

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**  
**CONDOMÍNIO LOGÍSTICO DE 05 GALPÕES - COMÉRCIO E SERVIÇO 2**  
**ÁREA A CONSTRUIR: 11.588,44m<sup>2</sup>**

**EMPREENDEDOR: VILLAS BOAS E COMPANHIA**  
**CNPJ: 19.370.630/0001-86**

ENDEREÇO: AVENIDA GUATUPÊ, 1408 – IPÊ  
MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR  
LOTE: 72 C2  
QUADRA: SEM INFORMAÇÃO  
LOTEAMENTO: SUBDIVISÃO  
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000  
MATRÍCULA: 50.304 – REGISTRO DE IMÓVEIS  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO – S.J. DOS PINHAIS - PR

**AGOSTO/2025**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**DONINI**

Este estudo foi devidamente elaborado pela empresa Donini & Andreczevecz Engenharia Ltda, sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil Rafael Skrypec Donini – CREA 143.529/PR, sendo apresentado para análise e eventual homologação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPMUD) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes.

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV  
VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**ÍNDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO</b>   | <b>04</b> |
| <b>EDIFICAÇÃO EXISTENTE</b>                                   | <b>06</b> |
| <b>EMBASAMENTO</b>  | <b>07</b> |
| <b>DADOS EMPREENDEDOR/RESPONSÁVEL LEGAL PELO EIV</b>          | <b>08</b> |
| <b>DADOS DO IMÓVEL</b>  | <b>09</b> |
| <b>ASPECTOS URBANISTICOS</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>EMPREENDIMENTO</b>   | <b>15</b> |
| <b>ÁREAS DE INFLUÊNCIA</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>MATRIZ IMPACTOS - FASE EXECUÇÃO DA OBRA</b>                | <b>36</b> |
| <b>MATRIZ IMPACTOS - FASE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO</b> | <b>37</b> |
| <b>IMPACTOS</b>   | <b>38</b> |
| <b>CONCLUSÃO</b>  | <b>39</b> |
| <b>ANEXOS</b>   | <b>40</b> |

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

# DONINI

## INTRODUÇÃO

### Apresentação Geral do Empreendimento:

O empreendimento consiste na construção de cinco barracões logísticos de padrão moderno, destinados à locação para empresas de transporte, armazenagem, distribuição de mercadorias e apoio administrativo. Trata-se de um conjunto de caráter comercial e de apoio logístico regional, inserido em zoneamento Z002, plenamente compatível com a função urbana prevista.

O conjunto apresenta caráter comercial e de apoio logístico regional, estando localizado em área classificada como Zoneamento Z002, plenamente compatível com a função urbana prevista para este tipo de uso.

A área total construída será de 11.588,44 m<sup>2</sup>, distribuída da seguinte forma:

- Barracão 01: 1.275,00 m<sup>2</sup>
- Barracão 02: 1.275,00 m<sup>2</sup>
- Barracão 03: 3.000,00 m<sup>2</sup>
- Barracão 04: 3.000,00 m<sup>2</sup>
- Barracão 05: 3.000,00 m<sup>2</sup>
- Guarita e casa de bombas: 38,44 m<sup>2</sup>

Todos os barracões serão compostos por um único pavimento térreo, pé-direito livre de 12,00 metros, favorecendo operações de armazenagem vertical e circulação de empilhadeiras.

O sistema construtivo será em estrutura mista de concreto armado, alvenaria em blocos de concreto e cobertura metálica, garantindo robustez, durabilidade e flexibilidade para distintos tipos de ocupação.

As atividades previstas incluem: armazenagem, carga e descarga de mercadorias, movimentação interna de produtos, apoio administrativo e demais operações logísticas correlatas. O projeto foi elaborado de modo a atender plenamente as exigências de circulação e manobra de veículos pesados, contando com docas operacionais e amplos pátios de manobra.

Estima-se a geração de 50 a 70 empregos diretos, distribuídos entre funções administrativas, operacionais e de apoio, além da circulação diária de veículos de carga de médio e grande porte.

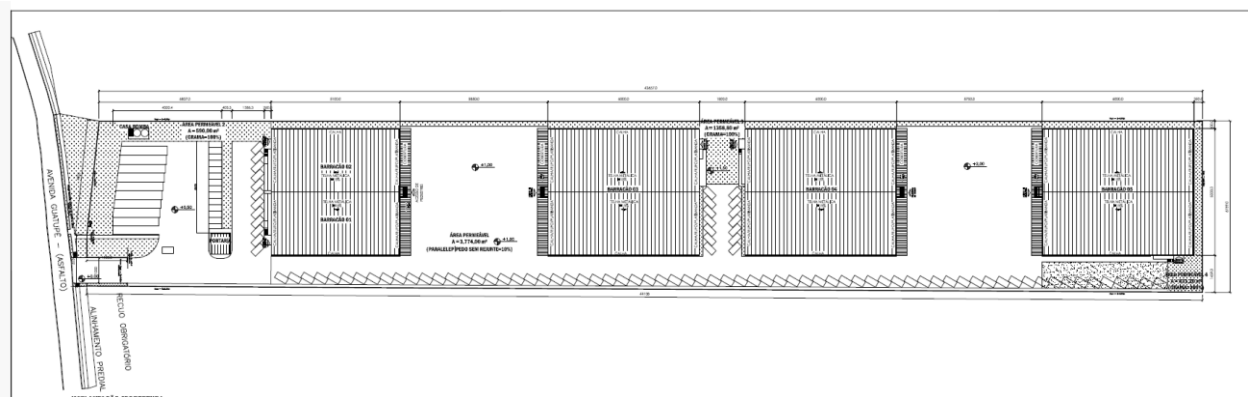


Imagem 01 - Pré-projeto do empreendimento -

Fonte: Rafael Donini

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### **INTRODUÇÃO**

#### **Infra-estrutura de Apoio:**

#### **Pátios de manobra:**

Pátio 1: área em pedrisco/brita destinada à apresentação de documentos e conferência de notas fiscais;

Pátio 2: 2.900,00 m<sup>2</sup>, atendendo aos barracões 01, 02 e 03, pavimentado em paralelepípedo com rejunte seco, projetado para tráfego pesado e dotado de sistema de drenagem por galerias;

Pátio 3: 2.850,00 m<sup>2</sup>, localizado entre os barracões 04 e 05, também pavimentado em paralelepípedo com rejunte seco, destinado a operações de carga, descarga e manobra de veículos.

#### **Estacionamento:**

total de 105 vagas para automóveis, distribuídas da seguinte forma:

Barracão 01: 12 vagas

Barracão 02: 12 vagas

Barracão 03: 27 vagas

Barracão 04: 27 vagas

Barracão 05: 27 vagas

Cada unidade contará com vaga reservada para pessoa com deficiência (PCD) próxima ao acesso administrativo.

#### **Áreas verdes e paisagismo:**

3.400,00 m<sup>2</sup> de áreas gramadas, contribuindo para a drenagem pluvial, melhoria do conforto ambiental e integração paisagística com o entorno.

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

### EDIFICAÇÃO EXISTENTE

O terreno possuía uma edificação anterior, já desmontada, caracterizada como galpão logístico de 1.000,00 m<sup>2</sup>, utilizado para atividades de armazenagem, carga e descarga de mercadorias, apoio administrativo e movimentação interna de produtos.

Essa edificação apresentava estrutura pré-moldada de concreto, cobertura em telhas de amianto e fechamento em bloco cerâmico rebocado com acabamento em pintura lisa. Consta imagem registrada no Google Earth de 2009, evidenciando sua existência. Ressalta-se que a edificação não possuía CVCO (Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra) nem histórico de averbação junto ao registro imobiliário.



Foto 01 - Desmontagem edificação existente

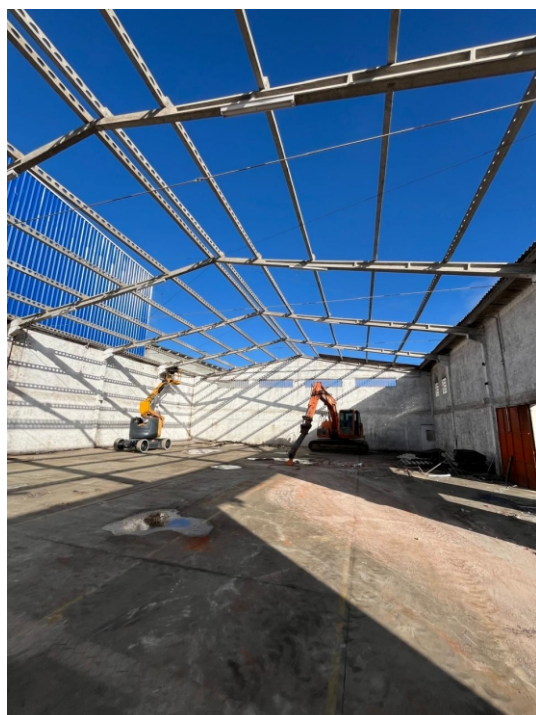


Foto 02 - Desmontagem edificação existente



Foto 03 - Desmontagem edificação

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### **EMBASAMENTO**

Nos termos da Lei Complementar nº107/2016, que institui a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de São José dos Pinhais, com a redação conferida pela Lei Complementar nº 124/2018, a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é requisito obrigatório para empreendimentos de natureza comercial, de serviços, industrial ou comunitária, sempre que a área utilizada para a atividade, construída ou não, ultrapassar 5.000,00 m<sup>2</sup>. Assim, o presente estudo é elaborado em atendimento a essa exigência normativa, submetendo-se ao rito de análise e deliberação da Secretaria Municipal de Urbanismo e do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU), órgãos competentes para sua apreciação.

**Foi solicitado no processo de aprovação: Protocolo de Licenciamento nº 308-25-SJP-ALV.**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV  
VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



**DADOS DO EMPREENDEDOR / RESPONSÁVEL LEGAL PELO EIV**

**Empreendedor**

Razão Social / Nome Fantasia: Villas Boas e Companhia

CNPJ: 19.370.630/0001-86

Endereço: Rodovia BR-376, nº 25.460, casa 78

Bairro Contenda - São José dos Pinhais - PR

Representante Legal: Rodolfo Henrique Bertoluci Villas Boas

CPF: 272.249.158-31

Telefone: (41) 3283-1755

E-mail: rodrigo.bispo@rhbimport.com.br

**Responsável Técnico pelo Projeto e Execução**

Nome: Eng. Civil Rafael Skrypec Donini

Registro Profissional: CREA-PR nº 143.529/D

Empresa Responsável: Donini & Andreczevecz Engenharia

CNPJ: 34.163.959/0001-60

Endereço da Empresa: Rua Emérico Eduardo Singer, nº 487

Bairro Pinheirinho - Curitiba - PR

Telefone: (41) 99921-4981

E-mail: contatogeren@gmail.com

**Autor do EIV**

Responsável Técnico: Eng. Civil Rafael Skrypec Donini

Registro Profissional: CREA-PR nº 143.529/D

Empresa Responsável: Donini & Andreczevecz Engenharia

CNPJ: 34.163.959/0001-60

Endereço da Empresa: Rua Emérico Eduardo Singer, nº 487

Bairro Pinheirinho - Curitiba - PR

Telefone: (41) 99921-4981

E-mail: contatogeren@gmail.com

**Autor do Projeto Arquitetônico Preliminar**

Responsável Técnico: Eng. Civil Rafael Skrypec Donini

Registro Profissional: CREA-PR nº 143.529/D

Empresa Responsável: Donini & Andreczevecz Engenharia

CNPJ: 34.163.959/0001-60

Endereço da Empresa: Rua Emérico Eduardo Singer, nº 487

Bairro Pinheirinho - Curitiba - PR

Telefone: (41) 99921-4981

E-mail: contatogeren@gmail.com

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### DADOS DO IMÓVEL

#### Identificação do Imóvel:

Lote: 72-C2

Quadra: Sem informação

Área do Terreno: 29.000,00 m<sup>2</sup>

Endereço: Avenida Guatupê, nº 1408 – Bairro Ipê – São José dos Pinhais – PR

Indicação Fiscal: 03.125.0014.0000.01

Matrícula no Registro de Imóveis: nº 50.304 – Registro de Imóveis de S.J.P.

#### Proprietário:

Razão Social / Nome Fantasia: Villas Boas e Companhia

CNPJ: 19.370.630/0001-86

#### Medidas e Confrontações (conforme matrícula nº 50.304):

O terreno designado como Lote 72-C2, com área total de 29.000,00 m<sup>2</sup>, apresenta as seguintes medidas e confrontações:

Frente: 45,06 metros no rumo 32°47' NO, e mais 20,24 metros no rumo 47°17' NO, voltados para a Avenida Guatupê;

Lado direito: 441,38 metros no rumo 48°30' SO, confrontando com o Lote 72-B;

Lado esquerdo: 436,57 metros no rumo 48°08' NE, confrontando com o Lote 73;

Fundos: 67,59 metros no rumo 41°26' SE, confrontando com o Lote 72-C1

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## DADOS DO IMÓVEL

### Histórico de Ocupação do Imóvel:

O imóvel objeto deste estudo corresponde ao Lote 72-C2, matrícula nº 50.304 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, com área total de 29.000,00m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Guatupê, nº1408, Bairro Ipê.

A matrícula foi registrada em 11 de dezembro de 1996, estando inicialmente inserida em zona de caráter rural. Posteriormente, em 03 de junho de 2015, o imóvel passou a integrar o perímetro urbano de São José dos Pinhais, em conformidade com a legislação municipal vigente à época.

O terreno caracteriza-se predominantemente como área de campo aberto, sem expressiva cobertura vegetal nativa, apresentando aptidão para uso urbano.

No local havia uma edificação logística de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>, em estrutura pré-moldada de concreto, com fechamento em alvenaria e cobertura em telhas de fibrocimento.

Essa edificação foi utilizada em períodos anteriores como centro de distribuição do Supermercado GOES, destinada a atividades de armazenagem, carga e descarga de mercadorias, movimentação interna de produtos e apoio administrativo. Atualmente, a construção encontra-se desmontada, permanecendo a área como espaço livre para a implantação do novo empreendimento.



Imagem 02 - vista área 2025

Fonte: Google Earth

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**VILLAS BOAS**  
CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**DADOS DO IMÓVEL**

Histórico de Ocupação do Imóvel:



Imagem 03 - vista área 2010

Fonte: Google Earth



Imagem 04 - vista área 2019

Fonte: Google Earth

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



## DADOS DO IMÓVEL

Histórico de Ocupação do Imóvel:

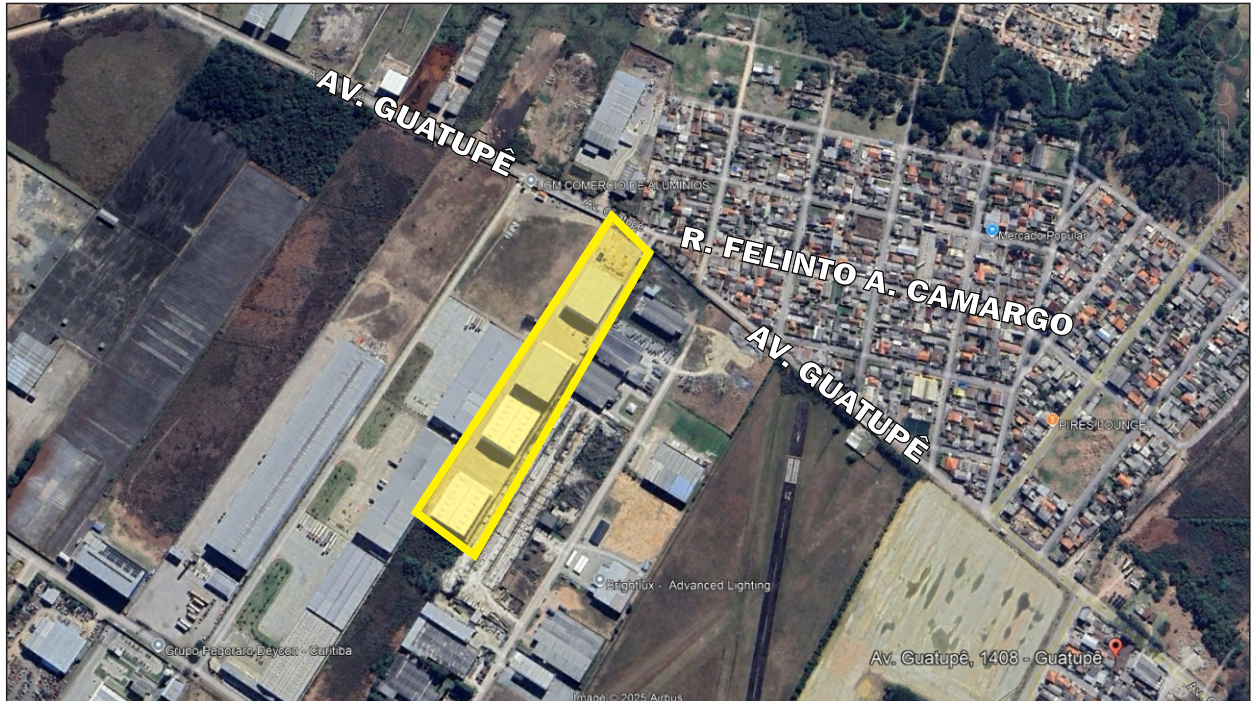


Imagem 05 - vista área 2025

Fonte: Google Earth

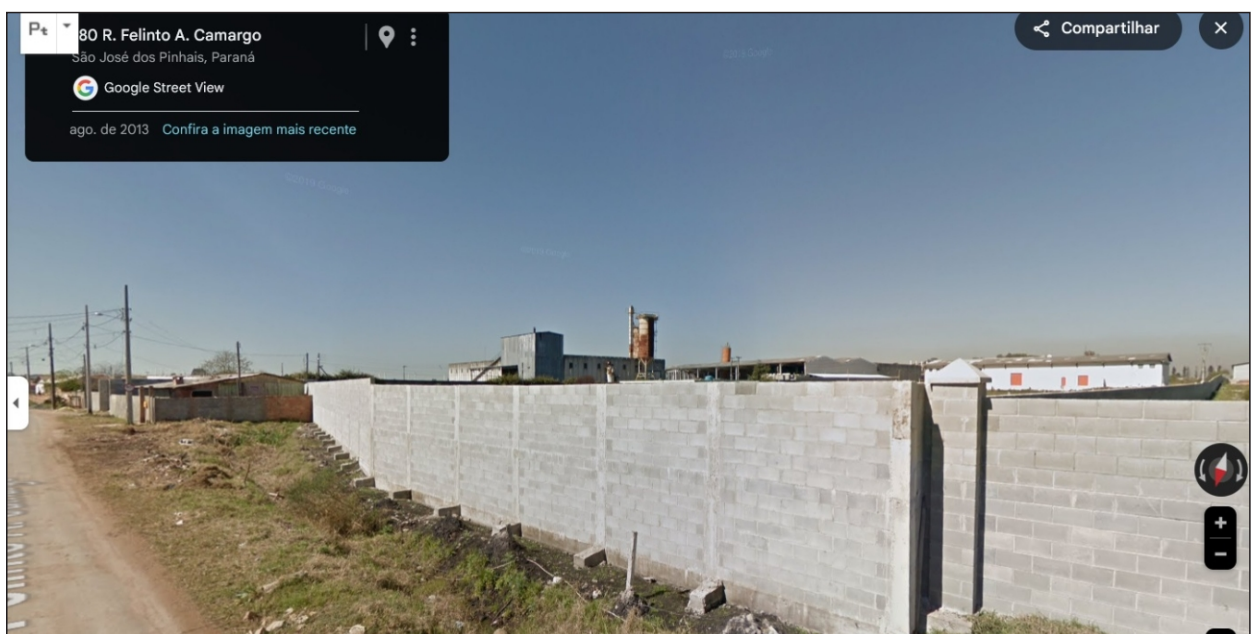


Imagem 06 - vista frontal 2013

Fonte: Google Street View

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## DADOS DO IMÓVEL

### Histórico de Ocupação do Imóvel:

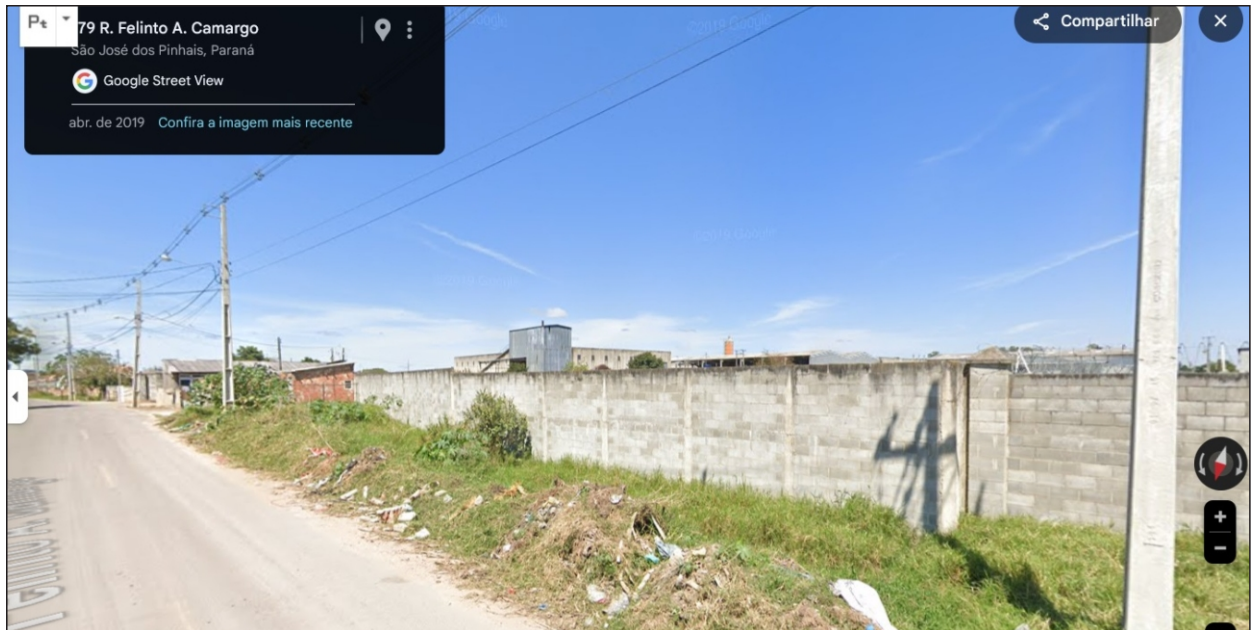


Imagem 07 - vista frontal 2019

Fonte: Google Street View



Imagem 08 - vista frontal 2024

Fonte: Google Street View

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### **DADOS DO IMÓVEL**

#### **Características ambientais/físicas do lote 72-C2 – Avenida Guatupê, São José dos Pinhais**

##### **Topografia**

Conforme representado pelo levantamento topográfico em anexo. Terreno predominantemente plano a suavemente inclinado, facilitando drenagem natural e uso urbano. Formato alongado, com frente menor voltada para a avenida e fundos mais estreitos.

