrer deste Estudo, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento fixo populacional, visto que os frequentadores são caracterizados como flutuantes. Ademais, o impacto sobre os equipamentos públicos de saúde é reduzido com a oferta de planos de saúde aos funcionários, e possibilidade de convênios com empresas particulares de emergências médicas.

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

7. PARECER CONCLUSIVO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança trata de forma **corretiva** os impactos gerados pelo empreendimento, tendo em vista que as construções já se encontram consolidadas. Desta forma, a fase de implantação do empreendimento foi desconsiderada, verificando-se, apenas os impactos decorrentes da fase de operação do mesmo.

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

Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelas atividades, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, destaca-se a localização em uma área de fácil mobilidade, com distribuição pela malha viária do Município através de vias de importante conexão com as demais regiões e municípios, que encontram-se em boas condições de pavimentação e manutenção, e estão em constantes melhorias, além de vias de distribuição com capacidade e porte para suportar o tráfego pesado, como a Rodovia Federal BR-277.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos da operação estudada, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que o empreendimento **atende às exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos**, inclusive por estar localizado em um setor urbano compatível, com tendência à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, além do incremento de contribuição da receita tributária municipal e economia local.

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

ADRIANA MIYUKI OBARA

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

SUELLEN KOCHÉ AIRES

CPF: 037.714.989-16
Proprietária

THIAGO KOCHÉ AIRES

CPF: 027.159.122-96
Proprietário

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica:

ADRIANA MIYUKI OBARA

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011

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

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): SI15339654I00CT001

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: março de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: março de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: março de 2025.

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

GASPARINI, A. **Atratividade do Transporte de Carga para Pólos Geradores de Viagem em Áreas Urbanas**. Rio de Janeiro: Instituto Militar de Engenharia – Dissertação de Mestrado, 2008.

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

INSTITUTO AGRÔNOMICO DO PARANÁ - IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: março de 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: março de 2025.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: março de 2025.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: março de 2025.

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

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

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde**. Disponível em: <<https://aps.saude.gov.br/ape/requalificaUbs>>. Acesso em: março de 2025.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei

Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

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

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

OGDEN, K. W. **Urban Goods Movement, a Guide to Policy and Planning.** Editora Ashgate, England-UK, 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: março de 2025.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação Sanjotur.** São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/171215-2/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito. **Horários de Ônibus Viação São José.** Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/horarios-de-onibus-viacao-sao-jose/>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018, 2022 e 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Divisão de Informações e Monitoramento. **Base Cartográfica - Geo SJP.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explore>>. Acesso em: março de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico - SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. **São José dos Pinhais em números.** São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>>. Acesso em: julho de 2024.

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

ANEXOS



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15339654I00CT001	ROLEPARTS COMERCIO DE PECAS P TRATORES LTDA	INICIAL	11/03/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-03-11 17:34:03, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: AVENIDA RUI BARBOSA

Número predial oficial: 2485

Bairro: GUATUPÉ

Lote: G593

Matrícula: 103091

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

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.

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)

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)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

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

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0022.0000

Data: 24/06/2024

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 edifício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.





Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO

FICHA

01

FUBRICA

Deliveria

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 103.091

CNM 079970.2.0103091-69

IMÓVEL - Lote G-593, situado no lugar denominado Gleba do Núcleo da Colônia Guatupê, São José dos Pinhais-PR, com a área total de 19.807,32 m², perímetro 602,95 metros, situado no lado ímpar da Avenida Rui Barbosa, distante 78,57 metros da esquina formada com a Rua Florentino Suchla, com a seguinte descrição: início na estaca 3 (três), cravada no alinhamento predial da Avenida Rui Barbosa, junto à divisa com o lote C195. Segue pelo alinhamento predial da Avenida Rui Barbosa medindo 97,76 metros no rumo de 39°04'28"NE até a estaca 3A, deflete à direita, deixa a avenida e segue confrontando com o lote G-594, onde mede 213,12 metros com o rumo de 50°57'33"SE até a estaca 1C, deflete novamente à direita e passa a confrontar com o lote 116 (cento e dezesseis) de propriedade de Ernesto Bino, medindo 100,02 metros no rumo de 51°14'09"SO até a estaca 2 (dois), faz deflexão à direita e divide com o lote C195 medindo 192,05 metros no rumo de 50°57'33"NO até a estaca 3 (três), fechando o perímetro. **PROPRIETÁRIOS:** 1) 24,76% THIAGO KOCHÉ AIRES, brasileiro, empresário, portador da CNH 02715912296 DETRAN/PR onde consta a CI 7.399.299-0 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 047.299.649-50, casado pelo regime da separação convencional de bens, em data de 16/12/2017, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 6.209 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba-PR, com GISELE GARCIA RIBEIRO, brasileira, gerente financeira, portadora da CNH 04926789424 DETRAN/PR onde consta a CI 9.813.981-8 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 069.853.569-31, residentes e domiciliados na Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 750, São Pedro, São José dos Pinhais-PR; 2) 24,76% SUELLEN KOCHÉ AIRES, brasileira, empresária, portadora da CNH 03771498916 DETRAN/PR onde consta a CI 7.399.300-8 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 058.376.789-30, casada sob o regime de separação de bens em data de 24/06/2015, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.898 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, com RAPHAEL GUSTAVO RODRIGUES CUNHA, brasileiro, técnico químico, portador da CNH 03858028730 DETRAN/PR onde consta a CI 9.225.064-4 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 055.034.049-12, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, 23, sobrado 11, Boneca do Iguçu, São José dos Pinhais-PR; 3) 12,38% RODOLFO DE SOUSA AIRES, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI 8.202.030-6 PR, inscrito no CPF/MF 045.679.379-88, residente e domiciliado na Avenida Senador Salgado Filho, 1798, bloco B, Guabirota, Curitiba-PR; 4) 12,38% RODRIGO RIBEIRO AIRES, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI 7.808.034-5 PR, inscrito no CPF/MF 043.245.859-03, residente e domiciliado na Rua Maria Luiza, 08, São José dos Pinhais-PR; 5) 12,38% FELIPHE DE SOUZA AIRES, brasileiro, solteiro, publicitário, portador da CI 8.201.974-0 PR, inscrito no CPF/MF 042.944.689-63, residente e domiciliado na Rua Viamão, 20, Curitiba-PR; 6) 12,38% LEONARDO RIBEIRO AIRES, brasileiro, administrador de empresas, portador da CI 9.410.269-3 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 066.630.339-80, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 28/12/2020, com STEPHANIE CASTILHO AIRES, brasileira, auxiliar administrativa, portadora da CI 14.678.684 PCMG, inscrita no CPF/MF 089.730.276-11, residentes e domiciliados na Avenida Rui Barbosa, 9793, Centro, São José dos Pinhais-PR; 7) 0,96% ANTONIO ALVES CORREA SERPA e sua esposa INES TERESINHA DOS SANTOS SERPA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em 19/02/1977, ele aposentado, portador da CNH 01593932840 DETRAN onde consta a CI 1.214.062-2 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 301.923.409-30, ela do lar, portadora da CNH 04764959083 DETRAN/PR onde consta a CI 2.088.930-6 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 447.546.129-49, residentes e domiciliados na Rua Melão, 51, Uberaba, Curitiba-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 56.178 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: R\$ 7,38 VRC 30,00. ISS: R\$ 0,1476. Funrejus 25%: R\$ 1,84. Fundep: R\$ 0,3690. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de junho de 2022. *Deliveria* Oficial. - (NK) 1123J.nOqPo.OzGZh-8VZEO.ejty

AV.1-103.091 - Protocolo 241.368 de 16/05/2022 - **USUFRUTO/TRANSPosição:** Nos termos do R. 2-56.178 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a fração ideal de 10.000,00 m² do imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com **USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de **ELIANE BORTOLAN**, brasileira, solteira, contadora, portadora da CI 4.351.579-9 PR, inscrita no CPF/MF 723.245.549-68, residente e domiciliada na Rua Gastão Câmara, 600, apto 301, Bigorrião, Curitiba. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. **Continua no verso**

MATRÍCULA - 103.091

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHPJU-3Y854-7DHGB-PHC2F>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHPJU-3Y854-7DHGB-PHC2F>

CONTINUAÇÃO

Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de junho de 2022. *Oliveria* Oficial.- (NK) 1123V. ccqP7.PJAA2-GmH2u.Orct9

AV.2-103.091 - Protocolo 241.368 de 16/05/2022 - **DIRETRIZ VIÁRIA** - Nos termos do memorial descritivo datado de 02/10/2019, aqui arquivado (arquivo de plantas nº 5079), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é atingido por faixa não edificável de **650,21 m²**, referente a Diretriz de Futuro Alinhamento Predial da Avenida Rui Barbosa, descrita e caracterizada conforme segue: percorrendo toda sua testada para a Avenida Rui Barbosa, a diretriz terá largura de 7,20 metros à direita (junto à divisa do lote C195) e 6,10 metros à esquerda (na divisa com o lote G-594). Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de junho de 2022. *Oliveria* Oficial.- (NK) 1123V.ccpP7.PJsa2-GmLDP.Orcth

