



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

CMPDU

CONTATO: (41) 3299-8284 / (41) 3381-6999

NOME/RAZÃO SOCIAL DO REQUERENTE:
 Janaína de Campos Bergamasco

CPF/CNPJ:
 050.101.339-38

RG:
 92816141

DATA DE NASCIMENTO:
 06/04/1988

ENDEREÇO:
 R. João Angelo Cordeiro, 1047

CEP:
 83005-570

BAIRRO:
 São Pedro

E-MAIL:
 janabergamasco@hotmail.com

TEL. FIXO:

CEL:
 41 999280311

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA OU INCRA:
 15.143.0003.0000

LOTE:
 02

QUADRA:
 sem informação

LOTEAMENTO:

() RECONSIDERAÇÃO DE GUIA AMARELA

() RECONSIDERAÇÃO DE CONSULTA COMERCIAL

Nº PROTOCOLO: _____

Nº PROTOCOLO: _____

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Guia amarela ou cópia da consulta comercial contendo os documentos solicitados;
- Matrícula do imóvel ou escritura pública de compra e venda atualizada *(até 90 dias)
- Mapa de localização do imóvel georreferenciado (caso não possua inscrição imobiliária ou a matrícula do imóvel não contenha as coordenadas do lote), ou imagem de satélite demarcando a área.

DADOS DO IMÓVEL:

ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:
 RODOVIA BR 116 CONTORNO LESTE 4156

CEP:
 83060-022

BAIRRO:
 rio pequeno

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA OU INCRA:
 15.143.0003.0000

MATRÍCULA:
 58108

ZONEAMENTO:
 ZIS1, ZESI

SOLICITAÇÃO:

- ☐ Uso de permissível para permitido (especificar o uso de acordo com a lei, a descrição da atividade)
- ☒ Análise de estudo de impacto de vizinhança – EIV
- ☐ Análise de parametros construtivos, casos omissos ou conflitantes;
- ☐ Outros

São José dos Pinhais, 08/ 08 / 2025.

JEFFERSON

MILHORETTO:06606848962

Assinado de forma digital por
 JEFFERSON MILHORETTO:06606848962
 Dados: 2025.08.08 14:19:12 -03'00'

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL



1. Responsável Técnico

INDIARA ZEFERINO

Título profissional:

ENGENHEIRA FLORESTAL

RNP: **1716592836**

Carteira: **PR-162839/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

AVENIDA DAS AMERICAS, 293

TRES MARIAS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-640

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 19/06/2025

Valor: R\$ 8.700,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 4156

LOTE 02 QUISSISSANA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-058

Data de Início: 19/06/2025

Previsão de término: 05/08/2025

Finalidade: Ambiental

Proprietário: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Estudo, Levantamento] *de estudo de impacto de vizinhança*

Quantidade

Unidade

1,00 UNID

[Consultoria, Dimensionamento, Mensuração] *de estudo de impacto de vizinhança*

2,00 UNID

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

5. Observações

Elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Elaboração de dois Mapas de Uso e Ocupação do Solo

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

AÇOS PINHAIS LTDA - CNPJ: 02.596.390/0001-30

8. Informações

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





comprovante de pagamento QR Code Pix

5 ago de 2025

dados do pagamento

nome:	INDIARA ZEFERINO
cpf:	***.565.899-**
instituição:	ITAÚ UNIBANCO S.A
tipo de conta:	Conta corrente
agência:	3812
conta:	46778-9
valor:	R\$ 103,03
valor original:	R\$ 103,03
data de vencimento:	15/08/2025
desconto:	R\$ 0,00
abatimento:	R\$ 0,00
nome Favorecido:	CREA PR
documento favorecido:	76.639.384/0001-59
instituição Favorecido:	BANCO DO BRASIL S.A.
tipo conta favorecido:	Conta corrente
chave:	c1b20b50-1cc2-4ddc-916f-9344f6d3b283

Pix realizado em 05/08/2025 16:26:24 via Celular

ID da transação:
E60701190202508051925DY59Z85Z6PO

autenticação digital Itaú:
C449094DBF171016C9A43CAF1D5ADD129C8607E5



comprovante de pagamento

QR Code Pix

5 ago de 2025

dados do pagamento

nome: INDIARA ZEFERINO

cpf: ***.565.899-**

instituição: ITAÚ UNIBANCO S.A

tipo de conta: Conta corrente

agência: 3812

conta: 46778-9

valor: R\$ 103,03

valor original: R\$ 103,03

data de vencimento: 15/08/2025

desconto: R\$ 0,00

abatimento: R\$ 0,00

nome Favorecido: CREA PR

documento favorecido: 76.639.384/0001-59

instituição Favorecido: BANCO DO BRASIL S.A.

tipo conta favorecido: Conta corrente

chave: c1b20b50-1cc2-4ddc-916f-9344f6d3b283

Pix realizado em 05/08/2025 21:34:37 via Celular

ID da transação:
E60701190202508060034DY5W9NU89QJ

autenticação digital Itaú:
791DFE243C650F1DAC5F2C3F2FE19FC480A7C5B0

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

AÇOS PINHAIS LTDA.

AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Atividade: Barracão Industrial para Fabricação de estruturas metálicas, Serviço de corte e dobra de metais e Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos.

Área total do imóvel: 203.173,32 m²

Área total do empreendimento: 15.300,00 m²

Área total a construir: 6.665,25 m²

Representantes legais: Janaína de Campos Bergamasco e Vilma Fátima de Campos Bergamasco CNPJ 02.596.390/0001-30.

Dados do imóvel: Matrícula nº 58.108 – Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4.156, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. Inscrição Imobiliária: 15.143.0003.0000.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, JULHO DE 2025.

1. INTRODUÇÃO

O empreendimento proposto consiste na implantação de um Barracão Industrial voltado para as atividades de fabricação de estruturas metálicas, serviços de corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos. A proposta está inserida em um imóvel com área total de 203.173,32 m², localizado em zona industrial do município, com infraestrutura parcial já instalada.

A área destinada ao empreendimento ocupa 15.300,00 m², dos quais 6.665,25 m² serão efetivamente construídos, contemplando o barracão industrial, áreas de apoio e circulação interna. O projeto prevê ainda a implantação de uma usina de concretagem para uso interno, além do asfaltamento das vias internas, o que garantirá maior eficiência logística e operacional.

O imóvel já conta com algumas estruturas pré-existentes, como um barracão não finalizado (iniciado em 2014), uma casa de caseiro e instalações para sistemas de drenagem e esgotamento sanitário, que serão integradas ao novo projeto.

Do ponto de vista ambiental, destaca-se o compromisso com a preservação dos 23 Pinheiros-do-Paraná (*Araucaria angustifolia*) existentes na área, bem como das demais árvores localizadas nos fundos do terreno, assegurando a manutenção da vegetação nativa e o equilíbrio paisagístico da área.

A escolha por estruturas metálicas reflete uma solução construtiva moderna e eficiente e sustentável, com vantagens como rapidez na execução, flexibilidade de layout, alta durabilidade e possibilidade de reaproveitamento de materiais, alinhando-se às boas práticas da construção industrial.

Por fim, no que diz respeito ao embasamento legal da exigibilidade do EIV, tem-se a Lei Complementar Municipal nº 100/2015 – Plano Diretor Municipal que estabelece, no Art. 81, os empreendimentos e atividades que, por seu porte ou natureza, estão sujeitos à apresentação de EIV e define

critérios como área construída, geração de tráfego, potencial de impacto ambiental e urbano, entre outros; bem como a Lei Complementar Municipal nº 107/2016 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que complementa o Plano Diretor e especifica os usos condicionados que exigem o EIV, especialmente em zonas industriais e de expansão urbana, e ainda, a Instrução Normativa nº 02/2023 – SEMU, que regulamenta os procedimentos para análise, elaboração e protocolo do EIV junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

Em aplicação ao projeto proposto, considerando que o empreendimento possui área total de 15.300,00 m²; terá área construída de 6.665,25 m²; envolve atividades industriais e de comércio atacadista de produtos siderúrgicos e; prevê a implantação de usina de concretagem e movimentação interna de veículos pesados. Portanto, ele se enquadra nos critérios de exigência de EIV por seu porte, natureza industrial e potencial de impacto sobre a vizinhança, conforme previsto na legislação municipal.

2. DADOS DO EMPREENDEDOR/RESPONSÁVEIS LEGAIS PELO EIV

Dados cadastrais do empreendedor

- AÇOS PINHAIS LTDA.
- AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- CNPJ 02.596.390/0001-30
- Avenida das Américas, 293, Três Marias, São José dos Pinhais/PR
- E-mail: acos@acospinhais.com.br – Telefone: (41) 3382-1455

Responsáveis Técnicos

- Nome: Indira Zeferino
- Engenheira Florestal, Especialista em Engenharia e Gestão Ambiental
- Registro Profissional: CREAPR/162839-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: indizeferino@outlook.com – Telefone: (41) 99744-0879

Documento assinado digitalmente
gov.br INDIARA ZEFERINO
Data: 05/08/2025 17:39:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

- Nome: Luiz Gustavo Malinowski Gouveia da Silva
- Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Eng.º de Segurança do Trabalho
- Registro Profissional: CREAPR/207300-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: luizgustavo55@hotmail.com – Telefone: (41) 99774-6962

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA
Data: 05/08/2025 21:58:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação:

- Inscrição Imobiliária: nº 15.143.0003.0000
- Matrícula: nº 58.108 (Anexo 01)
- Localização: Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4156, bairro Rio Pequeno, Município de São José dos Pinhais/PR.

Área Total:

- 203.173,32 m² (equivalente a 20,317332 hectares)

Propriedade Parcial:

- A sócia proprietária Janaína de Campos Bergamasco, representante da empresa Aços Pinhais LTDA., é titular de uma fração ideal correspondente a 15.300,00 m² (1,53 hectares) da área total.

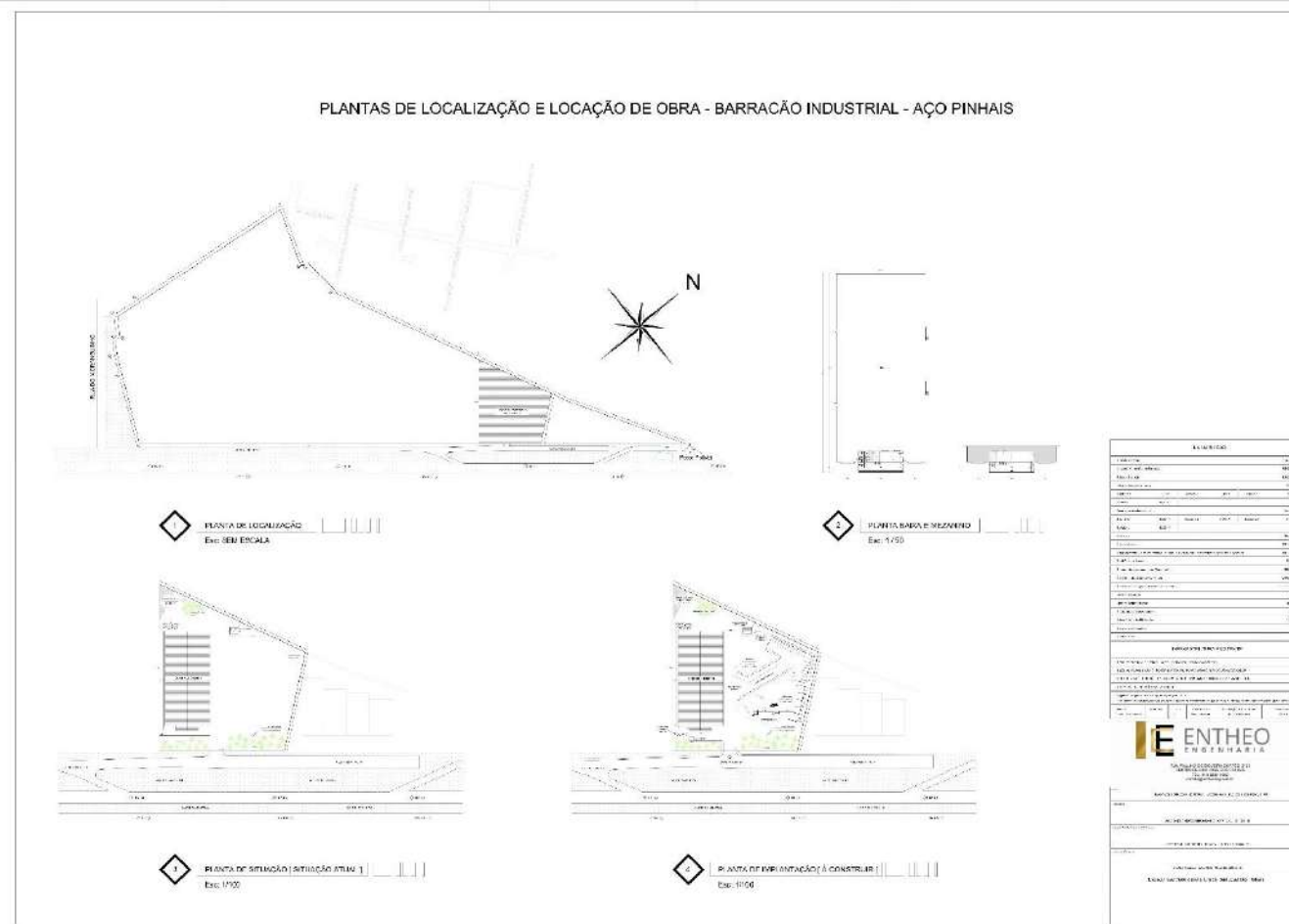
Situação Urbanística:

- O imóvel passou a integrar o perímetro urbano do município de São José dos Pinhais a partir do ano de 2018, conforme consta na Averbação nº 13 da Matrícula nº 58.108.

A seguir apresentam-se: a Planta de Localização e Locação de obra (Anexo 02); o Mapa de Localização, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S e; o Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso. (Figuras 01, 02 e 03).

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 01 – Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO ENGENHARIA, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 02 – Mapa de Localização do empreendimento, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 03 – Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

3.2. HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Cartório de Registro de Imóveis (Matrícula nº 58.108)

- 2003 - O terreno constituído por uma área de 203.173,32 m², situado no lugar denominado Fazendinha – Rio Pequeno.
- 2003 - Althayr, Aloacir, Aderci e Romélia de Oliveira adquiriram o imóvel por Usucapião, em outubro de 2003.
- 2008 - Aderci e Romélia de Oliveira venderam parte ideal, totalizando 7.500 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2009 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 4.330 m² à Celso Bertolini.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 600 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 15.300 m² à Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.
- 2012 - Premier Administradora de Bens LTDA., vende área de 8.100 m² à Roddar Pneus Importação e Distribuição S/A.
- 2012 - Celso Bertolini vende a área de 4.330 m² à Bel Fix Importação LTDA.
- 2018 - Consta que o imóvel se encontra no Perímetro Urbano de São José dos Pinhais.
- 2019 - Bercamp Compra e Venda de Imóveis EIRELI (antiga Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.) **vende 15.300,00 m² à Janaína de Campos Bergamasco.**
- 2020 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 29.994,44 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2021 – Althayr de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Fernando Herzog Ziviani e Ana Beatriz Massaneiro Ziviani.

- 2021 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 10.000 m² à Carretsul Reparadora de Equipamentos Rodoviários EIRELI.
- 2021 – Aloacir de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2024 – Registra-se o Óbito de Althayr de Oliveira.
- 2024 – Averba-se Partilha de Direito Sucessório da fração ideal de 57.724,44 m² em favor ao herdeiro Althayr Heleno Valera de Oliveira.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 13.000 m² à Gilberto Luís Percicoti e Sandra Regina Zen Percicoti.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 20.005,56 m² à Cambará Participações LTDA.

Prefeitura Municipal/Secretaria de Urbanismo (Guia Amarela - Anexo 03) e Lei Complementar nº 107/2016)

- 2025 - O imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%. Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%).

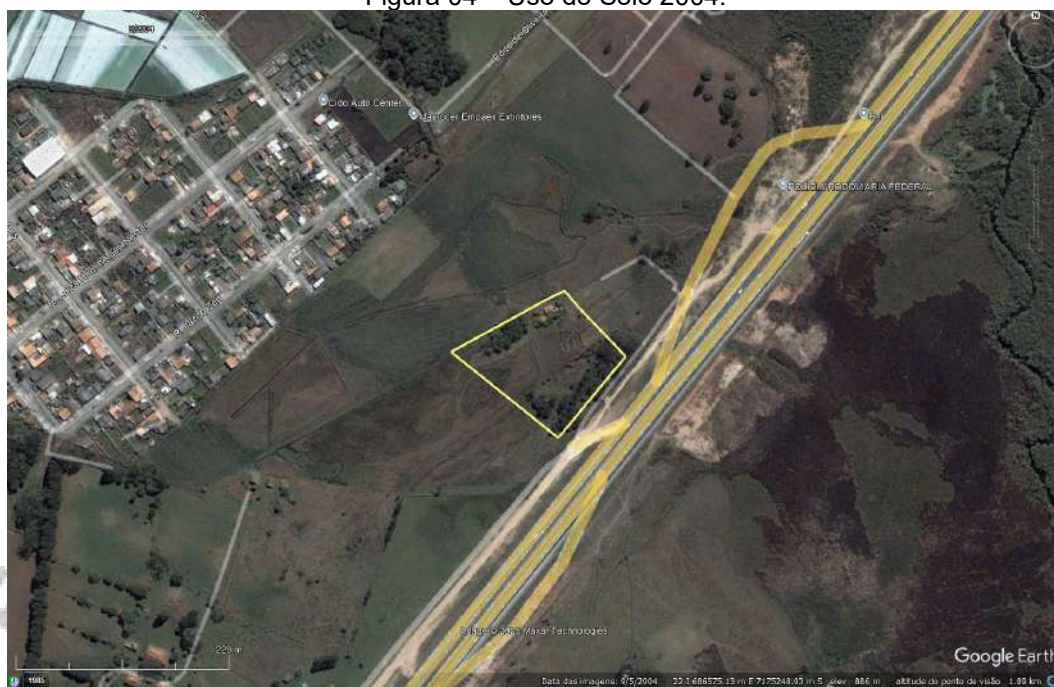
- 2025 - Categoria Industrial: Indústria Tipo II (Médio Impacto): atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto. Essa atividade é considerada de médio impacto, com exigência de controle ambiental e urbanístico.
- 2025 - Este imóvel 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. O empreendimento proposto não representa risco à segurança da aviação conforme os critérios da Lei nº 12.725/2012, pois: Não atrai fauna relevante; Não gera resíduos atrativos; Não interfere nas rotas de aproximação ou decolagem e; Está em conformidade com o uso industrial permitido na zona.
- 2025 - Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições.

- 2025 - Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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). Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 04), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea.

Uso e Ocupação do Solo (Google EARTH PRO)

- 2004: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de uma edificação também aos fundos da propriedade.

Figura 04 – Uso do Solo 2004.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2008: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

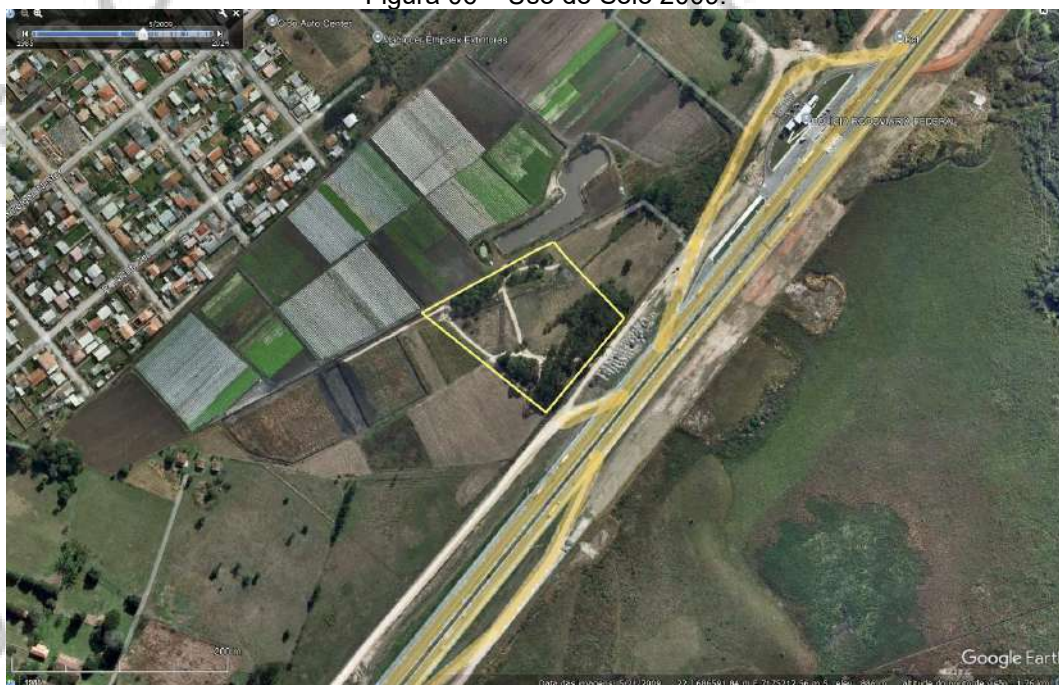
Figura 05 – Uso do Solo 2008.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2009: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade, bem como um tanque com aproximadamente 75 m² à nordeste do imóvel.