##### **Solo/Geologia**

Para a caracterização geotécnica do terreno foram realizados 3 furos de sondagem a percussão, com ensaio SPT (Standard Penetration Test), em anexo, no solo totalizando 32,17 metros. As perfurações foram até a profundidade média de 10,70 metros cada furo, sendo que o nível do lençol freático ficou entre 0,00 e 0,42 metros. O solo é composto de argila de variadas composições.

##### **Hidrologia**

O terreno está inserido na bacia do Rio Iguaçu. Não foram identificados quaisquer afloramentos ou insurgências que remetam a presença de nascentes. Segundo o Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na região Metropolitana de Curitiba, fornecido pelo Instituto das Águas do Governo Estadual do Paraná, o empreendimento não está localizado em área potencialmente suscetível a inundação.

##### **Clima, ventos e insolação**

Clima subtropical úmido, com verões quentes e úmidos e invernos frios e secos. Ventos predominantes de sul e sudeste. Insolação direta favorável, sem grandes obstruções naturais ou artificiais.

##### **Vegetação e fauna**

Apesar de o imóvel em questão estar inserido em bioma de mata Atlântica, trata-se de uma área com ocupação antrópica consolidada em que a cobertura vegetal primária foi totalmente descaracterizada. Restou somente vegetação rasteira. Fauna local limitada a pequenos animais adaptados a áreas urbanas e semi-urbanas.

##### **Áreas de preservação e restrições legais**

Não há registro de Áreas de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal ou corpos d'água na matrícula. Não há restrições ambientais conhecidas que impeçam uso urbano.

## **ASPECTOS URBANÍSTICOS**

Foi consultado no **CMPDU** via protocolo **202504035518211169** e deferido sobre o USO para fins de galpão logístico e a compra de potencial construtivo passando o coeficiente de aproveitamento de 0,20 para 0,40. Permitindo a construção 11.600,00m<sup>2</sup> com a compra do potencial. Anexado a este estudo.

### **Macrozoneamento**

Conforme a Lei Complementar nº 100 / 2015, o imóvel encontra-se inserido em macrozona urbana destinada a expansão de usos industriais e logísticos.

O empreendimento (galpão/logística) é compatível com os objetivos da macrozona, que prioriza atividades econômicas de média e grande escala, promovendo desenvolvimento urbano sustentável e ordenamento do território.

### **Zoneamento**

Segundo a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o imóvel situa-se em área destinada a uso industrial e comercial, com ocupação compatível a empreendimentos de centro de distribuição, armazéns e atividades correlatas.

O empreendimento respeita os parâmetros urbanísticos, como gabarito, recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento da zona.

### **Diretrizes viárias**

O imóvel possui acesso direto à Avenida Guatupê, via pavimentada e com infraestruturas viárias adequadas.

Não há incidência de diretrizes de vias metropolitanas impeditivas, conforme Lei Complementar nº 152/2022 e COMEC (2005).

### **Áreas de manancial**

O imóvel não faz parte de área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba, conforme Decreto Estadual nº 10.449/2022 e alterações.

### **Cone de aproximação do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)**

O lote não se encontra no cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do aeroporto.

Caso haja futuras edificações de grande altura, estas deverão respeitar limites máximos definidos pelos órgãos federais de segurança da navegação aérea.

### **Área de Ruído Aeroportuário (ARA)**

O imóvel não se encontra inserido na Área de Ruído Aeroportuário, conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO (26/07/2018).

Não se aplicam estratégias de isolamento acústico relacionadas ao Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (registrado em 08/02/2019).

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### EMPREENDIMENTO

#### Implantação e Pré-dimensionamento

Área do terreno: 29.000,00 m<sup>2</sup>

Área total a construir: 11.588,44 m<sup>2</sup>

Área não computável: 5,40 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: 39,96%

Coefficiente de aproveitamento: 0,40

Altura máxima da edificação: 15,00 m

Recuos:

Avenida Guatupê: 10,00 m

Laterais: 3,00 m

Número de pavimentos: 1 pavimento por galpão

Descrição do empreendimento:

Cinco barracões logísticos modernos destinados à locação para empresas de transporte, armazenagem, distribuição de mercadorias e apoio administrativo. Todos os barracões com pé-direito livre de 12 m.

| <b>GALPÃO</b> | <b>ÁREA(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Pavimentos</b> | <b>Pé-direito(m)</b> |
|---------------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| 01            | 1.275,00                   | 1                 | 12,00                |
| 02            | 1.275,00                   | 1                 | 12,00                |
| 03            | 3.000,00                   | 1                 | 12,00                |
| 04            | 3.000,00                   | 1                 | 12,00                |
| 05            | 3.000,00                   | 1                 | 12,00                |
| Guarita       | 38,44                      | 1                 | 2,60                 |
| <b>TOTAL</b>  | 11.588,44                  |                   |                      |

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**VILLAS BOAS**  
CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**EMPREENDIMENTO**

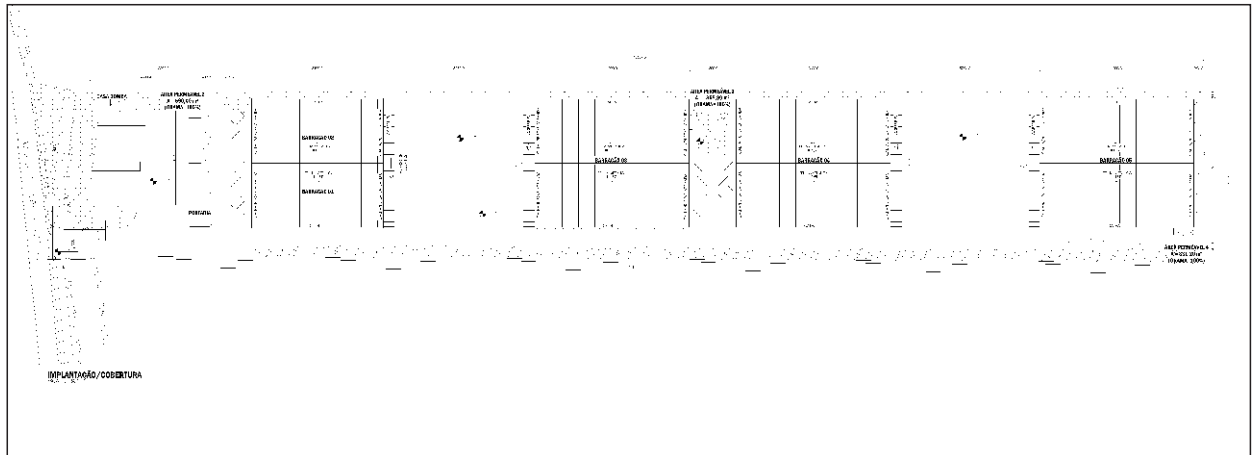


Imagem 09 - Implantação Empreendimento

Fonte: Rafael Donini

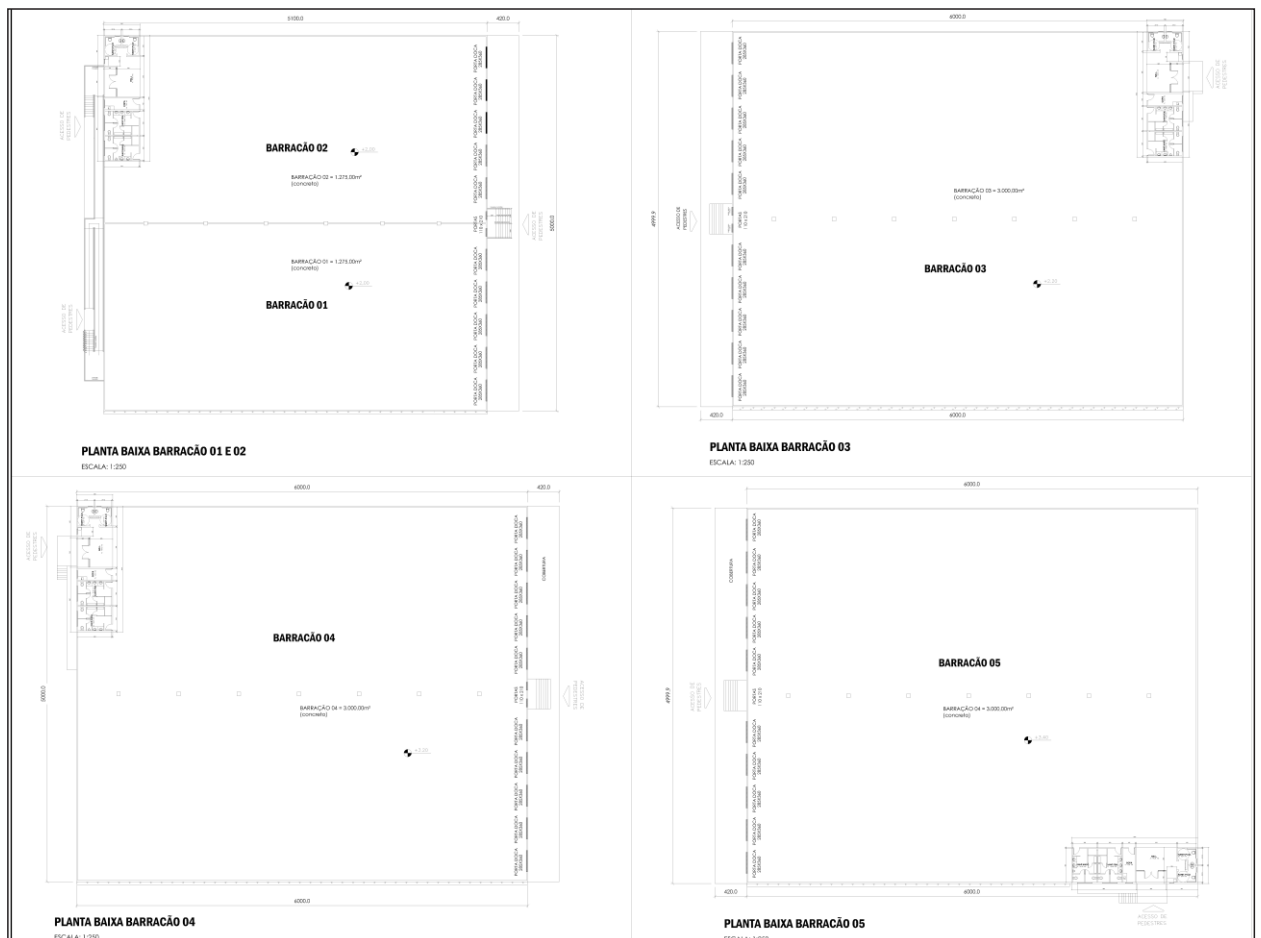


Imagem 10 - Plantas baixas

Fonte: Rafael Donini

**EMPREENDIMENTO**

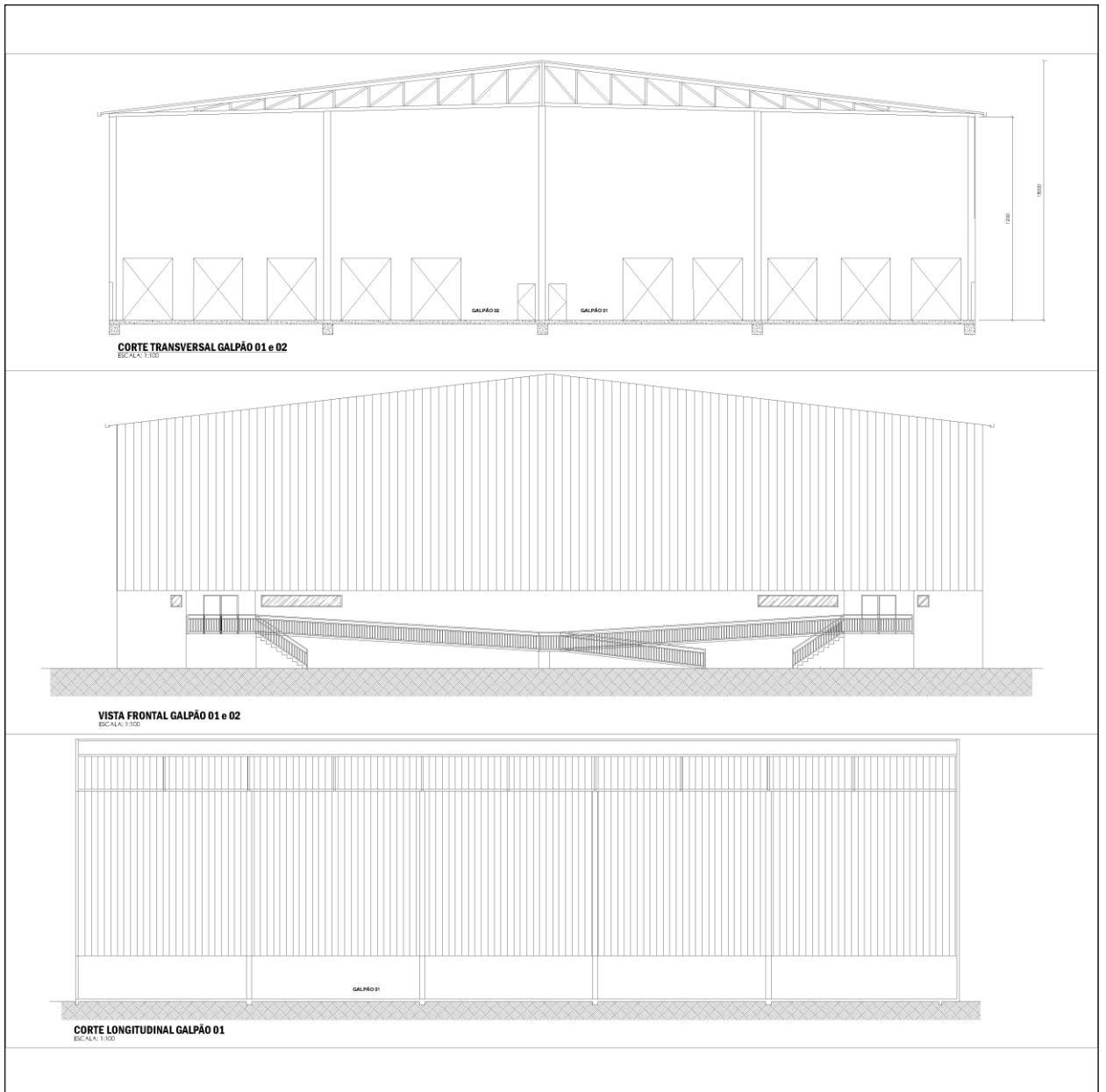


Imagem 11 - Cortes e elevações

Fonte: Rafael Donini

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## EMPREENDIMENTO

### Acessos

Acessos no empreendimento:

1 acesso principal para carros e caminhões, localizado na Avenida Guatupê.

1 acesso exclusivo, separado do acesso de veículos, garantindo segurança e circulação adequada.

Soluções de projeto previstas:

O portão de acesso de veículos está recuado 15 metros em relação à via pública, garantindo espaço de espera seguro para caminhões e evitando interferência no tráfego da avenida.

O pátio de espera (Pátio 01) possui aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup>, suficiente para a acumulação de veículos, conferência de documentos e movimentação interna sem congestionamento.

Todos os acessos estão dimensionados para tráfego de caminhões de pequeno e grande porte, garantindo manobra segura dentro do terreno

### Acesso Viários:

Na figura abaixo é possível observar a fácil conexão do empreendimento com a BR-277, com uma distância de 3,5 quilômetros, com tempo médio de percurso de 8 minutos (automóveis). Partindo da BR-277, acesso se dará pela Av. Rui Barbosa por 1,7 quilômetros, virando a esquerda na rua José João Rodrigues por 280 metros, virando a direita na rua Pedro Karwowski por 750 metros até a Avenida Guatupê por 600 metros, então contornando as casa pela rua e voltando na Avenida Guatupê por 120 metros até o empreendimento.

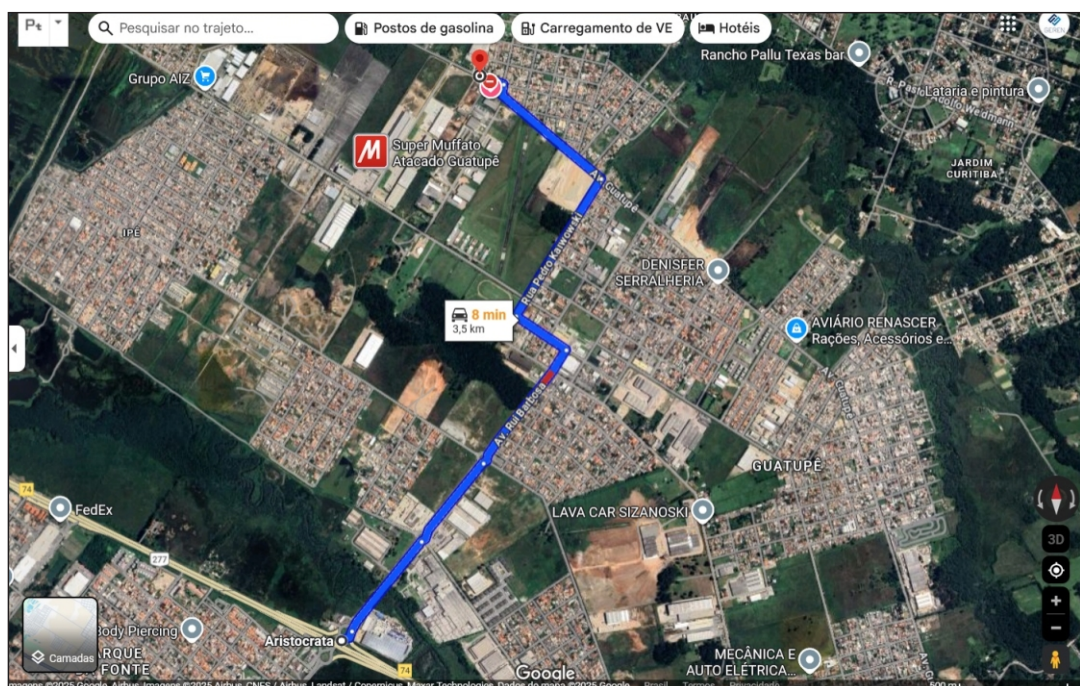


Imagem 12 - deslocamento até a BR-277

Fonte: Google Maps

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## EMPREENDIMENTO



Imagem 13 - acesso BR-277 Paranaguá - São José dos Pinhais

Fonte: Google Street



Imagem 14 - acesso BR-277 São José dos Pinhais - Paranaguá

Fonte: Google Street



Imagem 15 - rotatória AV Ruibarbosa - BR-277

Fonte: Google Maps

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**VILLAS BOAS**  
CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**EMPREENDIMENTO**



Imagem 16 - AV. RUI BARBOSA

Fonte: Google Street



Imagem 17 - Rua José João Rodrigues

Fonte: Google Street



Imagem 18 - Rua Pedro Karwowski

Fonte: Google Street

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**VILLAS BOAS**  
CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

**EMPREENDIMENTO**



Imagem 19 - AV. GUATUPÊ

Fonte: Google Street



Imagem 20 - AV. GUATUPÊ - CONTORNO CASA

Fonte: Google Street



Imagem 21 - CONTORNO CASA II

Fonte: Google Street

**EMPREENDIMENTO**



Imagem 22 - ANTIGO ACESSO

Fonte: Google Street



Imagem 23 - ACESSO EMPREENDIMENTO

Fonte: Google Street

Também é possível acessar ao imóvel pela Rua Roterdan vindo dos municípios de Pinhais/Piraquara.

Portanto, verifica-se que o acesso ao empreendimento tem muita proximidade com eixos viários e estruturados da região, facilitando o deslocamento em curto intervalo de tempo e oferecendo menor interferência de trânsito de veículos de grande e pequeno porte nos loteamentos residenciais do entorno.

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

### EMPREENDIMENTO

#### Área de Estacionamento

Total de vagas: 105 vagas para automóveis, incluindo vagas para pessoas com deficiência (PNE).  
Distribuição por galpão:

| <b>GALPÃO</b> | <b>VAGAS</b> | <b>VAGAS PNE</b> |
|---------------|--------------|------------------|
| 01            | 12           | 1                |
| 02            | 12           | 1                |
| 03            | 27           | 1                |
| 04            | 27           | 1                |
| 05            | 27           | 1                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>105</b>   |                  |

Quantidade:

Considerado 1 vaga para cada 120,00 m<sup>2</sup> de galpão logísticos e 1 vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> para área administrativa

Cada unidade dispõe de pelo menos 1 vaga reservada para pessoas com deficiência (PNE), localizada próxima ao acesso administrativo.

O dimensionamento atende às normas de acessibilidade e proporciona conforto e segurança aos usuários.

As vagas foram distribuídas de forma a atender tanto os funcionários quanto visitantes, garantindo fluxo eficiente e integração com os pátios de manobra.

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### EMPREENDIMENTO

#### Área de Carga e Descarga

O empreendimento contará com áreas de carga e descarga dimensionadas para atender às operações logísticas dos cinco galpões, contemplando docas e pátios de manobra adequados para veículos de médio e grande porte. Como são imóveis para locação é difícil prever o dia a dia, porém foi feita uma estimativa.

| <b>GALPÃO</b> | <b>DOCAS</b> | <b>ÁREAS</b> | <b>FROTA RECEBIDA MÊS</b> | <b>FROTA EXPEDIDA MÊS</b> | <b>TIPO DE VEÍCULO</b>        |
|---------------|--------------|--------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 01            | 5            | 750          | 50                        | 30                        | caminhões pequenos e carretas |
| 02            | 5            | 750          | 50                        | 30                        | caminhões pequenos e carretas |
| 03            | 10           | 1500         | 50                        | 30                        | caminhões pequenos e carretas |
| 04            | 10           | 1500         | 50                        | 30                        | caminhões pequenos e carretas |
| 05            | 10           | 1500         | 50                        | 30                        | caminhões pequenos e carretas |

O número de docas e a área de cada galpão foram projetados para garantir fluxo contínuo de veículos, evitando congestionamento e garantindo segurança nas operações de carga e descarga.

A frota inclui veículos próprios, terceirizados e de fornecedores, com circulação prevista de 50 caminhões por mês recebidos e 30 expedidos por galpão.