AV.3-103.091 - Protocolo 241.368 de 16/05/2022 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo datado de 02/10/2019, aqui arquivado (arquivo de plantas nº 5079), faço constar que o imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável, destinada ao sistema viário, com largura de 15,00 metros em toda a testada do imóvel, perfazendo uma área de **1.466,52 m²**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de junho de 2022. *Oliveria* Oficial.- (NK) 1123V.ccpP7.PJca2-Gm3Vx.Orctb

R.4-103.091 - Protocolo 241.368 de 16/05/2022 - **DIVISÃO** - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada em 31/03/2022, às fls. 146/152, do Livro 0221-N, no Serviço Distrital do Borda do Campo de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo exclusivamente aos condôminos: **1) THIAGO KOCHÉ AIRES** casado com Gisele Garcia Ribeiro, já qualificados; e **2) SUELLEN KOCHÉ AIRES**, casada com Raphael Gustavo Rodrigues Cunha, já qualificados. Valor atribuído: **R\$ 57.475,80 (cinquenta e sete mil e quatrocentos e setenta e cinco reais e oitenta centavos)**. Condição: Não há. CNIB: resultado negativo - código HASH: f67f.ec7d.f049.75ee.4695.6083.7c56.11e8.5a5a.24ee - ffe4.0ddb.62f5.2ce9.7d15.5240.0777.192e.8c74.b33b - 4933.29ba.3e51.cc61.a8f7.2e63.9487.0cd4.f8c4.f134 - f9ca.23c3.351c.e626.f40a.ea8b.724e.7247.7b80.242c - 4a51.b75d.8531.1808.d569.cbcc.0518.06ad.0119.9969 - b96f.c637.567b.e285.85d1.fa91.ec74.73ae.6fb5.0905. ITBI: Dispensado do recolhimento nos termos do Ofício/DETRI/157/2022, expedido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR. Funrejus dispensado o recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", item 17, da Lei 12.216/98. Emol.: R\$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 21,2150. Fundep: R\$ 53,0375. Funrejus 25%: R\$ 265,19. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de junho de 2022. *Oliveria* Oficial.- (NK) 1123V.ccpP7.PJDa2-Gmvzj.Orcts



1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 09 de janeiro de 2025. 08:18:57h

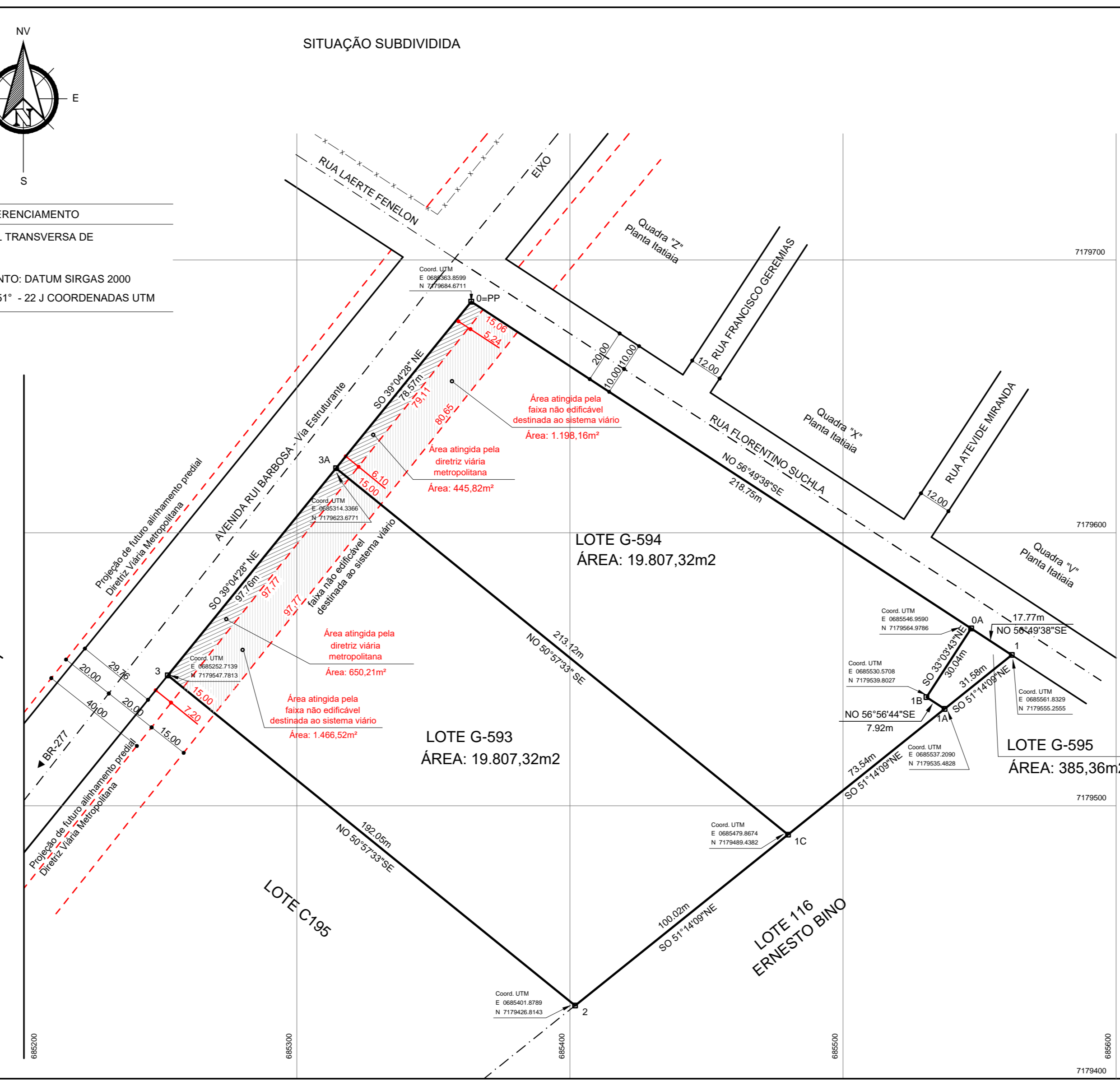
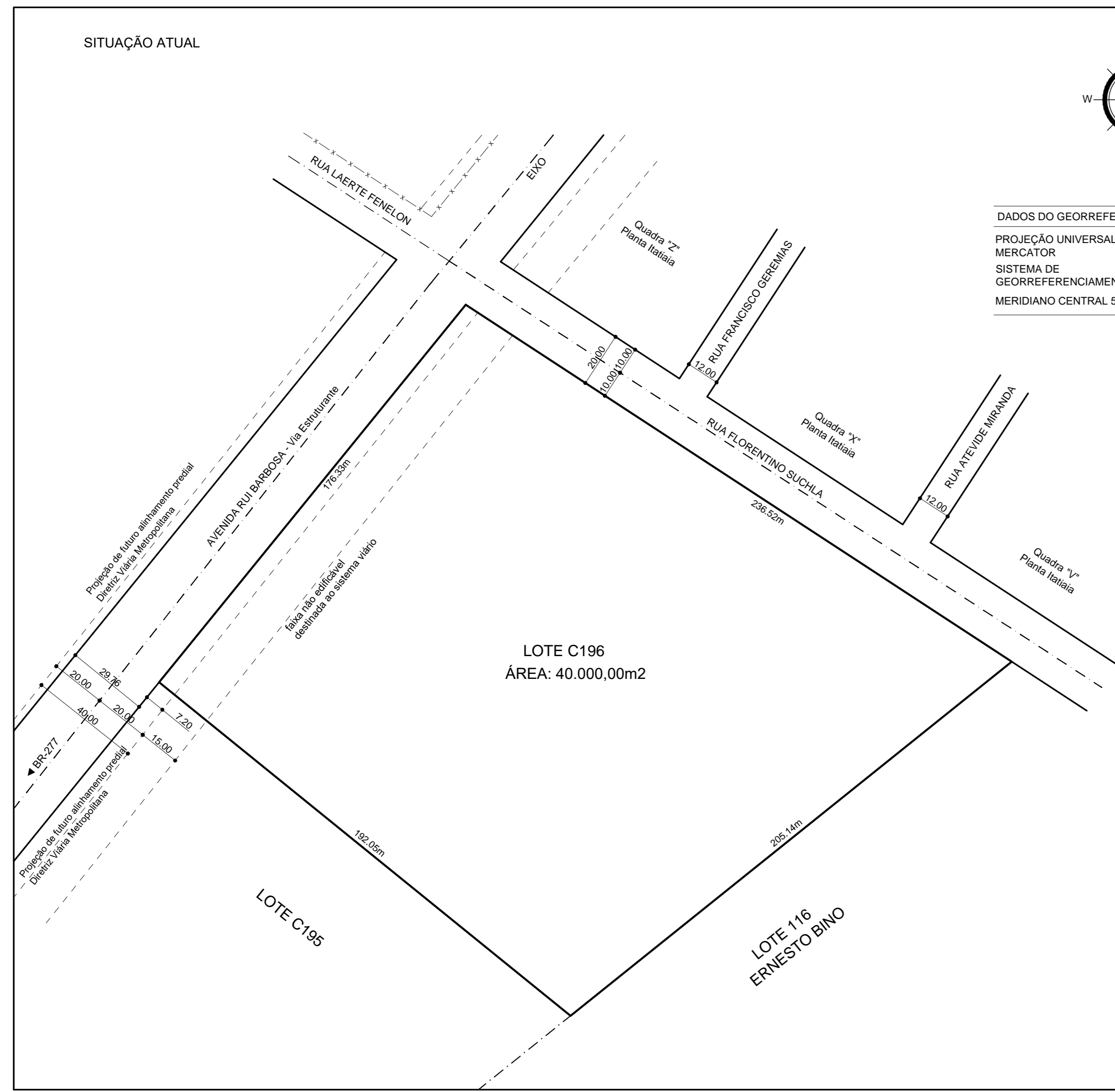
CNM 079970.2.0103091-69