Figura 06 – Uso do Solo 2009.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2010: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 07 – Uso do Solo 2010.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2011: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 08 – Uso do Solo 2011.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2012: Observa-se a realização de terraplanagem na área central do imóvel, bem como a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

Figura 09 – Uso do Solo 2012.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2013: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por estruturas provisórias, consistentes em unidades modulares do tipo contêiner. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 10 – Uso do Solo 2013.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2014: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 11 – Uso do Solo 2014.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2015: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 12– Uso do Solo 2015.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2016: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 13 – Uso do Solo 2016.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2017: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 14 – Uso do Solo 2017.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2019: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 15 – Uso do Solo 2019.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2020: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 16 – Uso do Solo 2020.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2021: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 17 – Uso do Solo 2021.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2022: Verifica-se, na porção central do imóvel, a presença de área previamente terraplanada, onde já se encontra instalada a estrutura externa de um barracão. Na porção frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, configurando um remanescente de vegetação natural.

Figura 18 – Uso do Solo 2022.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2023: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, e que apresenta indícios de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 19 – Uso do Solo 2023.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2024: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, bem como uma residência localizada aos fundos, além disso, apresenta início de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural. Por fim, nota-se a abertura de um acesso que conecta a frente do imóvel com os fundos.

Figura 20 – Uso do Solo 2024.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Em síntese, apesar das intervenções no imóvel, permanecem os exemplares de *Araucaria angustifolia* na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa na extremidade posterior, indicando a manutenção parcial das características ambientais originais, ainda que em coexistência com o uso antrópico crescente.

3.3. CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS/FÍSICAS

A área em questão apresenta **relevo** suavemente ondulado (Figura 21), com **altitude** média de aproximadamente 915 metros acima do nível do mar, característica típica da transição entre o **Primeiro Planalto Paranaense** e a Serra do Mar. Está inserida na **zona urbana** do município de São José dos Pinhais/PR.

Figura 21 – Visão geral da topografia (relevo e declividade) da área.



Fonte: Autores, 2025.

No aspecto da **cobertura vegetal**, predomina a flora nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, conforme classificação da formação fitogeográfica dos Campos Gerais.

A área está inserida na Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo-Lenhosa. Na porção frontal do terreno são encontrados exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), enquanto a porção posterior conserva um fragmento de vegetação nativa remanescente (Figuras 22, 23 e 24).

Figura 22, 23 e 24 – Exemplares de Pinheiros-do Paraná na porção frontal e fragmento florestal na fração posterior do imóvel.



Quanto à **hidrografia**, há um curso d'água principal denominado Rio Pequeno, localizado a cerca de 1000 metros do ponto de interesse, com largura variável entre 10 e 50 metros. Este corpo hídrico possui uma Área de Preservação Permanente (APP) de 50 metros em cada margem, conforme legislação vigente. Ressalta-se que a área do empreendimento está **fora dos limites da APP** associada ao Rio Pequeno.

A área integra a Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, com contribuição de afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira. Também pertence à Área de Manancial do município, associada ao Rio Pequeno, além de estar contemplada no traçado do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

Do ponto de vista **climático**, a região está inserida na zona bioclimática Submontana, caracterizada por clima temperado quente, úmido a muito úmido. Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger, trata-se do tipo Cfb, com verão ameno, distribuição pluviométrica homogênea ao longo do ano e temperatura média no mês mais quente inferior a 22 °C.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

- **Macrozoneamento:** O empreendimento está inserido na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor Municipal). Essa macrozona tem como objetivo: - Promover o desenvolvimento industrial e logístico; - Incentivar a instalação de empreendimentos produtivos; - Garantir infraestrutura adequada para atividades econômicas; - Compatibilizar o crescimento com a sustentabilidade ambiental. O empreendimento em questão — Barracão industrial para fabricação de estruturas metálicas, corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos - **é plenamente compatível com os objetivos da macrozona**, pois: Trata-se de atividade industrial e comercial de médio porte; Está alinhado com o uso permitido em zonas industriais e de serviços e; Contribui para o fortalecimento da vocação econômica da região.
- **Zoneamento:** De acordo com a **Lei Complementar nº 107/2016** o imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%.

Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%). Em conformidade com a **Lei Municipal nº 29/2000**, o empreendimento é compatível com os objetivos da zona, pois está inserido em área destinada à consolidação da ocupação industrial e ao fortalecimento da atividade econômica local. Bem como respeita os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, recuos e coeficiente de aproveitamento) e não compromete a qualidade nem aumenta o risco de degradação ambiental dos recursos hídricos.

- **Diretrizes viárias incidentes no imóvel:** Segundo o Anexo II da **Lei Complementar nº 152/2022**, o imóvel está situado em região estratégica entre: Contorno Leste (BR-116); Rio Iguaçu e; Divisa com Pinhais e Piraquara. A referida Lei estabelece a classificação viária, que inclui vias arteriais, coletoras e locais, além de vias marginais e metropolitanas, portanto, o empreendimento compreende: Via metropolitana - BR-116 – **Não incide na faixa não edificável e terá controle de acesso**; Via arterial - Vias de ligação ao Contorno Leste (Via de acesso) – **Compatível com a concentração de tráfego industrial e logístico**; Via coletora - Vias locais de distribuição – **As quais conectam o empreendimento à malha urbana** e; Via marginal – Não oficial – **Preservação da Faixa de reserva obrigatória (Faixa de domínio - de 15 metros a partir do eixo da rodovia.)**. Além disso, de acordo com o **Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da COMEC**, o empreendimento em questão apresenta compatibilidade com o sistema de mobilidade urbana e regional.

- **Área de manancial:** O imóvel está inserido na Área de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), conforme definido pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022**. Esse decreto regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais operantes e futuros da RMC, com base em critérios de capacidade de suporte populacional, preservação da qualidade hídrica e restrições de uso e ocupação do solo. O imóvel está vinculado à Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, com influência direta do Rio Pequeno, que é considerado manancial de abastecimento público. **O empreendimento em questão é compatível com a área de manancial** devido estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e zoneamento local, além disso, consoante ao Anexo I do referido Decreto, o qual apresenta os mananciais operantes (disponibilidade hídrica): **Captação do Rio Pequeno (II-j):** Foram avaliadas as estações fluviométricas próximas da captação pertencentes à bacia do Iguaçu e adotou-se a estação 65010000 – Fazendinha, cuja vazão específica com 95% de permanência é de 7,2 L/s/km². Bem como, em conformidade ao ANEXO III - Tabela 01 - População limite por manancial superficial de cada Município, constante no mencionado Decreto, São José dos Pinhais: Manancial: Rio Iguaçu/Canal de Água Limpa - Atual - Área 160,48 Km² e População Limite 108.091 habitantes. De acordo com a IPARDES a densidade demográfica até 2024 era de 365,70 (hab./km²).
- **Cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT):** O imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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).

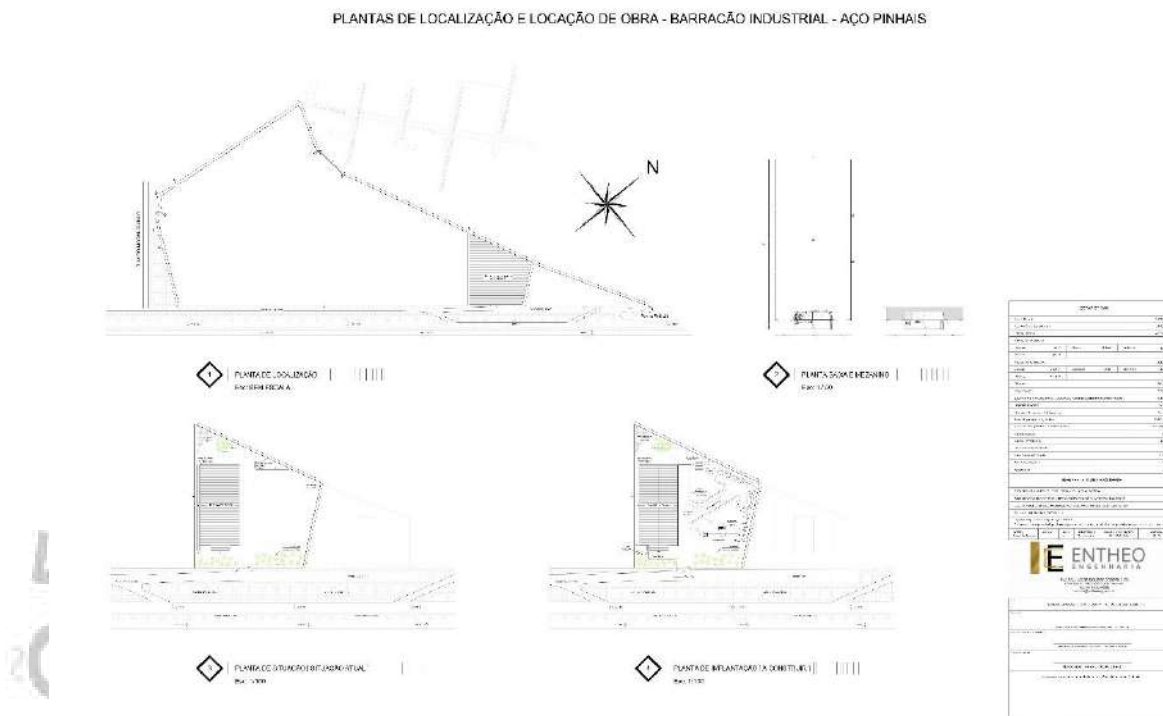
Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 05), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e **pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea, o qual possui altura inferior a 19 metros, portanto, dentro da superfície cônica dispensa autorização prévia do Comando da Aeronáutica (COMAER/DECEA)**, bem como o empreendimento não necessita de sinalização ou iluminação especial, pois não está em áreas com exigência específica, como corredores de aproximação ou rota de voo visual, a construção existente e não finalizada está tecnicamente compatível com as diretrizes de segurança aérea e não há torres, chaminés ou estruturas superiores à edificação principal.

- **Área de Ruído Aeroportuário:** Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme **Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)**. O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - **Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições**.

5. EMPREENDIMENTO

- **Implantação**

Figura 25 - Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO Engenharia, 2025.

A Planta de Implantação apresentada acima refere-se ao projeto de construção de um barracão industrial da empresa Aço Pinhais LTDA., localizado na BR-116, Km 95, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. O referido estudo preliminar reúne informações técnicas essenciais para orientar a execução da obra e garantir conformidade urbanística, estrutural e legal.

A planta inclui vistas situacionais sem escala, que posicionam o imóvel em relação à malha viária existente, destacando ruas adjacentes, acessos e orientação solar.

Representações internas detalham a setorização do galpão, incluindo áreas produtivas, circulação, áreas administrativas e mezanino. Essa distribuição permite otimização funcional do espaço.

A base inferior da imagem exibe duas plantas em escala 1:100, comparando a configuração atual do terreno com a proposta de implantação. Isso permite identificar interferências, áreas preservadas e modificações previstas.

Por fim, no canto inferior direito, há uma tabela com estatísticas construtivas, como área total construída, taxa de ocupação, permeabilidade, volume da edificação e coeficiente de aproveitamento, possibilitando rápida verificação da compatibilidade com parâmetros urbanísticos e ambientais.

- **Pré-dimensionamento**

- Área total do imóvel: 203.173,32 m².
- Área total do empreendimento: 15.300,00 m².
- Área a construir computável: 6.665,25 m².
- Recuo frontal estimado: superior a 15 metros (compatível com faixa não edificável da BR-116).
- Afastamentos laterais e de fundos: respeitando os limites mínimos da ZIS (> 3 metros).

- **Acessos**

Acessos e soluções projetuais viárias, conforme exigências do Código de Obras e Edificações (COE) do município:

- Acesso frontal: voltado à BR-116, com faixa de recuo superior a 15 metros, respeitando a faixa não edificável exigida pela Lei Complementar nº 152/2022.
- Pátio de manobra interno com área ampla para circulação de caminhões.
- Docas e entrada em nível para carga e descarga.
- Estacionamento interno para veículos leves e visitantes.

Segundo o Artigo 153 da Lei Complementar nº 123/2018 (COE):

“Toda edificação não residencial deverá prever área de acumulação de veículos entre o alinhamento do lote e o ponto de controle de acesso, com mínimo de 5,00 metros de profundidade, para veículos leves, e mínimo de 15,00 metros para veículos pesados.”

O projeto prevê área de acumulação superior a 15 metros no acesso principal e é compatível com o fluxo de caminhões e veículos pesados.

Sendo assim, está tecnicamente compatível com as exigências do COE quanto à área de acumulação de veículos e soluções viárias internas.

- **Área de estacionamento**

- 20 vagas comuns, 01 vaga PNE e 01 vaga para idoso.
- Área de manobra para caminhões e/ou veículos pesados.

- **Área de carga e descarga**

- Concreteira

A unidade de concreteira opera com uma frota e fluxo logístico voltados à produção e entrega de concreto, com os seguintes recursos e movimentações diárias:

- Caminhões betoneira próprios: Disponibilidade de 2 a 3 veículos exclusivos para transporte de concreto usinado, utilizados conforme demanda operacional.
- Caminhão-pipa de apoio: 1 unidade destinada ao abastecimento de água para as operações de mistura e lavagem dos equipamentos.
- Veículos terceirizados para entrega: Entre 1 e 3 veículos contratados diariamente para complementar a distribuição do concreto, especialmente em períodos de alta demanda.
- Fluxo de fornecedores de insumos: Recebimento diário de 2 a 3 entregas contendo cimento, areia, brita e aditivos, fundamentais para o processo produtivo.

- Metalúrgica

A unidade metalúrgica conta com infraestrutura logística voltada ao transporte de peças, produtos acabados e matérias-primas, conforme descrito abaixo:

- Caminhões próprios (tipo baú ou truck): De 1 a 2 veículos utilizados no transporte de materiais volumosos e produtos finalizados.
- Utilitários leves: De 1 a 2 veículos destinados à movimentação rápida de peças menores ou atendimentos técnicos externos.
- Veículos terceirizados: Média de 2 a 5 veículos contratados por dia para reforçar o escoamento logístico, principalmente em entregas fora da região de operação.
- Fornecedores de matéria-prima: Rotina de recebimento entre 1 a 3 cargas diárias contendo chapas metálicas, perfis, tubos e componentes industriais.

• **Permeabilidade do solo**

Por se tratar de um estudo preliminar de pré-dimensionamento a planta exibe 98,19% de taxa de impermeabilidade, sendo uma versão inicial, que ainda não inclui todas as áreas pavimentadas, como estacionamento, calçadas internas e vias de circulação.

Considerando todos os elementos não permeáveis previstos na obra, calcula-se 71,48% como resultado técnico mais atualizado.

• **Estatística da ocupação do solo**

-Taxa de ocupação (TO) da edificação: 28,52%, apesar de constar o valor de 1,8% na planta gráfica, esse valor refere-se à projeção parcial da área já construída e não finalizada. Considera-se a totalidade das áreas cobertas e edificação principal, conforme definido pela Lei Complementar nº 107/2016, que estabelece que a Taxa de Ocupação corresponde à área de projeção da edificação sobre o terreno, portanto 28,52% para fins de licenciamento ambiental.

- Taxa de permeabilidade (TP): 71,48%, a planta apresenta o valor de 98,19%, que considera a área ocupada pelos pilares ou estrutura vertical, desconsiderando vias internas pavimentadas, estacionamento, calçadas e áreas de manobra. O valor adotado de 98,19% representa o percentual real de solo permeável após implantação do projeto, conforme exigência legal de Taxa de Permeabilidade mínima de 15% para a Zona Industrial e de Serviços (ZIS).

- **Clientes/Funcionários**

- Clientes

Localização Geográfica de Atuação: A base de clientes está concentrada em Curitiba e região metropolitana, abrangendo municípios adjacentes com forte presença industrial e de infraestrutura.

Segmento Econômico: Os clientes pertencem ao Segundo Setor da Economia, com foco na transformação de matéria-prima em produtos industrializados.

Frequência de Consumo: O consumo é de natureza diária, indicando alto grau de recorrência nas operações logísticas e produtivas, com necessidade contínua de fornecimento de insumos e materiais.

Canais de Relacionamento e Operação Comercial: A atuação junto aos clientes ocorre por meio de canais híbridos, combinando plataformas digitais (e-commerce) e offline (atendimento presencial, negociações comerciais e visitas técnicas).

Perfil Jurídico e Segmentos Atendidos: Todos os clientes estão formalizados sob CNPJ e atuam nos seguintes setores: Concreteiras; Construtoras; Obras civis públicas e privadas e; Concessionárias e administradoras de vias urbanas e rodoviárias.

- Funcionários

Para a operação do empreendimento estão previstos 50 funcionários simultâneos.

- **Horário de funcionamento**

Horário de atendimento operacional:

De segunda-feira a sábado, das 08h00 às 18h00, em regime comercial

- **Demanda por Infraestruturas Públicas**

- Drenagem de águas pluviais/contenção de cheias/racionalização de uso da água: Há sistema público de drenagem implantado na região, porém com cobertura limitada. As soluções previstas contemplam a implantação de sistema próprio de drenagem com caixas de inspeção, bocas de lobo e tubos de concreto; respeitar a taxa de impermeabilidade compatível com a localização; bem como realizar racionalização do uso da água com reaproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis.

- Demanda por esgotamento sanitário: O imóvel está inserido em área urbana, contudo, não há previsibilidade de extensão de rede pela SANEPAR. As soluções previstas, neste caso de restrições técnicas, serão a instalação de um sistema complementar com tratamento secundário e desinfecção, conforme exigências da Área de Manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022), contemplando fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro e clorador.

- Demanda por abastecimento de água: O imóvel em questão não é atendido pela Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), apesar da existência de rede pública de abastecimento disponível na região. Diante da ausência de atendimento por parte da companhia de água municipal, recomenda-se avaliar alternativas de fornecimento, como perfuração de poço artesiano, contratação de caminhões-pipa ou sistemas independentes de captação e filtragem.

- Demanda por energia elétrica: O imóvel está em área urbana com cobertura da COPEL Distribuição, que realiza fornecimento em média e baixa tensão, sendo que a COPEL está implantando medidores inteligentes e rede elétrica automatizada no município, com previsão de conclusão até outubro de 2025. Como soluções previstas incluem-se: Ligação convencional em baixa tensão para áreas administrativas; Ligação trifásica em média tensão para áreas industriais, com transformador próprio se necessário e; Possibilidade de monitoramento remoto do consumo via aplicativo COPEL.

- Demanda de resíduos: O município possui coleta pública de resíduos domiciliares e recicláveis, além de Ecopontos para descarte voluntário. Soluções previstas: Contratação de empresa licenciada para coleta e destinação de resíduos industriais e registro e comprovação de destinação final com notas fiscais e certificados ambientais, tais como Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) e Certificado de Destinação Final (CDF).

- **Características da atividade pretendida quanto à poluição**

- Poluição sonora: Moderada a alta - Uso de máquinas de corte, dobra e movimentação de metais; exige controle de ruído ou isolamento acústico. Monitoramento recomendado: Ruído ambiental, que é exigido pela Resolução CONAMA nº 001/1990 e normas municipais; necessário em áreas urbanas e industriais próximas a zonas residenciais.

- Poluição atmosférica: Baixa a moderada - Emissão pontual de partículas metálicas e vapores de óleos; pode exigir exaustores e filtros. Monitoramento recomendado: Qualidade do ar interno, recomendável em ambientes fechados com solda, corte térmico ou uso de óleos industriais.

- Poluição hídrica: Moderada - Geração de efluentes industriais e sanitários; exige conexão à rede pública ou sistema de tratamento. Monitoramento recomendado: Efluentes líquidos, obrigatório em área de manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022); exige análise físico-química e microbiológica.

- Poluição odorífera: Baixa - Atividade não envolve compostos orgânicos voláteis ou processos de fermentação. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Poluição eletromagnética: Muito baixa - Não há emissão significativa de campos eletromagnéticos; não envolve torres ou transmissores. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Vibração: Moderada - Equipamentos industriais podem gerar vibração; exige avaliação estrutural e controle em fundações. Monitoramento recomendado: Vibração estrutural: necessário se houver maquinário de grande porte ou fundações próximas a edificações sensíveis.

- Periculosidade: Moderada - Manuseio de metais, corte e dobra envolvem risco físico; exige plano de segurança e EPI obrigatório. Monitoramento recomendado: Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR), exigido pela NR-22 e NR-18 para atividades industriais com risco físico e mecânico.

- **Índices demográficos e demais estatísticas**

- População total (Censo IBGE 2022): 329.628 habitantes.
- População estimada (2024): 345.644 habitantes.
- Média de moradores por domicílio: 2,8 pessoas.
- Taxa de escolarização (6 a 14 anos): 97,4%.
- IPDM – Renda, Emprego e Produção Agropecuária (IPARDES 2021): 0,694.
- Salário médio mensal dos trabalhadores formais: 3,1 salários mínimos.
- População ocupada (2022): 129.613 pessoas.
- Percentual da população com rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo: 28,2%.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

No que diz respeito às Áreas de Influência do empreendimento, foram definidas a partir da delimitação de um raio de 1.000 metros - Área de Influência Indireta (AII) e um raio de 500 metros Área de Influência Direta (AID) a partir do ponto central do referido empreendimento, conforme ilustrado na Figura 26 abaixo.

Figura 26 – Delimitação da AII de 1.000 metros representada pelo raio de cor verde, da AID de 500 metros representada pelo raio de cor vermelha e do empreendimento representado pelo polígono de cor amarela.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

6.2. JUSTIFICATIVA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A definição da **AII**, definida por um raio de **1000 metros**, abrange uma área mais ampla, onde os efeitos do empreendimento tendem a ser indiretos, difusos ou cumulativos, mas ainda relevantes para a análise de impactos. Essa delimitação permite avaliar a integração do projeto com o tecido urbano, a conectividade com os sistemas de transporte coletivo, a capacidade de suporte da infraestrutura regional e a relação com equipamentos públicos, áreas de preservação e comunidades vulneráveis.