O dimensionamento atende a caminhões de pequeno porte e carretas, com pátios adequados para manobras e espera de veículos.

As docas e áreas de manobra foram posicionadas de forma estratégica, integrando-se com o acesso principal e os pátios de espera, garantindo operação eficiente e segura.

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

### EMPREENDIMENTO

#### Permeabilidade do Solo

O terreno possui 29.000,00 m<sup>2</sup>, com diferentes tipos de ocupação, conforme detalhamento:

| TIPO DE SUPERFÍCIE                   | ÁREA (M <sup>2</sup> ) | PERMEABILIDADE (%) | ÁREA PERMEÁVEL (M <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA                      | 11.588,44              | 0%                 | 0                                |
| Paralelepípedo (junta seca)          | 9.641,94               | 10%                | 964,19                           |
| Pedrisco/brita (tráfego de veículos) | 4.014,00               | 80%                | 3.211,20                         |
| Áreas Verdes e Paisagismo            | 3.400,00               | 100%               | 3.400,00                         |
| Calçadas e muros                     | 355,62                 | 0%                 | 0                                |

Cálculo da taxa de permeabilidade total do terreno:

$$\text{Área permeável total} = 0 + 964,19 + 3.211,20 + 3.400,00 = 7.575,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Taxa de permeabilidade} = \frac{7.575,39}{29.000,00} \times 100 \approx 26,12\%$$

#### Observações:

As áreas verdes e paisagismo possuem 100% de permeabilidade, favorecendo a infiltração natural da água da chuva.

Pavimentações em pedrisco/brita, mesmo com tráfego de veículos pesados, possuem 80% de permeabilidade, permitindo absorção significativa de água.

Pavimentações em paralelepípedo possuem baixa permeabilidade (10%) compatível com tráfego intenso e manobras logísticas.

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



## EMPREENDIMENTO

### Estatística

| ÁREAS                     |   |                         |                          |
|---------------------------|---|-------------------------|--------------------------|
|                           |   |                         | TOTAL                    |
| 1 - ÁREA A SER CONSTRUÍDA |   |                         |                          |
|                           | BARRACÃO 01   | 1.275,00 m <sup>2</sup> |                          |
|                           | BARRACÃO 02   | 1.275,00 m <sup>2</sup> |                          |
|                           | BARRACÃO 03   | 3.000,00 m <sup>2</sup> |                          |
|                           | BARRACÃO 04   | 3.000,00 m <sup>2</sup> |                          |
|                           | BARRACÃO 05   | 3.000,00 m <sup>2</sup> |                          |
|                           | TOTAL COMPUTÁVEL                                      |                         | 11.550,00 m <sup>2</sup> |
|                           | PORTARIA  | 33,04 m <sup>2</sup>    |                          |
|                           | CASA DE BOMBA CAIXA DE ÁGUA BOMBEIRO (NÃO COMPUTÁVEL) | 5,40 m <sup>2</sup>     |                          |
|                           | TOTAL NÃO COMPUTÁVEL                                  |                         | 5,40 m <sup>2</sup>      |
|                           | ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA                           |                         | 11.588,44 m <sup>2</sup> |

| QUADRO DE ÁREAS - PERMEABILIDADE     |                         |                |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
|                                      | ÁREA TOTAL              | TAXA PERMEÁVEL | ÁREA CONSIDERADA        |
| PARALELEPIPEDO SEM REJUNTE           | 9.641,94 m <sup>2</sup> | 10%            | 964,19 m <sup>2</sup>   |
| GRAMA                                | 3.400,00 m <sup>2</sup> | 100%           | 3.400,00 m <sup>2</sup> |
| PEDRISCO/BRITA C/TRÁFEGO DE VEÍCULOS | 4.014,00 m <sup>2</sup> | 80%            | 3211,20 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL PERMEÁVEL                      |                         |                | 7.575,39 m <sup>2</sup> |

| ESTATÍSTICA  |                          |
|--|--------------------------|
| Área a construir / ampliar                               | 11.588,44m <sup>2</sup>  |
| Área computável  | 11.583,04 m <sup>2</sup> |
| Área não computável                                      | 5,40 m <sup>2</sup>      |
| ÁREA TOTAL ( A CONSTRUIR + A REFORMAR + A AMPLIAR)       | 11.588,44 m <sup>2</sup> |
| Área total global (área existente + ampliar + construir) | 11.588,44 m <sup>2</sup> |
| Área comercial/industrial/administrativa                 | 11.583,04m <sup>2</sup>  |
| Área do terreno  | 29.000,00 m <sup>2</sup> |
| Taxa de ocupação (11.588,44m <sup>2</sup> )              | 39,96%                   |
| Taxa de permeabilidade (7.575,39m <sup>2</sup> )         | 26,12%                   |
| Coefficiente de aproveitamento                           | 0,40                     |
| Altura máxima da edificação                              | 15,00 m                  |
| Recuo legal para avenida guatupê                         | 10,00 m                  |
| Recuo efetivo para avenida guatupê                       | 10,00 m                  |

## **EMPREENDIMENTO**

### **Clientes/Funcionários: características e quantidade:**

São galpões para locação, fica difícil especificar com exatidão quantidade e horários, foi feito uma estimativa.

Para galpões logísticos de 3.000 m<sup>2</sup>, o número estimado de funcionários é de 12 por unidade. Esses colaboradores desempenham funções operacionais relacionadas à movimentação, carga e descarga de mercadorias, bem como atividades administrativas e de apoio ao funcionamento do galpão.

Os funcionários atuam em turnos diurnos, em regime de operação logística padrão, com jornada aproximada de 8 horas por dia.

O público externo é composto por clientes e fornecedores que acessam o empreendimento de forma temporária, principalmente para operações de carga e descarga nos pátios. Os clientes geralmente são empresas que utilizam os galpões para armazenagem, distribuição ou transporte de mercadorias, enquanto os fornecedores podem incluir transportadoras, prestadores de serviços logísticos e fornecedores de insumos e equipamentos. O acesso desses visitantes é controlado, com entrada restrita às áreas de manobra e recepção de mercadorias, garantindo segurança e fluxo organizado dentro do empreendimento.

### **Horário de funcionamento e/ou uso (por dia de semana e por turno):**

Para empresas de galpão logístico em geral, o horário de funcionamento costuma ser planejado para atender operações de carga, descarga e armazenagem de mercadorias, bem como atividades administrativas de apoio.

Um modelo típico seria:

Dias de semana (segunda a sexta):

Turno diurno: 08:00 às 18:00 – principal horário de operação de funcionários internos, movimentação de mercadorias e atendimento a clientes/fornecedores.

Turno vespertino/noturno (opcional): 18:00 às 22:00 – para operações logísticas adicionais, carga/descarga de veículos que circulam fora do horário de pico ou atividades de reposição e manutenção.

Sábados:

Turno reduzido: 08:00 às 12:00 – operações limitadas, geralmente para recebimento ou expedição de cargas programadas.

Domingos e feriados:

Normalmente fechado, exceto quando há operações especiais programadas (como entregas emergenciais ou movimentação de frota terceirizada).

O fluxo de veículos de carga e visitantes externos é distribuído ao longo do dia, com picos no turno diurno e menor intensidade nos horários alternativos, garantindo segurança e eficiência na circulação nos pátios e docas.

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## EMPREENDIMENTO

### Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

Localização dos equipamentos públicos na área educacional e de saúde nas proximidades do empreendimento.

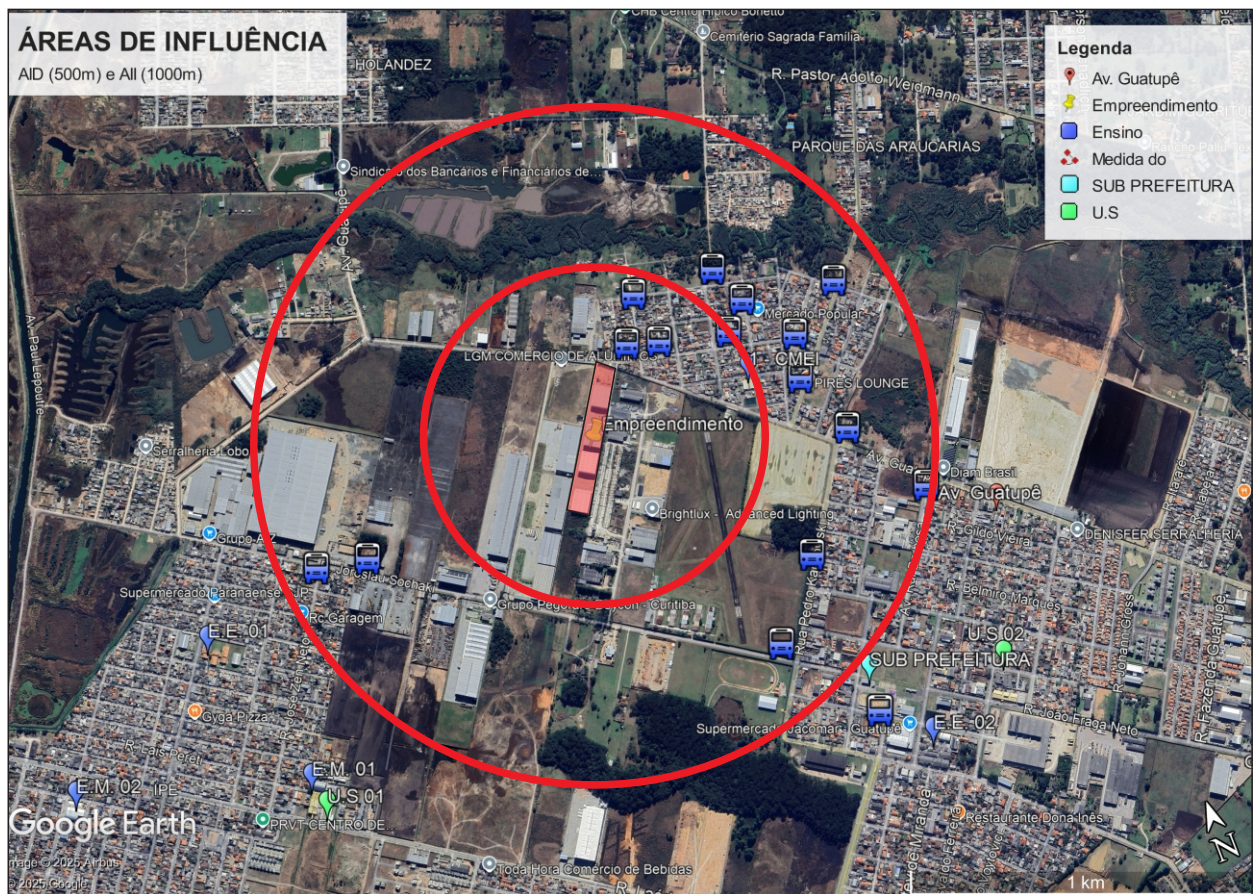


Imagem 24 - AID e All

Fonte: Montagem Google Earth

- E.M. 01 - Escola Municipal Professor Floresvaldo
- U.S. 01 - Unidade de Saúde IPÊ
- E.E. 01 - Colégio Estadual IPÊ
- E.M. 02 - Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres
- U.S. 02 - Unidade de Saúde GUATUPÊ
- E.E. 03 - Colégio Estadual GUATUPÊ
- CMEI - CMEI O meu pé de laranja lima

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### **EMPREENDIMENTO**

Analisando o entorno do imóvel, verificou-se a existência de um CMEI dentro do raio de 500m, CMEI O meu pé de laranja Lima, na rua Casemiro Greboge, duas escolas poucos metros fora do raio de 1000 metros, Escola Municipal Professor Floresvaldo e a Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres. Também além dos 1000 metros duas Escolas Estaduais, Colégio Estadual IPÊ e o Colégio Estadual GUATUPÊ. Estas escolas atendem toda a população local em relação ao ensino básico.

Em relação aos serviços e equipamentos públicos na área de saúde, também foi verificado a existência de dois Posto de Saúde Ipê e a do Guatupê, que prestam serviço de assistência à saúde a toda a região e arredores.

Dependendo da atividade a ser instalada no local, conclui-se que a possível demanda que o empreendimento poderá gerar, poderá impactar na atual demanda de atendimentos públicos no Posto de Saúde da região.

#### **Redes de Abastecimento de Água e de Energia Elétrica e Sistema de Tratamento de Esgoto Sanitário:**

A avenida Guatupê neste trecho é atendida pela concessionária de energia elétrica (Copel), de iluminação pública e de água (Sanepar).

Verificou-se que a região está passando por obra passando uma rede de coletora de esgoto na frente.

#### **Resíduos:**

Por tratar-se de empreendimento destinado a locação, não é possível determinar o tipo de resíduo a ser gerado.

Quanto ao lixo doméstico gerado pela demanda de funcionários da empresa, o mesmo deverá ser coletado e descartado pelo serviço municipal de coleta pública já existente na região.

#### **Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos**

Localização dos equipamentos públicos na área educacional e de saúde nas proximidades do empreendimento.

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

## ÁREAS DE INFLUÊNCIA

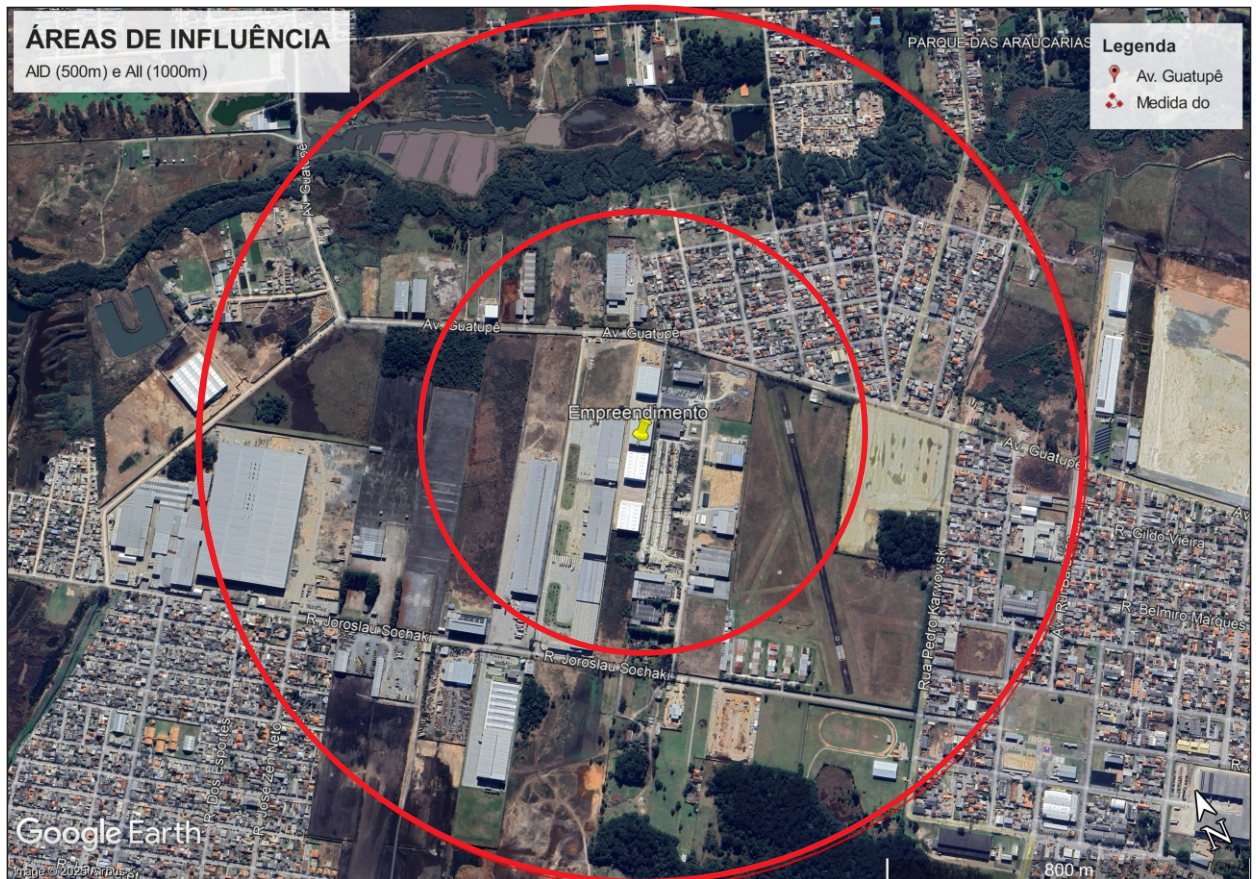


Imagem 25 - AID E All

Fonte: Google Earth

Analisou-se neste estudo um alcance de influência e impacto em raios de abrangência consoantes com a área construída/porte, para comércio/serviço, juntamente com a estimativa de circulação de pessoas e veículos, sendo o empreendimento gerador de tráfego e marco de referência na região.

Consideramos que a influência direta está inserida em um círculo de raio de 500 metros, envolvendo a extensão das vias públicas que circunscvem o empreendimento (vias de acesso até os nós de tráfego mais próximos), para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as redes de serviços públicos, transporte coletivo, e equipamentos públicos além das atividades humanas instaladas e os recursos naturais. Nesta área o uso é predominantemente industrial, com muitas áreas ainda não ocupadas.

Consideramos ainda uma segunda área de influência, inserida em um círculo de raio de 1000 metros, envolvendo a extensão das principais vias de conexão ao centro do município de São José os Pinhais, bem como Pinhais/Piraquara. Nesta área o uso é ainda predominantemente industrial, com muitas áreas ainda não ocupadas e dois agrupamentos residenciais.

Portanto, são áreas que não sofrerão adensamento habitacional, tendo visto que as principais finalidades são de caráter logísticos, comercial e de serviços, assegurando desta forma a vocação da zona com baixa densidade.





**ÁREAS DE INFLUÊNCIA**

**CASAS CONSTRUÍDAS NA VIA AVENIDA GUATUPÊ**

Na frente do lote existem 02 casa construídas na área de servidão da prefeitura com a divisa do lote.



Imagem 29 - casa divisa I

Fonte: Google Street



Imagem 30 - casa 02 divisa

Fonte: Google Street

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2

### **ÁREAS DE INFLUÊNCIA**

Com a análise das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento e da área de abrangência definida pelos raios de influência, é possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do empreendimento, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e proximidades. Para tanto empregou-se neste estudo a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, nas fases de construção e operação, de seus impactos, conforme critérios a saber:

**Fase de ocorrência: durante obra ou operação do empreendimento;**

**Item Avaliado**

**Natureza (Positivo/Negativo/Neutro)**

**Abrangência: (Direta/Indireta)**

**Temporalidade (Temporário / Permanente / Cíclico)**

**Magnitude (Alta / Moderada / Baixa)**

**Proposta de Mitigação/Compensação/Potencialização**

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



## MATRIZ IMPACTOS - EXECUÇÃO DA OBRA

| Fase             | Item Avaliado  | Natureza (Positivo / Negativo / Neutro) | Abrangência (DIRETA/INDIRETA) | Temporalidade (Temp. / Perm. / Cíclico) | Magnitude (Alta / Moderada / Baixa) | Propostas de Mitigação / Compensação / Potencialização  |
|------------------|--|---|-------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Execução da obra | <b>I - Alterações no assentamento e adensamento populacional</b>   | Neutro                                  | DIRETA E INDIRETA             | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Contratação de mão de obra local; transporte organizado de colaboradores para evitar grande fluxo de veículos;                    |
| Execução da obra | <b>II - Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes - Vazamento de óleo, graxa e combustíveis.</b>  | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | ALTA                                | Manutenção e controle constante dos veículos.   |
| Execução da obra | <b>II - Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes - Poeira/lama</b>                               | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | ALTA                                | Durante tempo seco utilizar a água para evitar levantar pó. E com o tempo de chuvas, evitar de rodar maquinário pra fora da obra. |
| Execução da obra | <b>III - Uso e ocupação do solo</b>  | Neutro                                  | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | BAIXA                               | Respeito ao zoneamento; evitar ocupações irregulares; delimitar canteiro  |
| Execução da obra | <b>IV - Valorização imobiliária</b>  | Positivo                                | DIRETA E INDIRETA             | CÍCLICO                                 | MODERADA                            | Valoriza os lotes na aproximação, aumentando a possibilidade de virem mais empresas fazerem obras na região.                      |
| Execução da obra | <b>V - Geração de tráfego e demanda por transporte público, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento</b> | Neutro                                  | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | BAIXA                               | Estacionamento dentro da obra. Rotas exclusivas; horários planejados; sinalização; comunicação prévia                             |
| Execução da obra | <b>VI - Ventilação e iluminação</b>  | Neutro                                  | DIRETA                        | PERMANENTE                              | BAIXA                               | O lote tem grandes dimensões, são respeitados os recuos conforme legislação.  |
| Execução da obra | <b>VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural</b>  | Neutro                                  | DIRETA E INDIRETA             | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Compatível com a função urbana para este tipo de uso  |
| Execução da obra | <b>VIII - Abrangência da área de interferência</b>   | Positivo                                | DIRETA E INDIRETA             | TEMPORÁRIO                              | BAIXA                               | Definir raio junto ao município; planejar rotas de acesso; comunicação prévia à comunidade  |
| Execução da obra | <b>IX - Poluição sonora</b>  | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Limitar horários de obra (evitar período noturno), manutenção preventiva de equipamentos.   |
| Execução da obra | <b>IX - Poluição atmosférica</b>   | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Umedecimento do solo, lonas em caminhões, limpeza de vias internas.   |
| Execução da obra | <b>IX - Poluição hídrica</b>   | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Instalação de bacias de contenção, cercas de sedimentos, destinação correta de resíduos líquidos.                                 |
| Execução da obra | <b>IX - Poluição odorífera e eletromagnética, vibração e periculosidade</b>  | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Controle de operações e monitoramento quando necessário.  |
| Execução da obra | <b>X - Movimento de terra, produção de entulhos e geração de resíduos</b>  | Negativo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | ALTA                                | PGRCC; reaproveitamento de solo; destinação correta; controle de poeira   |
| Execução da obra | <b>XI - Impactos cumulativos globais</b>   | Negativo                                | INDIRETA                      | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Coordenação de cronogramas, rotas de transporte, monitoramento integrado  |
| Execução da obra | <b>XII - Alternativas tecnológicas e de localização de projeto</b>   | Positivo                                | DIRETA                        | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Utilização da estrutura pré-moldada pra diminuir tempo de obra.   |
| Execução da obra | <b>XIII - Incremento socioeconômico</b>  | Positivo                                | DIRETA E INDIRETA             | TEMPORÁRIO                              | MODERADA                            | Contratação local; treinamento; estímulo a fornecedores regionais   |