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

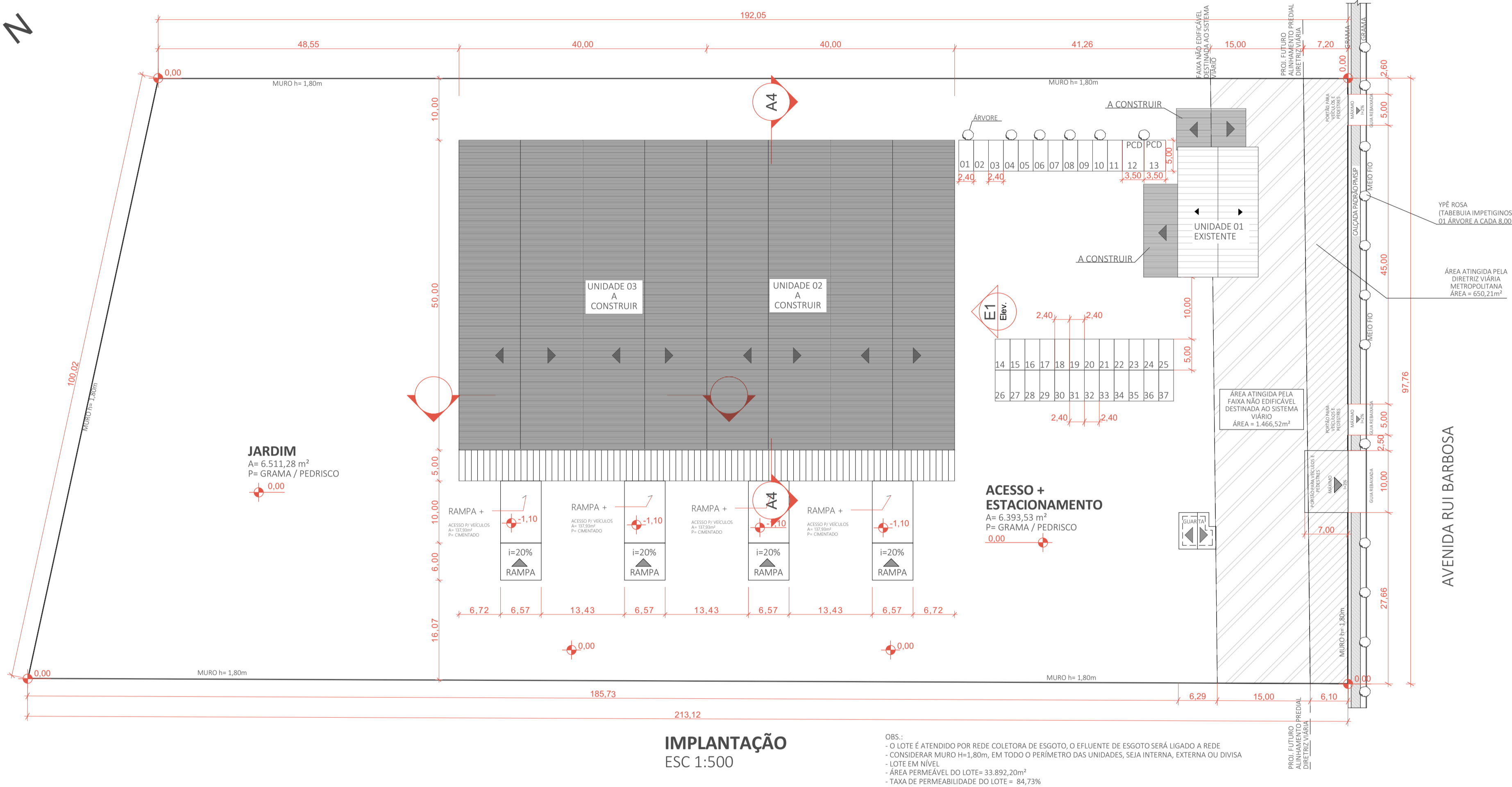
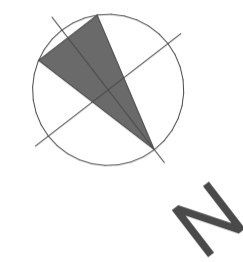




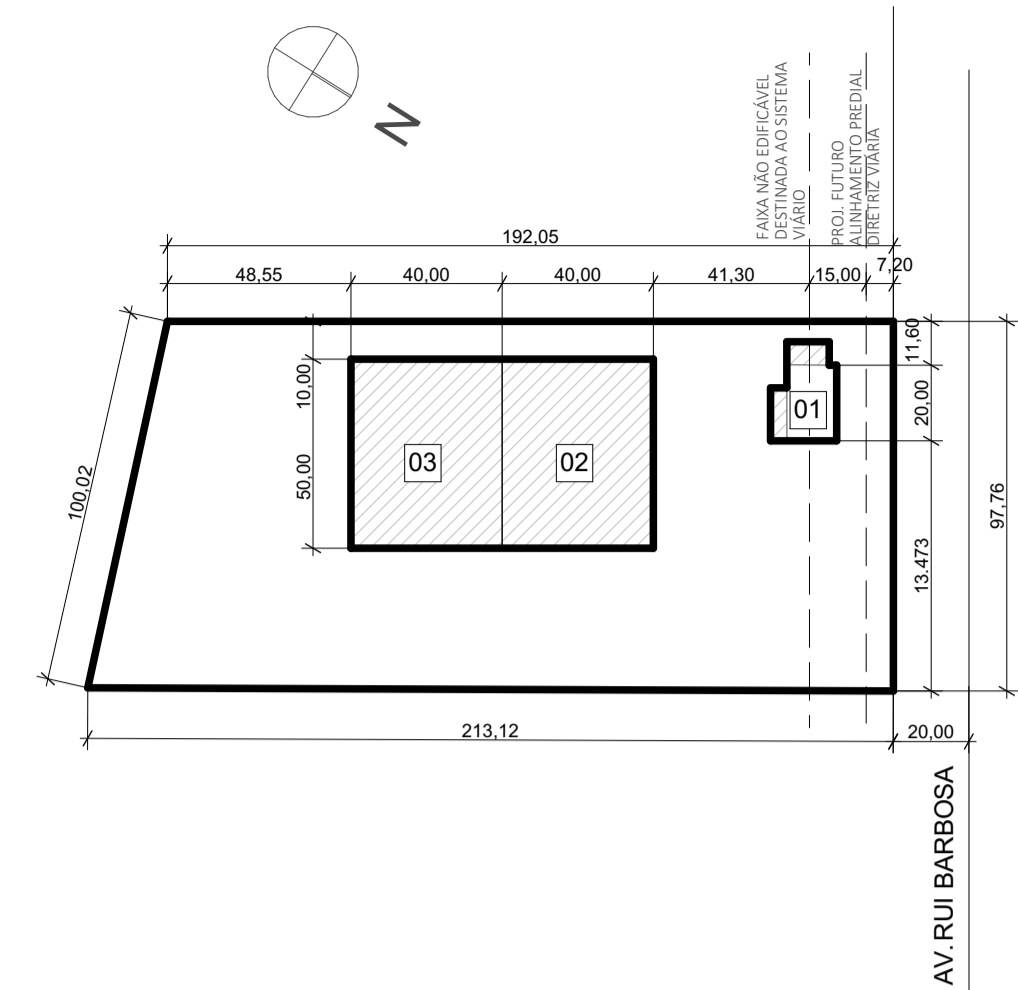
PROPRIETÁRIOS	
SUELLEN KOCHÉ AIRES	THIAGO KOCHÉ AIRES
USUFRUTO PARA	
ELIANE BORTOLAN	
LEONARDO RIBEIRO AIRES	RODRIGO RIBEIRO AIRES
RODOLFO DE SOUSA AIRES	FELIPHE DE SOUSA AIRES
USUFRUTO PARA	
ROGERIO KOCHÉ AIRES	