Já a **AID**, determinada por um raio de **500 metros** a partir dos limites do empreendimento, corresponde à zona de entorno imediato que poderá sofrer impactos diretos e mais intensos decorrentes da implantação e operação do projeto. Nessa faixa, são esperadas alterações perceptíveis na dinâmica urbana local, como modificações no uso e ocupação do solo, adensamento populacional, circulação viária, demanda por infraestrutura e serviços públicos, além de possíveis interferências na paisagem e no conforto ambiental da vizinhança.

A adoção desses raios é compatível com o **porte e a natureza do empreendimento**, garantindo uma abordagem proporcional e eficaz para a identificação, avaliação e mitigação dos impactos socioambientais, conforme exigido nos estudos de impacto de vizinhança (EIV) e demais instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

6.3. CARACTERÍSTICAS E ANÁLISES NA AID E AI

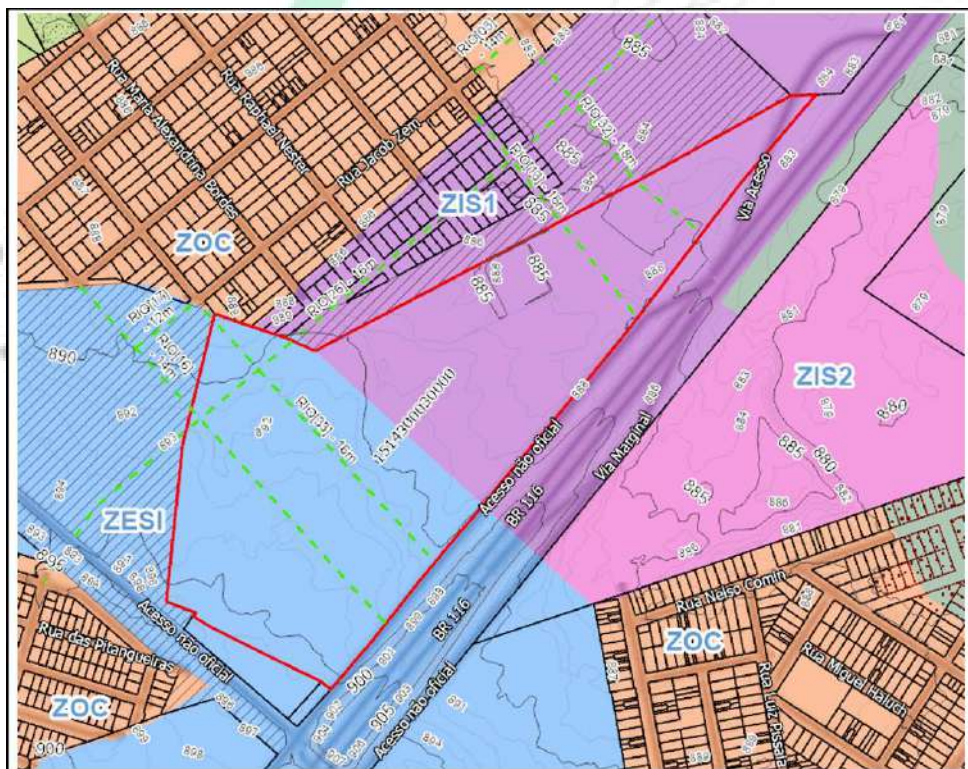
6.3.1. Uso e ocupação do solo

Através de consulta ao Plano Diretor Municipal, no qual se integra a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e ao Sistema de Gestão Ambiental do Instituto Água e Terra (IAT) pôde-se levantar as seguintes informações:

Área de Influência Indireta (All)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, **Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI** e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último se refere ao Zoneamento da área do empreendimento (Figura 27).

Figura 27 – Localização dos Zoneamentos que atingem a área do imóvel (ZES1 e ZIS1) e a área do empreendimento (ZIS1).



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Guia Amarela), 2025.

Além disso, a **All** abrange parte de três bairros do município de São José dos Pinhais, além do Rio Pequeno que estabelece a área de interesse, tais como Jurema; Roseira de São Sebastião e Academia, cujos Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.

- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.

- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa.

- **Mineração:** Processos minerários, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.

- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.

- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Venda de mercadorias (extintores, fornecedor de bebidas, padaria, supermercado, material de construção e vestuário); Manutenção (oficinas mecânicas); Importação e Exportação; Mineração; Fabricação de Fibras e vidros; Fabricação de Instrumentos Não-Eletrônicos e Utensílios para Uso Médico, Cirúrgico, Odontológico e de Laboratório; Departamento de Transporte; Mercado e; posto de combustível.

- **Pólos geradores de tráfego:** Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca, CMEI Santa Maria de Los Angeles, 09 pontos de ônibus, Igreja Evangélica Universal Assembleia (instituição religiosa), Igreja Adventista do Sétimo Dia e Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

Área de Influência Direta (AID)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último **se refere ao Zoneamento da área do empreendimento**. A AID abrange parte de um bairro do município de São José dos Pinhais, denominado Jurema, além do bairro Rio Pequeno que estabelece a área de interesse. Sendo assim, os Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI; Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.
- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros, **sendo que a área do empreendimento em si se encontra fora da APP do referido rio**. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.
- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.
- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa. Especificamente à área do empreendimento apresenta exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa aos fundos do imóvel.
- **Mineração:** Processo minerário, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.
- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.
- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Compra e venda de mercadorias (loja de equipamento contra incêndio); Manutenção (Auto Center, Oficina mecânica); Importação e Exportação e; Repartição Pública, Polícia Rodoviária Federal.
- **Pólos geradores de tráfego:** Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

6.3.2. Adensamento Populacional

Caracterização do território – Município de São José dos Pinhais, segundo o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES).

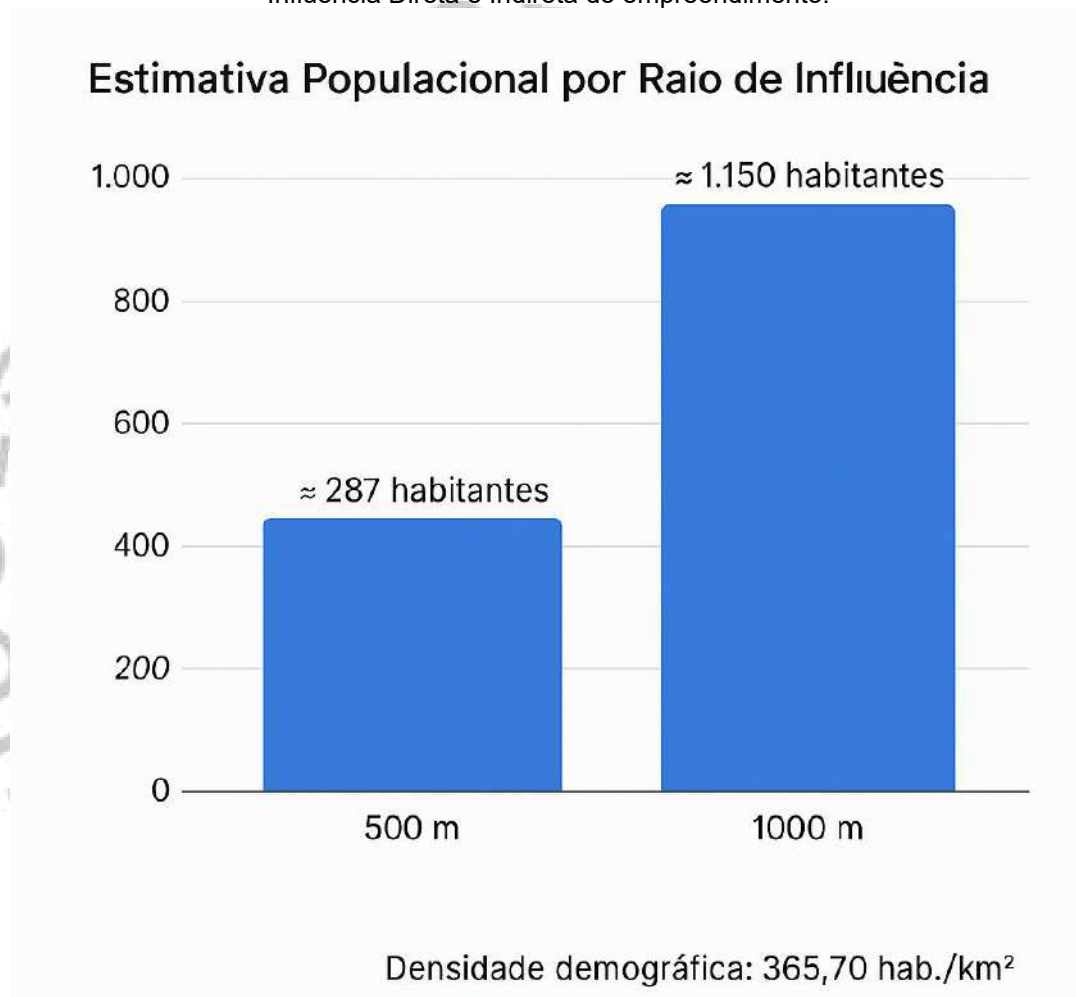
- **Densidade Demográfica – 2024:** 365,70 (hab./km²).

Portanto, se tratando da **AII**, aproximadamente **1.150 habitantes** vivem dentro do raio de 1 km (1.000 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./km².

E da mesma forma, para a **AID**, pode-se estimar que **287 habitantes** vivem dentro do raio de 0,5 Km (500 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./Km².

A seguir demonstra-se a Figura 28, contendo os dados apresentados acima.

Figura 28 – Estimativa populacional, de acordo com a densidade demográfica nas Áreas de Influência Direta e Indireta do empreendimento.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.3. Sistema viário/infraestrutura viária regional e local

Em vistoria realizada na data de 27 de junho de 2025, verificou-se que o acesso se dá a partir da BR-116, até o KM 95, chegando à via marginal, e por fim, a entrada do empreendimento (Figuras 29, 30 e 31).

Figuras 29, 30 e 31 – Acesso ao empreendimento, à Rodovia e à marginal.



Fonte: Autores, 2025.

Nota-se que, atualmente, a via que dá acesso ao empreendimento não possui pavimentação, tampouco, o local conta com calçadas públicas, contudo, se faz um acesso eficiente no que diz respeito à localização. Cabe ressaltar, que o fluxo de pedestres é muito baixo, apenas cidadãos que residem nas propriedades lindeiras e trabalham nas áreas de serviços locais e regionais.

Quanto à Rodovia (modal de transporte disponível), o trecho é monitorado pela Polícia Rodoviária Federal, boa sinalização, fluxo intenso em ambos os sentidos, de variados meios de transporte (veículos automotivos, tais como carros, caminhões, motos e ônibus), Figura 32.

Figura 32 – Evidência do fluxo de veículos na Rodovia BR-116.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.4. Disponibilidade de transporte coletivo

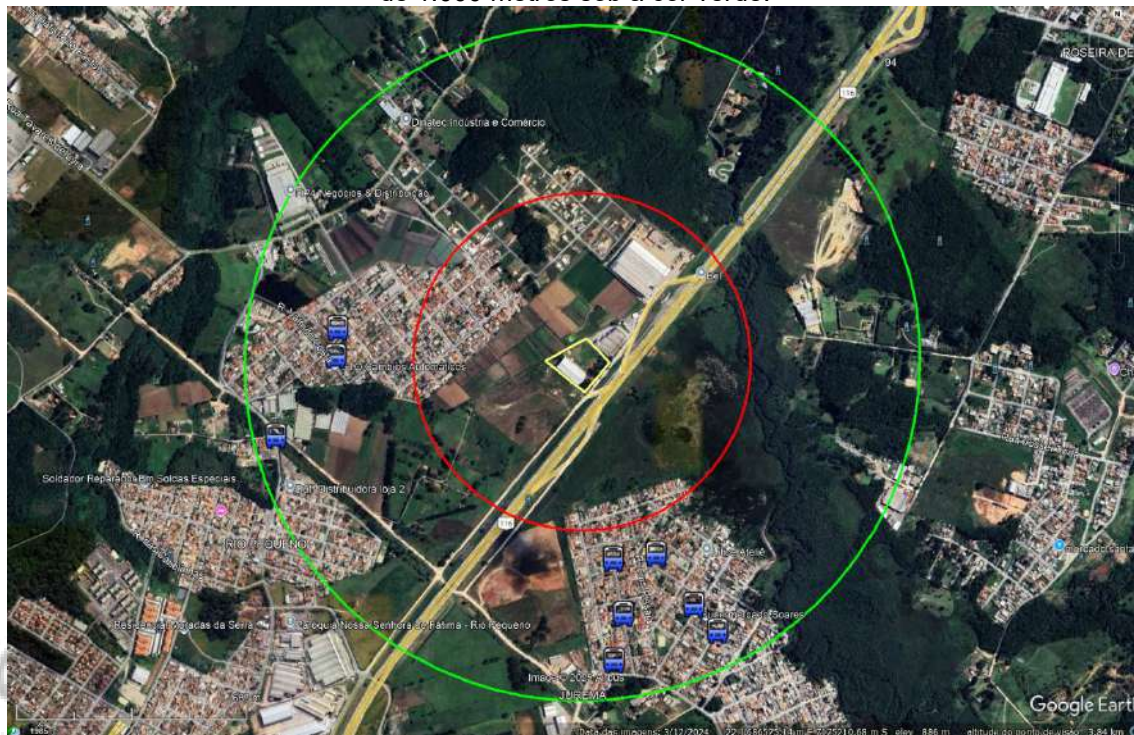
Área de Influência Indireta (AII)

A disponibilidade e a qualidade do transporte público exercem papel fundamental na acessibilidade urbana e na integração socioespacial. Na **AII** do empreendimento, com raio de 1.000 metros, é essencial avaliar a oferta de linhas de ônibus, a proximidade de pontos de parada e as condições de conectividade com os principais polos geradores de tráfego e centralidades urbanas. Essa análise contribui diretamente para compreender os potenciais impactos e a capacidade de suporte da infraestrutura viária existente frente à implantação do projeto.

Em vista disso, consta a linha de ônibus 510 - Terminal Central/Rio Pequeno, a qual possui dois itinerários, o primeiro: Rio Pequeno → Terminal Central São José das 05:00 às 23:15 horas e o segundo: Terminal Central São José → Rio Pequeno iniciando às 05:30 e finalizando às 23:45 horas. Sentido: Rio Pequeno → Terminal Central São José contemplam 41 paradas (duração da viagem 28 minutos), sendo que na **AII** apresentam-se pontos de ônibus nas Ruas Zoraide Bunhrer; Antônio Nunes da Rocha Rios; Alexandre Ronkoski; Cláudio José Ravaglio, 106; R. Cláudio José Ravaglio, 248; Constante Moro Sobrinho e; Rua Onofre Holtmann. Sentido: Terminal Central São José → Rio Pequeno contemplam 38 paradas (duração da viagem 30 minutos), sendo que os pontos de ônibus se encontram nas vias supracitadas, conforme Figura 33, que segue, tendo como evidência as Figuras 34, 35 e 36.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 33 – Localização das paradas de ônibus existentes na All, a qual está ilustrada pelo raio de 1.000 metros sob a cor verde.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Figuras 34, 35 e 36 – Evidências de três pontos de ônibus dos 09 pontuados.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.5. Disponibilidade de equipamentos comunitários

Destacam-se alguns equipamentos comunitários da região que contribuem diretamente para a qualidade de vida e fortalecem o entorno urbano do imóvel, que apresenta boa cobertura comunitária nas áreas de educação, lazer e assistência social, conforme Quadro 01, abaixo.

Quadro 01 - Tabela de Equipamentos Comunitários Destacados

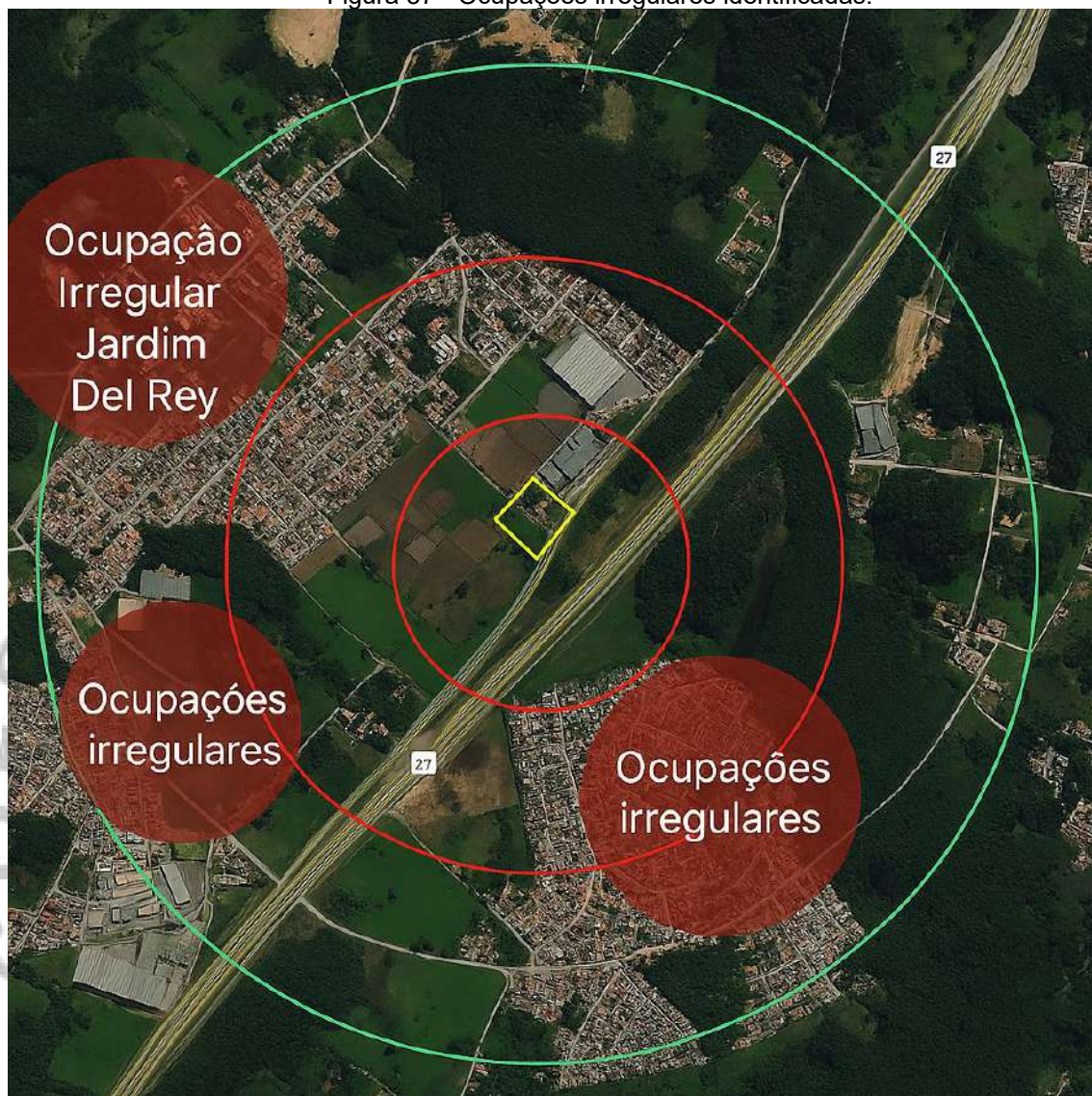
Nome do Equipamento	Tipo de Equipamento	Localização Aproximada
CMEI Santa Maria de Los Angeles	Educação (Creche Municipal)	Dentro do raio de 1000 metros
Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca	Educação (Ensino Fundamental)	Dentro do raio de 1000 metros
Igreja Adventista do Sétimo Dia	Equipamento Comunitário (Religioso)	Dentro do raio de 1000 metros
CRAS Miguel Haluch	Assistência Social	Dentro do raio de 1000 metros
Parque/Área de Lazer na Rua Luís Pissaia	Lazer e Área Verde	Dentro do raio de 1000 metros

Fonte: Autores, 2025.

6.3.6. Ocupações irregulares

As ocupações irregulares identificadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) 2017, correspondem a áreas urbanizadas de forma espontânea e não planejada, muitas vezes situadas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas de manancial, faixa de domínio e margens do Rio Pequeno. Entre os núcleos destacados estão: Vila Tereza; Jardim Q Sonho e; Chácara Dom Rodrigo (Figura 37).

Figura 37 - Ocupações irregulares identificadas.



Fonte: Google EARTH PRO (adaptado), 2025.

Esses territórios apresentam características comuns: ausência de infraestrutura urbana adequada, risco socioambiental, déficit de regularização fundiária e demanda por integração aos serviços públicos essenciais.

A implantação do novo empreendimento pode contribuir positivamente para esse contexto por meio das seguintes estratégias:

- Qualificação urbanística da região, com possível indução de melhoria na infraestrutura do entorno (viário, iluminação, pavimentação);
- Atração de investimentos e serviços públicos, estimulando o redesenho territorial das áreas limítrofes;
- Articulação com políticas de regularização fundiária e reurbanização, reforçando o potencial de ordenamento do solo urbano;
- Geração de emprego e renda, que pode beneficiar diretamente moradores dos núcleos irregulares;
- Valorização paisagística e ambiental, promovendo maior atenção à preservação da bacia do Rio Pequeno.

6.3.7. Paisagem e morfologia urbana

A área onde se insere o empreendimento apresenta uma paisagem predominantemente suburbana-industrial, marcada por:

- Conjuntos logísticos e industriais ao longo da BR-116 e proximidade com o Contorno Leste;
- Vegetação esparsa e remanescente de áreas de manancial, visível nas bordas da bacia do Rio Pequeno;
- Ocupações residenciais consolidadas e formações esparsas, intercaladas por áreas vazias ou em transição de uso;
- Ausência de verticalização - prevalecem construções térreas, com predominância do uso misto (industrial/residencial).