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



## MATRIZ IMPACTOS - FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

| Fase                            | Item Avaliado  | Natureza (Positivo / Negativo / Neutro) | Abrangência (DIRETA/ INDIRETA) | Temporalidade (Temp. / Perm. / Cíclico) | Magnitude (Alta / Moderada / Baixa) | Propostas de Mitigação / Compensação / Potencialização   |
|---------------------------------|--|---|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| Funcionamento do Empreendimento | <b>I - Alterações no assentamento e adensamento populacional</b>   | POSITIVO                                | DIRETA INDIRETA                | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Transporte coletivo planejado; incentivo a serviços de apoio; qualificação profissional                |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>II - Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes - Vazamento de óleo, graxa e combustíveis.</b>  | NEUTRO                                  | DIRETA                         | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Exigir manutenção de frota.  |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>II - Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes - Poeira/lama</b>                               | NEUTRO                                  | DIRETA                         | PERMANENTE                              | MODERADA                            | -  |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>III - Uso e ocupação do solo</b>  | NEUTRO                                  | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Áreas permeáveis e paisagismo.   |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>IV - Valorização imobiliária</b>  | POSITIVO                                | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | MODERADA/ALTA                       | Incentivo à ocupação ordenada, melhorias na infraestrutura, integração de serviços                     |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>V - Geração de tráfego e demanda por transporte público, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento</b> | NEUTRO                                  | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | ALTA                                | Estacionamento interno; acessos dimensionados; transporte coletivo;                                    |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>VI - Ventilação e iluminação</b>  | NEUTRO                                  | DIRETA                         | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Projeto de iluminação natural; ventilação cruzada; controle de poluição luminosa; manutenção periódica |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural</b>  | NEUTRO                                  | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Paisagismo; preservação de áreas verdes; harmonização de cores e materiais; evitar obstrução de vistas |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>VIII - Abrangência da área de interferência</b>   | POSITIVA                                | INDIRETA                       | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Estudos de tráfego; melhorias viárias; ordenamento do uso do solo                                      |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>IX - Poluição sonora</b>  | NEGATIVO                                | DIRETA                         | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Exigir manutenção de frota, disciplinar horários de carga e descarga.                                  |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>IX - Poluição atmosférica</b>   | NEGATIVO                                | DIRETA                         | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Incentivar uso de veículos em boas condições, circulação organizada.                                   |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>IX - Poluição hídrica</b>   | NEGATIVO                                | DIRETA                         | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Destinação correta dos resíduos líquidos   |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>IX - Poluição odorífera e eletromagnética, vibração e periculosidade</b>  | NEGATIVO                                | DIRETA                         | PERMANENTE                              | BAIXA                               | Treinamento de equipe e acompanhamento.  |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>X - Movimento de terra, produção de entulhos e geração de resíduos</b>  | NEGATIVO                                | DIRETA                         | PERMANENTE                              | MODERADA                            | PGRS; coleta seletiva; destinação adequada; treinamento de equipe                                      |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>XI - Impactos cumulativos globais</b>   | POSITIVO                                | INDIRETA                       | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Desenvolvimento da região  |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>XII - Alternativas tecnológicas e de localização de projeto</b>   | POSITIVO                                | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | MODERADA                            | Eficiência energética; controle ambiental; layout otimizado; localização estratégica no lote           |
| Funcionamento do Empreendimento | <b>XIII - Incremento socioeconômico</b>  | POSITIVO                                | DIRETA E INDIRETA              | PERMANENTE                              | MODERADA/ALTA                       | Contratação contínua local; incentivo a serviços; capacitação profissional; programas sociais          |

## **IMPACTOS**

### **Impactos Positivos**

Com a implantação deste empreendimento, verifica-se que o mesmo poderá impactar positivamente a região ao se analisar as seguintes razões:

**Meio-ambiente:** faremos a recomposição e manutenção da parte do terreno não ocupada.

**Geração de empregos:** O empreendimento gerará vagas diretas e indiretas de emprego para os moradores daquela região.

**Otimização da Infraestrutura Existente:** tendo visto à existência de redes de abastecimento de água e de energia elétrica, os possíveis impactos ambientais serão minorados devido à otimização das infraestruturas existentes, permitindo desta forma uma adequada ocupação de solo e preservação das áreas de preservação ambientais;

**Manutenção de Baixa Densidade:** visando o atendimento dos parâmetros urbanísticos conforme o zoneamento solicita, a implantação desta fábrica contribuirá na manutenção de uma baixa densidade populacional local, visto que a obra terá uso comercial/serviços, não sendo destinada para uso residencial;

**Equipamentos Públicos:** da mesma forma, por se tratar de atividade comercial/serviços e não para uso residencial, além do fato de que muitos dos funcionários deste empreendimento serão possivelmente moradores da região e já serem assistidos pelos equipamentos públicos existentes, conclui-se que a construção deste empreendimento não irá causar aumento nas atuais demandas das unidades públicas educacionais e dos equipamentos e serviços de saúde por tratar-se de população flutuante;

**Economia:** incremento da economia local, valorização imobiliária e geração de tributos. Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

Localização dos equipamentos públicos na área educacional e de saúde nas proximidades do empreendimento.

### **Impactos Negativos**

É importante considerar que, apesar dos impactos positivos que este solicitado empreendimento irá causar na região, o mesmo também poderá impactar de forma negativa o entorno pelo curto período de execução da obra. Principalmente no período inicial, pois poderá haver uma grande movimentação de veículos de porte na Avenida Guatupê, em função dos caminhões que farão o transporte da estrutura metálica dos barracões, além de maquinários necessários para execução da infraestrutura da área a ser construída.

Porém haverá pessoal responsável na obra para fiscalizar e controlar os acessos dos veículos, tomando os devidos cuidados para que não haja transtornos na rua, assim como seja assegurada a circulação dos transeuntes.

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



### **CONCLUSÃO**

De acordo com as informações apresentadas neste estudo, onde foram consideradas questões relativas às Legislações vigentes de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo, às infraestruturas existentes, ao sistema viário entre outras influências e impactos que este empreendimento irá gerar na região, ressalta-se a importância desse DEFERIMENTO por este CMPDU para a obtenção do licenciamento para a área a ser construída, de modo a contribuir com uma correta ocupação urbana, com geração de empregos diretos e indiretos, além da majorar a arrecadação tributária ao Município de São José dos Pinhais.

---

**RAFAEL SKRYPEC DONINI**  
**DONINI & ANDRECZEVECZ ENGENHARIA LTDA**  
Engenheiro Civil  
CREA 143.529/PR  
Responsável Técnico pelo EIV

---

**VILLAS BOAS E COMPANHIA**  
CNPJ: 19.370.630/0001-86  
Resp. Legal: Rodolfo Henrique Bertoluci Villas Boas  
Proprietário/Empreendedor

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV  
VILLAS BOAS**

CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES LOGÍSTICA SERVIÇO TIPO 2



**ANEXOS**

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>TERMO REFERÊNCIA EIV</b>                    | <b>ANEXO 01</b> |
| <b>ART EIV</b>                                 | <b>ANEXO 02</b> |
| <b>GUIA AMARELA</b>                            | <b>ANEXO 03</b> |
| <b>MATRICULA IMÓVEL</b>                        | <b>ANEXO 04</b> |
| <b>DEFERIMENTO CMPUD</b>                       | <b>ANEXO 05</b> |
| <b>PROJETO DE TOPOGRAFIA</b>                   | <b>ANEXO 06</b> |
| <b>ART DOS PROJETOS E EXECUÇÃO OBRA</b>        | <b>ANEXO 07</b> |
| <b>PROJETO 01 - IMPLANTAÇÃO/PLANTA BAIXAS</b>  | <b>ANEXO 08</b> |
| <b>PROJETO 02 - CORTES E ELEVAÇÃO</b>          | <b>ANEXO 09</b> |
| <b>PROJETO 03 - GUARITA E RAMPAS E ESCADAS</b> | <b>ANEXO 10</b> |
| <b>CNPJ - VILLAS BOAS E COMPANHIA</b>          | <b>ANEXO 11</b> |
| <b>CNPJ - DONINI &amp; ANDRECZEVECZ</b>        | <b>ANEXO 12</b> |

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº XXX/2023 - ANEXO III**  
**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**TERMO DE REFERÊNCIA SUGERIDO**

**1. FORMATO DIGITAL**

- ✓ Volume paginado e colorido em via digital no formato .pdf com todos os documentos, mapas e projetos anexos.
- ✓ Capa com dados do empreendimento (razão social / nome fantasia – se houver, uso/atividade, quantidade de unidades habitacionais – se habitacional ou área total a construir – se não residencial), empreendedor (nome/razão social, CNPJ), do imóvel (lote, indicação fiscal, endereço, bairro) e data (mês e ano do EIV).

**2. INTRODUÇÃO**

- ✓ Apresentação geral do empreendimento proposto (uso/atividade, área construída/área utilizada, diferenciação de áreas existentes/a suprimir/a ampliar).
- ✓ Informar se há edificações existentes a regularizar (indicar o ano da construção), se há edificações a demolir ou ampliar. Indicar e apresentar os alvarás de construção e CVCO, se houver;
- ✓ Em caso de edificação existente, indicar se o empreendimento já está em atividade (indicar alvará de funcionamento).
- ✓ Embasamento legal da exigibilidade do EIV para este empreendimento (artigo da LZUOS ou encaminhamento de alguma secretaria/CMPDU).

**3. DADOS DO EMPREENDEDOR / RESPONSÁVEL LEGAL PELO EIV**

- ✓ Dados cadastrais do empreendedor (razão social/nome fantasia, CNPJ, endereço, telefone e email de contato);
- ✓ Nome completo do responsável legal pela empresa empreendedora (quem assinará a ART/RRT do EIV);
- ✓ Autor do EIV:
  - Dados cadastrais da empresa responsável - se houver (razão social/nome fantasia, CNPJ, endereço, telefone e email de contato);
  - Dados cadastrais do(s) responsável(is) técnico(s): nome completo, número do registro profissional e respectivo conselho, endereço, telefone e email de contato se profissional autônomo.
- ✓ Autor do projeto arquitetônico preliminar:
  - Dados cadastrais da empresa responsável - se houver (razão social/nome fantasia, CNPJ, endereço, telefone e email de contato);
  - Dados cadastrais do(s) responsável(is) técnico(s): nome completo, número do registro profissional e respectivo conselho, endereço, telefone e email de contato se profissional autônomo.

**4. DADOS DO IMÓVEL**

- ✓ Lote, quadra, matrícula do registro de imóveis, proprietários, indicação fiscal, endereço, área e medidas constantes na matrícula do registro de imóveis;
  - Se o imóvel será unificado/desmembrado, apresentar todos os dados dos imóveis envolvidos, situação atual e a situação a ser aprovada na DLOT (implantação com descritivos de matrículas, áreas finais, medidas do imóvel etc.), área final do imóvel etc.;
- ✓ Mapa com situação/ localização com representação das vias públicas oficiais para acesso;
- ✓ Histórico de ocupação do imóvel;
- ✓ Características ambientais/físicas;
  - Topografia, solo, geologia, hidrologia, clima, ventos predominantes, insolação etc.;
  - Vegetação e fauna no imóvel, sempre que relevante;

- **Importante:** Se houver área de preservação permanente (APP) incidente no imóvel, apresentar **levantamento topográfico** e **mapa de uso e ocupação do solo** indicando as áreas de incidência da APP, Reserva Legal, Área Verde, vegetação, eventuais cursos hídricos e nascentes, entre outras informações ambientais relevantes.
- ✓ Demais restrições legais, se houver.
- ✓ Fotos de vistorias *in loco*, atualizadas.

## 5. ASPECTOS URBANÍSTICOS

- ✓ Macrozoneamento (Lei Complementar nº100/2015) e se o empreendimento é compatível com os objetivos da macrozona;
- ✓ Zoneamento (Lei Complementar nº 107/2016 ou Lei Municipal 29/2000 e alterações - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui) e se o empreendimento é compatível com os objetivos da zona;
- ✓ Diretrizes viárias incidentes no imóvel (Lei Complementar nº 152/2022) e as metropolitanas (COMEC, 2005);
- ✓ Se faz parte da área de manancial de abastecimento público da RMC (Decreto Estadual nº 10.449/2022 e alterações);
- ✓ Se faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica (devendo, no caso, indicar que respeitará e aprovará 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);
- ✓ Se faz parte da Área de Ruído Aeroportuário (“ARA”, conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), apresentando as possíveis estratégias de isolamento acústico, quando aplicável, de acordo com o Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (registrado em 08/02/2019, link <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>)

## 6. EMPREENDIMENTO

- ✓ Implantação (pelo menos esquemática ou estudo preliminar);
- ✓ Pré-dimensionamento: área total prevista a ser construída, número de pavimentos, número de unidades habitacionais - se residencial;
- ✓ Acessos: quantidade de acessos e soluções projetuais previstas, informação da área de acumulação de veículos mínima conforme artigo 153 do COE;
  - Se os acessos forem realizados pelas rodovias federais, apresentar documentos ou autorizações, se houver, da concessionária competente;
- ✓ Área de estacionamento: número de vagas projetadas e tipo (PNE/idoso etc);
- ✓ Área de carga e descarga: indicação de frota com número de veículos próprios, terceirizados e/ou de fornecedores, porte do veículo, número de vagas;
- ✓ Permeabilidade do solo;
- ✓ Estatística da ocupação do solo: áreas totais e porcentagens, com base no modelo de apresentação de projeto arquitetônico para fins de licenciamento da obra e sempre referenciando os parâmetros urbanísticos mínimos e máximos a serem atendidos;
- ✓ Clientes/Funcionários: características e quantidade;
- ✓ Horário de funcionamento e/ou uso (por dia de semana e por turno);
- ✓ Demanda por Infraestruturas Públicas:
  - Drenagem de águas pluviais/contenção de cheias/racionalização de uso da água: confirmação da existência de rede, características e soluções;
  - Demanda por esgotamento sanitário: confirmação da existência de rede de coleta e tratamento de esgoto ou previsão de atendimento pela concessionária, soluções;
  - Demanda por abastecimento de água: confirmação da existência de rede ou previsão de atendimento pela concessionária, soluções;

- Demanda por energia elétrica: confirmação da existência de rede ou previsão de atendimento pela concessionária, soluções;
- Demanda de resíduos: solução para destinação e tratamento de resíduos;
- ✓ Características de atividade pretendida quanto à poluição sonora, atmosférica, hídrica, odorífera e eletromagnética, vibração e periculosidade;
- ✓ **Para empreendimentos residenciais**, apresentar:
  - Densidade Residencial/população atendida: características e quantidade;
  - Demandas por serviços e equipamentos públicos comunitários (educação, saúde, lazer e similares): cálculos e soluções;
- ✓ Desenhos, plantas, perspectivas, mapas e croquis, em escala adequada para o entendimento das informações;
- ✓ Informações específicas, se houver;
- ✓ **Atenção:** Se reforma/ampliação de edificação existente, indicar alvarás de construção e CVCOs anteriores com as respectivas áreas construídas e todas as informações relevantes, bem como as áreas a demolir, se houverem (indicar comparativo de estatística atual x empreendimento total - a ampliar). Demonstrar essas informações graficamente por meio de tabela, listando todos os alvarás de construção e respectivas áreas, e por meio de implantação, indicar as construções licenciadas e as reformas/ampliações pretendidas. Indicar todos os itens acima em atual x após ampliação;
- ✓ **Índices demográficos e demais estatísticas:** sugestão: base de dados oficiais da PMSJP > SEMPLADE, bem como IBGE ou IPARDES.
- ✓ **Observação:** De acordo com a localidade e características do empreendimento, e após análise do Departamento Municipal de Trânsito, poderão ser solicitados estudos complementares relacionados ao impacto do empreendimento no sistema viário municipal.

## 7. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

- ✓ As áreas de influência direta (AID) e indireta (AII) serão definidas pelo responsável técnico, devendo ser considerado o raio mínimo de 500 metros e 1.000 metros, respectivamente.
- ✓ Justificativas das áreas de influência direta (AID) e indireta (AII) para o porte do empreendimento e sua;
- ✓ Características e análises, na AID e na AII, quanto:
  - Uso e ocupação do solo: indicar também os pólos geradores de tráfego mais próximos e usos similares;
  - Adensamento populacional;
  - Sistema viário/infraestrutura viária regional e local: com características e condições de conservação principalmente no entorno próximo (em qualidade e em extensão, de calçadas públicas, pavimentação das vias, entroncamentos viários significativos etc), estudos dos percursos de público e de carga e fluxos dos diferentes modais de transporte;
  - Disponibilidade de transporte coletivo (quantidade de linhas etc) e pelo menos os dois pontos de ônibus mais próximos do empreendimento (sentido bairro-centro e centro-bairro);
  - Disponibilidade de infraestruturas: abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem;
  - Disponibilidade de equipamentos comunitários (preferencialmente públicos) de educação, saúde, lazer e áreas verdes, social;
  - Proximidade do empreendimento das ocupações irregulares identificadas no PLHIS (2017), especialmente para empreendimentos habitacionais;
  - Paisagem e morfologia urbana;
  - Patrimônio histórico, natural e cultural (bens tombados, áreas verdes urbanas, monumentos etc.);
  - Preferencialmente representados também em mapas temáticos, contendo o imóvel, vias públicas, AID e AII;

## 8. IMPACTOS

- ✓ Análise em texto e preferencialmente sintetizada por uma matriz, contendo pelo menos os seguintes itens:
  - Natureza: impactos positivos e negativos (ou neutros);
  - Abrangência: na AID e/ou AII;
  - Temporalidade/duração (exemplo: temporário/permanente/cíclico);
  - Magnitude (exemplo: alto/moderado/baixo).
- ✓ Itens a serem avaliados, por fase (execução da obra x funcionamento):
  - I - alterações no assentamento e adensamento populacional;
  - II - demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
  - III - uso e ocupação do solo;
  - IV - valorização imobiliária;
  - V - geração de tráfego e demanda por transporte público, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento;
  - VI - ventilação e iluminação;
  - VII - paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural;
  - VIII - abrangência da área de interferência, com raio a ser definido pela Secretaria Municipal de Urbanismo ou Secretarias afins;
  - IX - poluição sonora, atmosférica, hídrica, odorífera e eletromagnética, vibração e periculosidade;
  - X - movimento de terra, produção de entulhos e geração de resíduos;
  - XI - impactos cumulativos globais;
  - XII - alternativas tecnológicas e de localização de projeto.
  - XII - Incremento socioeconômico;
- ✓ Última coluna de cada impacto: propostas do empreendedor para mitigação e/ou compensação dos impactos negativos e potencialização dos impactos positivos.

## 9. CONCLUSÃO

- ✓ Apontamento das medidas mitigatórias/compensatórias/potencializadoras mais relevantes, propondo as ações a serem realizadas pelo empreendedor;
- ✓ Outros itens que julgar esclarecedores.

## 10. ANEXOS:

- ✓ Consulta amarela com número autenticador (original, se houver pareceres anteriores);
- ✓ RRT/ART do responsável técnico pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, original assinado pelos envolvidos, devidamente quitado.
- ✓ Cópia ou original da matrícula do registro de imóveis atualizada;
- ✓ Carta de viabilidade da COPEL e SANEPAR OU mapa de infraestruturas (disponibilizado pelo Município);
- ✓ Se não é atendido por rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, apresentar carta de viabilidade de extensão da rede pela SANEPAR.
- ✓ Levantamento topográfico/planialtimétrico, se houver ou for relevante para o entendimento das características do imóvel;
- ✓ Implantação (básica) do projeto arquitetônico;

**Observação:** A base cartográfica, bem como os dados sobre os equipamentos urbanos e comunitários, transporte público (ideal o contato com as empresas de ônibus, haja vista a dinamicidade das alterações das rotas) e sistema viário poderão ser solicitados por meio de requerimento à Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano, dessa Secretaria Municipal de Urbanismo.



1. Responsável Técnico

**RAFAEL SKRYPEC DONINI**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **DONINI & ANDRECZEVECZ ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1713950685**

Carteira: **PR-143529/D**

Registro/Visto: **70768**

2. Dados do Contrato

Contratante: **VILLAS BOAS E COMPANHIA**

ROD BR-376, 25460

CASA 78 CONTENDA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83115-004

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/08/2025

Valor: R\$ 15.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

CNPJ: **19.370.630/0001-86**

3. Dados da Obra/Serviço

AV GUATUPE, 1408

GUATUPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83060-090

Data de Início: 01/08/2025

Previsão de término: 06/08/2026

Finalidade: Industrial

Proprietário: **VILLAS BOAS E COMPANHIA**

CNPJ: **19.370.630/0001-86**

4. Atividade Técnica

[Estudo] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

Unidade

29000,00

M2

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

5. Observações

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV -VILLAS BOAS E COMPANHIA - CONDOMÍNIO LOGÍSTICO DE 05 GALPÕES

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por RAFAEL SKRYPEC DONINI, registro Crea-PR PR-143529/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 27/08/2025 e hora 10h50.