ESTATÍSTICA				
LOTE	ATINGIMENTO POR PROJEÇÃO DE FUTURO ALINHAMENTO PREDIAL DA AVENIDA RUI BARBOSA - DIRETRIZ VÁRIA METROPOLITANA	ATINGIMENTO PELA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DESTINADA AO SISTEMA VIÁRIO	ÁREA ÚTIL	ÁREA DO IMÓVEL
LOTE G-593	650,21m²	1.466,52m²	17.690,59m²	19.807,32m²
LOTE G-594	445,82m²	1.198,16m²	18.163,34m²	19.807,32m²
LOTE G-595	—	—	385,36m²	385,36m²

INFRAESTRUTURA EXISTENTE		
AVENIDA RUI BARBOSA: PARALELEPÍPEDO RUA FLORENTINO SUCHLA: ANTI-PÓ		
INDICAÇÃO FISCAL	BAIRRO	ZONEAMENTO
022380080000	GUATUPÉ	ZOC ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA
ESPAÇO DESTINADO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS <ul style="list-style-type: none"> • COLETA DE LIXO • ILUMINAÇÃO PÚBLICA • TRANSPORTE COLETIVO • REDE DE ÁGUA e ESGOTO • REDE DE ENERGIA ELÉTRICA e TELEFÔNICA 		
OBS. - TODAS AS MEDIDAS, ÁREAS E CONFRONTAÇÕES SÃO DE INTERA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E DO AUTOR DO PROJETO. - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO NA UNIDADE METRO, EXCETO QUANDO ESPECIFICADAS. - DE ACORDO COM O ARTIGO 18 DA LEI 6.766/79, O PRAZO PARA REGISTRO EM CARTÓRIO DO PRESENTE PROJETO DE SUBDIVISÃO É DE 180 DIAS. A NÃO OBRSERVÂNCIA DESSE PRAZO RESULTARÁ NA CADUCIDADE DESSA APROVAÇÃO.		
SUBDIVISÃO DO LOTE C196 DA GLEBA DO NÚCLEO DA COLÔNIA GUATUPÉ, MATRICULADO SOB Nº 85.178 - 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, ORIGINANDO OS LOTES G-593, G-594 e G-595. LOCAL: BAIRRO GUATUPÉ, QUADRO URBANO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR		
PROF. RESPONSÁVEL	REP. TÉCNICO	
VIDE AO LADO	ANA PAULA CASTILHO Arquiteta e Urbanista - CAUI PR 147704-8	
ESCALA: 1 : 1.250 DATA: OUTUBRO / 2019 DESENHO: ANA PAULA / TBM RESUMO DO SUBLIMINAR: 178 ROSENKOCHEAIRES		01



SITUAÇÃO / CROQUI



ESTATÍSTICA

Área a construir/ampliar (UNIDADES 02 e 03 / GUARITA / AMPLIAÇÃO UN.01)	4.477,06m ²
Área a reformar	-
Área a demolir conforme alvará n.º _____ ou Certidão n.º _____	-
Área existente conforme alvará n.º 48/2002 / 959/2011 CVCO: 391/2011	240,00 m ²
Área computável	4.717,06 m ²
Área não computável	-
Área total (a construir + a reformar + a ampliar)	2.180,58 m²
Área total global (área existente + ampliar + construir)	4.477,06 m ²
Área residencial/privativa/comum	-
Área comercial/industrial/administrativa	4.417,06 m ²
Área de recreação/lazer (quando obrigatório)	-
Área do terreno	19.807,32 m ²
Área Atingimento	2.116,73 m ²
Área Útil do terreno	17.690,59 m ²
Taxa de ocupação	26,66 %
Taxa de permeabilidade	36,80 %
Coefficiente de aproveitamento	0,27
Altura máxima da edificação	9,60 m
Recuo legal para a rua:	Av. Rui Barbosa 22,20 m

"Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou posse do terreno" (conforme artigo 27 da lei 105/2016 e alterações)

INFRAESTRUTURA EXISTENTE (Sistema de Esgoto: Rede Pública)
Rede de energia elétrica
Rede de água via Sanepar
Rede de esgoto via Sanepar
Coleta de resíduos sólidos via prefeitura
Pavimentação da rua (ANTI-PO)

Inscrição Imobiliária: 02.238.0022.0000	Zoneamento: ZR3	Lote: G-593	Quadra:	Planta: Gleba do Núcleo Colonial Do Guatupé
---	-----------------	-------------	---------	---

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"

ÓRGÃO PÚBLICO:

"É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"

AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.

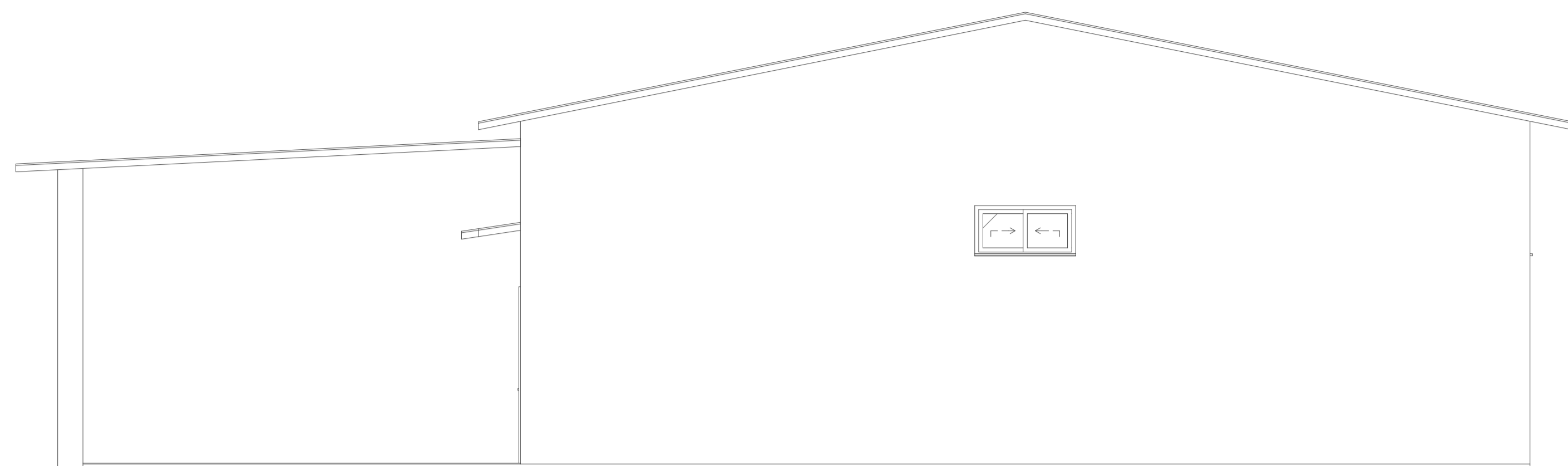
PROPRIETÁRIOS:	
SUELLEN KOCHÉ AIRES CPF:058.376.789-30	THIAGO KOCHÉ AIRES CPF:047.299.649-50

RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO MARLON DIAS BARBOSA ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D	DESENHO: FRANCIELLE
--	-------------------------------