Essa composição gera uma paisagem de transição territorial, com influência do vetor logístico-industrial e presença de elementos ambientais que exigem preservação.

No que diz respeito à morfologia o terreno onde o empreendimento será implantado respeita os limites físicos e funcionais da morfologia, inserindo-se como elemento ordenador e estruturador do território.

7. IMPACTOS

O empreendimento proposto localiza-se em área urbanizada próxima a zonas de expansão e núcleos residenciais consolidados, com relativa proximidade de áreas ambientalmente sensíveis. A atividade prevista é de natureza comercial e logística de médio porte, voltada à distribuição de mercadorias e prestação de serviços. Portanto, para ilustrar os impactos positivos e negativos quanto à **natureza, abrangência, temporalidade e magnitude**, segue Quadro 02.

Quadro 02 – Matriz de impacto - natureza, abrangência, temporalidade e magnitude.

Aspecto Avaliado	Natureza	Abrangência	Temporalidade	Magnitude
Aumento na circulação e atração econômica	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado
Conflito com uso residencial (tráfego/ruído)	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Valorização imobiliária da região	Positivo	AII	Permanente	Moderado
Aumento na demanda por infraestrutura pública	Negativo	AID/AII	Permanente	Moderado
Criação de empregos diretos e indiretos	Positivo	AID/AII	Temporário/ Cíclico	Moderado
Mudança na paisagem urbana local	Neutro	AID	Permanente	Baixo
Potencial sobrecarga no sistema viário existente	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Integração à malha logística regional	Positivo	AII	Permanente	Alto

Fonte: Autores, 2025.

A análise dos impactos gerados pelo empreendimento deve considerar as distintas fases de sua implementação, dado que cada etapa produz efeitos específicos sobre o território e a dinâmica urbana. Os impactos podem ser agrupados conforme ocorrem durante a **execução da obra** e ao longo do **funcionamento do empreendimento** (Quadro 03).

Quadro 03 - Matriz de impacto - execução da obra e funcionamento do empreendimento

Item Avaliado	Fase	Natureza	Abrangência	Duração	Magnitude
I - Alterações no assentamento/adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
II - Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
III - Uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Alto
IV - Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
V - Geração de tráfego, transporte público, acesso	Ambas	Negativo	AID	Permanente /Cíclico	Alto
VI - Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	AID	Permanente	Baixo
VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico/natural/cultural	Ambas	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
VIII - Abrangência da área de interferência (raio definido por órgão local)	Ambas	Neutro	AID/All	Permanente	Baixo
IX - Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
X - Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
XI - Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	All	Permanente	Moderado
XII - Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Moderado
XIII - Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	AID/All	Permanente /Cíclico	Alto

Fonte: Autores, 2025.

Os efeitos identificados exigem não apenas diagnóstico técnico, mas também ações propositivas por parte do empreendedor visando reduzir os impactos negativos, compensar eventuais desequilíbrios e ampliar os benefícios sociais e econômicos decorrentes do projeto.

Neste contexto, apresenta-se a matriz com propostas de **mitigação e compensação dos impactos negativos**, bem como estratégias de **potencialização dos impactos positivos** (Quadro 04). As iniciativas contempladas foram elaboradas com base nos princípios de desenvolvimento sustentável, equidade territorial e integração às políticas públicas locais, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e o fortalecimento da relação entre o empreendimento e a comunidade.



Quadro 04 – Matriz de impacto - mitigação e compensação dos impactos negativos/ potencialização dos impactos positivos.

Impacto Identificado	Fase	Natureza	Propostas do Empreendedor
Alterações no assentamento e adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	Incentivo à inclusão habitacional planejada; diálogo com órgãos locais sobre infraestrutura social.
Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	Áreas verdes no imóvel; contribuição para ampliação de equipamentos comunitários.
Transformação no uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	Compatibilização com o Plano Diretor; proposta de uso misto que favoreça dinamismo urbano.
Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	Implantação de programas de apoio à moradia popular e prevenção à gentrificação.
Geração de tráfego e demanda por transporte público/acessibilidade	Ambas	Negativo	Abertura de vias internas, faixas de desaceleração, bicicletários; diálogo com concessionárias de transporte.
Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	Implantação de fachadas ventiladas, recuos e uso racional da luz natural.
Interferência na paisagem e patrimônio urbano/cultural	Ambas	Negativo	Preservação visual da paisagem.
Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	Controle ambiental, monitoramento constante, protocolos de segurança.
Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	Plano de gestão de resíduos; reutilização de materiais e logística reversa.
Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	Criação de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) próprio do empreendimento, com metas de eficiência energética, controle de resíduos e consumo hídrico
Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	Localização compatível com a infraestrutura urbana.
Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	Capacitação profissional local e fomento ao empreendedorismo.

Fonte: Autores, 2025.

8. CONCLUSÃO

O empreendimento apresenta porte estratégico de alcance regional, previsto em imóvel de 15.300,00 m², situado em zona urbana com vocação mista e inserido em área de expansão urbana. Seu entorno é predominantemente composto por usos industriais e comerciais, com a presença pontual de núcleos residenciais, sendo favorecido pela proximidade com a rodovia federal, o que amplia sua acessibilidade e integração logística.

A partir da análise dos impactos das fases de implantação e operação, foram identificados efeitos relevantes sobre a dinâmica urbana, socioambiental e territorial da área de influência direta (AID) e indireta (AI).

A localização estratégica, associada ao perfil comercial/logístico e ao porte do projeto, impulsiona transformações positivas, tais como: Valorização imobiliária do entorno; Incremento socioeconômico regional e; Qualificação da morfologia urbana. Destacam-se, dentre as ações mitigadoras propostas, medidas como: Controle de ruído, vibração e gestão de resíduos durante a obra; Implantação de vias internas e solução de acessos para minimizar o impacto sobre o tráfego local e; Preservação visual no entorno imediato.

Essas iniciativas, somadas à vocação econômica do projeto, contribuem diretamente para o fomento à geração de empregos, tanto diretos quanto indiretos, reforçando o papel estruturador do empreendimento na reconfiguração urbana e no desenvolvimento da região.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

AÇOS PINHAIS LTDA.

AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Atividade: Barracão Industrial para Fabricação de estruturas metálicas, Serviço de corte e dobra de metais e Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos.

Área total do imóvel: 203.173,32 m²

Área total do empreendimento: 15.300,00 m²

Área total a construir: 6.665,25 m²

Representantes legais: Janaína de Campos Bergamasco e Vilma Fátima de Campos Bergamasco CNPJ 02.596.390/0001-30.

Dados do imóvel: Matrícula nº 58.108 – Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4.156, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. Inscrição Imobiliária: 15.143.0003.0000.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, JULHO DE 2025.

1. INTRODUÇÃO

O empreendimento proposto consiste na implantação de um Barracão Industrial voltado para as atividades de fabricação de estruturas metálicas, serviços de corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos. A proposta está inserida em um imóvel com área total de 203.173,32 m², localizado em zona industrial do município, com infraestrutura parcial já instalada.

A área destinada ao empreendimento ocupa 15.300,00 m², dos quais 6.665,25 m² serão efetivamente construídos, contemplando o barracão industrial, áreas de apoio e circulação interna. O projeto prevê ainda a implantação de uma usina de concretagem para uso interno, além do asfaltamento das vias internas, o que garantirá maior eficiência logística e operacional.

O imóvel já conta com algumas estruturas pré-existentes, como um barracão não finalizado (iniciado em 2014), uma casa de caseiro e instalações para sistemas de drenagem e esgotamento sanitário, que serão integradas ao novo projeto.

Do ponto de vista ambiental, destaca-se o compromisso com a preservação dos 23 Pinheiros-do-Paraná (*Araucaria angustifolia*) existentes na área, bem como das demais árvores localizadas nos fundos do terreno, assegurando a manutenção da vegetação nativa e o equilíbrio paisagístico da área.

A escolha por estruturas metálicas reflete uma solução construtiva moderna e eficiente e sustentável, com vantagens como rapidez na execução, flexibilidade de layout, alta durabilidade e possibilidade de reaproveitamento de materiais, alinhando-se às boas práticas da construção industrial.

Por fim, no que diz respeito ao embasamento legal da exigibilidade do EIV, tem-se a Lei Complementar Municipal nº 100/2015 – Plano Diretor Municipal que estabelece, no Art. 81, os empreendimentos e atividades que, por seu porte ou natureza, estão sujeitos à apresentação de EIV e define

critérios como área construída, geração de tráfego, potencial de impacto ambiental e urbano, entre outros; bem como a Lei Complementar Municipal nº 107/2016 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que complementa o Plano Diretor e especifica os usos condicionados que exigem o EIV, especialmente em zonas industriais e de expansão urbana, e ainda, a Instrução Normativa nº 02/2023 – SEMU, que regulamenta os procedimentos para análise, elaboração e protocolo do EIV junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

Em aplicação ao projeto proposto, considerando que o empreendimento possui área total de 15.300,00 m²; terá área construída de 6.665,25 m²; envolve atividades industriais e de comércio atacadista de produtos siderúrgicos e; prevê a implantação de usina de concretagem e movimentação interna de veículos pesados. Portanto, ele se enquadra nos critérios de exigência de EIV por seu porte, natureza industrial e potencial de impacto sobre a vizinhança, conforme previsto na legislação municipal.

2. DADOS DO EMPREENDEDOR/RESPONSÁVEIS LEGAIS PELO EIV

Dados cadastrais do empreendedor

- AÇOS PINHAIS LTDA.
- AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- CNPJ 02.596.390/0001-30
- Avenida das Américas, 293, Três Marias, São José dos Pinhais/PR
- E-mail: acos@acospinhais.com.br – Telefone: (41) 3382-1455

Responsáveis Técnicos

- Nome: Indira Zeferino
- Engenheira Florestal, Especialista em Engenharia e Gestão Ambiental
- Registro Profissional: CREAPR/162839-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: indizeferino@outlook.com – Telefone: (41) 99744-0879

Documento assinado digitalmente
gov.br INDIARA ZEFERINO
Data: 05/08/2025 17:39:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

- Nome: Luiz Gustavo Malinowski Gouveia da Silva
- Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Eng.º de Segurança do Trabalho
- Registro Profissional: CREAPR/207300-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: luizgustavo55@hotmail.com – Telefone: (41) 99774-6962

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA
Data: 05/08/2025 21:58:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação:

- Inscrição Imobiliária: nº 15.143.0003.0000
- Matrícula: nº 58.108 (Anexo 01)
- Localização: Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4156, bairro Rio Pequeno, Município de São José dos Pinhais/PR.

Área Total:

- 203.173,32 m² (equivalente a 20,317332 hectares)

Propriedade Parcial:

- A sócia proprietária Janaína de Campos Bergamasco, representante da empresa Aços Pinhais LTDA., é titular de uma fração ideal correspondente a 15.300,00 m² (1,53 hectares) da área total.

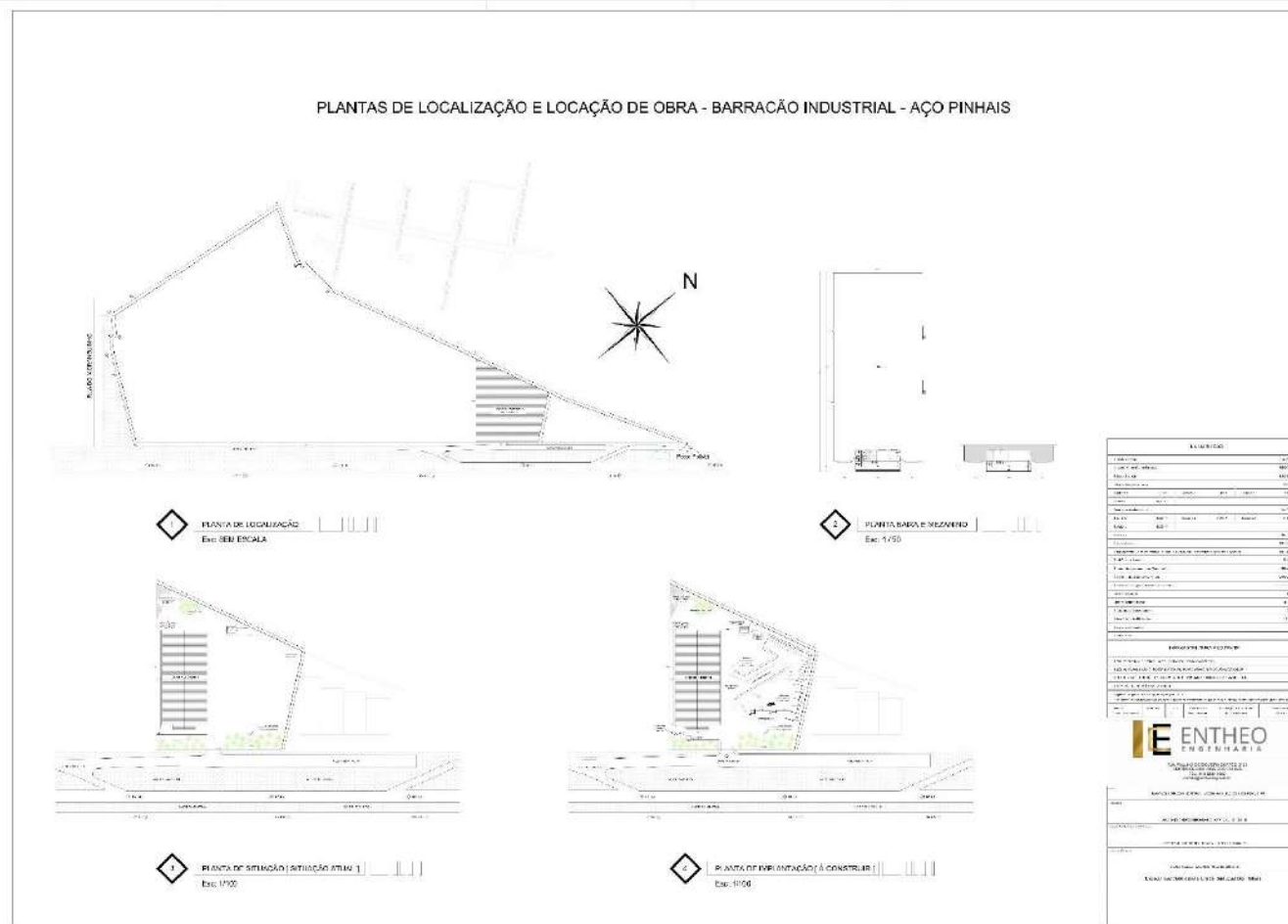
Situação Urbanística:

- O imóvel passou a integrar o perímetro urbano do município de São José dos Pinhais a partir do ano de 2018, conforme consta na Averbação nº 13 da Matrícula nº 58.108.

A seguir apresentam-se: a Planta de Localização e Locação de obra (Anexo 02); o Mapa de Localização, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S e; o Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso. (Figuras 01, 02 e 03).

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 01 – Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO ENGENHARIA, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 02 – Mapa de Localização do empreendimento, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 03 – Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

3.2. HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Cartório de Registro de Imóveis (Matrícula nº 58.108)

- 2003 - O terreno constituído por uma área de 203.173,32 m², situado no lugar denominado Fazendinha – Rio Pequeno.
- 2003 - Althayr, Aloacir, Aderci e Romélia de Oliveira adquiriram o imóvel por Usucapião, em outubro de 2003.
- 2008 - Aderci e Romélia de Oliveira venderam parte ideal, totalizando 7.500 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2009 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 4.330 m² à Celso Bertolini.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 600 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 15.300 m² à Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.
- 2012 - Premier Administradora de Bens LTDA., vende área de 8.100 m² à Roddar Pneus Importação e Distribuição S/A.
- 2012 - Celso Bertolini vende a área de 4.330 m² à Bel Fix Importação LTDA.
- 2018 - Consta que o imóvel se encontra no Perímetro Urbano de São José dos Pinhais.
- 2019 - Bercamp Compra e Venda de Imóveis EIRELI (antiga Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.) **vende 15.300,00 m² à Janaína de Campos Bergamasco.**
- 2020 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 29.994,44 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2021 – Althayr de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Fernando Herzog Ziviani e Ana Beatriz Massaneiro Ziviani.

- 2021 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 10.000 m² à Carretsul Reparadora de Equipamentos Rodoviários EIRELI.
- 2021 – Aloacir de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2024 – Registra-se o Óbito de Althayr de Oliveira.
- 2024 – Averba-se Partilha de Direito Sucessório da fração ideal de 57.724,44 m² em favor ao herdeiro Althayr Heleno Valera de Oliveira.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 13.000 m² à Gilberto Luís Percicoti e Sandra Regina Zen Percicoti.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 20.005,56 m² à Cambará Participações LTDA.

Prefeitura Municipal/Secretaria de Urbanismo (Guia Amarela - Anexo 03) e Lei Complementar nº 107/2016)

- 2025 - O imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%. Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%).

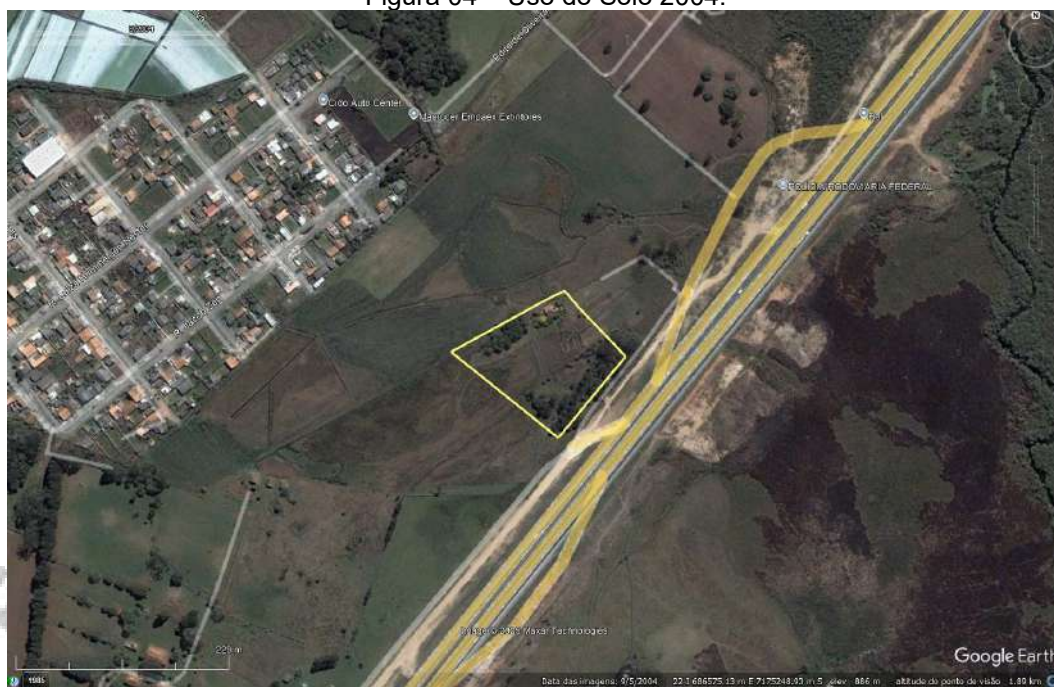
- 2025 - Categoria Industrial: Indústria Tipo II (Médio Impacto): atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto. Essa atividade é considerada de médio impacto, com exigência de controle ambiental e urbanístico.
- 2025 - Este imóvel 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. O empreendimento proposto não representa risco à segurança da aviação conforme os critérios da Lei nº 12.725/2012, pois: Não atrai fauna relevante; Não gera resíduos atrativos; Não interfere nas rotas de aproximação ou decolagem e; Está em conformidade com o uso industrial permitido na zona.
- 2025 - Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições.

- 2025 - Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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). Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 04), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea.

Uso e Ocupação do Solo (Google EARTH PRO)

- 2004: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de uma edificação também aos fundos da propriedade.

Figura 04 – Uso do Solo 2004.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2008: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

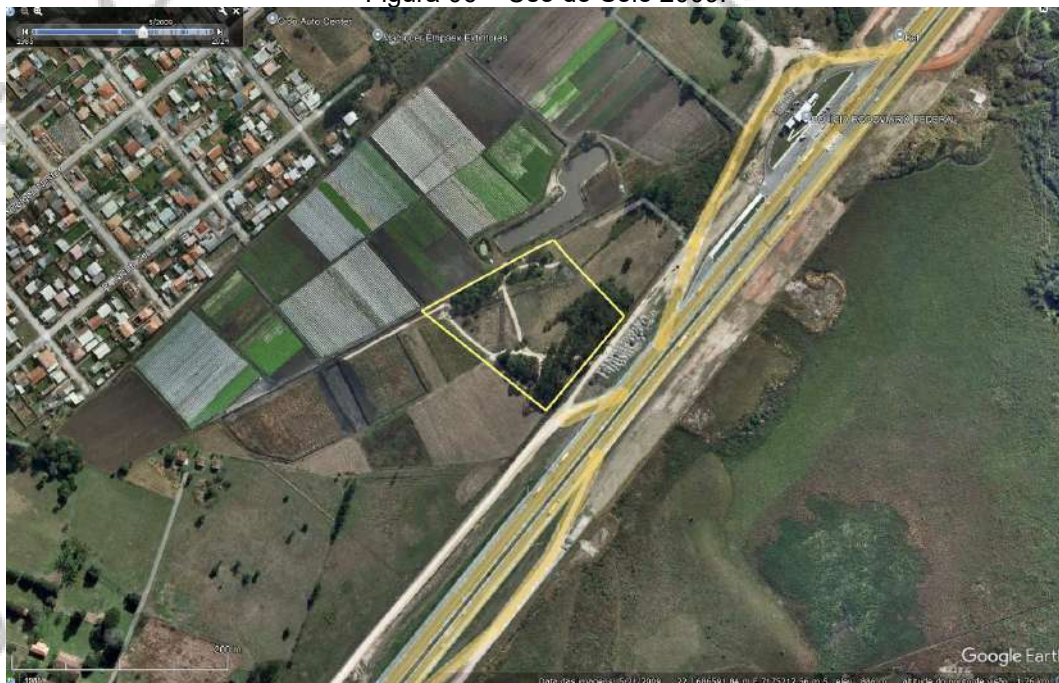
Figura 05 – Uso do Solo 2008.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2009: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade, bem como um tanque com aproximadamente 75 m² à nordeste do imóvel.