VILLAS BOAS E COMPANHIA - CNPJ: 19.370.630/0001-86

8. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)

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

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



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

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 27/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





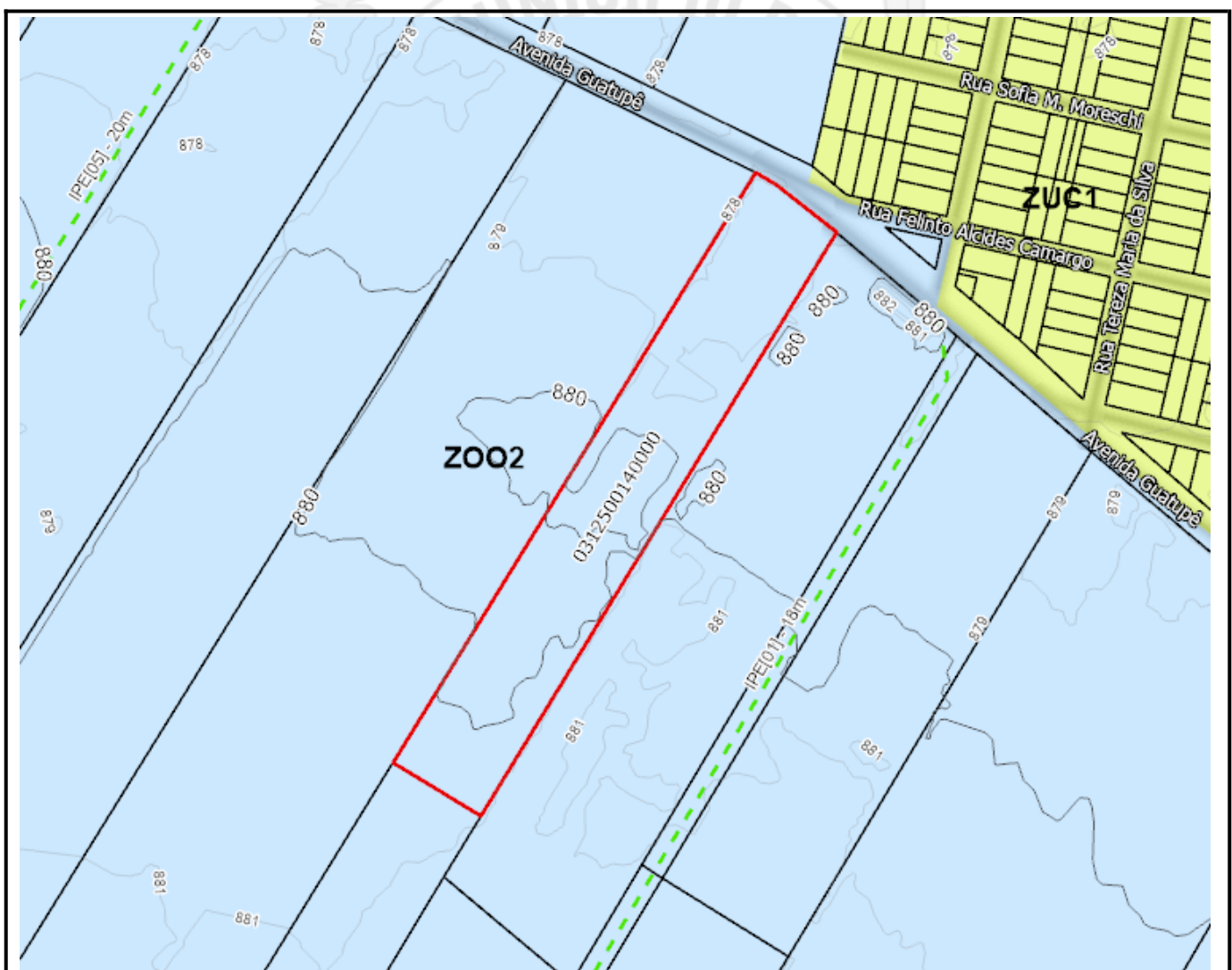
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000

Data: 27/08/2025

## 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, Transportes e Trânsito, ou seja, **APOS 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 GUATUPE  
Número predial oficial: 1408  
Bairro: IPÊ  
Lote: 72 C2  
Matrícula: 50304

Loteamento: SUBDIVISAO  
Quadra: Sem informação  
Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000

Data: 27/08/2025

### 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.

### ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada II

Fração Ideal Média (m<sup>2</sup>) - 10.000

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m<sup>2</sup>) - 5.000 (10)

Testada Mínima (m) - 25

#### Coefficiente de Aproveitamento

Permitido - 0,20

Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 0,30 (1)

Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 0,40 (12)

#### Taxa de Ocupação

Básica - 20

Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 30 (1)

Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)

Taxa de Permeabilidade % - 40 (4), (13)

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 10

Recuos Laterais e Fundos (m) - 2 (8)

### USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar; condomínios residenciais horizontais; atividades terciárias com área construída de até 500 m<sup>2</sup>; empreendimentos públicos.

### USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras. (3) (4)

### USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

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

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO**

geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000**

**Data: 27/08/2025**

- (1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.
- (2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.
- (3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaquí.
- (4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m<sup>2</sup>, poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.
- (5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.
- (6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.
- (7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).
- (8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.
- (9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.
- (10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.
- (11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m<sup>2</sup> e o a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m<sup>2</sup>, sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.
- (12). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.
- (13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

**- Observações sobre uso do solo:**

- (1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.
- (2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.
- (3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
- (4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

**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,



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000**

**Data: 27/08/2025**

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

### **AERÓDROMOS**

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Piraquara (SISY), 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](http://www.decea.gov.br/aga)).

### **OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

#### **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO**  
ge@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000**

**Data: 27/08/2025**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





Valide aqui este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR  
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041)382-1266

**TITULAR: ARNALDO VOSGERAU**

CPF: 002447759-15

# REGISTRO GERAL

FOLHA

01

## MATRÍCULA N.º 50.304

RUBRICA

**IMÓVEL:** - Um terreno de campo, designado **LOTE 72-C2**, com a área de **29.000,00 m<sup>2</sup>**, dentro das seguintes medidas e confrontações: - 45,06 metros no rumo 32°47'NO, e mais 20,24 metros no rumo 47°17'NO, fazendo frente para a Avenida Guatupê; 441,38 metros no rumo 48°30'SO, pelo lado direito de quem da mencionada avenida olha o imóvel, confrontando com o lote nº72-B; 436,57 metros no rumo 48°08'NE, pelo lado esquerdo da avenida, confrontando com o lote nº73; e finalmente 67,59 metros no rumo 41°26'SE, na linha de fundos, confrontando com o lote nº72-C1. Obs. Lote esse oriundo da Subdivisão do Lote 72-C, com a área total de 49.000,00 m<sup>2</sup>, situado na Gleba do **NÚCLEO DA COLÔNIA GUATUPÊ**, neste Município e Comarca, cadastrado no INCRA sob nº701.149.052.337-2. **PROPRIETÁRIOS:** - **ELOIR MOZZATTO** e sua mulher **ROSEMARI GOMES MOZZATTO**, brasileiros, casados entre si, ele técnico químico, portador da CI.199.472-7-Pr., inscrito no CPF/MF 111.760.679-15, ela do lar, portadora da CI.1.004.555-0-Pr., inscrita no CPF/MF 813.459.509-00, residentes e domiciliados à Rua Padre Germano Mayer 2.205, em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nº1, da Matrícula 50.123, do livro 2, em data de 18 de Outubro de 1996. São José dos Pinhais, 11 de Dezembro de 1.996. Oficial.

**R.1-50.304:** - Protocolo nº 130.783 de 07/10/2011. Por falecimento de Eloir Mozzatto, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **RS-50.000,00** foi **PARTILHADO** aos herdeiros filhos: **ORESTES LUIZ MOZZATTO**, brasileiro, solteiro, portador da CI.2.084.533-3-Pr., inscrito no CPF/MF 574.315.669-72, residente e domiciliado na Rua Mauá nº 1.119, Apto. 58, Bairro Alto da Glória, em Curitiba-Pr.; **ANGELA GOMES MOZZATTO**, brasileira, divorciada, portadora da CI.4.455.811-4-Pr., inscrita no CPF/MF 780.572.309-59, residente e domiciliada na Rua Manoel Eufrázio nº 634, Apto. 104, Bairro Juvevê, em Curitiba-Pr.; **PETER GOMES MOZZATTO**, brasileiro, solteiro, portador da CI.4.763.806-2-Pr., inscrito no CPF/MF 717.368.249-53, residente e domiciliado na Rua Manoel Eufrázio nº 634, Apto. 203, Bairro Juvevê, em Curitiba-Pr.; e **MAURO GOMES MOZZATTO**, brasileiro, portador da CI.3.936.514-6-Pr., inscrito no CPF/MF 813.459.849-87, casado com Katia Zanoni, em 26/03/2001, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Padre Camargo 234, Apto. 31, Bairro Alto da Glória, em Curitiba-Pr. - **coube à cada um, uma parte ideal correspondente a 1/4 (um quarto)**, conforme Formal de Partilha expedido nos autos nº 359/08 de Inventário, assinado pelo Dr. Alexandre Waltrick Calderari - Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr, em data de 17 de agosto de 2.009, sentença datada de 16/05/2008 e requerimento datado de 26/09/2011 arquivado em Cartório (arquivo de requerimentos). ITCMD/Causa Mortis foi pago conforme GR/PR em data de 28/05/2009. Isento do recolhimento do Funrejus (Art.3º, item B, nº 14 da Lei 12.604 de 02/07/99). INCRA sob nº 950.157.485.144-2, área total 2,9000 ha., módulo fiscal 12,0000 ha., nº módulos fiscais 0,2416 e FMP 2,0000 ha. **Obs.:**- Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob nº 4966.7A50.5950.5FD2 expedida pela Secretaria da Receita Federal e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado, que ficam arquivados em Cartório. "Emitida a DOF". Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 21 de outubro de 2.011. Oficial Designada.

**R.2-50.304:** - Protocolo nº 134.717 de 23/03/2012. Pela escritura pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, em 09 de novembro de 2011, às fls. 070/072 do livro 0695-E, Orestes Luiz Mozzatto, Angela Gomes Mozzatto, Peter Gomes Mozzatto, já qualificados, e Mauro Gomes Mozzatto e sua mulher Katia Zanoni, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, em 26/03/2001, biólogo, portador da CI.3.936.514-6-PR., inscrito no CPF/MF 813.459.849-87, ela advogada, inscrita na OAB/PR sob nº 18.392, e no CPF/MF 610.518.539-15, residentes e domiciliados na Rua Padre Camargo 231, Apto. 31, Bairro Alto da Glória, em Curitiba-PR., **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **RODOLFO**

**N.º 50.304**

SEQUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STK6X-U593R-NHIMB9-WVB9L>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STK6X-U593R-NHIMB9-WVB9L>

CONTINUAÇÃO

**HENRIQUE BERTOLUCI VILLAS BOAS**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CI. 27.780.975-7-PR., inscrito no CPF/MF 272.249.158-31, residente e domiciliado na Rua Passos de Oliveira, 870, Centro, nesta Cidade, pela quantia de **R\$900.000,00**, sem condições. INCRA sob nº 950.157.485.144-2, área total 2,9000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 0,2416, FMP 2,0000 ha, NIRF: 7.969.497-7. Obs. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Apresentaram certidões negativas de débitos ambientais sob nºs 819478, 819479, 819480, 819482 e 819483 expedidas pelo IAP; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, devidamente quitado; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal sob nº B7D0.57A7.33C1.9781, as quais ficam arquivadas neste Ofício. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça**. ITBI/2011 Guia 7484 pago em data de 22/12/2011. Funrejus pago no valor de R\$817,80 em data de 10/11/2011, conforme guia nº 07045083800212671. Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 16 de abril de 2012. *m. S. S. S. S. S.* Oficial Designada.-----;

**AV.3-50.304**:- Protocolo nº 165.759 de 03/06/2015. Conforme requerimento datado de 24/03/2015, Certidão da escritura objeto do R.2 retro e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o **estado expedidor correto da Cédula de Identidade do adquirente Rodolfo Henrique Bertoluci Villas Boas, é 27.780.975-7-SP.**, e não como erradamente constou. Custas-VRC 60 = R\$10,02. São José dos Pinhais, 30 de junho de 2.015. *m. S. S. S. S. S.* Oficial Designada.-----

**AV.4-50.304**:- Protocolo nº 165.759 de 03/06/2015. **PERIMETRO URBANO**. Nos termos do requerimento datado de 26 de maio de 2.015 e Ofício/DETRI/020/2014 datado de 28/01/2014 expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se inserido **dentro do perímetro urbano deste Município**, conforme Lei Complementar 01/2003, Artigo 19 parágrafo 4º e acha-se lançado no Cadastro Municipal conforme **Inscrição Imobiliária nº 03.125.0014.000.01**. Isento do Funrejus, conforme Art. 3º VII, b, 9 da Lei 12604/99. Custas-VRC 60 = R\$10,02. São José dos Pinhais, 30 de junho de 2.015. *m. S. S. S. S. S.* Oficial Designada.-----

**R.5-50.304**:- Protocolo nº 165.759 de 03/06/2015. Conforme requerimento datado de 28/10/2014 e Contrato Social datado de 18/09/2013, devidamente registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 41207753591 em 19/11/2013, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis), Rodolfo Henrique Bertoluci Villas Boas, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI.RG-27.780.975-7-SP., inscrito no CPF/MF 272.249.158-31, residente e domiciliado na rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira nº 282, São Pedro, nesta Cidade, **TRANSFERE** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$-900.000,00**, para Integralização do Capital Social da empresa **VILLAS BOAS COMÉRCIO DE SUPRIMENTOS DE INFORMÁTICA LTDA**, com sede à Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira nº 282, São Pedro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 19.370.630/0001-86, devidamente representada. Indicação Fiscal sob nº 03.125.0014.000.01. Certificado de Lançamento de ITBI/Imunidade 0% referente a Guia nº 25273/2014 e Ofício 75/2014 - Isenção concedida através do Artigo 58, Inciso III e IV da Lei Complementar 01/2003. Isento do recolhimento do Funrejus (Art.3º, item B, nº 14 da Lei 12.604 de 02/07/99). CNIB Resultado: Negativo - código HASH: 29a4.9aa6.cc0a.bff5.4bf7.d0aa.3840.f354.2bb3.87a4. "Emitida a DOI". Custas-VRC 4.312 = R\$720,10. São José dos Pinhais, 30 de junho de 2.015. *m. S. S. S. S. S.* Oficial Designada.-----

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº:nkZrD . D4YU2 . LwJgO - MXANA . fQ9x**  
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

SEQUE



Valide aqui  
este documento

A presente certidão, referente à matrícula nº 50.304, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,04. Fundep: R\$ 2,48.

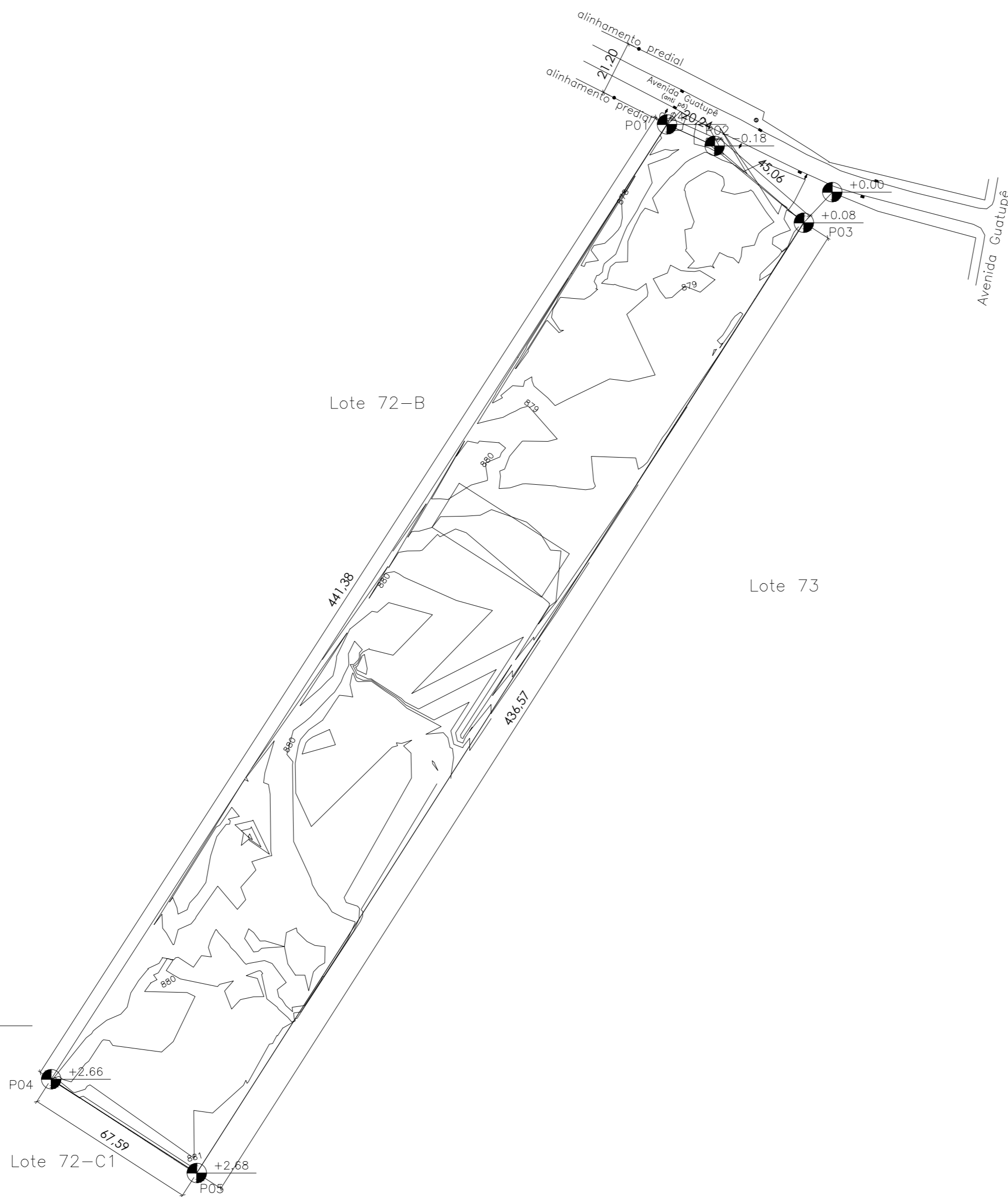
São José dos Pinhais, 25 de junho de 2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STK6X-U593R-NHIMB9-WVWB9L>



**TOPOGRAFIA**  
ESCALA: 1:1500



| NIVEIS |         |
|--------|---------|
| PONTO  |         |
| M01    | -0,24 m |
| M02    | -0,18 m |
| M03    | +0,08 m |
| M04    | +2,66 m |
| M05    | +2,68 m |

USO DA PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0014.0000

|  |                         |
|--|-------------------------|
| TÍTULO:                                | ÁREA                    |
| LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO LOTE 72-C2 | 29.000,00m <sup>2</sup> |

|   |         |
|---|---------|
| DECLARAÇÃO:   | ESCALA  |
| DECLARAMOS QUE AS METRAGENS, ÁREAS, CONFRONTANTES E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO. | 1:1.500 |

|   |       |
|---|-------|
| PROPRIETÁRIO:   | FOLHA |
| VILLAS BOAS E COMPANHIA<br>CNPJ 19.370.630/0001-86<br>Avenida Guatupê, 1408 - Ipê - São José dos Pinhais - Paraná | 01    |

|   |            |
|---|------------|
| RESPONSÁVEL TÉCNICO:  | DATA       |
| RAFAEL SKRYPEC DONINI<br>ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR 143.529/D | 01/03/2024 |



1. Responsável Técnico

**RAFAEL SKRYPEC DONINI**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **DONINI & ANDRECZEVECZ ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1713950685**

Carteira: **PR-143529/D**

Registro/Visto: **70768**

2. Dados do Contrato

Contratante: **VILLAS BOAS E COMPANHIA**

ROD BR-376, 25460

CASA 78 CONTENDA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83115-004

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 10/01/2024

Valor: R\$ 75.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

CNPJ: **19.370.630/0001-86**

3. Dados da Obra/Serviço

AV GUATUPE, 1408

GUATUPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83060-090

Data de Início: 10/01/2024

Previsão de término: 15/04/2026

Coordenadas Geográficas: -25,472637 x -49,156055

Finalidade: Comercial

Proprietário: **VILLAS BOAS E COMPANHIA**

CNPJ: **19.370.630/0001-86**

4. Atividade Técnica

[Execução de obra] de estrutura de concreto pré-fabricado

Quantidade

Unidade

11588,44

M2

[Projeto] de edificação em sistema pré-fabricado

11588,44

M2

[Projeto] de levantamento topográfico planialtimétrico

29000,00

M2

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

6. Declarações

**Acessibilidade:** Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por RAFAEL SKRYPEC DONINI, registro Crea-PR PR-143529/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 27/08/2025 e hora 12h46.