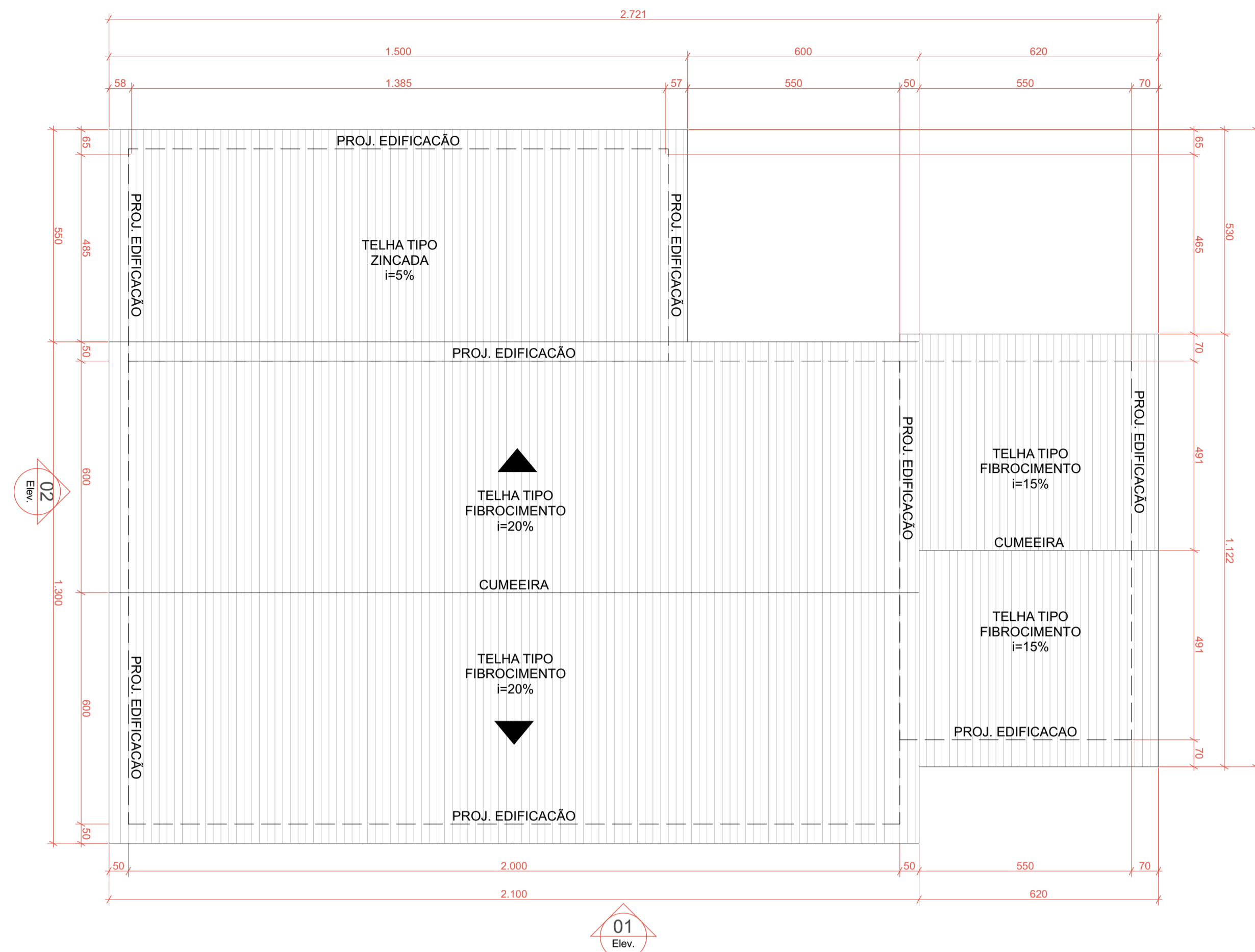
RESPONSÁVEL EXECUÇÃO MARLON DIAS BARBOSA ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D	ESCALA: INDICADA
---	----------------------------

ENDEREÇO DA OBRA: AVENIDA RUI BARBOSA n.º 2529 - BAIRRO GUATUPÉ SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	DATA: AGOSTO 2024
---	-----------------------------

REFERÊNCIA: IMPLANTAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO ESTATÍSTICA	PRANCHA: 01/07
--	--------------------------



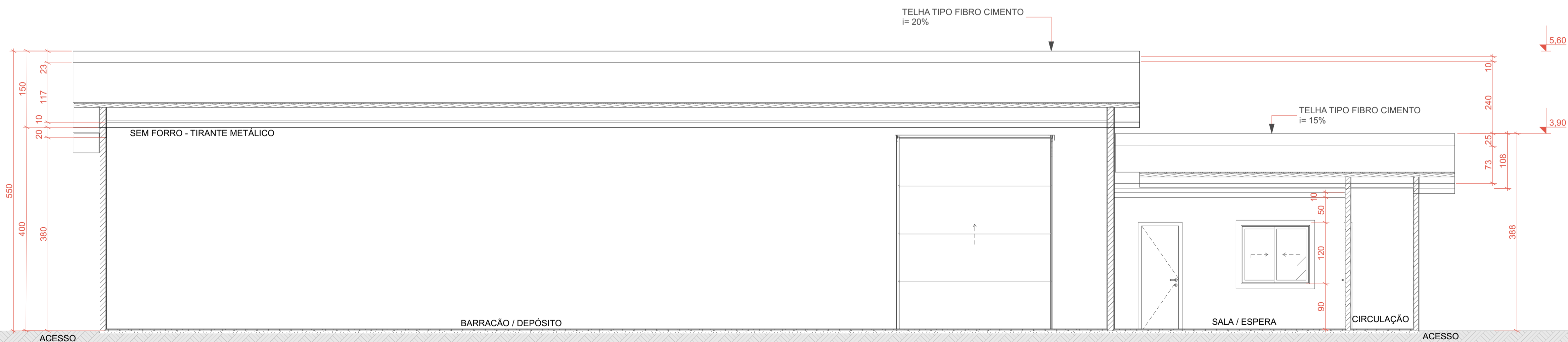
ELEVAÇÃO 02 (P/ RUA FLORENTINHO SUCHLA) - UNIDADE 01
ESC 1:50



PLANTA COBERTURA - UNIDADE 01
ESC 1:100



ELEVAÇÃO 01 (PARA AV. RUI BARBOSA)- UNIDADE 01
ESC 1:50



CORTE AA - UNIDADE 01
ESC 1:50

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"

ÓRGÃO PÚBLICO:

"É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"

AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.

PROPRIETÁRIOS:

SUELLEN KOCHÉ AIRES
CPF:058.376.789-30

THIAGO KOCHÉ AIRES
CPF:047.299.649-50

RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

DESENHO:
FRANCIELLE

RESPONSÁVEL EXECUÇÃO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

ESCALA:
INDICADA

ENDEREÇO DA OBRA:
AVENIDA RUI BARBOSA nº 2529 - BAIRRO GUATUPÉ
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

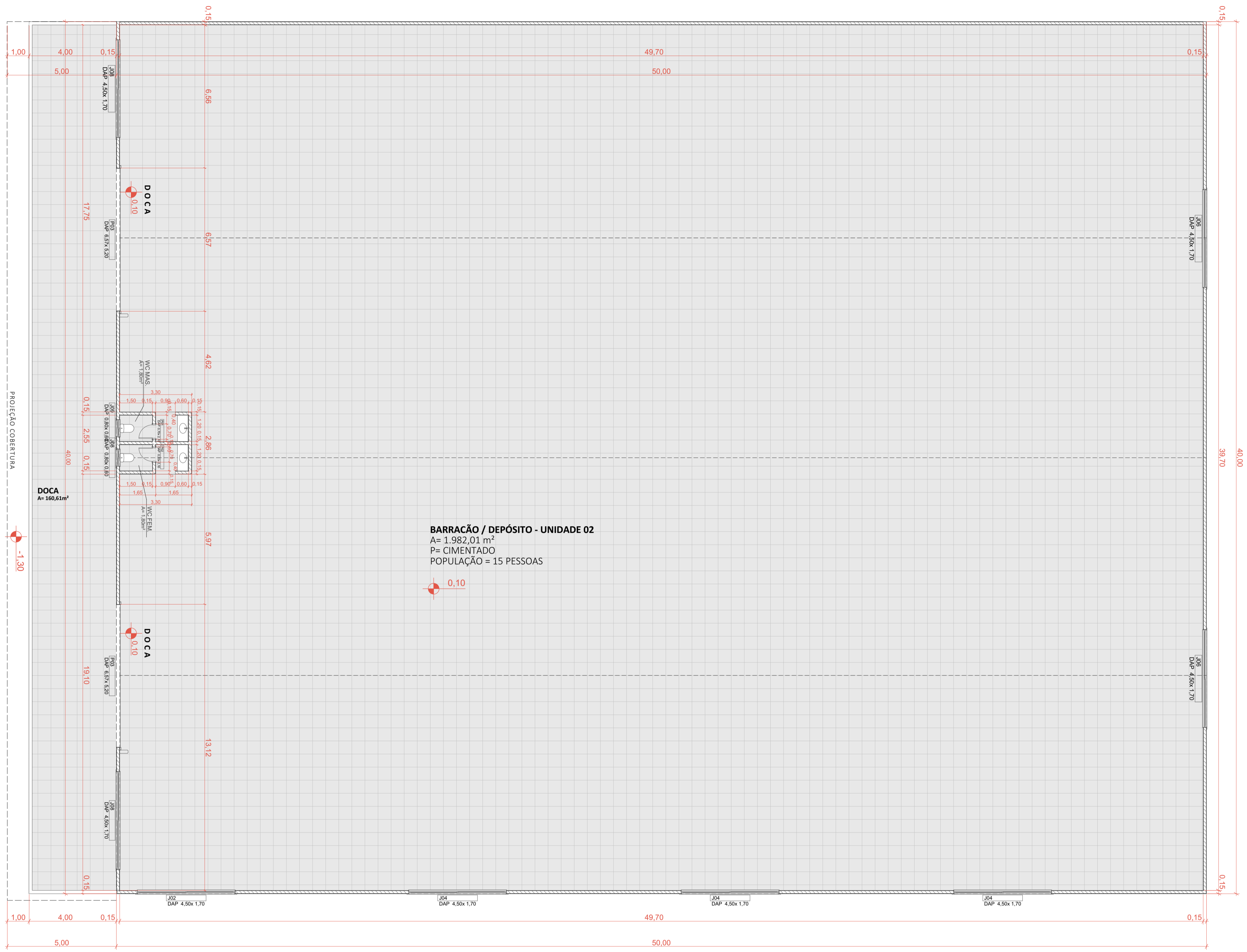
DATA
AGOSTO 2024

REFERÊNCIA:

PLANTA COBERTURA - UNIDADE 01
CORTE AA - UNIDADE 01
ELEVAÇÕES - UNIDADE 01

PRANCHA

03/07



PLANTA PAV. TÉRREO - UNIDADE 02
 ESC 1:200
 ÁREA UNIDADE 03 = 2.000,00 m²
 DOCA UNIDADE 03 = 160,61 m²
 ÁREA TOTAL UN. 03 = 2.160,61 m²

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"

ÓRGÃO PÚBLICO:

É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"

AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.

PROPRIETÁRIOS:

SUELLEN KOCHÉ AIRES
 CPF:058.376.789-30

THIAGO KOCHÉ AIRES
 CPF:047.299.649-50

RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO
MARLON DIAS BARBOSA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

DESENHO:
FRANCIELLE

RESPONSÁVEL EXECUÇÃO
MARLON DIAS BARBOSA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

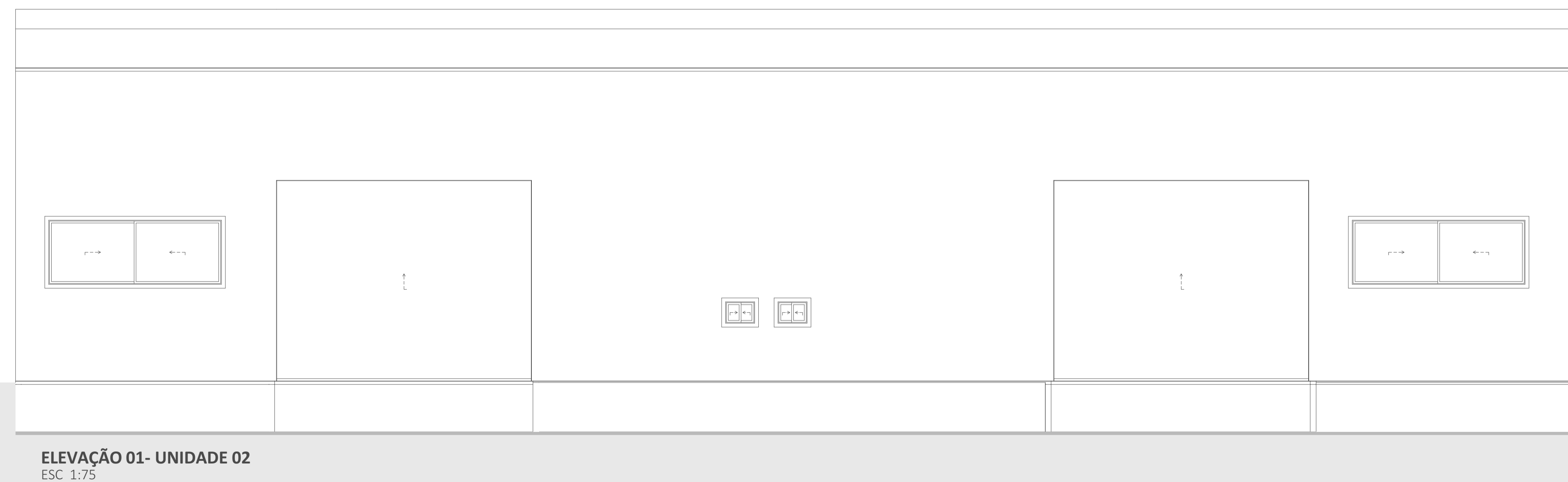
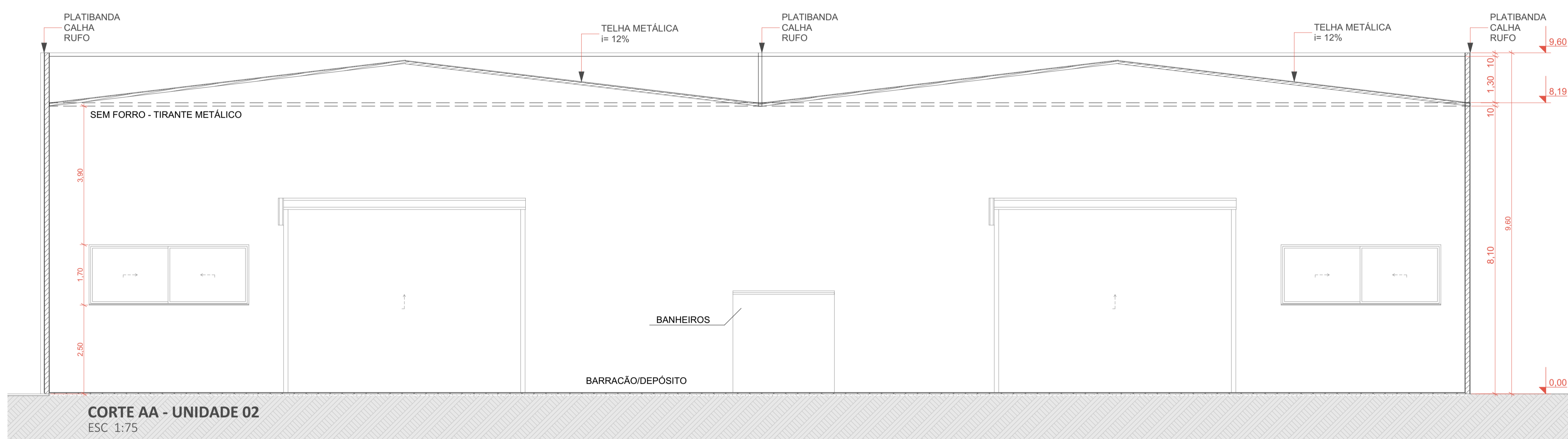
ESCALA:
INDICADA

ENDEREÇO DA OBRA:
**AVENIDA RUI BARBOSA nº 2529 - BAIRRO GUATUPÉ
 SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR**

DATA
AGOSTO 2024

REFERÊNCIA:
PLANTA PAV. TÉRREO - UNIDADE 02

PRANCHA
04/07



"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"

ÓRGÃO PÚBLICO:

"É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"

AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.

PROPRIETÁRIOS:

SUELLEN KOCHÉ AIRES
CPF:058.376.789-30

THIAGO KOCHÉ AIRES
CPF:047.299.649-50

RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

DESENHO:
FRANCIELLE

RESPONSÁVEL EXECUÇÃO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

ESCALA:
INDICADA

ENDEREÇO DA OBRA:
AVENIDA RUI BARBOSA nº 2529 - BAIRRO GUATUPÉ
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

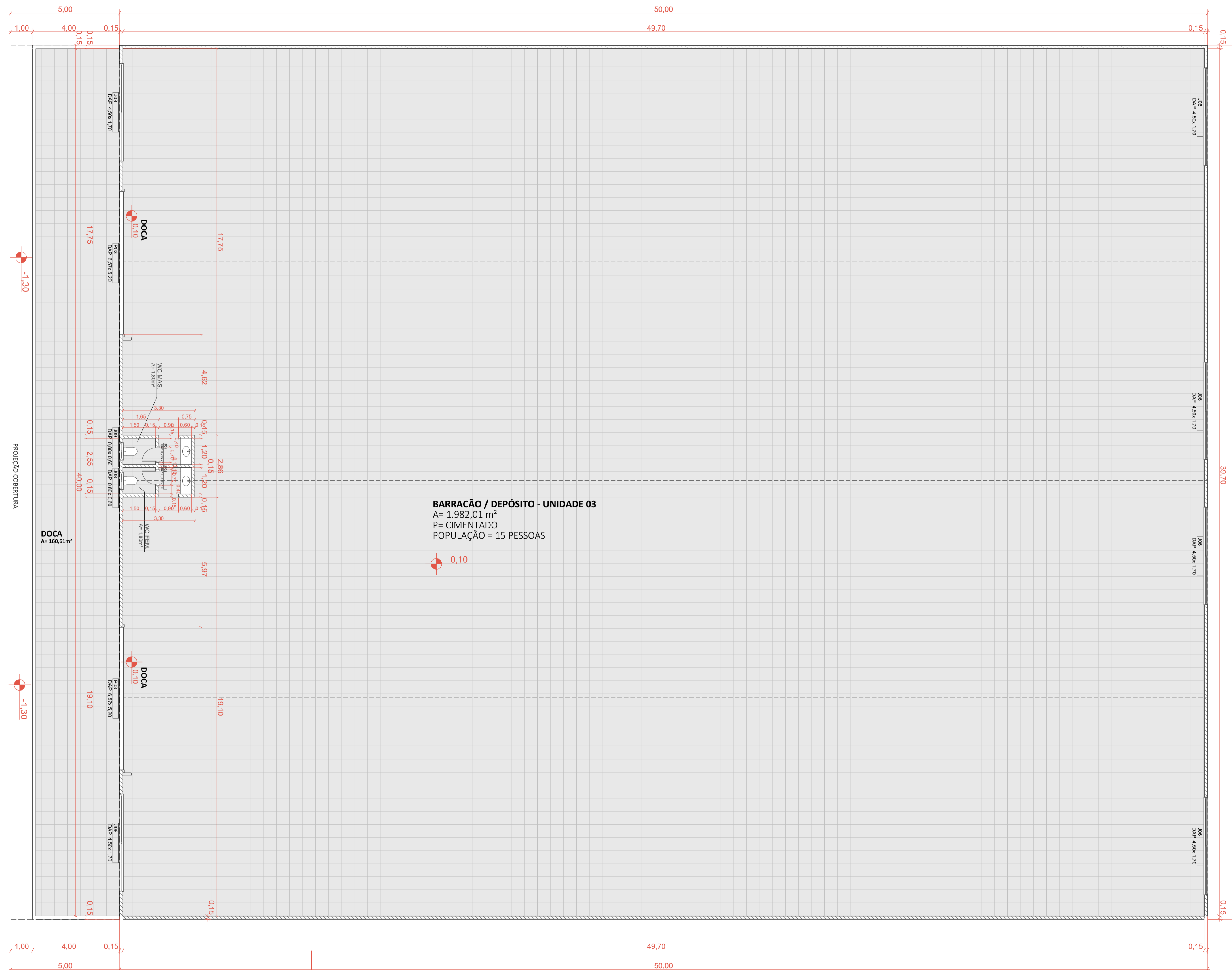
DATA
AGOSTO 2024

REFERÊNCIA:

CORTE AA - UNIDADE 02
CORTE BB - UNIDADE 02
ELEVAÇÃO 01 - UNIDADE 02

PRANCHA

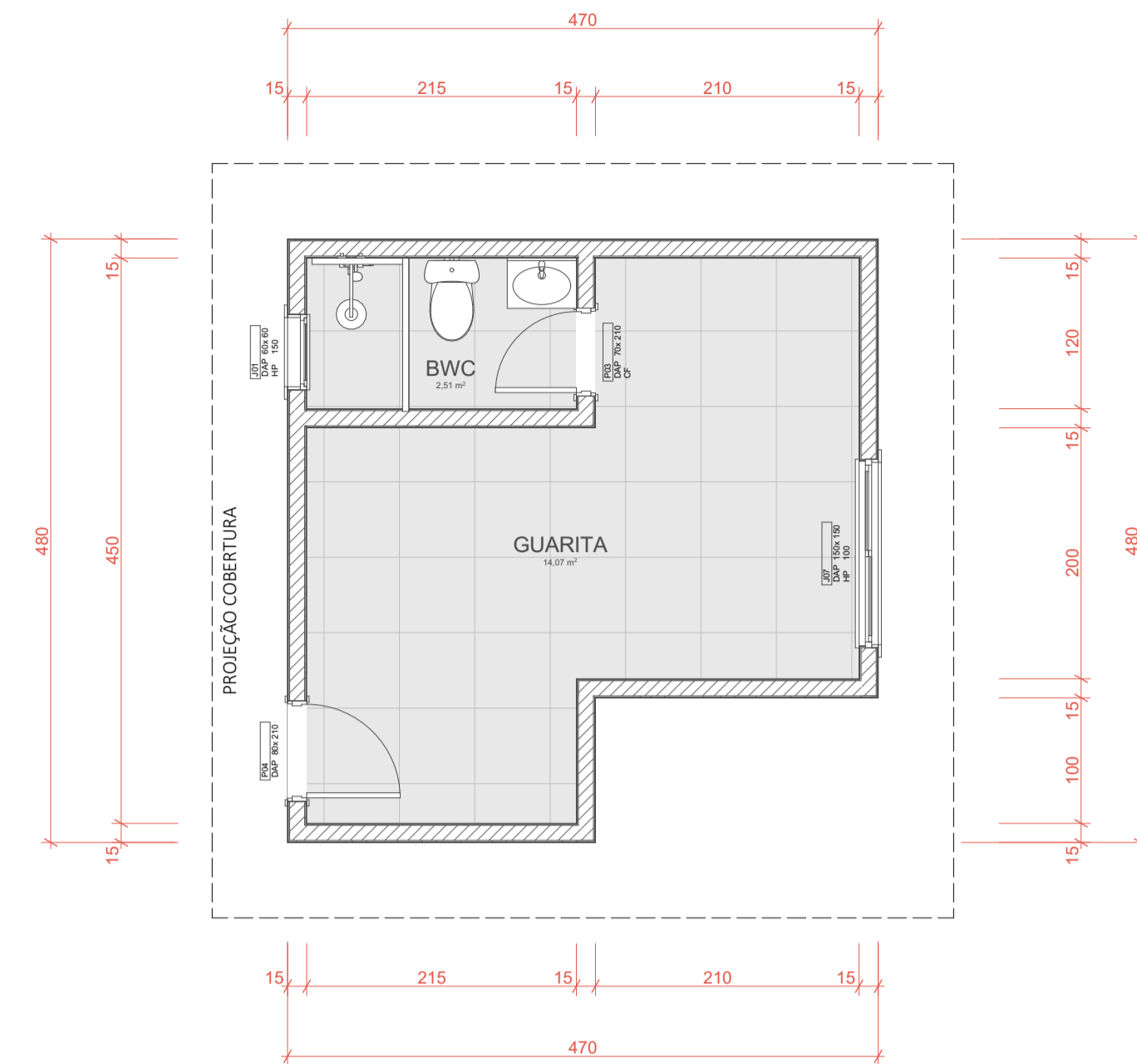
05/07



BARRACÃO / DEPÓSITO - UNIDADE 03
 A= 1.982,01 m²
 P= CIMENTADO
 POPULAÇÃO = 15 PESSOAS

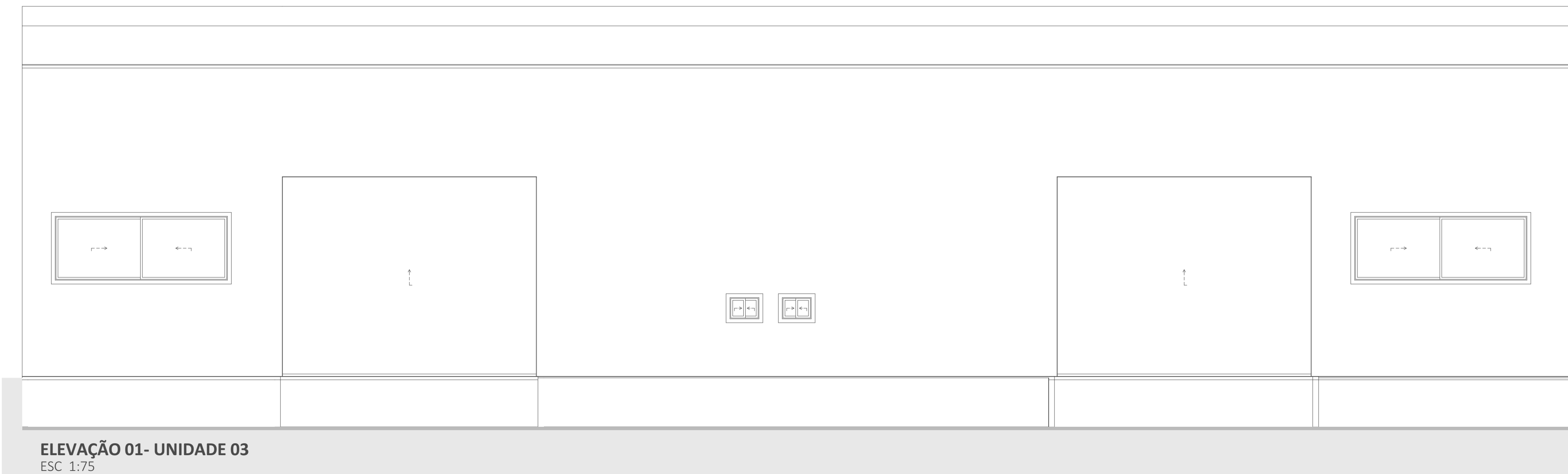
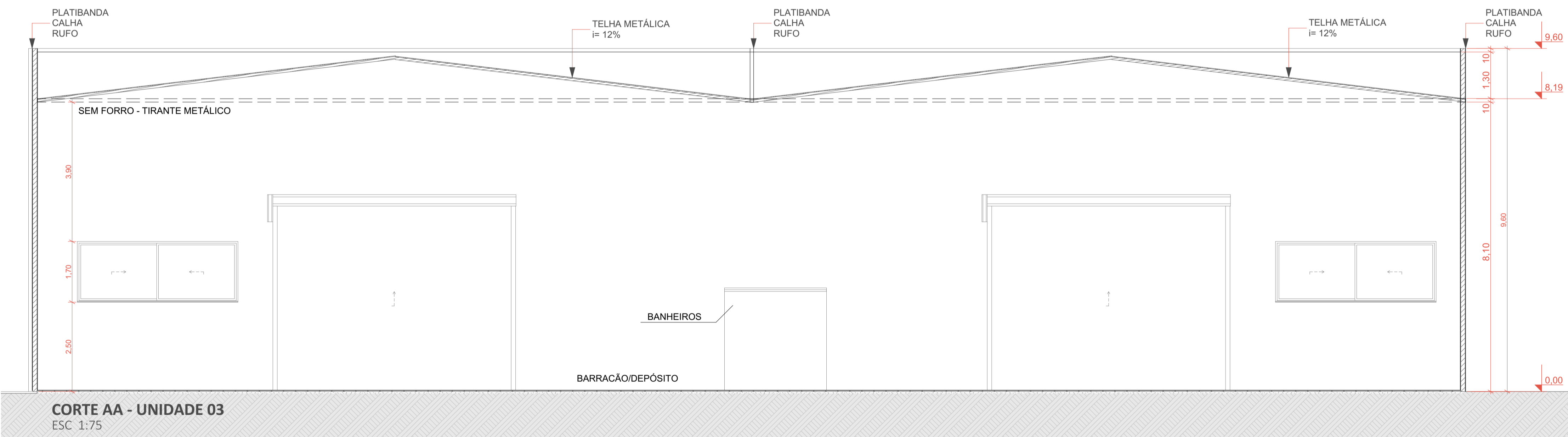
PLANTA PAV. TÉRREO - UNIDADE 03
 ESC 1:200

ÁREA UNIDADE 03 = 2.000,00 m²
 DOCA UNIDADE 03 = 160,61 m²
 ÁREA TOTAL UN. 03 = 2.160,61 m²



PLANTA PAV. TÉRREO - GUARITA
 ESC 1:50
 ÁREA = 19,97m²

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"	
ÓRGÃO PÚBLICO:	
"É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"	
AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.	
PROPRIETÁRIOS:	
SUELLEN KOCHÉ AIRES CPF:058.376.789-30	THIAGO KOCHÉ AIRES CPF:047.299.649-50
RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO MARLON DIAS BARBOSA ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D	DESENHO: FRANCIELLE
RESPONSÁVEL EXECUÇÃO MARLON DIAS BARBOSA ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D	ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO DA OBRA: AVENIDA RUI BARBOSA nº 2529 - BAIRRO GUATUPÉ SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	DATA: AGOSTO 2024
REFERÊNCIA: PLANTA PAV. TÉRREO - UNIDADE 03 PLANTA PAV. TÉRREO - GUARITA	PRANCHA: 06/07



"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO"

ÓRGÃO PÚBLICO:

"É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, O ATENDIMENTO DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS"

AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO 1, CONSTRUÇÃO DE DOIS COMÉRCIOS E SERVIÇO 2 - DEPÓSITO - REFERENTE AS UNIDADE 02 E 03.

PROPRIETÁRIOS:

SUELLEN KOCHÉ AIRES
CPF:058.376.789-30

THIAGO KOCHÉ AIRES
CPF:047.299.649-50

RESPONSÁVEL PROJETO ARQUITETÔNICO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

DESENHO:
FRANCIELLE

RESPONSÁVEL EXECUÇÃO
MARLON DIAS BARBOSA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 86.772/D

ESCALA:
INDICADA

ENDEREÇO DA OBRA:
AVENIDA RUI BARBOSA nº 2529 - BAIRRO GUATUPÉ
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

DATA
AGOSTO 2024

REFERÊNCIA:

CORTE AA - UNIDADE 03
CORTE BB - UNIDADE 03
ELEVAÇÃO 01 - UNIDADE 03

PRANCHA

07/07



Segunda via simplificada

Via do cliente

Matrícula: **4064.5187**

Nome: **THIAGO KOCHÉ AIRES**

Endereço: **AV RUI BARBOSA**

PX POSTE PADRAO COPEL

Data de Vencimento: **18/11/2024**

Valor: **121,59**

Número: **02485**

Referência: **11/2024**

DOCUMENTO IMPRESSO PELO AUTOATENDIMENTO
O PAGAMENTO DESTES DOCUMENTOS NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES
ATENDIMENTO TELEFÔNICO SANEPAR: 0800 200 0115.

Responsável pela Iluminação Pública: Município (41) 3381-5905 (41)

Classificação:
B3 Industrial / Const de Edificios

Tipo de Fornecimento:
Trifasico /80A

Nome: THIAGO KOCHÉ AIRES

Endereço: Av Rui Barbosa, 2485 - Ipe

CEP: 83055-320
Cidade: Sao Jose dos Pinhais - Estado: PR
CPF: ***.***.49-50

UNIDADE CONSUMIDORA

113113501

▲ CÓDIGO DÉBITO AUTOMÁTICO ▲

DATAS DE
LEITURAS

Leitura anterior
27/11/2024

Leitura atual
27/12/2024

Nº de dias
30

Próxima Leitura
27/01/2025



NOTA FISCAL No. 142272739 - SÉRIE 3 / DATA DE EMISSÃO: 30/12/2024

Consulte Chave de Acesso em:
<https://nf3a.fazenda.pr.gov.br/nf3a/NF3eConsulta?wsdl>
Chave de Acesso
4124 1204 3688 9800 0106 6600 3142 2727 3910 4038 5714
Protocolo de Autorização: 1412400065301068 - 30/12/2024 às 10:49:40-03:00

REF: MÊS / ANO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
12/2024	19/01/2025	R\$93,18

Itens de fatura	Unid.	Quant.	Preço unit (R\$) com tributos	Valor (R\$)	PIS/COFINS	ICMS	Tarifa unit. (R\$)
ENERGIA ELET CONSUMO	kWh	100	0,389100	38,91	2,51	7,39	0,290190
ENERGIA ELET USO SISTEMA	kWh	100	0,455700	45,57	2,93	8,66	0,339820
ENERGIA CONS. B AMARELA	kWh	10,00	0,023000	0,23	0,01	0,04	0,018850
CONT ILUMIN PUBLICA MUNICIPIO	UN		8,470000	8,47			
TOTAL				93,18	5,45	16,09	

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	84,71	19%	16,09
COFINS	68,61	6,5290%	4,48
PIS	68,61	1,4190%	0,97

HISTÓRICO DE CONSUMO / kWh

CONSUMO FATURADO	Nº DIAS FAT.
DEZ24	30
NOV24	30
OUT24	32
SET24	30
AGO24	29
JUL24	43
JUN24	
MAI24	
ABR24	
MAR24	
FEV24	
JAN24	
DEZ23	

Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const Medidor	Consumo kWh
0352140753	CONSUMO kWh	TP	23266	23266	1	0

Reservado ao Fisco

PERÍODO FISCAL: 30/12/2024

218D.5F7A.2D51.4FC1.931E.C599.2EF8.FEAD

REAVISO DE VENCIMENTO

SEM MEDIDOR INSTALADO. FATURADO: CUSTO DE DISPONIBILIDADE
Grupo de Tensão / Modalidade Tarifária: B - CONVENCIONAL
A qualquer tempo pode ser solicitado o cancelamento de valores não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e doações.
Períodos Band.Tarif.: Amarela/28/11-30/11 Verde/01/12-27/12



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.468.530/0001-15 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/03/2017	
NOME EMPRESARIAL BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.11-1-00 - Serviços de arquitetura			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 223-2 - Sociedade Simples Pura			
LOGRADOURO R ZACARIAS ALVES PEREIRA	NÚMERO 347	COMPLEMENTO *****	
CEP 83.030-480	BAIRRO/DISTRITO ARISTOCRATA	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR		TELEFONE (41) 3019-7219	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2017	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia **22/01/2025** às **06:27:27** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1