Figura 06 – Uso do Solo 2009.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2010: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 07 – Uso do Solo 2010.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2011: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 08 – Uso do Solo 2011.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2012: Observa-se a realização de terraplanagem na área central do imóvel, bem como a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

Figura 09 – Uso do Solo 2012.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2013: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por estruturas provisórias, consistentes em unidades modulares do tipo contêiner. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 10 – Uso do Solo 2013.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2014: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 11 – Uso do Solo 2014.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2015: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 12– Uso do Solo 2015.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2016: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 13 – Uso do Solo 2016.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2017: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 14 – Uso do Solo 2017.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2019: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 15 – Uso do Solo 2019.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2020: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 16 – Uso do Solo 2020.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2021: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 17 – Uso do Solo 2021.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2022: Verifica-se, na porção central do imóvel, a presença de área previamente terraplanada, onde já se encontra instalada a estrutura externa de um barracão. Na porção frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, configurando um remanescente de vegetação natural.

Figura 18 – Uso do Solo 2022.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2023: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, e que apresenta indícios de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 19 – Uso do Solo 2023.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2024: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, bem como uma residência localizada aos fundos, além disso, apresenta início de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural. Por fim, nota-se a abertura de um acesso que conecta a frente do imóvel com os fundos.

Figura 20 – Uso do Solo 2024.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Em síntese, apesar das intervenções no imóvel, permanecem os exemplares de *Araucaria angustifolia* na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa na extremidade posterior, indicando a manutenção parcial das características ambientais originais, ainda que em coexistência com o uso antrópico crescente.

3.3. CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS/FÍSICAS

A área em questão apresenta **relevo** suavemente ondulado (Figura 21), com **altitude** média de aproximadamente 915 metros acima do nível do mar, característica típica da transição entre o **Primeiro Planalto Paranaense** e a Serra do Mar. Está inserida na **zona urbana** do município de São José dos Pinhais/PR.

Figura 21 – Visão geral da topografia (relevo e declividade) da área.



Fonte: Autores, 2025.

No aspecto da **cobertura vegetal**, predomina a flora nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, conforme classificação da formação fitogeográfica dos Campos Gerais.

A área está inserida na Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo-Lenhosa. Na porção frontal do terreno são encontrados exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), enquanto a porção posterior conserva um fragmento de vegetação nativa remanescente (Figuras 22, 23 e 24).

Figura 22, 23 e 24 – Exemplares de Pinheiros-do Paraná na porção frontal e fragmento florestal na fração posterior do imóvel.



Quanto à **hidrografia**, há um curso d'água principal denominado Rio Pequeno, localizado a cerca de 1000 metros do ponto de interesse, com largura variável entre 10 e 50 metros. Este corpo hídrico possui uma Área de Preservação Permanente (APP) de 50 metros em cada margem, conforme legislação vigente. Ressalta-se que a área do empreendimento está **fora dos limites da APP** associada ao Rio Pequeno.

A área integra a Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, com contribuição de afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira. Também pertence à Área de Manancial do município, associada ao Rio Pequeno, além de estar contemplada no traçado do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

Do ponto de vista **climático**, a região está inserida na zona bioclimática Submontana, caracterizada por clima temperado quente, úmido a muito úmido. Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger, trata-se do tipo Cfb, com verão ameno, distribuição pluviométrica homogênea ao longo do ano e temperatura média no mês mais quente inferior a 22 °C.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

- **Macrozoneamento:** O empreendimento está inserido na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor Municipal). Essa macrozona tem como objetivo: - Promover o desenvolvimento industrial e logístico; - Incentivar a instalação de empreendimentos produtivos; - Garantir infraestrutura adequada para atividades econômicas; - Compatibilizar o crescimento com a sustentabilidade ambiental. O empreendimento em questão — Barracão industrial para fabricação de estruturas metálicas, corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos - **é plenamente compatível com os objetivos da macrozona**, pois: Trata-se de atividade industrial e comercial de médio porte; Está alinhado com o uso permitido em zonas industriais e de serviços e; Contribui para o fortalecimento da vocação econômica da região.
- **Zoneamento:** De acordo com a **Lei Complementar nº 107/2016** o imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%.

Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%). Em conformidade com a **Lei Municipal nº 29/2000**, o empreendimento é compatível com os objetivos da zona, pois está inserido em área destinada à consolidação da ocupação industrial e ao fortalecimento da atividade econômica local. Bem como respeita os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, recuos e coeficiente de aproveitamento) e não compromete a qualidade nem aumenta o risco de degradação ambiental dos recursos hídricos.

- **Diretrizes viárias incidentes no imóvel:** Segundo o Anexo II da **Lei Complementar nº 152/2022**, o imóvel está situado em região estratégica entre: Contorno Leste (BR-116); Rio Iguaçu e; Divisa com Pinhais e Piraquara. A referida Lei estabelece a classificação viária, que inclui vias arteriais, coletoras e locais, além de vias marginais e metropolitanas, portanto, o empreendimento compreende: Via metropolitana - BR-116 – **Não incide na faixa não edificável e terá controle de acesso**; Via arterial - Vias de ligação ao Contorno Leste (Via de acesso) – **Compatível com a concentração de tráfego industrial e logístico**; Via coletora - Vias locais de distribuição – **As quais conectam o empreendimento à malha urbana** e; Via marginal – Não oficial – **Preservação da Faixa de reserva obrigatória (Faixa de domínio - de 15 metros a partir do eixo da rodovia.)**. Além disso, de acordo com o **Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da COMEC**, o empreendimento em questão apresenta compatibilidade com o sistema de mobilidade urbana e regional.

- **Área de manancial:** O imóvel está inserido na Área de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), conforme definido pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022**. Esse decreto regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais operantes e futuros da RMC, com base em critérios de capacidade de suporte populacional, preservação da qualidade hídrica e restrições de uso e ocupação do solo. O imóvel está vinculado à Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, com influência direta do Rio Pequeno, que é considerado manancial de abastecimento público. **O empreendimento em questão é compatível com a área de manancial** devido estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e zoneamento local, além disso, consoante ao Anexo I do referido Decreto, o qual apresenta os mananciais operantes (disponibilidade hídrica): **Captação do Rio Pequeno (II-j):** Foram avaliadas as estações fluviométricas próximas da captação pertencentes à bacia do Iguaçu e adotou-se a estação 65010000 – Fazendinha, cuja vazão específica com 95% de permanência é de 7,2 L/s/km². Bem como, em conformidade ao ANEXO III - Tabela 01 - População limite por manancial superficial de cada Município, constante no mencionado Decreto, São José dos Pinhais: Manancial: Rio Iguaçu/Canal de Água Limpa - Atual - Área 160,48 Km² e População Limite 108.091 habitantes. De acordo com a IPARDES a densidade demográfica até 2024 era de 365,70 (hab./km²).
- **Cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT):** O imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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).

Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 05), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e **pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea, o qual possui altura inferior a 19 metros, portanto, dentro da superfície cônica dispensa autorização prévia do Comando da Aeronáutica (COMAER/DECEA)**, bem como o empreendimento não necessita de sinalização ou iluminação especial, pois não está em áreas com exigência específica, como corredores de aproximação ou rota de voo visual, a construção existente e não finalizada está tecnicamente compatível com as diretrizes de segurança aérea e não há torres, chaminés ou estruturas superiores à edificação principal.

- **Área de Ruído Aeroportuário:** Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme **Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)**. O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - **Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições**.

A base inferior da imagem exibe duas plantas em escala 1:100, comparando a configuração atual do terreno com a proposta de implantação. Isso permite identificar interferências, áreas preservadas e modificações previstas.

Por fim, no canto inferior direito, há uma tabela com estatísticas construtivas, como área total construída, taxa de ocupação, permeabilidade, volume da edificação e coeficiente de aproveitamento, possibilitando rápida verificação da compatibilidade com parâmetros urbanísticos e ambientais.

- **Pré-dimensionamento**

- Área total do imóvel: 203.173,32 m².
- Área total do empreendimento: 15.300,00 m².
- Área a construir computável: 6.665,25 m².
- Recuo frontal estimado: superior a 15 metros (compatível com faixa não edificável da BR-116).
- Afastamentos laterais e de fundos: respeitando os limites mínimos da ZIS (> 3 metros).

- **Acessos**

Acessos e soluções projetuais viárias, conforme exigências do Código de Obras e Edificações (COE) do município:

- Acesso frontal: voltado à BR-116, com faixa de recuo superior a 15 metros, respeitando a faixa não edificável exigida pela Lei Complementar nº 152/2022.
- Pátio de manobra interno com área ampla para circulação de caminhões.
- Docas e entrada em nível para carga e descarga.
- Estacionamento interno para veículos leves e visitantes.

Segundo o Artigo 153 da Lei Complementar nº 123/2018 (COE):

“Toda edificação não residencial deverá prever área de acumulação de veículos entre o alinhamento do lote e o ponto de controle de acesso, com mínimo de 5,00 metros de profundidade, para veículos leves, e mínimo de 15,00 metros para veículos pesados.”

O projeto prevê área de acumulação superior a 15 metros no acesso principal e é compatível com o fluxo de caminhões e veículos pesados.

Sendo assim, está tecnicamente compatível com as exigências do COE quanto à área de acumulação de veículos e soluções viárias internas.

- **Área de estacionamento**

- 20 vagas comuns, 01 vaga PNE e 01 vaga para idoso.
- Área de manobra para caminhões e/ou veículos pesados.

- **Área de carga e descarga**

- Concreteira

A unidade de concreteira opera com uma frota e fluxo logístico voltados à produção e entrega de concreto, com os seguintes recursos e movimentações diárias:

- Caminhões betoneira próprios: Disponibilidade de 2 a 3 veículos exclusivos para transporte de concreto usinado, utilizados conforme demanda operacional.
- Caminhão-pipa de apoio: 1 unidade destinada ao abastecimento de água para as operações de mistura e lavagem dos equipamentos.
- Veículos terceirizados para entrega: Entre 1 e 3 veículos contratados diariamente para complementar a distribuição do concreto, especialmente em períodos de alta demanda.
- Fluxo de fornecedores de insumos: Recebimento diário de 2 a 3 entregas contendo cimento, areia, brita e aditivos, fundamentais para o processo produtivo.

- Metalúrgica

A unidade metalúrgica conta com infraestrutura logística voltada ao transporte de peças, produtos acabados e matérias-primas, conforme descrito abaixo:

- Caminhões próprios (tipo baú ou truck): De 1 a 2 veículos utilizados no transporte de materiais volumosos e produtos finalizados.
- Utilitários leves: De 1 a 2 veículos destinados à movimentação rápida de peças menores ou atendimentos técnicos externos.
- Veículos terceirizados: Média de 2 a 5 veículos contratados por dia para reforçar o escoamento logístico, principalmente em entregas fora da região de operação.
- Fornecedores de matéria-prima: Rotina de recebimento entre 1 a 3 cargas diárias contendo chapas metálicas, perfis, tubos e componentes industriais.

• **Permeabilidade do solo**

Por se tratar de um estudo preliminar de pré-dimensionamento a planta exibe 98,19% de taxa de impermeabilidade, sendo uma versão inicial, que ainda não inclui todas as áreas pavimentadas, como estacionamento, calçadas internas e vias de circulação.

Considerando todos os elementos não permeáveis previstos na obra, calcula-se 71,48% como resultado técnico mais atualizado.

• **Estatística da ocupação do solo**

-Taxa de ocupação (TO) da edificação: 28,52%, apesar de constar o valor de 1,8% na planta gráfica, esse valor refere-se à projeção parcial da área já construída e não finalizada. Considera-se a totalidade das áreas cobertas e edificação principal, conforme definido pela Lei Complementar nº 107/2016, que estabelece que a Taxa de Ocupação corresponde à área de projeção da edificação sobre o terreno, portanto 28,52% para fins de licenciamento ambiental.

- Taxa de permeabilidade (TP): 71,48%, a planta apresenta o valor de 98,19%, que considera a área ocupada pelos pilares ou estrutura vertical, desconsiderando vias internas pavimentadas, estacionamento, calçadas e áreas de manobra. O valor adotado de 98,19% representa o percentual real de solo permeável após implantação do projeto, conforme exigência legal de Taxa de Permeabilidade mínima de 15% para a Zona Industrial e de Serviços (ZIS).

- **Clientes/Funcionários**

- Clientes

Localização Geográfica de Atuação: A base de clientes está concentrada em Curitiba e região metropolitana, abrangendo municípios adjacentes com forte presença industrial e de infraestrutura.

Segmento Econômico: Os clientes pertencem ao Segundo Setor da Economia, com foco na transformação de matéria-prima em produtos industrializados.

Frequência de Consumo: O consumo é de natureza diária, indicando alto grau de recorrência nas operações logísticas e produtivas, com necessidade contínua de fornecimento de insumos e materiais.

Canais de Relacionamento e Operação Comercial: A atuação junto aos clientes ocorre por meio de canais híbridos, combinando plataformas digitais (e-commerce) e offline (atendimento presencial, negociações comerciais e visitas técnicas).

Perfil Jurídico e Segmentos Atendidos: Todos os clientes estão formalizados sob CNPJ e atuam nos seguintes setores: Concreteiras; Construtoras; Obras civis públicas e privadas e; Concessionárias e administradoras de vias urbanas e rodoviárias.

- Funcionários

Para a operação do empreendimento estão previstos 50 funcionários simultâneos.

- **Horário de funcionamento**

Horário de atendimento operacional:

De segunda-feira a sábado, das 08h00 às 18h00, em regime comercial

- **Demanda por Infraestruturas Públicas**

- Drenagem de águas pluviais/contenção de cheias/racionalização de uso da água: Há sistema público de drenagem implantado na região, porém com cobertura limitada. As soluções previstas contemplam a implantação de sistema próprio de drenagem com caixas de inspeção, bocas de lobo e tubos de concreto; respeitar a taxa de impermeabilidade compatível com a localização; bem como realizar racionalização do uso da água com reaproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis.

- Demanda por esgotamento sanitário: O imóvel está inserido em área urbana, contudo, não há previsibilidade de extensão de rede pela SANEPAR. As soluções previstas, neste caso de restrições técnicas, serão a instalação de um sistema complementar com tratamento secundário e desinfecção, conforme exigências da Área de Manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022), contemplando fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro e clorador.

- Demanda por abastecimento de água: O imóvel em questão não é atendido pela Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), apesar da existência de rede pública de abastecimento disponível na região. Diante da ausência de atendimento por parte da companhia de água municipal, recomenda-se avaliar alternativas de fornecimento, como perfuração de poço artesiano, contratação de caminhões-pipa ou sistemas independentes de captação e filtragem.

- Demanda por energia elétrica: O imóvel está em área urbana com cobertura da COPEL Distribuição, que realiza fornecimento em média e baixa tensão, sendo que a COPEL está implantando medidores inteligentes e rede elétrica automatizada no município, com previsão de conclusão até outubro de 2025. Como soluções previstas incluem-se: Ligação convencional em baixa tensão para áreas administrativas; Ligação trifásica em média tensão para áreas industriais, com transformador próprio se necessário e; Possibilidade de monitoramento remoto do consumo via aplicativo COPEL.

- Demanda de resíduos: O município possui coleta pública de resíduos domiciliares e recicláveis, além de Ecopontos para descarte voluntário. Soluções previstas: Contratação de empresa licenciada para coleta e destinação de resíduos industriais e registro e comprovação de destinação final com notas fiscais e certificados ambientais, tais como Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) e Certificado de Destinação Final (CDF).

- **Características da atividade pretendida quanto à poluição**

- Poluição sonora: Moderada a alta - Uso de máquinas de corte, dobra e movimentação de metais; exige controle de ruído ou isolamento acústico. Monitoramento recomendado: Ruído ambiental, que é exigido pela Resolução CONAMA nº 001/1990 e normas municipais; necessário em áreas urbanas e industriais próximas a zonas residenciais.

- Poluição atmosférica: Baixa a moderada - Emissão pontual de partículas metálicas e vapores de óleos; pode exigir exaustores e filtros. Monitoramento recomendado: Qualidade do ar interno, recomendável em ambientes fechados com solda, corte térmico ou uso de óleos industriais.

- Poluição hídrica: Moderada - Geração de efluentes industriais e sanitários; exige conexão à rede pública ou sistema de tratamento. Monitoramento recomendado: Efluentes líquidos, obrigatório em área de manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022); exige análise físico-química e microbiológica.

- Poluição odorífera: Baixa - Atividade não envolve compostos orgânicos voláteis ou processos de fermentação. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Poluição eletromagnética: Muito baixa - Não há emissão significativa de campos eletromagnéticos; não envolve torres ou transmissores. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Vibração: Moderada - Equipamentos industriais podem gerar vibração; exige avaliação estrutural e controle em fundações. Monitoramento recomendado: Vibração estrutural: necessário se houver maquinário de grande porte ou fundações próximas a edificações sensíveis.

- Periculosidade: Moderada - Manuseio de metais, corte e dobra envolvem risco físico; exige plano de segurança e EPI obrigatório. Monitoramento recomendado: Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR), exigido pela NR-22 e NR-18 para atividades industriais com risco físico e mecânico.

- **Índices demográficos e demais estatísticas**

- População total (Censo IBGE 2022): 329.628 habitantes.
- População estimada (2024): 345.644 habitantes.
- Média de moradores por domicílio: 2,8 pessoas.
- Taxa de escolarização (6 a 14 anos): 97,4%.
- IPDM – Renda, Emprego e Produção Agropecuária (IPARDES 2021): 0,694.
- Salário médio mensal dos trabalhadores formais: 3,1 salários mínimos.
- População ocupada (2022): 129.613 pessoas.
- Percentual da população com rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo: 28,2%.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

No que diz respeito às Áreas de Influência do empreendimento, foram definidas a partir da delimitação de um raio de 1.000 metros - Área de Influência Indireta (AII) e um raio de 500 metros Área de Influência Direta (AID) a partir do ponto central do referido empreendimento, conforme ilustrado na Figura 26 abaixo.

Figura 26 – Delimitação da AII de 1.000 metros representada pelo raio de cor verde, da AID de 500 metros representada pelo raio de cor vermelha e do empreendimento representado pelo polígono de cor amarela.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

6.2. JUSTIFICATIVA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A definição da **AII**, definida por um raio de **1000 metros**, abrange uma área mais ampla, onde os efeitos do empreendimento tendem a ser indiretos, difusos ou cumulativos, mas ainda relevantes para a análise de impactos. Essa delimitação permite avaliar a integração do projeto com o tecido urbano, a conectividade com os sistemas de transporte coletivo, a capacidade de suporte da infraestrutura regional e a relação com equipamentos públicos, áreas de preservação e comunidades vulneráveis.

Já a **AID**, determinada por um raio de **500 metros** a partir dos limites do empreendimento, corresponde à zona de entorno imediato que poderá sofrer impactos diretos e mais intensos decorrentes da implantação e operação do projeto. Nessa faixa, são esperadas alterações perceptíveis na dinâmica urbana local, como modificações no uso e ocupação do solo, adensamento populacional, circulação viária, demanda por infraestrutura e serviços públicos, além de possíveis interferências na paisagem e no conforto ambiental da vizinhança.

A adoção desses raios é compatível com o **porte e a natureza do empreendimento**, garantindo uma abordagem proporcional e eficaz para a identificação, avaliação e mitigação dos impactos socioambientais, conforme exigido nos estudos de impacto de vizinhança (EIV) e demais instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

6.3. CARACTERÍSTICAS E ANÁLISES NA AID E AII

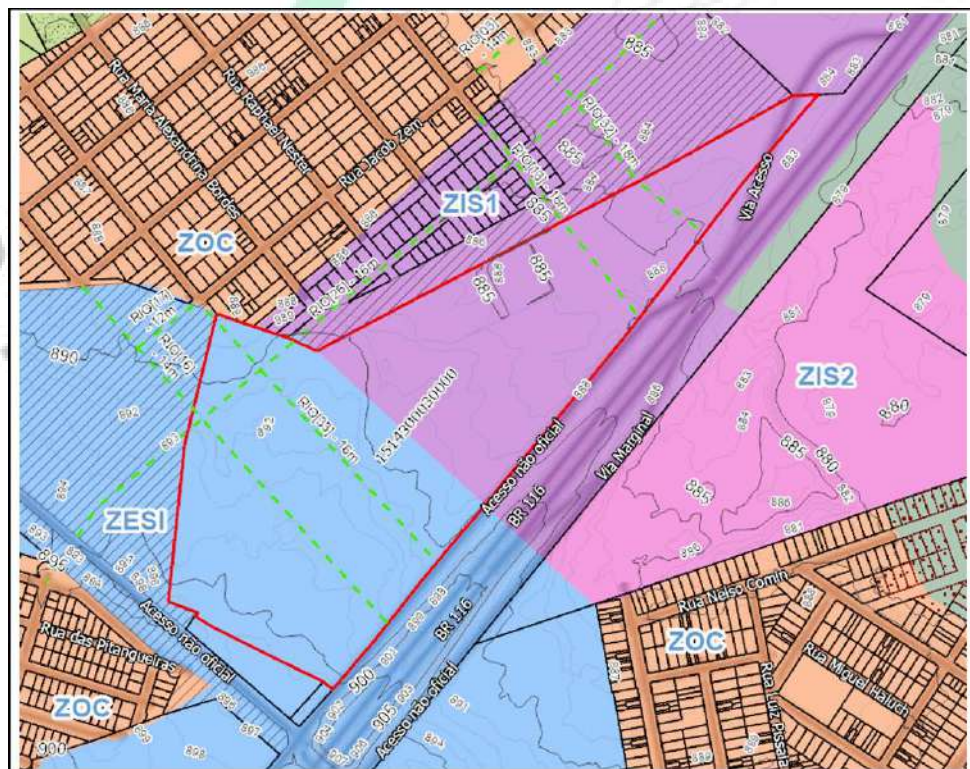
6.3.1. Uso e ocupação do solo

Através de consulta ao Plano Diretor Municipal, no qual se integra a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e ao Sistema de Gestão Ambiental do Instituto Água e Terra (IAT) pôde-se levantar as seguintes informações:

Área de Influência Indireta (AII)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, **Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI** e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último se refere ao Zoneamento da área do empreendimento (Figura 27).