VILLAS BOAS E COMPANHIA - CNPJ: 19.370.630/0001-86

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067

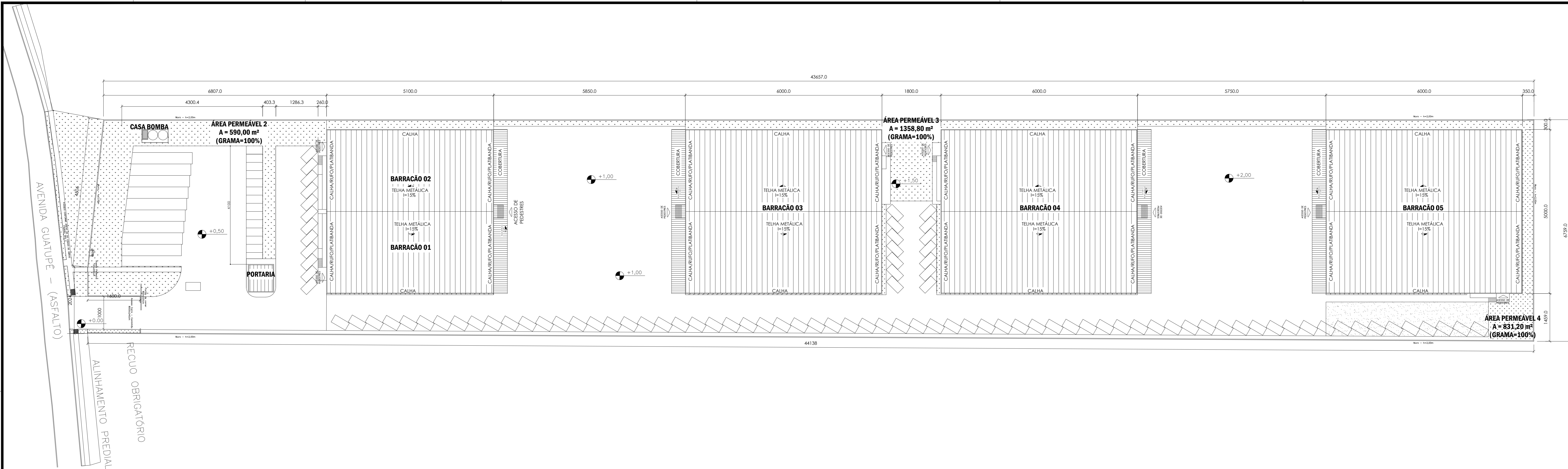


**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Registrada em : 27/08/2025

ART Isenta





**IMPLANTAÇÃO/COBERTURA**  
ESCALA: 1:300

| ESTACIONAMENTO        |            |             |                 |
|-----------------------|------------|-------------|-----------------|
|                       | VAGA ADM   | VAGA        | VAGA ADM + VAGA |
| GALPÃO 01 - 1275,00m² | 2 unidades | 10 unidades | 12 unidades     |
| GALPÃO 02 - 1275,00m² | 2 unidades | 10 unidades | 12 unidades     |
| GALPÃO 03 - 3000,00m² | 2 unidades | 25 unidades | 27 unidades     |
| GALPÃO 04 - 3000,00m² | 2 unidades | 25 unidades | 27 unidades     |
| GALPÃO 05 - 3000,00m² | 2 unidades | 25 unidades | 27 unidades     |

| ÁREAS   |             |  | TOTAL        |
|---|-------------|--|--------------|
| 1 - ÁREA A SER CONSTRUÍDA                             |             |  |              |
| BARRACÃO 01   | 1.275,00 m² |  | 1.275,00 m²  |
| BARRACÃO 02   | 1.275,00 m² |  | 1.275,00 m²  |
| BARRACÃO 03   | 3.000,00 m² |  | 3.000,00 m²  |
| BARRACÃO 04   | 3.000,00 m² |  | 3.000,00 m²  |
| BARRACÃO 05   | 3.000,00 m² |  | 3.000,00 m²  |
| TOTAL COMPUTÁVEL                                      |             |  | 11.550,00 m² |
| CASA DE BOMBA CAIXA DE ÁGUA BOMBEIRO (NÃO COMPUTÁVEL) | 33,04 m²    |  | 33,04 m²     |
| TOTAL NÃO COMPUTÁVEL                                  |             |  | 33,04 m²     |
| ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA                           |             |  | 11.583,44 m² |

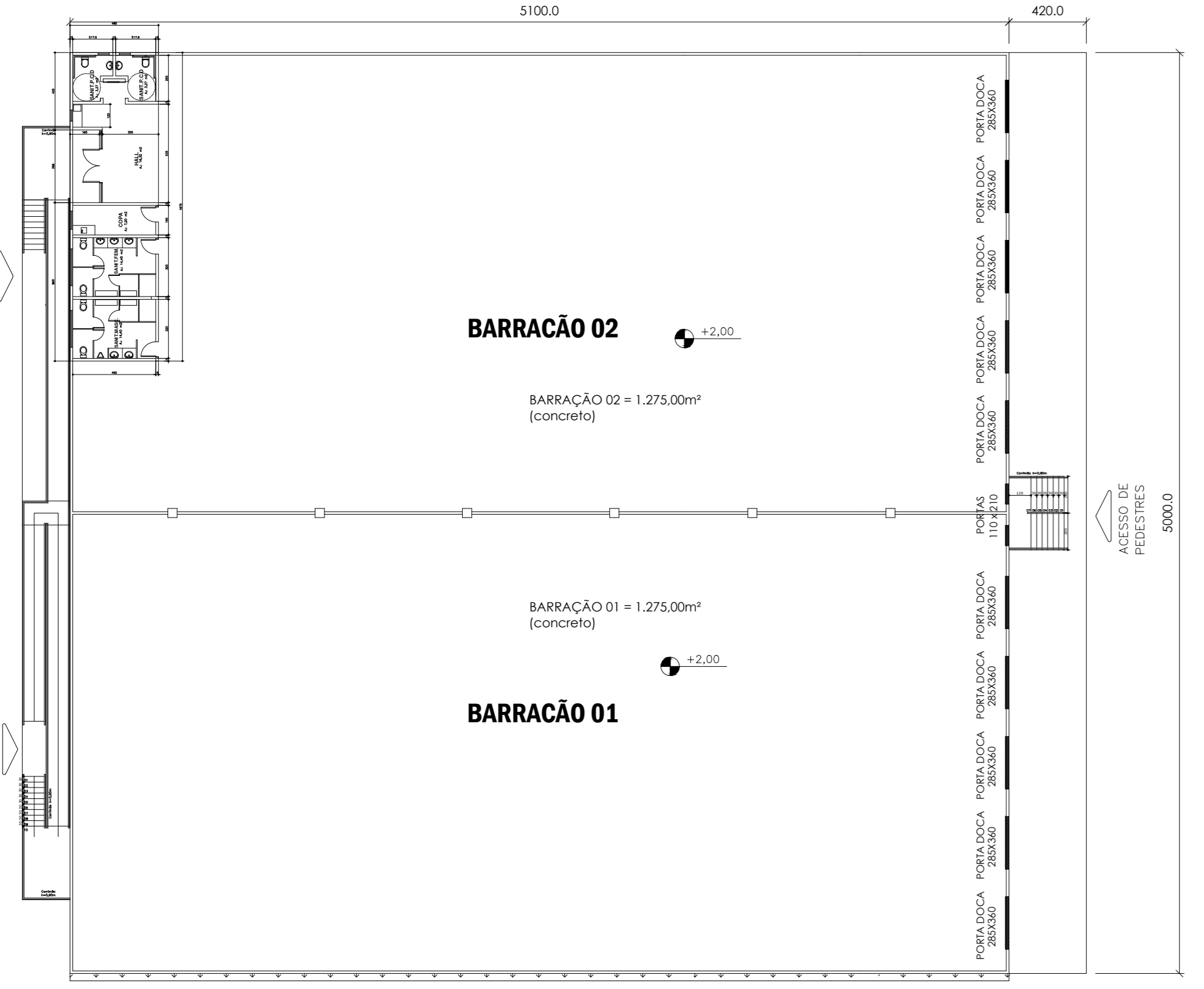
| QUADRO DE ÁREAS - PERMEABILIDADE    |             |                |                  |
|-------------------------------------|-------------|----------------|------------------|
| PARALELEPÍPEDO SEM REJUNTE          | ÁREA TOTAL  | TAXA PERMEÁVEL | ÁREA CONSIDERADA |
|                                     | 9.641,94 m² | 10%            | 964,19 m²        |
| GRAMA                               | 3.400,00 m² | 100%           | 3.400,00 m²      |
| PEDRISCOBRITA C/TRÁFEGO DE VEÍCULOS | 4.014,00 m² | 80%            | 3.211,20 m²      |
| TOTAL PERMEÁVEL                     |             |                | 7.575,39 m²      |

| ESTATÍSTICA  |              |
|--|--------------|
| Área a construir / ampliar                               | 11.588,44m²  |
| Área computável  | 11.583,04 m² |
| Área não computável                                      | 5,40 m²      |
| ÁREA TOTAL (A CONSTRUIR + A REFORMAR + A AMPLIAR)        | 11.588,44 m² |
| Área total global (área existente + ampliar + construir) | 11.588,44 m² |
| Área comercial/industrial/administrativa                 | 11.583,04m²  |
| Área do terreno  | 29.000,00 m² |
| Taxa de ocupação (11.588,44m²)                           | 39,96%       |
| Taxa de permeabilidade (7.575,39m²)                      | 26,12%       |
| Coefficiente de aproveitamento                           | 0,40         |
| Altura máxima de edificação                              | 15,00 m      |
| Recuo legal para avenida guatupé                         | 10,00 m      |
| Recuo eletivo para avenida guatupé                       | 10,00 m      |

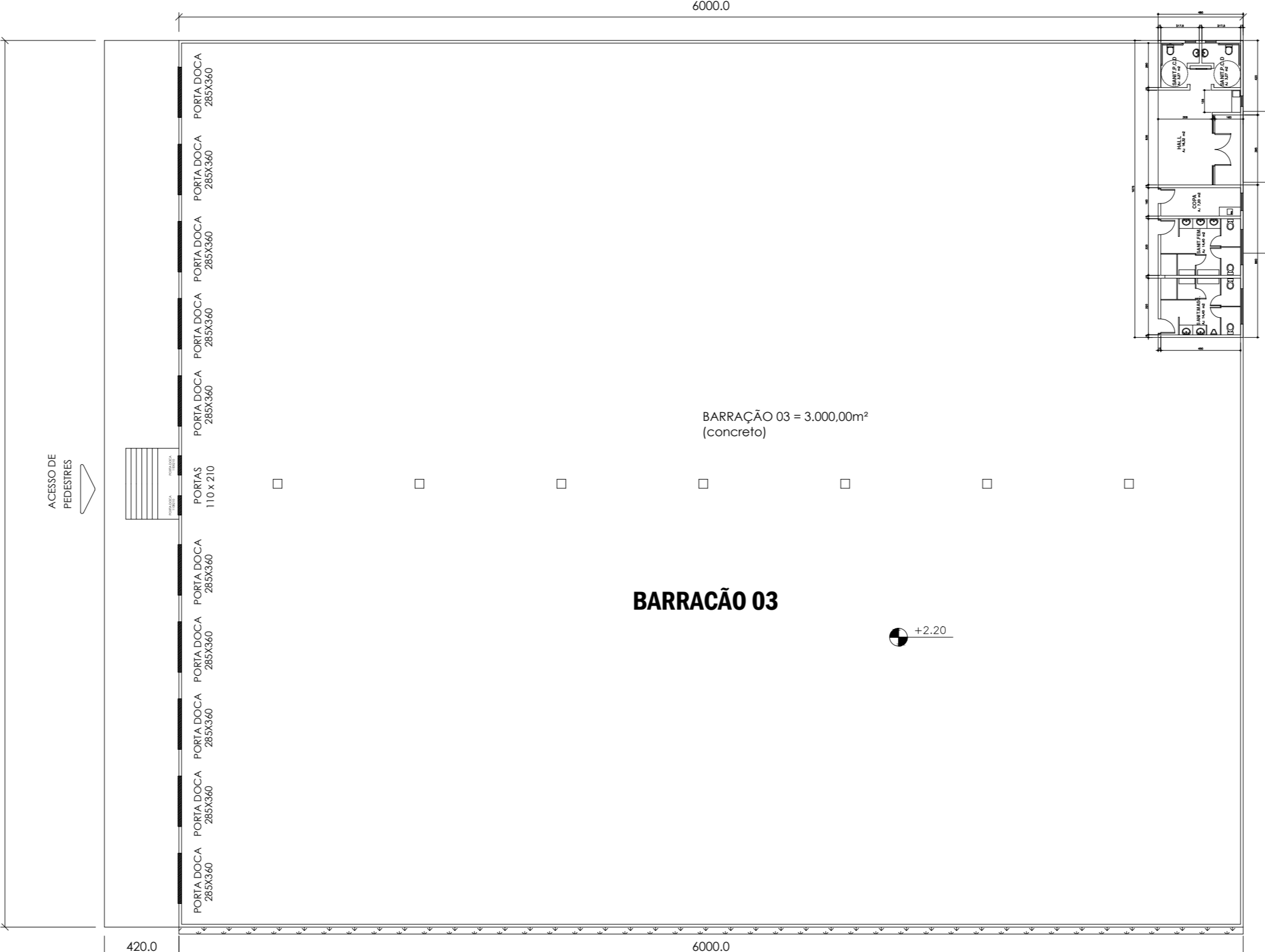
"Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou de posse do terreno." (conforme artigo 27 da Lei 105/2016 e alterações)

| INFRAESTRUTURA EXISTENTE                  |  |
|---|--|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA                  |  |
| REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR                  |  |
| REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR                |  |
| COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA |  |
| RUA ASFALTADA                             |  |

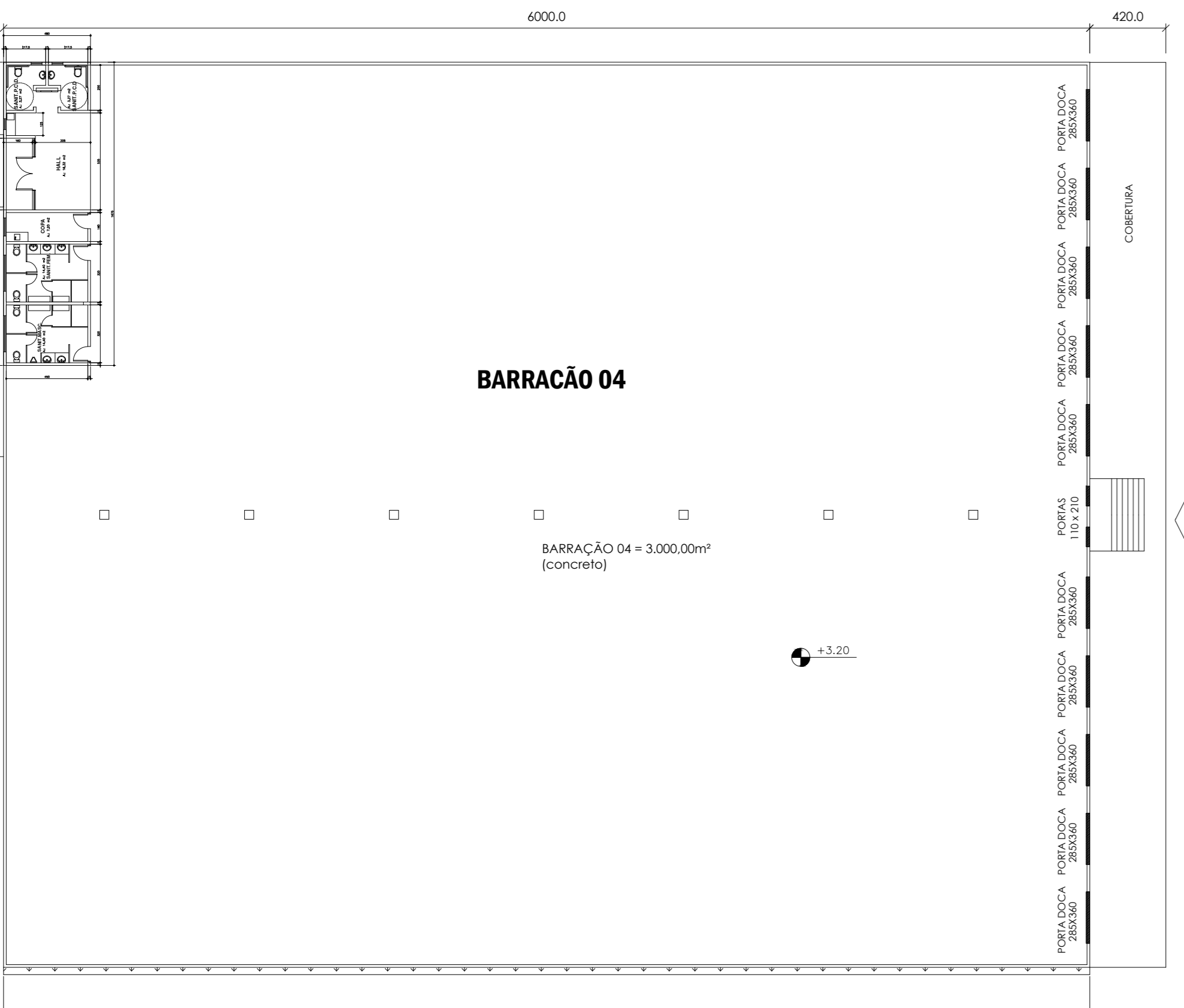
| INDICAÇÃO FISCAL: | ZONAMENTO: | LOTE: | QUADRA: | PLANTA:   |
|-------------------|------------|-------|---------|-----------|
| 03 125.0014 0000  | Z002       | 72 C2 | S.1     | Subdiviso |



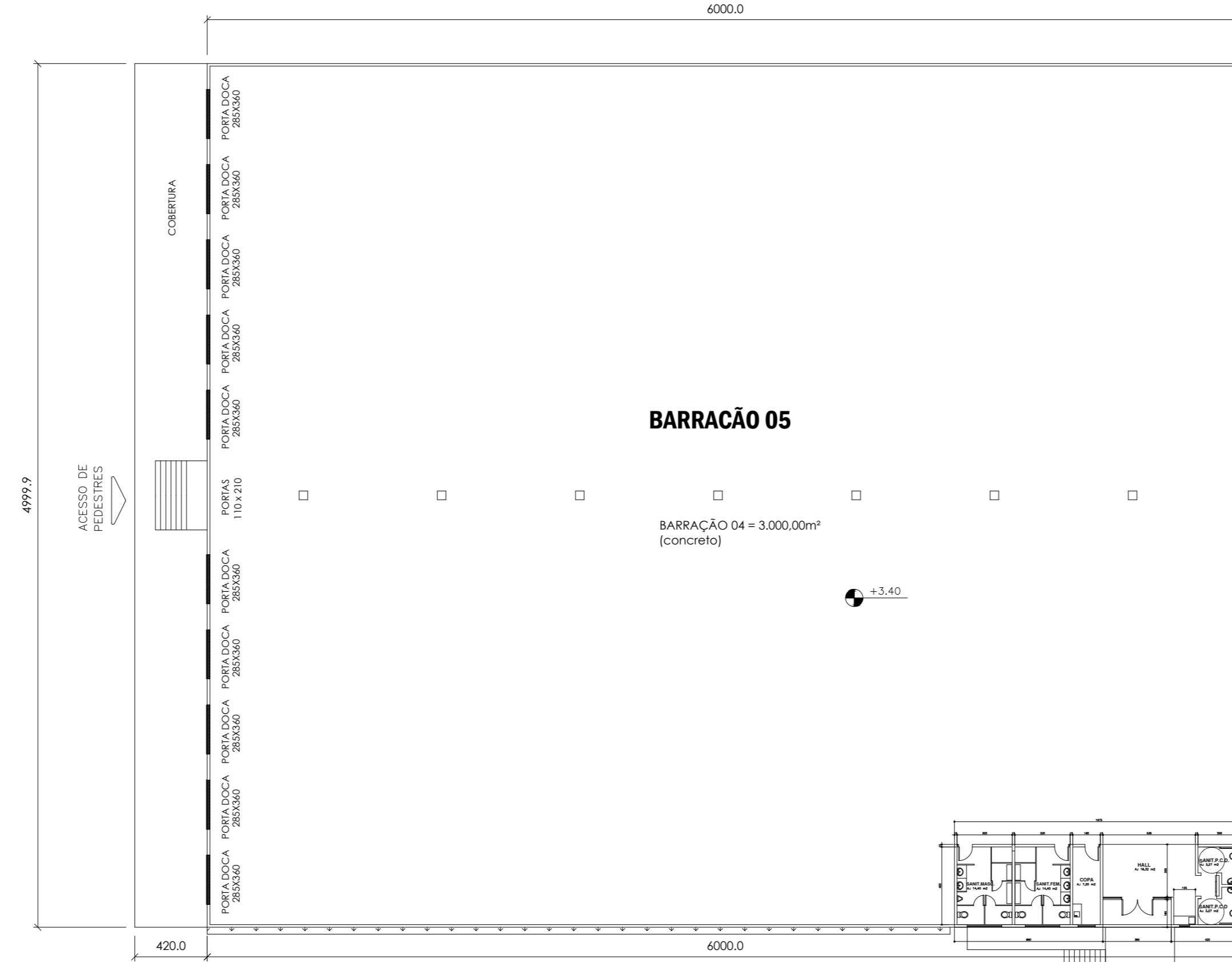
**PLANTA BAIXA BARRACÃO 01 E 02**  
ESCALA: 1:250



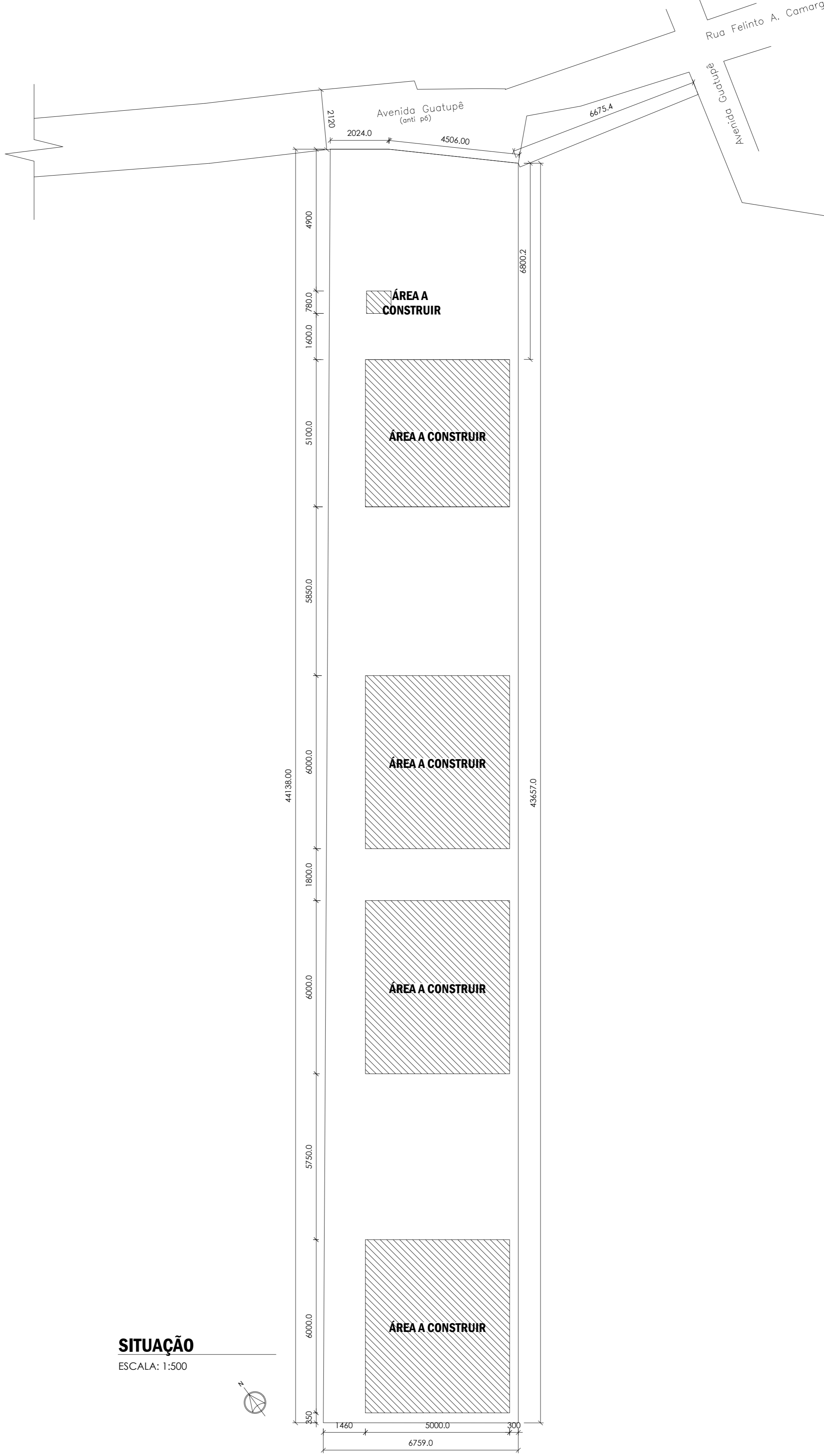
**PLANTA BAIXA BARRACÃO 03**  
ESCALA: 1:250