Figura 27 – Localização dos Zoneamentos que atingem a área do imóvel (ZESI e ZIS1) e a área do empreendimento (ZIS1).



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Guia Amarela), 2025.

Além disso, a **All** abrange parte de três bairros do município de São José dos Pinhais, além do Rio Pequeno que estabelece a área de interesse, tais como Jurema; Roseira de São Sebastião e Academia, cujos Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.

- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.

- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa.

- **Mineração:** Processos minerários, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.

- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.

- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Venda de mercadorias (extintores, fornecedor de bebidas, padaria, supermercado, material de construção e vestuário); Manutenção (oficinas mecânicas); Importação e Exportação; Mineração; Fabricação de Fibras e vidros; Fabricação de Instrumentos Não-Eletrônicos e Utensílios para Uso Médico, Cirúrgico, Odontológico e de Laboratório; Departamento de Transporte; Mercado e; posto de combustível.

- **Pólos geradores de tráfego:** Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca, CMEI Santa Maria de Los Angeles, 09 pontos de ônibus, Igreja Evangélica Universal Assembleia (instituição religiosa), Igreja Adventista do Sétimo Dia e Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

Área de Influência Direta (AID)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último **se refere ao Zoneamento da área do empreendimento**. A AID abrange parte de um bairro do município de São José dos Pinhais, denominado Jurema, além do bairro Rio Pequeno que estabelece a área de interesse. Sendo assim, os Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI; Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.
- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros, **sendo que a área do empreendimento em si se encontra fora da APP do referido rio**. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.
- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.
- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa. Especificamente à área do empreendimento apresenta exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa aos fundos do imóvel.
- **Mineração:** Processo minerário, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.
- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.
- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Compra e venda de mercadorias (loja de equipamento contra incêndio); Manutenção (Auto Center, Oficina mecânica); Importação e Exportação e; Repartição Pública, Polícia Rodoviária Federal.
- **Pólos geradores de tráfego:** Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

6.3.2. Adensamento Populacional

Caracterização do território – Município de São José dos Pinhais, segundo o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES).

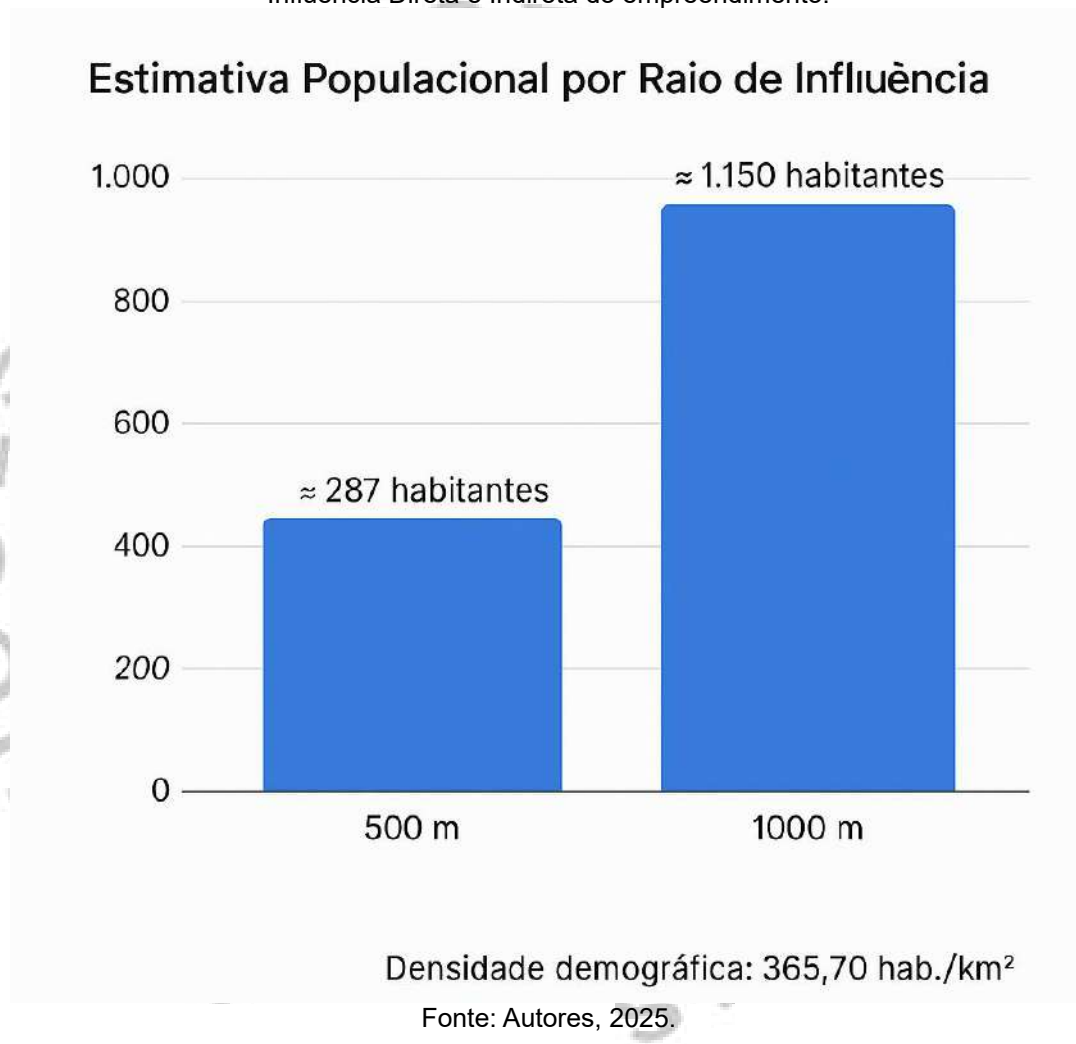
- **Densidade Demográfica – 2024:** 365,70 (hab./km²).

Portanto, se tratando da **AII**, aproximadamente **1.150 habitantes** vivem dentro do raio de 1 km (1.000 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./km².

E da mesma forma, para a **AID**, pode-se estimar que **287 habitantes** vivem dentro do raio de 0,5 Km (500 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./Km².

A seguir demonstra-se a Figura 28, contendo os dados apresentados acima.

Figura 28 – Estimativa populacional, de acordo com a densidade demográfica nas Áreas de Influência Direta e Indireta do empreendimento.



6.3.3. Sistema viário/infraestrutura viária regional e local

Em vistoria realizada na data de 27 de junho de 2025, verificou-se que o acesso se dá a partir da BR-116, até o KM 95, chegando à via marginal, e por fim, a entrada do empreendimento (Figuras 29, 30 e 31).

Figuras 29, 30 e 31 – Acesso ao empreendimento, à Rodovia e à marginal.



Fonte: Autores, 2025.

Nota-se que, atualmente, a via que dá acesso ao empreendimento não possui pavimentação, tampouco, o local conta com calçadas públicas, contudo, se faz um acesso eficiente no que diz respeito à localização. Cabe ressaltar, que o fluxo de pedestres é muito baixo, apenas cidadãos que residem nas propriedades lindeiras e trabalham nas áreas de serviços locais e regionais.

Quanto à Rodovia (modal de transporte disponível), o trecho é monitorado pela Polícia Rodoviária Federal, boa sinalização, fluxo intenso em ambos os sentidos, de variados meios de transporte (veículos automotivos, tais como carros, caminhões, motos e ônibus), Figura 32.

Figura 32 – Evidência do fluxo de veículos na Rodovia BR-116.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.4. Disponibilidade de transporte coletivo

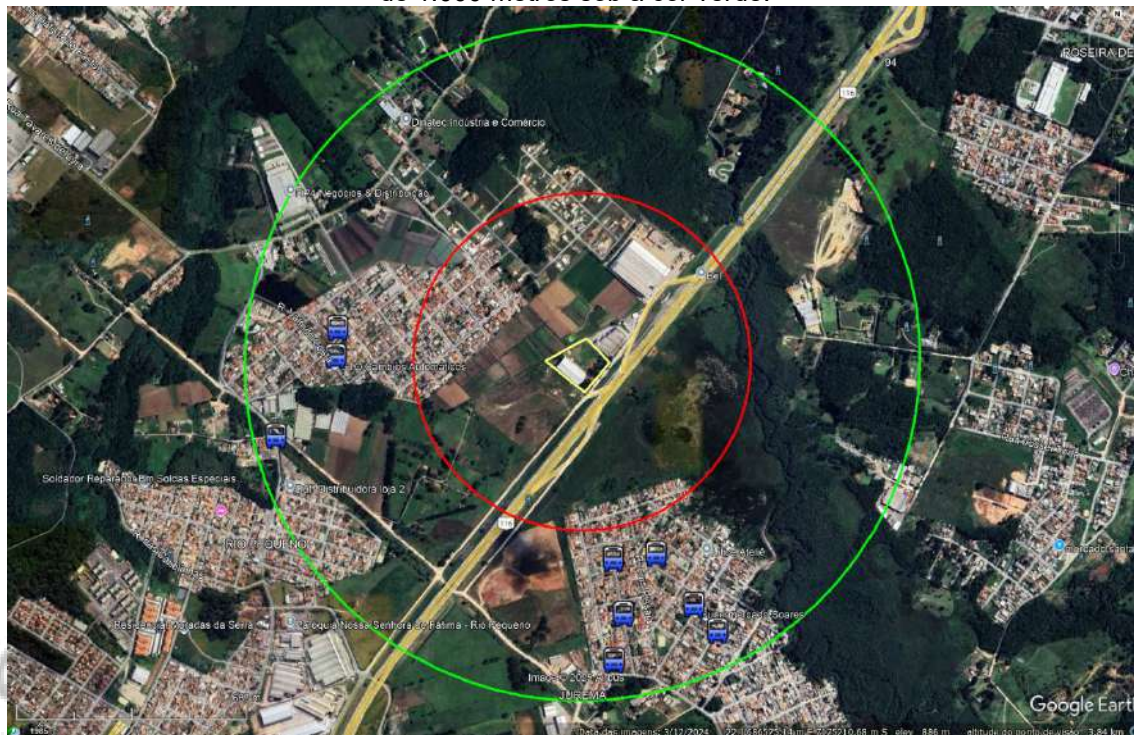
Área de Influência Indireta (AII)

A disponibilidade e a qualidade do transporte público exercem papel fundamental na acessibilidade urbana e na integração socioespacial. Na **AII** do empreendimento, com raio de 1.000 metros, é essencial avaliar a oferta de linhas de ônibus, a proximidade de pontos de parada e as condições de conectividade com os principais polos geradores de tráfego e centralidades urbanas. Essa análise contribui diretamente para compreender os potenciais impactos e a capacidade de suporte da infraestrutura viária existente frente à implantação do projeto.

Em vista disso, consta a linha de ônibus 510 - Terminal Central/Rio Pequeno, a qual possui dois itinerários, o primeiro: Rio Pequeno → Terminal Central São José das 05:00 às 23:15 horas e o segundo: Terminal Central São José → Rio Pequeno iniciando às 05:30 e finalizando às 23:45 horas. Sentido: Rio Pequeno → Terminal Central São José contemplam 41 paradas (duração da viagem 28 minutos), sendo que na **AII** apresentam-se pontos de ônibus nas Ruas Zoraide Bunhrer; Antônio Nunes da Rocha Rios; Alexandre Ronkoski; Cláudio José Ravaglio, 106; R. Cláudio José Ravaglio, 248; Constante Moro Sobrinho e; Rua Onofre Holtmann. Sentido: Terminal Central São José → Rio Pequeno contemplam 38 paradas (duração da viagem 30 minutos), sendo que os pontos de ônibus se encontram nas vias supracitadas, conforme Figura 33, que segue, tendo como evidência as Figuras 34, 35 e 36.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 33 – Localização das paradas de ônibus existentes na All, a qual está ilustrada pelo raio de 1.000 metros sob a cor verde.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Figuras 34, 35 e 36 – Evidências de três pontos de ônibus dos 09 pontuados.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.5. Disponibilidade de equipamentos comunitários

Destacam-se alguns equipamentos comunitários da região que contribuem diretamente para a qualidade de vida e fortalecem o entorno urbano do imóvel, que apresenta boa cobertura comunitária nas áreas de educação, lazer e assistência social, conforme Quadro 01, abaixo.

Quadro 01 - Tabela de Equipamentos Comunitários Destacados

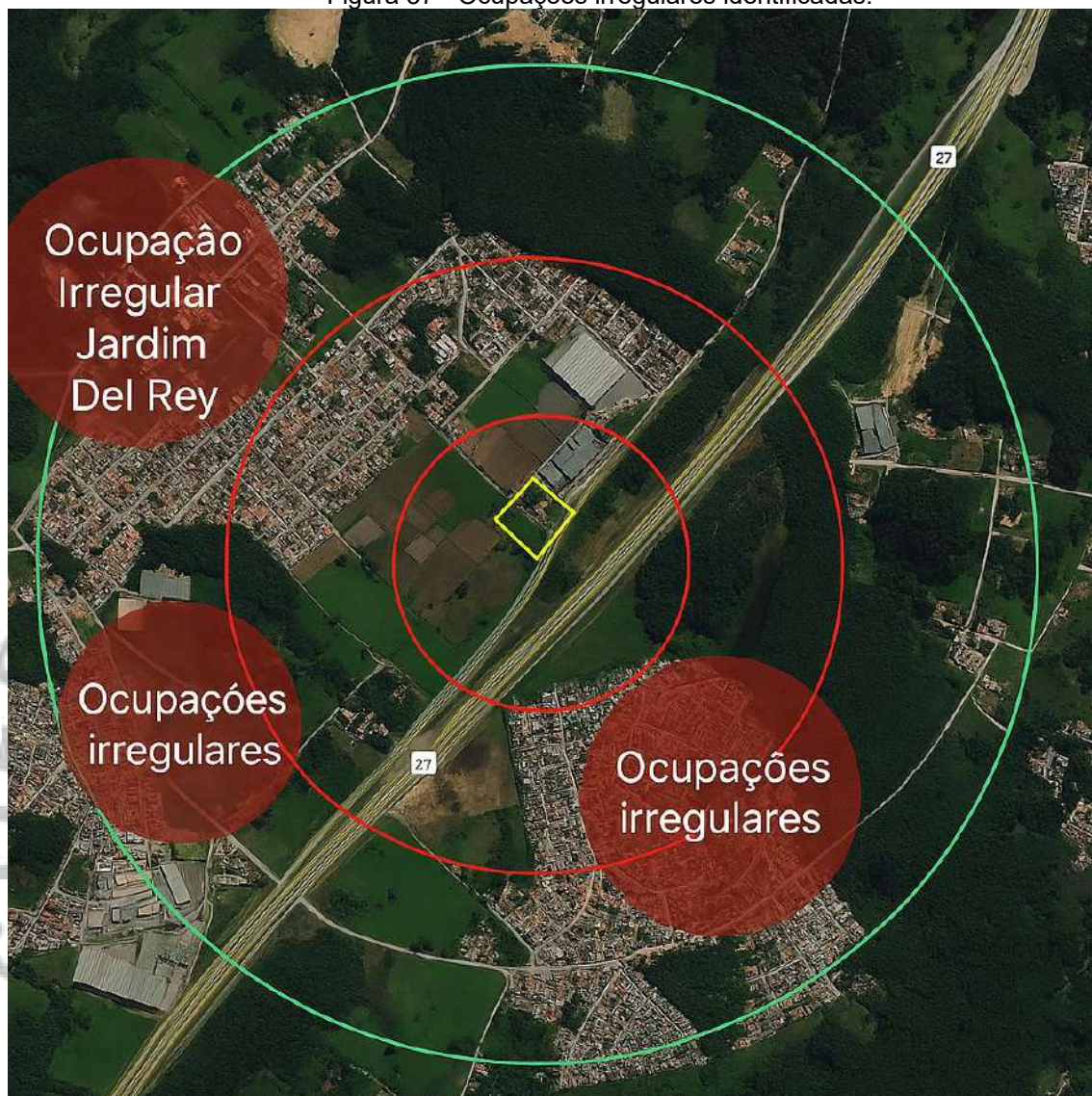
Nome do Equipamento	Tipo de Equipamento	Localização Aproximada
CMEI Santa Maria de Los Angeles	Educação (Creche Municipal)	Dentro do raio de 1000 metros
Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca	Educação (Ensino Fundamental)	Dentro do raio de 1000 metros
Igreja Adventista do Sétimo Dia	Equipamento Comunitário (Religioso)	Dentro do raio de 1000 metros
CRAS Miguel Haluch	Assistência Social	Dentro do raio de 1000 metros
Parque/Área de Lazer na Rua Luís Pissaia	Lazer e Área Verde	Dentro do raio de 1000 metros

Fonte: Autores, 2025.

6.3.6. Ocupações irregulares

As ocupações irregulares identificadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) 2017, correspondem a áreas urbanizadas de forma espontânea e não planejada, muitas vezes situadas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas de manancial, faixa de domínio e margens do Rio Pequeno. Entre os núcleos destacados estão: Vila Tereza; Jardim Q Sonho e; Chácaras Dom Rodrigo (Figura 37).

Figura 37 - Ocupações irregulares identificadas.



Fonte: Google EARTH PRO (adaptado), 2025.

Esses territórios apresentam características comuns: ausência de infraestrutura urbana adequada, risco socioambiental, déficit de regularização fundiária e demanda por integração aos serviços públicos essenciais.

A implantação do novo empreendimento pode contribuir positivamente para esse contexto por meio das seguintes estratégias:

- Qualificação urbanística da região, com possível indução de melhoria na infraestrutura do entorno (viário, iluminação, pavimentação);
- Atração de investimentos e serviços públicos, estimulando o redesenho territorial das áreas limítrofes;
- Articulação com políticas de regularização fundiária e reurbanização, reforçando o potencial de ordenamento do solo urbano;
- Geração de emprego e renda, que pode beneficiar diretamente moradores dos núcleos irregulares;
- Valorização paisagística e ambiental, promovendo maior atenção à preservação da bacia do Rio Pequeno.

6.3.7. Paisagem e morfologia urbana

A área onde se insere o empreendimento apresenta uma paisagem predominantemente suburbana-industrial, marcada por:

- Conjuntos logísticos e industriais ao longo da BR-116 e proximidade com o Contorno Leste;
- Vegetação esparsa e remanescente de áreas de manancial, visível nas bordas da bacia do Rio Pequeno;
- Ocupações residenciais consolidadas e formações esparsas, intercaladas por áreas vazias ou em transição de uso;
- Ausência de verticalização - prevalecem construções térreas, com predominância do uso misto (industrial/residencial).

Essa composição gera uma paisagem de transição territorial, com influência do vetor logístico-industrial e presença de elementos ambientais que exigem preservação.

No que diz respeito à morfologia o terreno onde o empreendimento será implantado respeita os limites físicos e funcionais da morfologia, inserindo-se como elemento ordenador e estruturador do território.

7. IMPACTOS

O empreendimento proposto localiza-se em área urbanizada próxima a zonas de expansão e núcleos residenciais consolidados, com relativa proximidade de áreas ambientalmente sensíveis. A atividade prevista é de natureza comercial e logística de médio porte, voltada à distribuição de mercadorias e prestação de serviços. Portanto, para ilustrar os impactos positivos e negativos quanto à **natureza, abrangência, temporalidade e magnitude**, segue Quadro 02.

Quadro 02 – Matriz de impacto - natureza, abrangência, temporalidade e magnitude.

Aspecto Avaliado	Natureza	Abrangência	Temporalidade	Magnitude
Aumento na circulação e atração econômica	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado
Conflito com uso residencial (tráfego/ruído)	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Valorização imobiliária da região	Positivo	AII	Permanente	Moderado
Aumento na demanda por infraestrutura pública	Negativo	AID/AII	Permanente	Moderado
Criação de empregos diretos e indiretos	Positivo	AID/AII	Temporário/ Cíclico	Moderado
Mudança na paisagem urbana local	Neutro	AID	Permanente	Baixo
Potencial sobrecarga no sistema viário existente	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Integração à malha logística regional	Positivo	AII	Permanente	Alto

Fonte: Autores, 2025.

A análise dos impactos gerados pelo empreendimento deve considerar as distintas fases de sua implementação, dado que cada etapa produz efeitos específicos sobre o território e a dinâmica urbana. Os impactos podem ser agrupados conforme ocorrem durante a **execução da obra** e ao longo do **funcionamento do empreendimento** (Quadro 03).

Quadro 03 - Matriz de impacto - execução da obra e funcionamento do empreendimento

Item Avaliado	Fase	Natureza	Abrangência	Duração	Magnitude
I - Alterações no assentamento/adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
II - Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
III - Uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Alto
IV - Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
V - Geração de tráfego, transporte público, acesso	Ambas	Negativo	AID	Permanente /Cíclico	Alto
VI - Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	AID	Permanente	Baixo
VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico/natural/cultural	Ambas	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
VIII - Abrangência da área de interferência (raio definido por órgão local)	Ambas	Neutro	AID/All	Permanente	Baixo
IX - Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
X - Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
XI - Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	All	Permanente	Moderado
XII - Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Moderado
XIII - Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	AID/All	Permanente /Cíclico	Alto

Fonte: Autores, 2025.

Os efeitos identificados exigem não apenas diagnóstico técnico, mas também ações propositivas por parte do empreendedor visando reduzir os impactos negativos, compensar eventuais desequilíbrios e ampliar os benefícios sociais e econômicos decorrentes do projeto.

Neste contexto, apresenta-se a matriz com propostas de **mitigação e compensação dos impactos negativos**, bem como estratégias de **potencialização dos impactos positivos** (Quadro 04). As iniciativas contempladas foram elaboradas com base nos princípios de desenvolvimento sustentável, equidade territorial e integração às políticas públicas locais, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e o fortalecimento da relação entre o empreendimento e a comunidade.



Quadro 04 – Matriz de impacto - mitigação e compensação dos impactos negativos/ potencialização dos impactos positivos.

Impacto Identificado	Fase	Natureza	Propostas do Empreendedor
Alterações no assentamento e adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	Incentivo à inclusão habitacional planejada; diálogo com órgãos locais sobre infraestrutura social.
Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	Áreas verdes no imóvel; contribuição para ampliação de equipamentos comunitários.
Transformação no uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	Compatibilização com o Plano Diretor; proposta de uso misto que favoreça dinamismo urbano.
Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	Implantação de programas de apoio à moradia popular e prevenção à gentrificação.
Geração de tráfego e demanda por transporte público/acessibilidade	Ambas	Negativo	Abertura de vias internas, faixas de desaceleração, bicicletários; diálogo com concessionárias de transporte.
Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	Implantação de fachadas ventiladas, recuos e uso racional da luz natural.
Interferência na paisagem e patrimônio urbano/cultural	Ambas	Negativo	Preservação visual da paisagem.
Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	Controle ambiental, monitoramento constante, protocolos de segurança.
Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	Plano de gestão de resíduos; reutilização de materiais e logística reversa.
Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	Criação de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) próprio do empreendimento, com metas de eficiência energética, controle de resíduos e consumo hídrico
Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	Localização compatível com a infraestrutura urbana.
Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	Capacitação profissional local e fomento ao empreendedorismo.

Fonte: Autores, 2025.

8. CONCLUSÃO

O empreendimento apresenta porte estratégico de alcance regional, previsto em imóvel de 15.300,00 m², situado em zona urbana com vocação mista e inserido em área de expansão urbana. Seu entorno é predominantemente composto por usos industriais e comerciais, com a presença pontual de núcleos residenciais, sendo favorecido pela proximidade com a rodovia federal, o que amplia sua acessibilidade e integração logística.

A partir da análise dos impactos das fases de implantação e operação, foram identificados efeitos relevantes sobre a dinâmica urbana, socioambiental e territorial da área de influência direta (AID) e indireta (AI).

A localização estratégica, associada ao perfil comercial/logístico e ao porte do projeto, impulsiona transformações positivas, tais como: Valorização imobiliária do entorno; Incremento socioeconômico regional e; Qualificação da morfologia urbana. Destacam-se, dentre as ações mitigadoras propostas, medidas como: Controle de ruído, vibração e gestão de resíduos durante a obra; Implantação de vias internas e solução de acessos para minimizar o impacto sobre o tráfego local e; Preservação visual no entorno imediato.

Essas iniciativas, somadas à vocação econômica do projeto, contribuem diretamente para o fomento à geração de empregos, tanto diretos quanto indiretos, reforçando o papel estruturador do empreendimento na reconfiguração urbana e no desenvolvimento da região.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

AÇOS PINHAIS LTDA.

AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Atividade: Barracão Industrial para Fabricação de estruturas metálicas, Serviço de corte e dobra de metais e Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos.

Área total do imóvel: 203.173,32 m²

Área total do empreendimento: 15.300,00 m²

Área total a construir: 6.665,25 m²

Representantes legais: Janaína de Campos Bergamasco e Vilma Fátima de Campos Bergamasco CNPJ 02.596.390/0001-30.

Dados do imóvel: Matrícula nº 58.108 – Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4.156, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. Inscrição Imobiliária: 15.143.0003.0000.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, JULHO DE 2025.

1. INTRODUÇÃO

O empreendimento proposto consiste na implantação de um Barracão Industrial voltado para as atividades de fabricação de estruturas metálicas, serviços de corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos. A proposta está inserida em um imóvel com área total de 203.173,32 m², localizado em zona industrial do município, com infraestrutura parcial já instalada.

A área destinada ao empreendimento ocupa 15.300,00 m², dos quais 6.665,25 m² serão efetivamente construídos, contemplando o barracão industrial, áreas de apoio e circulação interna. O projeto prevê ainda a implantação de uma usina de concretagem para uso interno, além do asfaltamento das vias internas, o que garantirá maior eficiência logística e operacional.

O imóvel já conta com algumas estruturas pré-existentes, como um barracão não finalizado (iniciado em 2014), uma casa de caseiro e instalações para sistemas de drenagem e esgotamento sanitário, que serão integradas ao novo projeto.

Do ponto de vista ambiental, destaca-se o compromisso com a preservação dos 23 Pinheiros-do-Paraná (*Araucaria angustifolia*) existentes na área, bem como das demais árvores localizadas nos fundos do terreno, assegurando a manutenção da vegetação nativa e o equilíbrio paisagístico da área.

A escolha por estruturas metálicas reflete uma solução construtiva moderna e eficiente e sustentável, com vantagens como rapidez na execução, flexibilidade de layout, alta durabilidade e possibilidade de reaproveitamento de materiais, alinhando-se às boas práticas da construção industrial.

Por fim, no que diz respeito ao embasamento legal da exigibilidade do EIV, tem-se a Lei Complementar Municipal nº 100/2015 – Plano Diretor Municipal que estabelece, no Art. 81, os empreendimentos e atividades que, por seu porte ou natureza, estão sujeitos à apresentação de EIV e define

critérios como área construída, geração de tráfego, potencial de impacto ambiental e urbano, entre outros; bem como a Lei Complementar Municipal nº 107/2016 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que complementa o Plano Diretor e especifica os usos condicionados que exigem o EIV, especialmente em zonas industriais e de expansão urbana, e ainda, a Instrução Normativa nº 02/2023 – SEMU, que regulamenta os procedimentos para análise, elaboração e protocolo do EIV junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

Em aplicação ao projeto proposto, considerando que o empreendimento possui área total de 15.300,00 m²; terá área construída de 6.665,25 m²; envolve atividades industriais e de comércio atacadista de produtos siderúrgicos e; prevê a implantação de usina de concretagem e movimentação interna de veículos pesados. Portanto, ele se enquadra nos critérios de exigência de EIV por seu porte, natureza industrial e potencial de impacto sobre a vizinhança, conforme previsto na legislação municipal.

2. DADOS DO EMPREENDEDOR/RESPONSÁVEIS LEGAIS PELO EIV

Dados cadastrais do empreendedor

- AÇOS PINHAIS LTDA.
- AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- CNPJ 02.596.390/0001-30
- Avenida das Américas, 293, Três Marias, São José dos Pinhais/PR
- E-mail: acos@acospinhais.com.br – Telefone: (41) 3382-1455

Responsáveis Técnicos

- Nome: Indira Zeferino
- Engenheira Florestal, Especialista em Engenharia e Gestão Ambiental
- Registro Profissional: CREAPR/162839-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: indizeferino@outlook.com – Telefone: (41) 99744-0879

Documento assinado digitalmente
gov.br INDIARA ZEFERINO
Data: 05/08/2025 17:23:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

- Nome: Luiz Gustavo Malinowski Gouveia da Silva
- Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Eng.º de Segurança do Trabalho
- Registro Profissional: CREAPR/207300-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: luizgustavo55@hotmail.com – Telefone: (41) 99774-6962

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA
Data: 05/08/2025 21:56:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação:

- Inscrição Imobiliária: nº 15.143.0003.0000
- Matrícula: nº 58.108 (Anexo 01)
- Localização: Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4156, bairro Rio Pequeno, Município de São José dos Pinhais/PR.

Área Total:

- 203.173,32 m² (equivalente a 20,317332 hectares)

Propriedade Parcial:

- A sócia proprietária Janaína de Campos Bergamasco, representante da empresa Aços Pinhais LTDA., é titular de uma fração ideal correspondente a 15.300,00 m² (1,53 hectares) da área total.

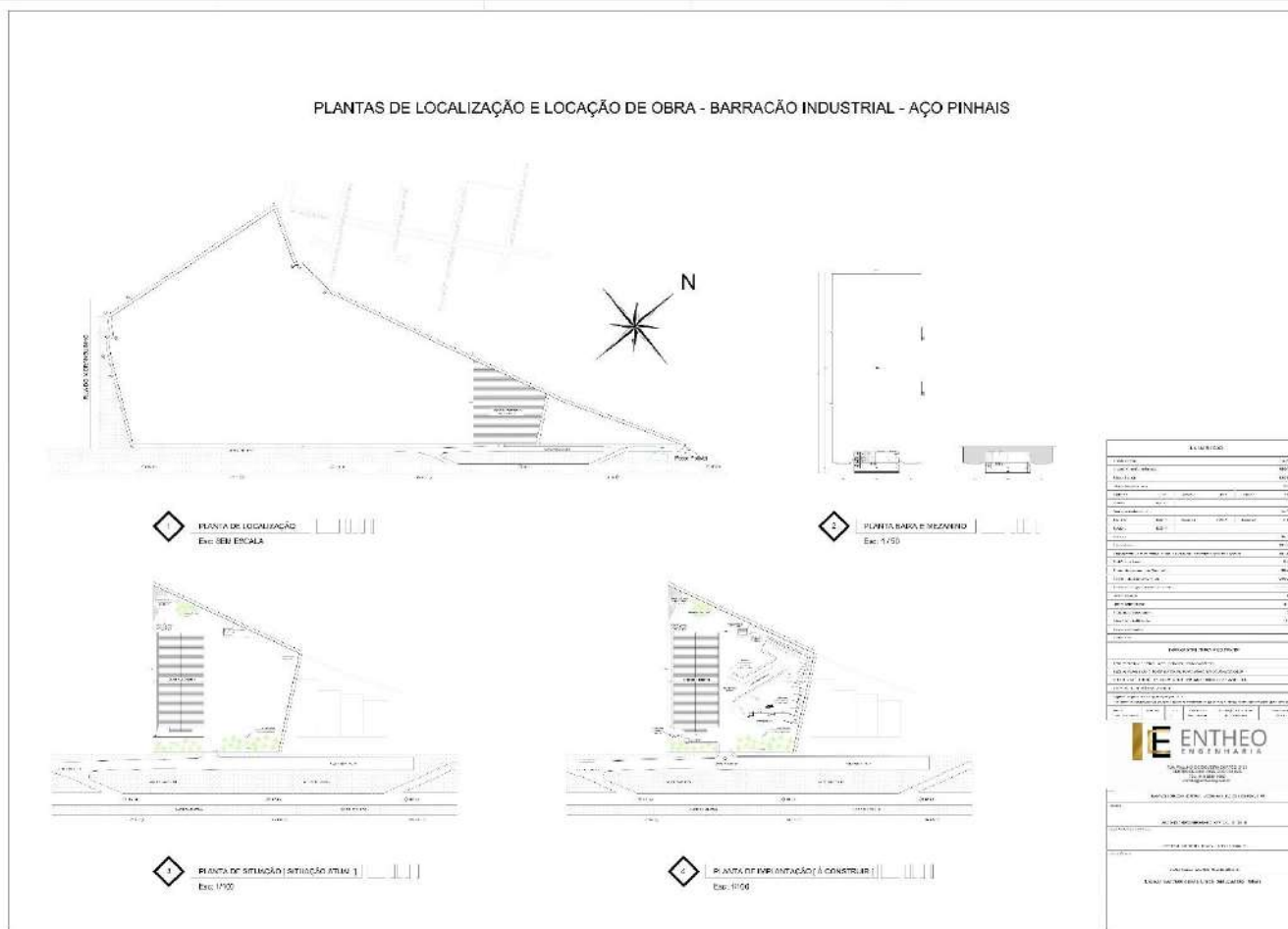
Situação Urbanística:

- O imóvel passou a integrar o perímetro urbano do município de São José dos Pinhais a partir do ano de 2018, conforme consta na Averbação nº 13 da Matrícula nº 58.108.

A seguir apresentam-se: a Planta de Localização e Locação de obra (Anexo 02); o Mapa de Localização, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S e; o Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso. (Figuras 01, 02 e 03).

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 01 – Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO ENGENHARIA, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 02 – Mapa de Localização do empreendimento, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 03 – Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

3.2. HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Cartório de Registro de Imóveis (Matrícula nº 58.108)

- 2003 - O terreno constituído por uma área de 203.173,32 m², situado no lugar denominado Fazendinha – Rio Pequeno.
- 2003 - Althayr, Aloacir, Aderci e Romélia de Oliveira adquiriram o imóvel por Usucapião, em outubro de 2003.
- 2008 - Aderci e Romélia de Oliveira venderam parte ideal, totalizando 7.500 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2009 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 4.330 m² à Celso Bertolini.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 600 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 15.300 m² à Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.
- 2012 - Premier Administradora de Bens LTDA., vende área de 8.100 m² à Roddar Pneus Importação e Distribuição S/A.
- 2012 - Celso Bertolini vende a área de 4.330 m² à Bel Fix Importação LTDA.
- 2018 - Consta que o imóvel se encontra no Perímetro Urbano de São José dos Pinhais.
- 2019 - Bercamp Compra e Venda de Imóveis EIRELI (antiga Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.) **vende 15.300,00 m² à Janaína de Campos Bergamasco.**
- 2020 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 29.994,44 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2021 – Althayr de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Fernando Herzog Ziviani e Ana Beatriz Massaneiro Ziviani.

- 2021 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 10.000 m² à Carretsul Reparadora de Equipamentos Rodoviários EIRELI.
- 2021 – Aloacir de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2024 – Registra-se o Óbito de Althayr de Oliveira.
- 2024 – Averba-se Partilha de Direito Sucessório da fração ideal de 57.724,44 m² em favor ao herdeiro Althayr Heleno Valera de Oliveira.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 13.000 m² à Gilberto Luís Percicoti e Sandra Regina Zen Percicoti.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 20.005,56 m² à Cambará Participações LTDA.

Prefeitura Municipal/Secretaria de Urbanismo (Guia Amarela - Anexo 03) e Lei Complementar nº 107/2016)

- 2025 - O imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%. Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%).

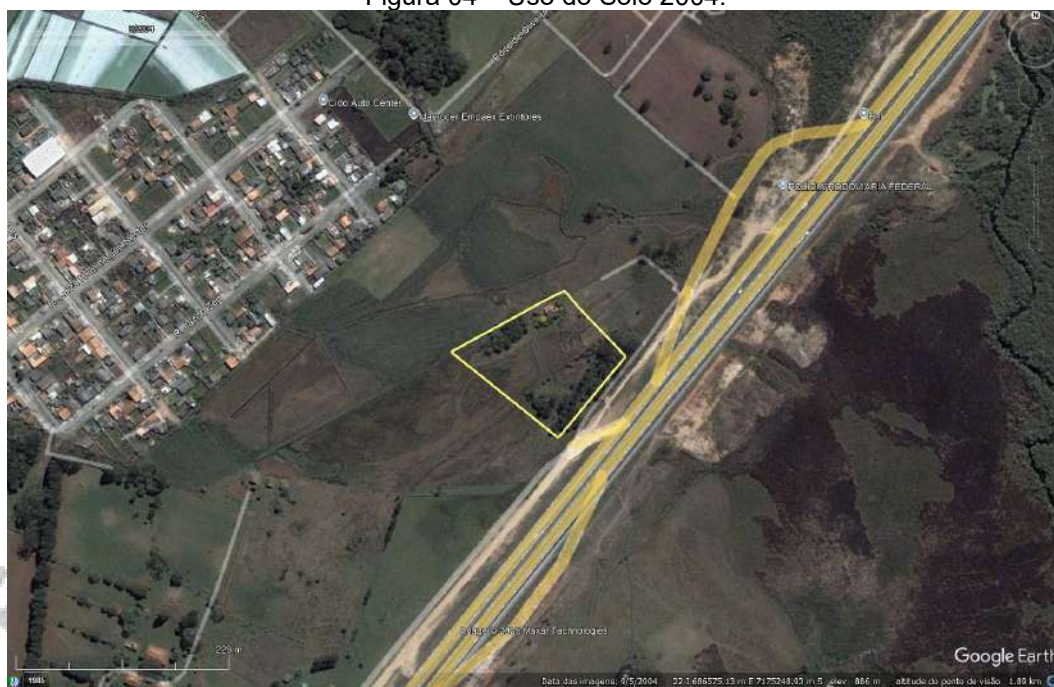
- 2025 - Categoria Industrial: Indústria Tipo II (Médio Impacto): atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto. Essa atividade é considerada de médio impacto, com exigência de controle ambiental e urbanístico.
- 2025 - Este imóvel 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. O empreendimento proposto não representa risco à segurança da aviação conforme os critérios da Lei nº 12.725/2012, pois: Não atrai fauna relevante; Não gera resíduos atrativos; Não interfere nas rotas de aproximação ou decolagem e; Está em conformidade com o uso industrial permitido na zona.
- 2025 - Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições.

- 2025 - Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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). Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 04), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea.

Uso e Ocupação do Solo (Google EARTH PRO)

- 2004: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de uma edificação também aos fundos da propriedade.

Figura 04 – Uso do Solo 2004.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2008: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

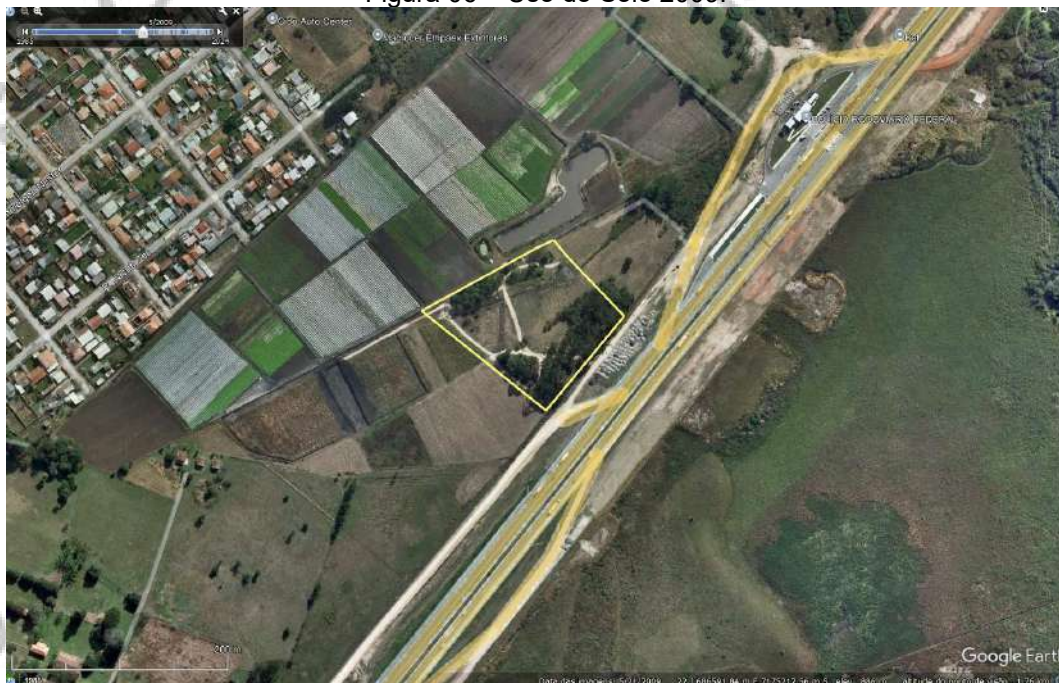
Figura 05 – Uso do Solo 2008.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2009: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade, bem como um tanque com aproximadamente 75 m² à nordeste do imóvel.

Figura 06 – Uso do Solo 2009.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2010: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 07 – Uso do Solo 2010.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2011: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 08 – Uso do Solo 2011.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2012: Observa-se a realização de terraplanagem na área central do imóvel, bem como a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

Figura 09 – Uso do Solo 2012.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2013: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por estruturas provisórias, consistentes em unidades modulares do tipo contêiner. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 10 – Uso do Solo 2013.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2014: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 11 – Uso do Solo 2014.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2015: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 12– Uso do Solo 2015.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2016: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 13 – Uso do Solo 2016.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2017: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 14 – Uso do Solo 2017.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2019: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 15 – Uso do Solo 2019.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2020: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 16 – Uso do Solo 2020.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2021: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 17 – Uso do Solo 2021.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2022: Verifica-se, na porção central do imóvel, a presença de área previamente terraplanada, onde já se encontra instalada a estrutura externa de um barracão. Na porção frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, configurando um remanescente de vegetação natural.

Figura 18 – Uso do Solo 2022.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2023: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, e que apresenta indícios de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 19 – Uso do Solo 2023.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2024: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, bem como uma residência localizada aos fundos, além disso, apresenta início de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural. Por fim, nota-se a abertura de um acesso que conecta a frente do imóvel com os fundos.