**PLANTA BAIXA BARRACÃO 04**  
ESCALA: 1:250

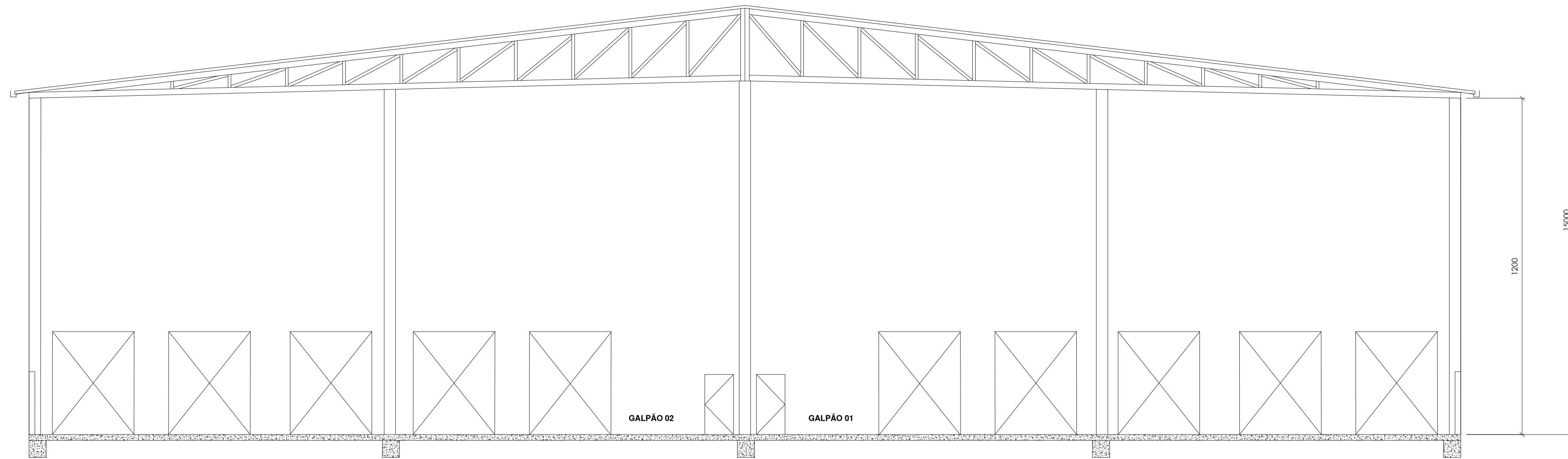


**PLANTA BAIXA BARRACÃO 05**  
ESCALA: 1:250

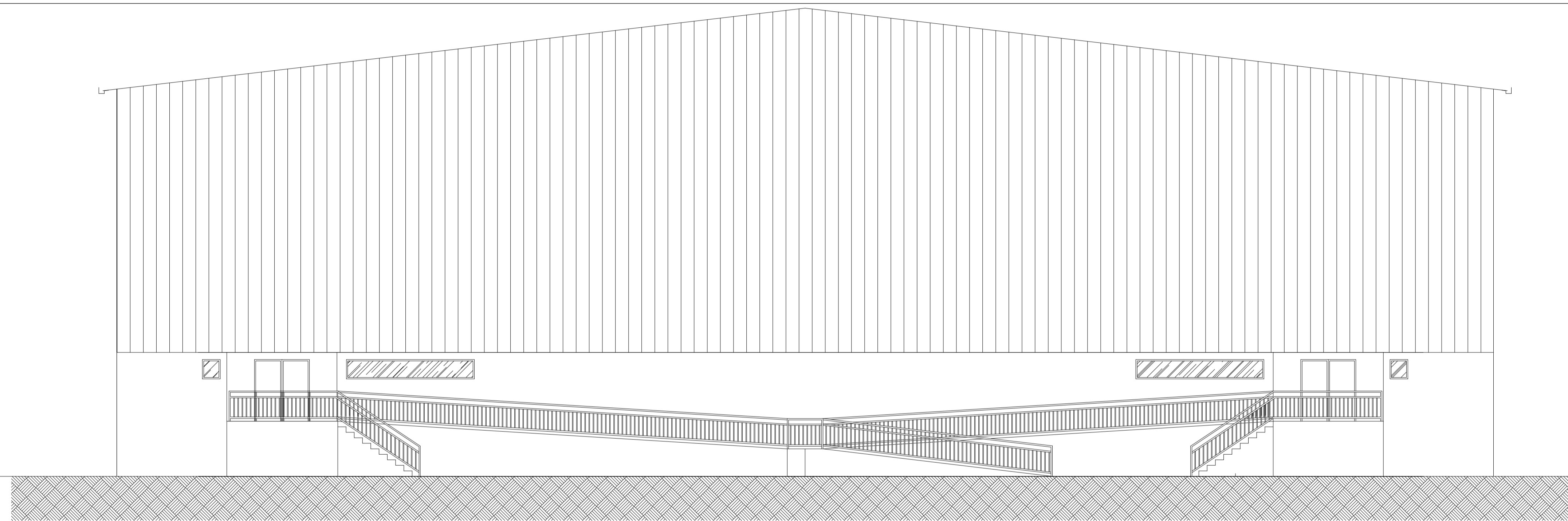


**SITUAÇÃO**  
ESCALA: 1:500

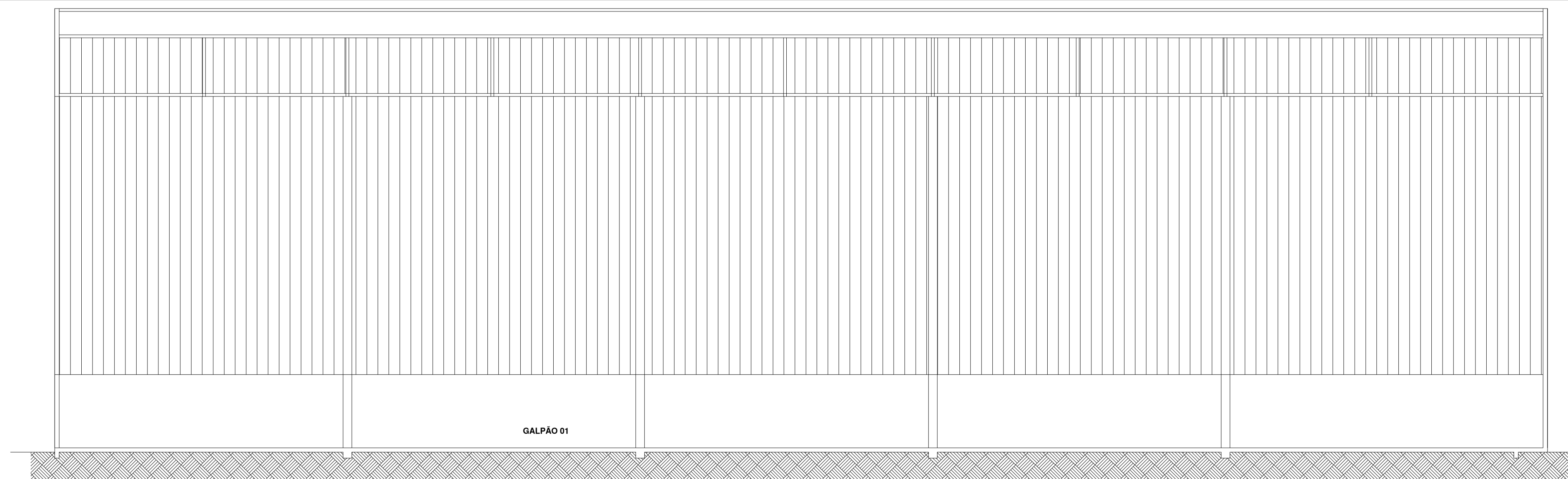
|   |   |
|---|---|
| <b>TIPO DO PROJETO</b><br>CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES DE LOGÍSTICA,<br>SERVIÇO TIPO 2 (uso de baixo impacto)<br>Avenida Guatupé, 1408, IPÊ, São José dos Pinhais - PR            |   |
| <b>PROPRIETÁRIO</b><br>VILLAS BOAS E COMPANHIA - CNPJ 19.370.630/0001-86  |   |
| CONTEÚDO DA FRANCHA<br>IMPLANTAÇÃO E COBERTURA<br>PLANTA BAIXA BARRACÃO 01 E 02<br>PLANTA BAIXA BARRACÃO 03<br>PLANTA BAIXA BARRACÃO 04<br>PLANTA BAIXA BARRACÃO 05<br>SITUAÇÃO | NÚMERO FRANCHA<br><b>01/03</b><br>DESENHO<br>RAFAEL<br>DATA<br>23/07/2025   |
| AUTOR DO PROJETO<br>ENG. RAFAEL SKRYPPEC DONINI - CREA 143529/D<br>DONINI & ANDRÉSCIOZKI ENGENHARIA SA 163.859.9001-65  | RESPONSÁVEL TÉCNICO<br>ENG. RAFAEL SKRYPPEC DONINI - CREA 143529/D<br>DONINI & ANDRÉSCIOZKI ENGENHARIA SA 163.859.9001-65 |
| ESPAÇO DESTINADO AO MUNICÍPIO E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES   |   |



**CORTE TRANSVERSAL GALPÃO 01 e 02**  
 ESCALA: 1:100

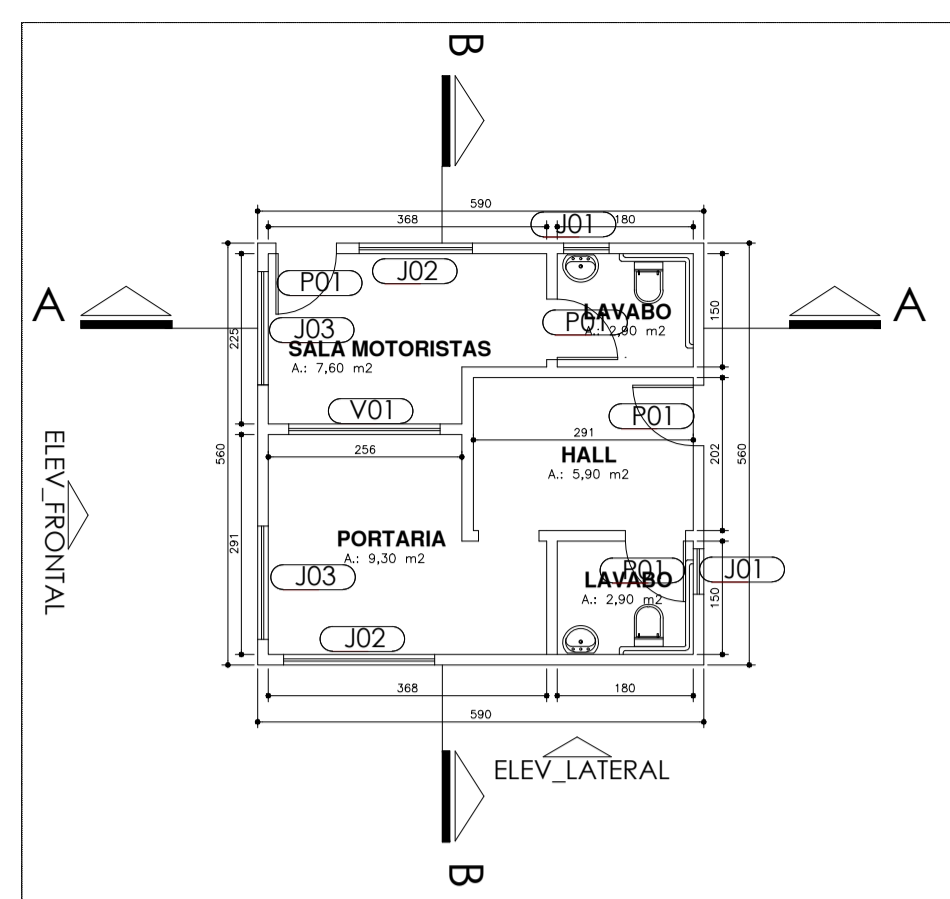


**VISTA FRONTAL GALPÃO 01 e 02**  
 ESCALA: 1:100



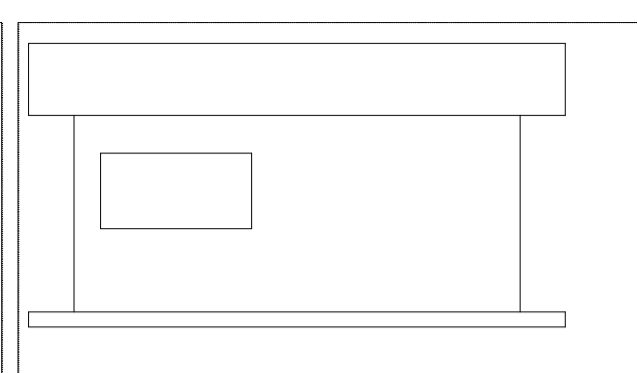
**CORTE LONGITUDINAL GALPÃO 01**  
 ESCALA: 1:100

|  |   |
|--|---|
| <b>TIPO DO PROJETO</b><br>CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES DE LOGÍSTICA,<br>SERVIÇO TIPO 2 (uso de baixo impacto)<br>Avenida Guatupê, 1408, IPÊ, São José dos Pinhais - PR |   |
| <b>PROPRIETÁRIO</b><br>VILLAS BOAS E COMPANHIA - CNPJ 19.370.630/0001-86   |   |
| CONTEÚDO DA PRANCHA<br>CORTE TRANSVERSAL GALPÃO 01 E 02<br>VISTA FRONTAL GALPÃO 01<br>CORTE LONGITUDINAL GALPÃO 01   | NÚMERO PRANCHA<br><b>02/03</b>  |
| DESENHO<br><b>RAFAEL</b>   | DATA<br><b>23/07/2025</b>   |
| AUTOR DO PROJETO<br>ENG. RAFAEL SKRYPEC DONINI - CREA 143529/D<br>DONINI & ANDRZEJCZEWCZ ENGENHARIA 34.163.959/0001-60   | RESPONSÁVEL TÉCNICO<br>ENG. RAFAEL SKRYPEC DONINI - CREA 143529/D<br>DONINI & ANDRZEJCZEWCZ ENGENHARIA 34.163.959/0001-60 |
| ESPAÇO DESTINADO AO MUNICÍPIO E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES  |   |



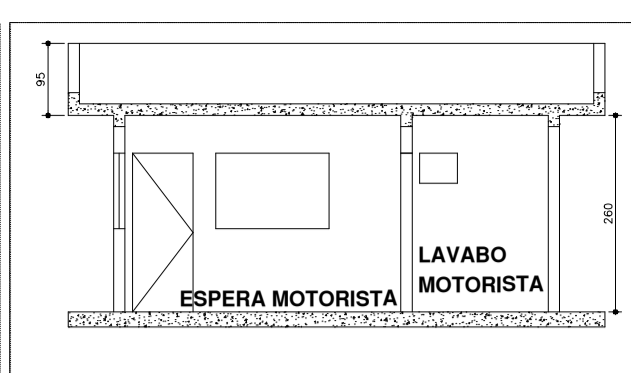
**PLANTA BAIXA GUARITA**

1:100



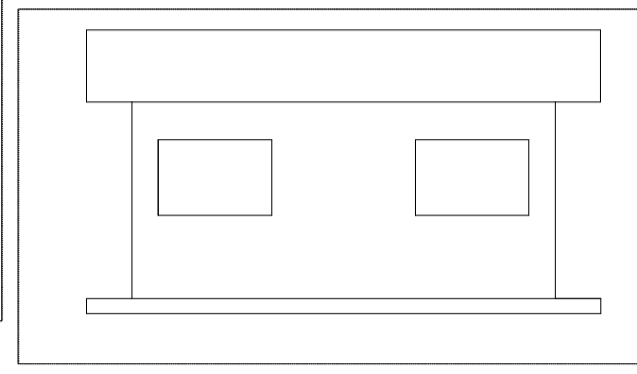
**ELEVÇÃO LATERAL GUARITA**

1:100



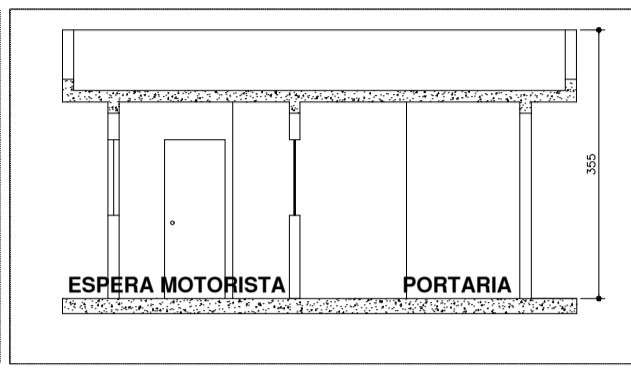
**CORTE A-A GUARITA**

1:100



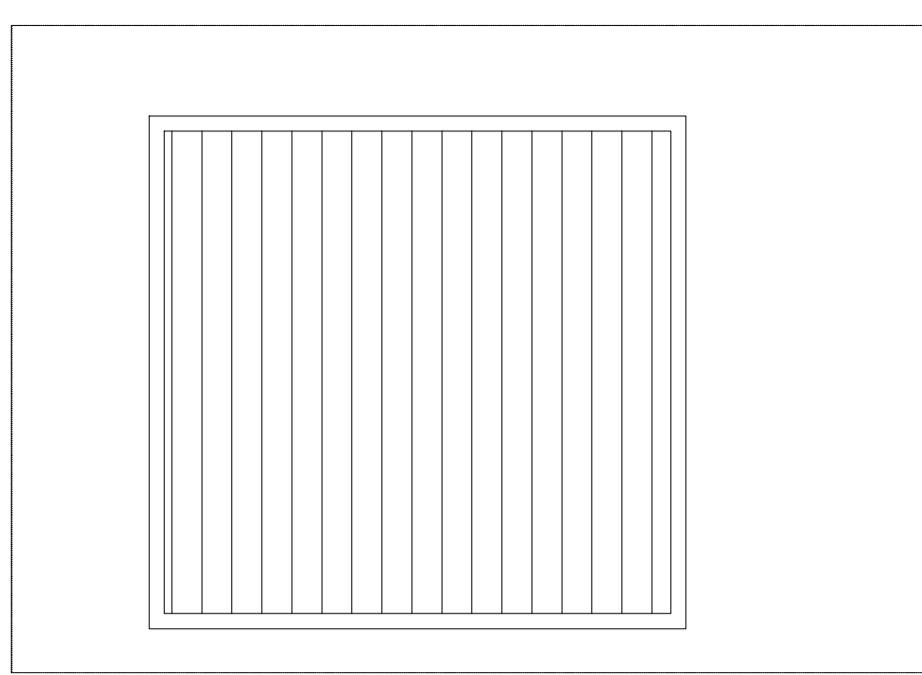
**ELEVÇÃO FRONTAL GUARITA**

1:100



**CORTE B-B GUARITA**

1:100

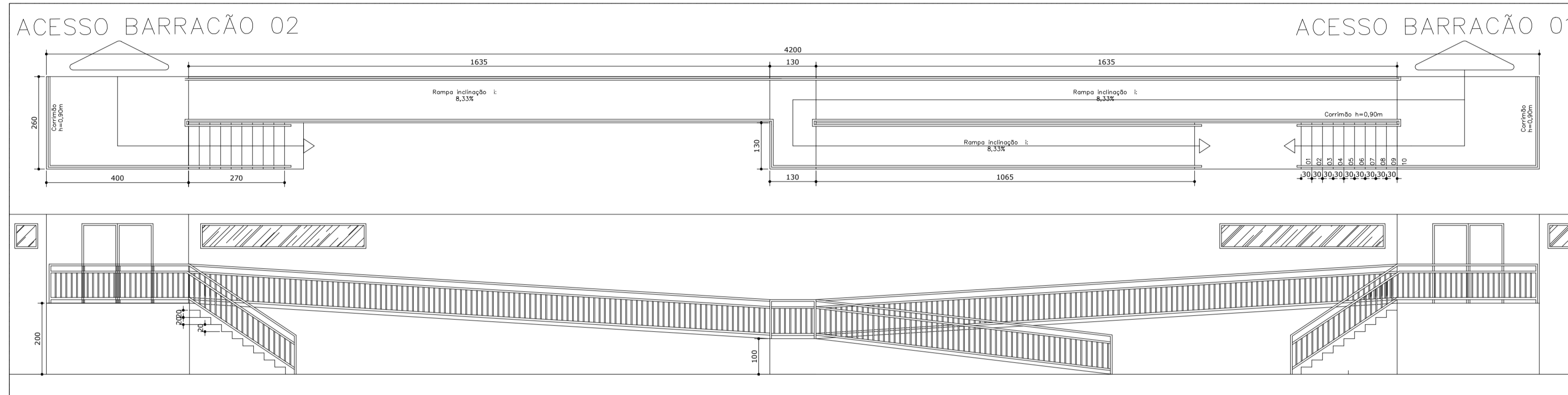


**IMPLANTAÇÃO GUARITA**

1:100

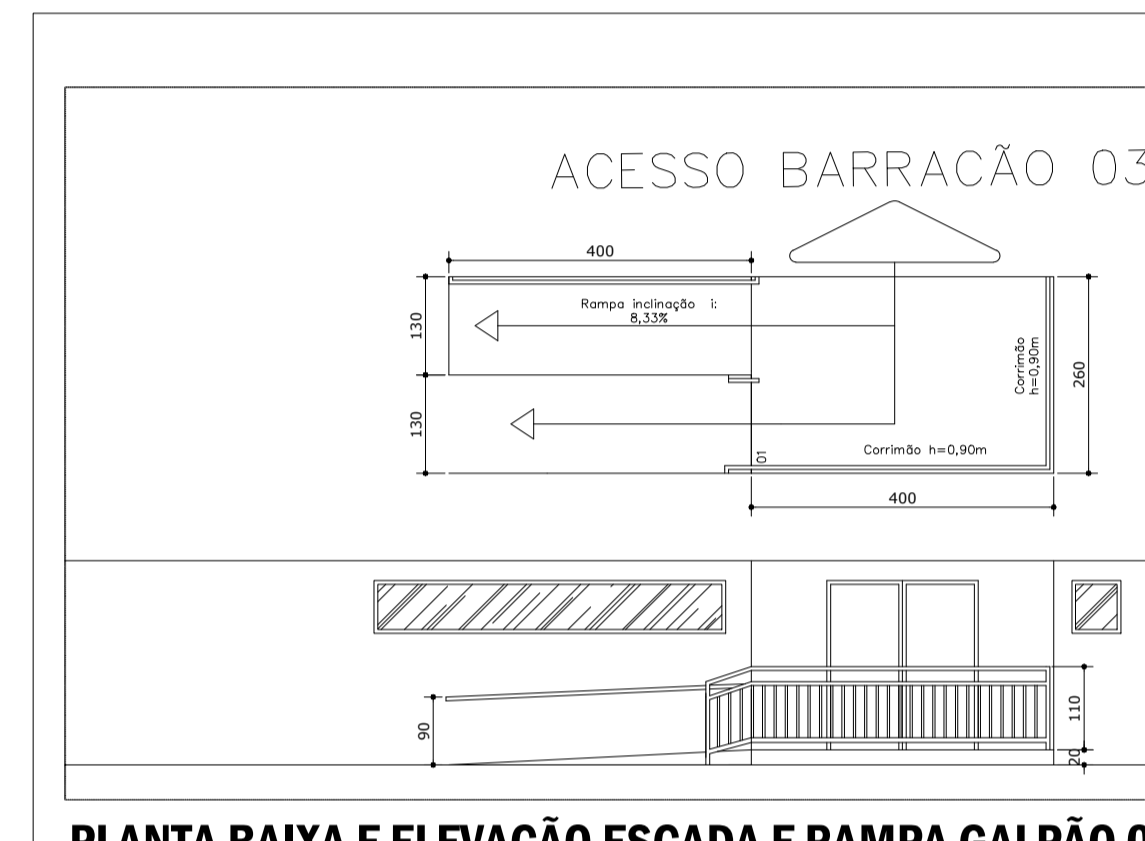
| Revestimentos  |                       |                             |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Ambiente       | Piso                  | Parade                      |
| Sala motorista | Revestimento cerâmico | Pintura - acrílica lisa     |
| Lavabo         | Revestimento cerâmico | Revestimento cerâmico 1,50m |
| Lavabo         | Revestimento cerâmico | Revestimento cerâmico 1,50m |
| Hall           | Revestimento cerâmico | Pintura - acrílica lisa     |
| Portaria       | Revestimento cerâmico | Pintura - acrílica lisa     |

| Estruturas/ sugestão para locatário |             |            |         |        |
|-------------------------------------|-------------|------------|---------|--------|
| Equadris                            | Material    | Quantidade | Largura | Altura |
| Porta - P01                         | alumínio    | 4          | 80cm    | 210cm  |
| Janela - J01                        | galvanizado | 2          | 60cm    | 60cm   |
| Janela - J02                        | vidro       | 2          | 150cm   | 100cm  |
| Janela - J03                        | vidro       | 2          | 150cm   | 100cm  |
| Visor - V01                         | vidro       | 1          | 200cm   | 100cm  |



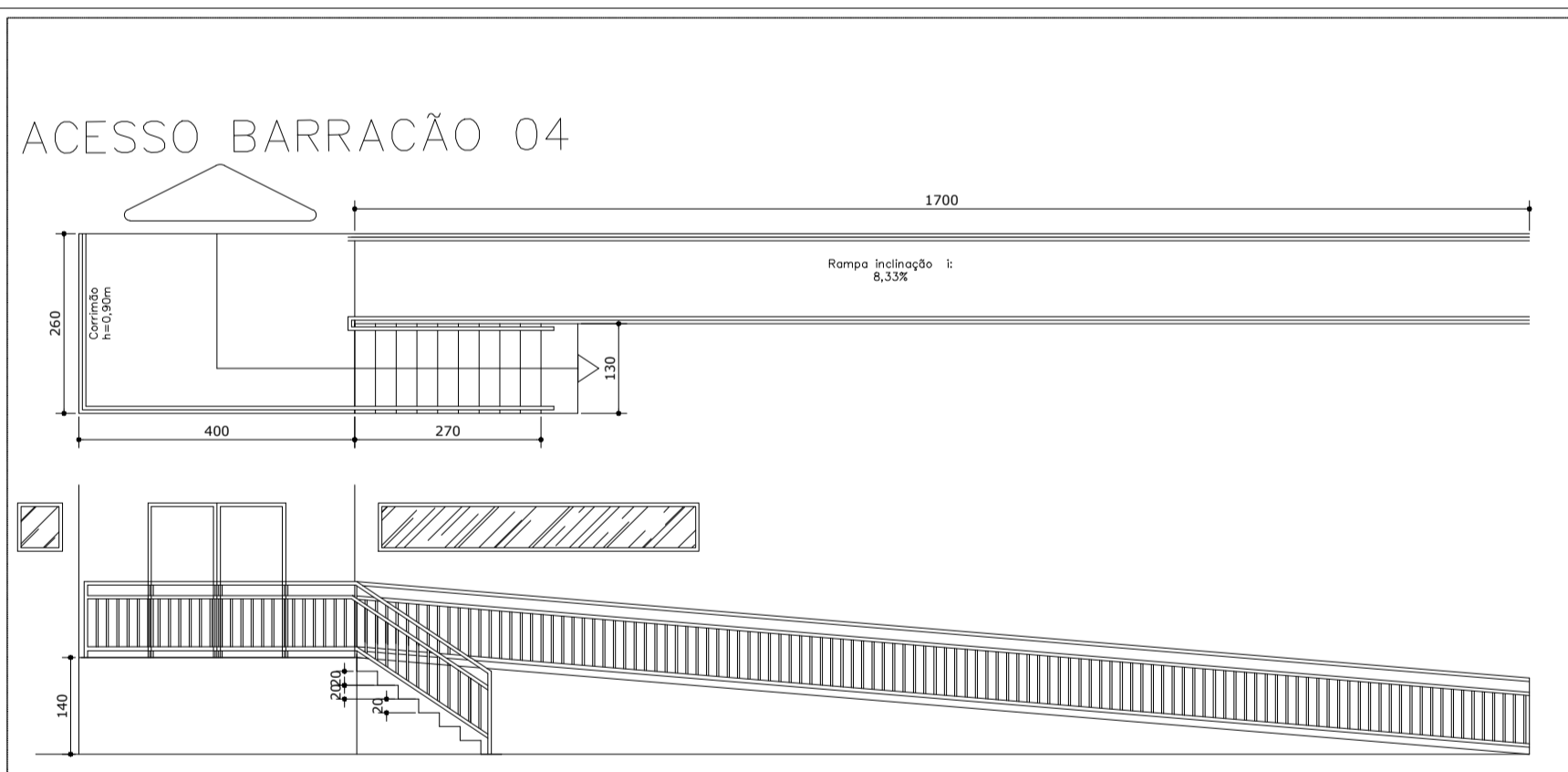
**PLANTA BAIXA E ELEVÇÃO ESCADAS E RAMPA GALPÃO 01 e 02**

1:100



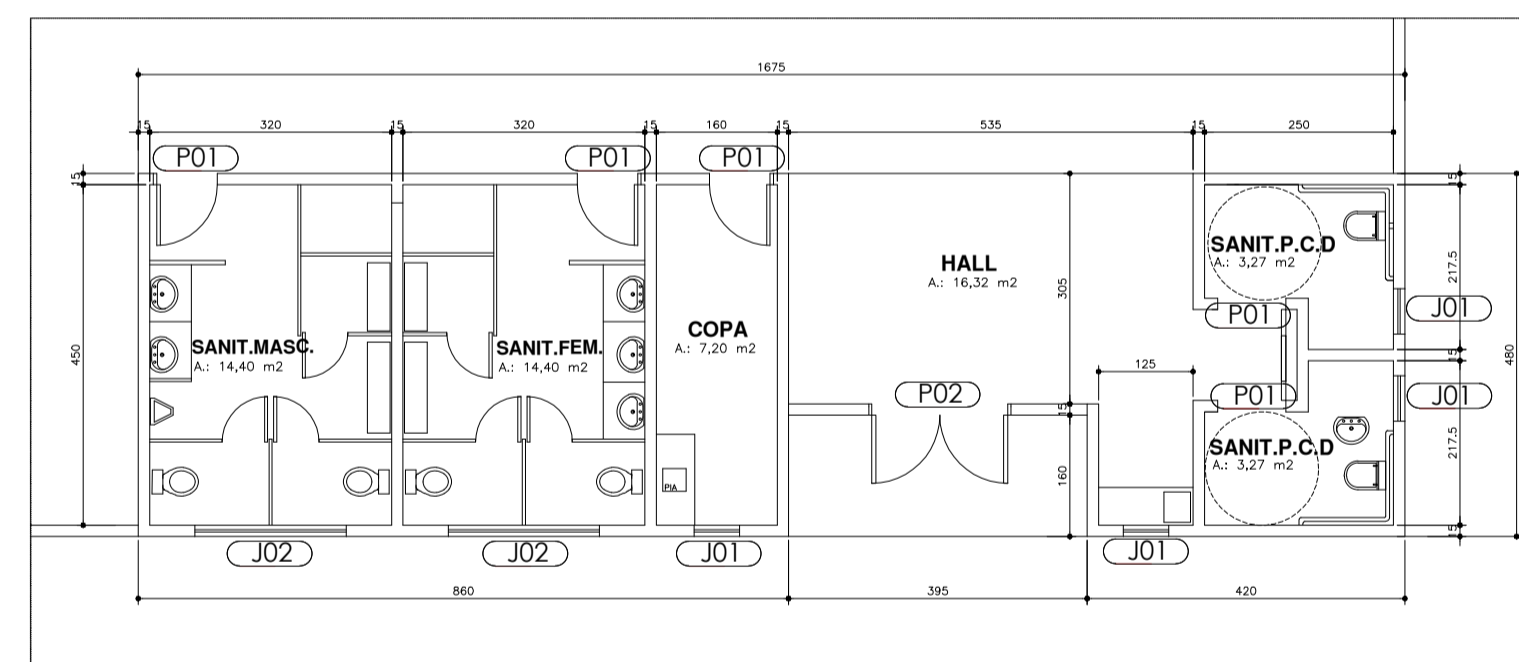
**PLANTA BAIXA E ELEVÇÃO ESCADA E RAMPA GALPÃO 03**

1:100



**PLANTA BAIXA E ELEVÇÃO ESCADA E RAMPA GALPÃO 04**

1:100

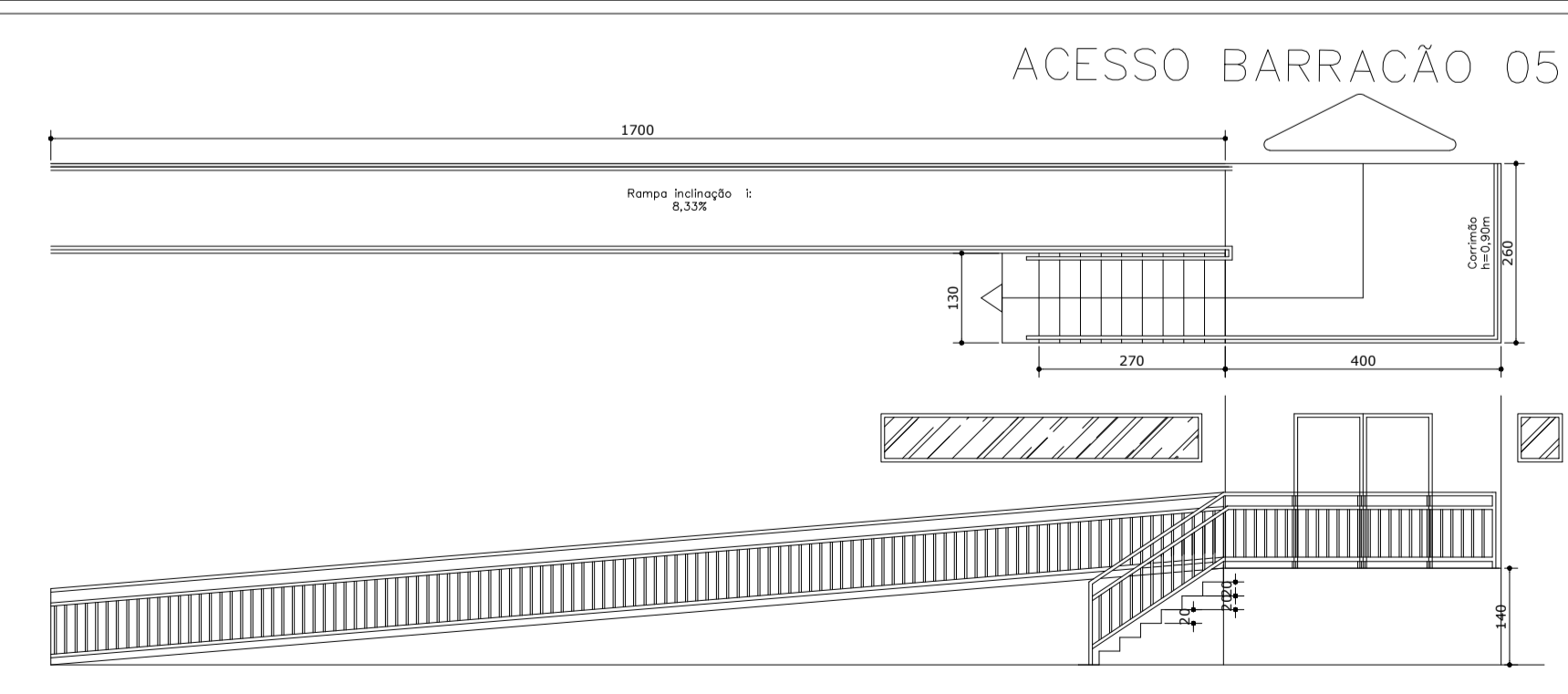


**PLANTA BAIXA SUGESTÃO PARA LOCATÁRIO**

1:100

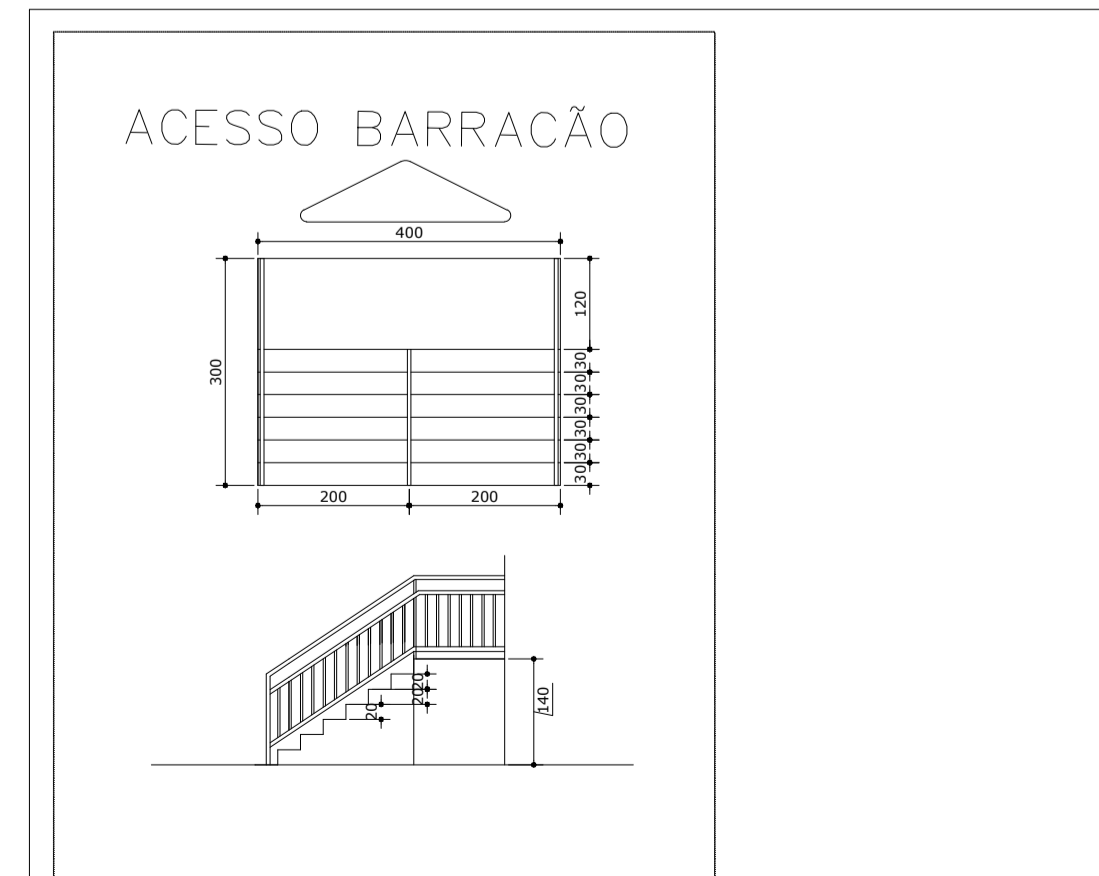
| Estruturas/ sugestão para locatário |             |            |         |        |
|-------------------------------------|-------------|------------|---------|--------|
| Equadris                            | Material    | Quantidade | Largura | Altura |
| Porta - P01                         | alumínio    | 5          | 80cm    | 210cm  |
| Porta - P02                         | galvanizado | 1          | 200cm   | 210cm  |
| Janela - J01                        | alumínio    | 4          | 60cm    | 60cm   |
| Janela - J02                        | alumínio    | 2          | 180cm   | 60cm   |

| Revestimentos       |                                  |                         |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Ambiente            | Piso                             | Parade                  |
| Sanitário masculino | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |
| Sanitário feminino  | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |
| Copa                | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |
| Hall                | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |
| Sanitário P.C.D. I  | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |
| Sanitário P.C.D. I  | Piso impermeabilizado - Concreto | Pintura - acrílica lisa |



**PLANTA BAIXA E ELEVÇÃO ESCADA E RAMPA GALPÃO 05**

1:100



**PLANTA BAIXA E ELEVÇÃO ESCADA ACESSO DOCAS**

1:100

**TIPO DO PROJETO**  
 CONSTRUÇÃO DE 05 BARRACÕES DE LOGÍSTICA,  
 SERVIÇO TIPO 2 (uso de baixo impacto)  
 Avenida Guatupê, 1408, IPÊ, São José dos Pinhais - PR

**PROPRIETÁRIO**  
 VILLAS BOAS E COMPANHIA - CNPJ 19.370.630/0001-86

CONTEÚDO DA PRANCHA  
 PLANTA BAIXA GUARITA  
 ELEVÇÃO LATERAL GUARITA  
 ELEVÇÃO FRONTAL GUARITA  
 CORTE AA - GUARITA  
 CORTE BB - GUARITA  
 IMPLANTAÇÃO GUARITA  
 IMPLANTAÇÃO E ELEVÇÃO ESCADAS E RAMPA - GALPÃO 01 e 02  
 IMPLANTAÇÃO E ELEVÇÃO ESCADAS E RAMPA - GALPÃO 03  
 IMPLANTAÇÃO E ELEVÇÃO ESCADAS E RAMPA - GALPÃO 04  
 IMPLANTAÇÃO E ELEVÇÃO ESCADAS E RAMPA - GALPÃO 05  
 IMPLANTAÇÃO E ELEVÇÃO ESCADAS DOCAS

NÚMERO PRANCHA  
**03/03**

DESENHO  
**RAFAEL**

DATA  
**23/07/2025**

AUTOR DO PROJETO  
 ENG. RAFAEL SKRYPEC DONINI - CREA 143529/D  
 DONINI & ANDRZEJEVCZ ENGENHARIA 34.163.959/0001-60

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
 ENG. RAFAEL SKRYPEC DONINI - CREA 143529/D  
 DONINI & ANDRZEJEVCZ ENGENHARIA 34.163.959/0001-60

ESPAÇO DESTINADO AO MUNICÍPIO E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

|  <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b><br><b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>          |                                    |   |                               |                                       |
|---|------------------------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br><b>19.370.630/0001-86</b><br><b>MATRIZ</b>   |                                    | <b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b> |                               | DATA DE ABERTURA<br><b>19/11/2013</b> |
| NOME EMPRESARIAL<br><b>VILLAS BOAS E COMPANHIA</b>  |                                    |   |                               |                                       |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>*****   |                                    |   | PORTE<br><b>DEMAIS</b>        |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br><b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>   |                                    |   |                               |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br><b>41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários</b><br><b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> |                                    |   |                               |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA<br><b>207-0 - Sociedade Empresária em Nome Coletivo</b>   |                                    |   |                               |                                       |
| LOGRADOURO<br><b>ROD BR-376</b>   |                                    | NÚMERO<br><b>25460</b>                                  | COMPLEMENTO<br><b>CASA 78</b> |                                       |
| CEP<br><b>83.115-004</b>  | BAIRRO/DISTRITO<br><b>CONTENDA</b> | MUNICÍPIO<br><b>SAO JOSE DOS PINHAIS</b>                | UF<br><b>PR</b>               |                                       |
| ENDEREÇO ELETRÔNICO<br><b>RODOLFO.VILLASBOAS@HOTMAIL.COM</b>  |                                    | TELEFONE<br><b>(41) 3283-1755</b>                       |                               |                                       |
| ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)<br>*****  |                                    |   |                               |                                       |
| SITUAÇÃO CADASTRAL<br><b>ATIVA</b>  |                                    | DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL<br><b>19/11/2013</b>         |                               |                                       |
| MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL  |                                    |   |                               |                                       |
| SITUAÇÃO ESPECIAL<br>*****  |                                    | DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL<br>*****                      |                               |                                       |

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

Emitido no dia **27/08/2025** às **13:09:54** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

|  <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b><br><b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b> |                                       |   |   |                                       |
|--|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br><b>34.163.959/0001-60</b><br><b>MATRIZ</b>  |                                       | <b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b> |   | DATA DE ABERTURA<br><b>10/07/2019</b> |
| NOME EMPRESARIAL<br><b>DONINI &amp; ANDRECZEVECZ ENGENHARIA LTDA</b>   |                                       |   |   |                                       |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br><b>GEREN - ENGENHARIA E GERENCIAMENTO DE PROJETOS</b>  |                                       |   | PORTE<br><b>ME</b>                              |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br><b>71.12-0-00 - Serviços de engenharia</b>  |                                       |   |   |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br><b>Não informada</b>   |                                       |   |   |                                       |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA<br><b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>  |                                       |   |   |                                       |
| LOGRADOURO<br><b>R EMERICO EDUARDO SINGER</b>  |                                       | NÚMERO<br><b>487</b>                                    | COMPLEMENTO<br><b>*****</b>                     |                                       |
| CEP<br><b>81.820-410</b>   | BAIRRO/DISTRITO<br><b>PINHEIRINHO</b> | MUNICÍPIO<br><b>CURITIBA</b>                            | UF<br><b>PR</b>                                 |                                       |
| ENDEREÇO ELETRÔNICO<br><b>RAFAEL.DONINI@HOTMAIL.COM</b>  |                                       | TELEFONE<br><b>(41) 3565-2222/ (41) 9921-4981</b>       |   |                                       |
| ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)<br><b>*****</b>  |                                       |   |   |                                       |
| SITUAÇÃO CADASTRAL<br><b>ATIVA</b>   |                                       |   | DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL<br><b>10/07/2019</b> |                                       |
| MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL   |                                       |   |   |                                       |
| SITUAÇÃO ESPECIAL<br><b>*****</b>  |                                       |   | DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL<br><b>*****</b>       |                                       |

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

Emitido no dia **27/08/2025** às **13:08:14** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**