Figura 20 – Uso do Solo 2024.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Em síntese, apesar das intervenções no imóvel, permanecem os exemplares de *Araucaria angustifolia* na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa na extremidade posterior, indicando a manutenção parcial das características ambientais originais, ainda que em coexistência com o uso antrópico crescente.

3.3. CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS/FÍSICAS

A área em questão apresenta **relevo** suavemente ondulado (Figura 21), com **altitude** média de aproximadamente 915 metros acima do nível do mar, característica típica da transição entre o **Primeiro Planalto Paranaense** e a Serra do Mar. Está inserida na **zona urbana** do município de São José dos Pinhais/PR.

Figura 21 – Visão geral da topografia (relevo e declividade) da área.



Fonte: Autores, 2025.

No aspecto da **cobertura vegetal**, predomina a flora nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, conforme classificação da formação fitogeográfica dos Campos Gerais.

A área está inserida na Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo-Lenhosa. Na porção frontal do terreno são encontrados exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), enquanto a porção posterior conserva um fragmento de vegetação nativa remanescente (Figuras 22, 23 e 24).

Figura 22, 23 e 24 – Exemplares de Pinheiros-do Paraná na porção frontal e fragmento florestal na fração posterior do imóvel.



Quanto à **hidrografia**, há um curso d'água principal denominado Rio Pequeno, localizado a cerca de 1000 metros do ponto de interesse, com largura variável entre 10 e 50 metros. Este corpo hídrico possui uma Área de Preservação Permanente (APP) de 50 metros em cada margem, conforme legislação vigente. Ressalta-se que a área do empreendimento está **fora dos limites da APP** associada ao Rio Pequeno.

A área integra a Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, com contribuição de afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira. Também pertence à Área de Manancial do município, associada ao Rio Pequeno, além de estar contemplada no traçado do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

Do ponto de vista **climático**, a região está inserida na zona bioclimática Submontana, caracterizada por clima temperado quente, úmido a muito úmido. Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger, trata-se do tipo Cfb, com verão ameno, distribuição pluviométrica homogênea ao longo do ano e temperatura média no mês mais quente inferior a 22 °C.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

- **Macrozoneamento:** O empreendimento está inserido na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor Municipal). Essa macrozona tem como objetivo: - Promover o desenvolvimento industrial e logístico; - Incentivar a instalação de empreendimentos produtivos; - Garantir infraestrutura adequada para atividades econômicas; - Compatibilizar o crescimento com a sustentabilidade ambiental. O empreendimento em questão — Barracão industrial para fabricação de estruturas metálicas, corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos - **é plenamente compatível com os objetivos da macrozona**, pois: Trata-se de atividade industrial e comercial de médio porte; Está alinhado com o uso permitido em zonas industriais e de serviços e; Contribui para o fortalecimento da vocação econômica da região.
- **Zoneamento:** De acordo com a **Lei Complementar nº 107/2016** o imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%.

Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%). Em conformidade com a **Lei Municipal nº 29/2000**, o empreendimento é compatível com os objetivos da zona, pois está inserido em área destinada à consolidação da ocupação industrial e ao fortalecimento da atividade econômica local. Bem como respeita os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, recuos e coeficiente de aproveitamento) e não compromete a qualidade nem aumenta o risco de degradação ambiental dos recursos hídricos.

- **Diretrizes viárias incidentes no imóvel:** Segundo o Anexo II da **Lei Complementar nº 152/2022**, o imóvel está situado em região estratégica entre: Contorno Leste (BR-116); Rio Iguaçu e; Divisa com Pinhais e Piraquara. A referida Lei estabelece a classificação viária, que inclui vias arteriais, coletoras e locais, além de vias marginais e metropolitanas, portanto, o empreendimento compreende: Via metropolitana - BR-116 – **Não incide na faixa não edificável e terá controle de acesso**; Via arterial - Vias de ligação ao Contorno Leste (Via de acesso) – **Compatível com a concentração de tráfego industrial e logístico**; Via coletora - Vias locais de distribuição – **As quais conectam o empreendimento à malha urbana** e; Via marginal – Não oficial – **Preservação da Faixa de reserva obrigatória (Faixa de domínio - de 15 metros a partir do eixo da rodovia.)**. Além disso, de acordo com o **Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da COMEC**, o empreendimento em questão apresenta compatibilidade com o sistema de mobilidade urbana e regional.

- **Área de manancial:** O imóvel está inserido na Área de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), conforme definido pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022**. Esse decreto regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais operantes e futuros da RMC, com base em critérios de capacidade de suporte populacional, preservação da qualidade hídrica e restrições de uso e ocupação do solo. O imóvel está vinculado à Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, com influência direta do Rio Pequeno, que é considerado manancial de abastecimento público. **O empreendimento em questão é compatível com a área de manancial** devido estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e zoneamento local, além disso, consoante ao Anexo I do referido Decreto, o qual apresenta os mananciais operantes (disponibilidade hídrica): **Captação do Rio Pequeno (II-j):** Foram avaliadas as estações fluviométricas próximas da captação pertencentes à bacia do Iguaçu e adotou-se a estação 65010000 – Fazendinha, cuja vazão específica com 95% de permanência é de 7,2 L/s/km². Bem como, em conformidade ao ANEXO III - Tabela 01 - População limite por manancial superficial de cada Município, constante no mencionado Decreto, São José dos Pinhais: Manancial: Rio Iguaçu/Canal de Água Limpa - Atual - Área 160,48 Km² e População Limite 108.091 habitantes. De acordo com a IPARDES a densidade demográfica até 2024 era de 365,70 (hab./km²).
- **Cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT):** O imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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).

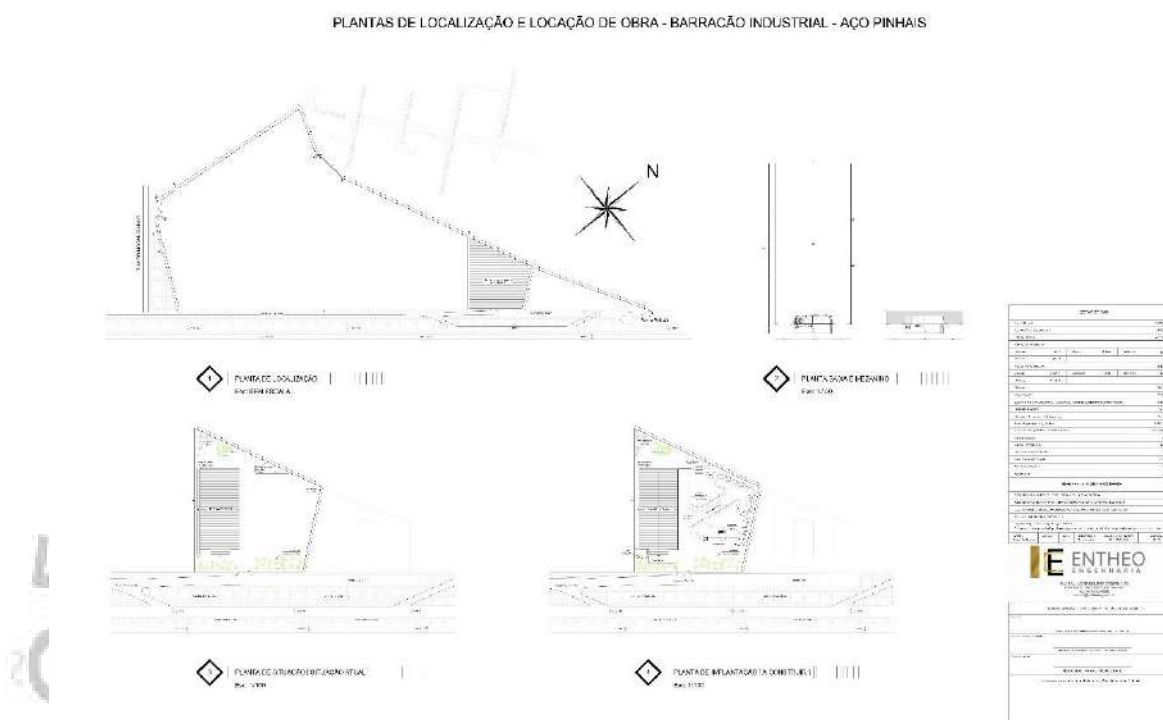
Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 05), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e **pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea, o qual possui altura inferior a 19 metros, portanto, dentro da superfície cônica dispensa autorização prévia do Comando da Aeronáutica (COMAER/DECEA)**, bem como o empreendimento não necessita de sinalização ou iluminação especial, pois não está em áreas com exigência específica, como corredores de aproximação ou rota de voo visual, a construção existente e não finalizada está tecnicamente compatível com as diretrizes de segurança aérea e não há torres, chaminés ou estruturas superiores à edificação principal.

- **Área de Ruído Aeroportuário:** Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme **Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)**. O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - **Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições**.

5. EMPREENDIMENTO

- **Implantação**

Figura 25 - Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO Engenharia, 2025.

A Planta de Implantação apresentada acima refere-se ao projeto de construção de um barracão industrial da empresa Aço Pinhais LTDA., localizado na BR-116, Km 95, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. O referido estudo preliminar reúne informações técnicas essenciais para orientar a execução da obra e garantir conformidade urbanística, estrutural e legal.

A planta inclui vistas situacionais sem escala, que posicionam o imóvel em relação à malha viária existente, destacando ruas adjacentes, acessos e orientação solar.

Representações internas detalham a setorização do galpão, incluindo áreas produtivas, circulação, áreas administrativas e mezanino. Essa distribuição permite otimização funcional do espaço.

A base inferior da imagem exibe duas plantas em escala 1:100, comparando a configuração atual do terreno com a proposta de implantação. Isso permite identificar interferências, áreas preservadas e modificações previstas.

Por fim, no canto inferior direito, há uma tabela com estatísticas construtivas, como área total construída, taxa de ocupação, permeabilidade, volume da edificação e coeficiente de aproveitamento, possibilitando rápida verificação da compatibilidade com parâmetros urbanísticos e ambientais.

- **Pré-dimensionamento**

- Área total do imóvel: 203.173,32 m².
- Área total do empreendimento: 15.300,00 m².
- Área a construir computável: 6.665,25 m².
- Recuo frontal estimado: superior a 15 metros (compatível com faixa não edificável da BR-116).
- Afastamentos laterais e de fundos: respeitando os limites mínimos da ZIS (> 3 metros).

- **Acessos**

Acessos e soluções projetuais viárias, conforme exigências do Código de Obras e Edificações (COE) do município:

- Acesso frontal: voltado à BR-116, com faixa de recuo superior a 15 metros, respeitando a faixa não edificável exigida pela Lei Complementar nº 152/2022.
- Pátio de manobra interno com área ampla para circulação de caminhões.
- Docas e entrada em nível para carga e descarga.
- Estacionamento interno para veículos leves e visitantes.

Segundo o Artigo 153 da Lei Complementar nº 123/2018 (COE):

“Toda edificação não residencial deverá prever área de acumulação de veículos entre o alinhamento do lote e o ponto de controle de acesso, com mínimo de 5,00 metros de profundidade, para veículos leves, e mínimo de 15,00 metros para veículos pesados.”

O projeto prevê área de acumulação superior a 15 metros no acesso principal e é compatível com o fluxo de caminhões e veículos pesados.

Sendo assim, está tecnicamente compatível com as exigências do COE quanto à área de acumulação de veículos e soluções viárias internas.

- **Área de estacionamento**

- 20 vagas comuns, 01 vaga PNE e 01 vaga para idoso.
- Área de manobra para caminhões e/ou veículos pesados.

- **Área de carga e descarga**

- Concreteira

A unidade de concreteira opera com uma frota e fluxo logístico voltados à produção e entrega de concreto, com os seguintes recursos e movimentações diárias:

- Caminhões betoneira próprios: Disponibilidade de 2 a 3 veículos exclusivos para transporte de concreto usinado, utilizados conforme demanda operacional.
- Caminhão-pipa de apoio: 1 unidade destinada ao abastecimento de água para as operações de mistura e lavagem dos equipamentos.
- Veículos terceirizados para entrega: Entre 1 e 3 veículos contratados diariamente para complementar a distribuição do concreto, especialmente em períodos de alta demanda.
- Fluxo de fornecedores de insumos: Recebimento diário de 2 a 3 entregas contendo cimento, areia, brita e aditivos, fundamentais para o processo produtivo.

- Metalúrgica

A unidade metalúrgica conta com infraestrutura logística voltada ao transporte de peças, produtos acabados e matérias-primas, conforme descrito abaixo:

- Caminhões próprios (tipo baú ou truck): De 1 a 2 veículos utilizados no transporte de materiais volumosos e produtos finalizados.
- Utilitários leves: De 1 a 2 veículos destinados à movimentação rápida de peças menores ou atendimentos técnicos externos.
- Veículos terceirizados: Média de 2 a 5 veículos contratados por dia para reforçar o escoamento logístico, principalmente em entregas fora da região de operação.
- Fornecedores de matéria-prima: Rotina de recebimento entre 1 a 3 cargas diárias contendo chapas metálicas, perfis, tubos e componentes industriais.

• **Permeabilidade do solo**

Por se tratar de um estudo preliminar de pré-dimensionamento a planta exibe 98,19% de taxa de impermeabilidade, sendo uma versão inicial, que ainda não inclui todas as áreas pavimentadas, como estacionamento, calçadas internas e vias de circulação.

Considerando todos os elementos não permeáveis previstos na obra, calcula-se 71,48% como resultado técnico mais atualizado.

• **Estatística da ocupação do solo**

-Taxa de ocupação (TO) da edificação: 28,52%, apesar de constar o valor de 1,8% na planta gráfica, esse valor refere-se à projeção parcial da área já construída e não finalizada. Considera-se a totalidade das áreas cobertas e edificação principal, conforme definido pela Lei Complementar nº 107/2016, que estabelece que a Taxa de Ocupação corresponde à área de projeção da edificação sobre o terreno, portanto 28,52% para fins de licenciamento ambiental.

- Taxa de permeabilidade (TP): 71,48%, a planta apresenta o valor de 98,19%, que considera a área ocupada pelos pilares ou estrutura vertical, desconsiderando vias internas pavimentadas, estacionamento, calçadas e áreas de manobra. O valor adotado de 98,19% representa o percentual real de solo permeável após implantação do projeto, conforme exigência legal de Taxa de Permeabilidade mínima de 15% para a Zona Industrial e de Serviços (ZIS).

- **Clientes/Funcionários**

- Clientes

Localização Geográfica de Atuação: A base de clientes está concentrada em Curitiba e região metropolitana, abrangendo municípios adjacentes com forte presença industrial e de infraestrutura.

Segmento Econômico: Os clientes pertencem ao Segundo Setor da Economia, com foco na transformação de matéria-prima em produtos industrializados.

Frequência de Consumo: O consumo é de natureza diária, indicando alto grau de recorrência nas operações logísticas e produtivas, com necessidade contínua de fornecimento de insumos e materiais.

Canais de Relacionamento e Operação Comercial: A atuação junto aos clientes ocorre por meio de canais híbridos, combinando plataformas digitais (e-commerce) e offline (atendimento presencial, negociações comerciais e visitas técnicas).

Perfil Jurídico e Segmentos Atendidos: Todos os clientes estão formalizados sob CNPJ e atuam nos seguintes setores: Concreteiras; Construtoras; Obras civis públicas e privadas e; Concessionárias e administradoras de vias urbanas e rodoviárias.

- Funcionários

Para a operação do empreendimento estão previstos 50 funcionários simultâneos.

- **Horário de funcionamento**

Horário de atendimento operacional:

De segunda-feira a sábado, das 08h00 às 18h00, em regime comercial

- **Demanda por Infraestruturas Públicas**

- Drenagem de águas pluviais/contenção de cheias/racionalização de uso da água: Há sistema público de drenagem implantado na região, porém com cobertura limitada. As soluções previstas contemplam a implantação de sistema próprio de drenagem com caixas de inspeção, bocas de lobo e tubos de concreto; respeitar a taxa de impermeabilidade compatível com a localização; bem como realizar racionalização do uso da água com reaproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis.

- Demanda por esgotamento sanitário: O imóvel está inserido em área urbana, contudo, não há previsibilidade de extensão de rede pela SANEPAR. As soluções previstas, neste caso de restrições técnicas, serão a instalação de um sistema complementar com tratamento secundário e desinfecção, conforme exigências da Área de Manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022), contemplando fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro e clorador.

- Demanda por abastecimento de água: O imóvel em questão não é atendido pela Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), apesar da existência de rede pública de abastecimento disponível na região. Diante da ausência de atendimento por parte da companhia de água municipal, recomenda-se avaliar alternativas de fornecimento, como perfuração de poço artesiano, contratação de caminhões-pipa ou sistemas independentes de captação e filtragem.

- Demanda por energia elétrica: O imóvel está em área urbana com cobertura da COPEL Distribuição, que realiza fornecimento em média e baixa tensão, sendo que a COPEL está implantando medidores inteligentes e rede elétrica automatizada no município, com previsão de conclusão até outubro de 2025. Como soluções previstas incluem-se: Ligação convencional em baixa tensão para áreas administrativas; Ligação trifásica em média tensão para áreas industriais, com transformador próprio se necessário e; Possibilidade de monitoramento remoto do consumo via aplicativo COPEL.

- Demanda de resíduos: O município possui coleta pública de resíduos domiciliares e recicláveis, além de Ecopontos para descarte voluntário. Soluções previstas: Contratação de empresa licenciada para coleta e destinação de resíduos industriais e registro e comprovação de destinação final com notas fiscais e certificados ambientais, tais como Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) e Certificado de Destinação Final (CDF).

- **Características da atividade pretendida quanto à poluição**

- Poluição sonora: Moderada a alta - Uso de máquinas de corte, dobra e movimentação de metais; exige controle de ruído ou isolamento acústico. Monitoramento recomendado: Ruído ambiental, que é exigido pela Resolução CONAMA nº 001/1990 e normas municipais; necessário em áreas urbanas e industriais próximas a zonas residenciais.

- Poluição atmosférica: Baixa a moderada - Emissão pontual de partículas metálicas e vapores de óleos; pode exigir exaustores e filtros. Monitoramento recomendado: Qualidade do ar interno, recomendável em ambientes fechados com solda, corte térmico ou uso de óleos industriais.

- Poluição hídrica: Moderada - Geração de efluentes industriais e sanitários; exige conexão à rede pública ou sistema de tratamento. Monitoramento recomendado: Efluentes líquidos, obrigatório em área de manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022); exige análise físico-química e microbiológica.

- Poluição odorífera: Baixa - Atividade não envolve compostos orgânicos voláteis ou processos de fermentação. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Poluição eletromagnética: Muito baixa - Não há emissão significativa de campos eletromagnéticos; não envolve torres ou transmissores. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Vibração: Moderada - Equipamentos industriais podem gerar vibração; exige avaliação estrutural e controle em fundações. Monitoramento recomendado: Vibração estrutural: necessário se houver maquinário de grande porte ou fundações próximas a edificações sensíveis.

- Periculosidade: Moderada - Manuseio de metais, corte e dobra envolvem risco físico; exige plano de segurança e EPI obrigatório. Monitoramento recomendado: Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR), exigido pela NR-22 e NR-18 para atividades industriais com risco físico e mecânico.

- **Índices demográficos e demais estatísticas**

- População total (Censo IBGE 2022): 329.628 habitantes.
- População estimada (2024): 345.644 habitantes.
- Média de moradores por domicílio: 2,8 pessoas.
- Taxa de escolarização (6 a 14 anos): 97,4%.
- IPDM – Renda, Emprego e Produção Agropecuária (IPARDES 2021): 0,694.
- Salário médio mensal dos trabalhadores formais: 3,1 salários mínimos.
- População ocupada (2022): 129.613 pessoas.
- Percentual da população com rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo: 28,2%.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

No que diz respeito às Áreas de Influência do empreendimento, foram definidas a partir da delimitação de um raio de 1.000 metros - Área de Influência Indireta (AII) e um raio de 500 metros Área de Influência Direta (AID) a partir do ponto central do referido empreendimento, conforme ilustrado na Figura 26 abaixo.

Figura 26 – Delimitação da AII de 1.000 metros representada pelo raio de cor verde, da AID de 500 metros representada pelo raio de cor vermelha e do empreendimento representado pelo polígono de cor amarela.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

6.2. JUSTIFICATIVA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A definição da **AII**, definida por um raio de **1000 metros**, abrange uma área mais ampla, onde os efeitos do empreendimento tendem a ser indiretos, difusos ou cumulativos, mas ainda relevantes para a análise de impactos. Essa delimitação permite avaliar a integração do projeto com o tecido urbano, a conectividade com os sistemas de transporte coletivo, a capacidade de suporte da infraestrutura regional e a relação com equipamentos públicos, áreas de preservação e comunidades vulneráveis.

Já a **AID**, determinada por um raio de **500 metros** a partir dos limites do empreendimento, corresponde à zona de entorno imediato que poderá sofrer impactos diretos e mais intensos decorrentes da implantação e operação do projeto. Nessa faixa, são esperadas alterações perceptíveis na dinâmica urbana local, como modificações no uso e ocupação do solo, adensamento populacional, circulação viária, demanda por infraestrutura e serviços públicos, além de possíveis interferências na paisagem e no conforto ambiental da vizinhança.

A adoção desses raios é compatível com o **porte e a natureza do empreendimento**, garantindo uma abordagem proporcional e eficaz para a identificação, avaliação e mitigação dos impactos socioambientais, conforme exigido nos estudos de impacto de vizinhança (EIV) e demais instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

6.3. CARACTERÍSTICAS E ANÁLISES NA AID E AII

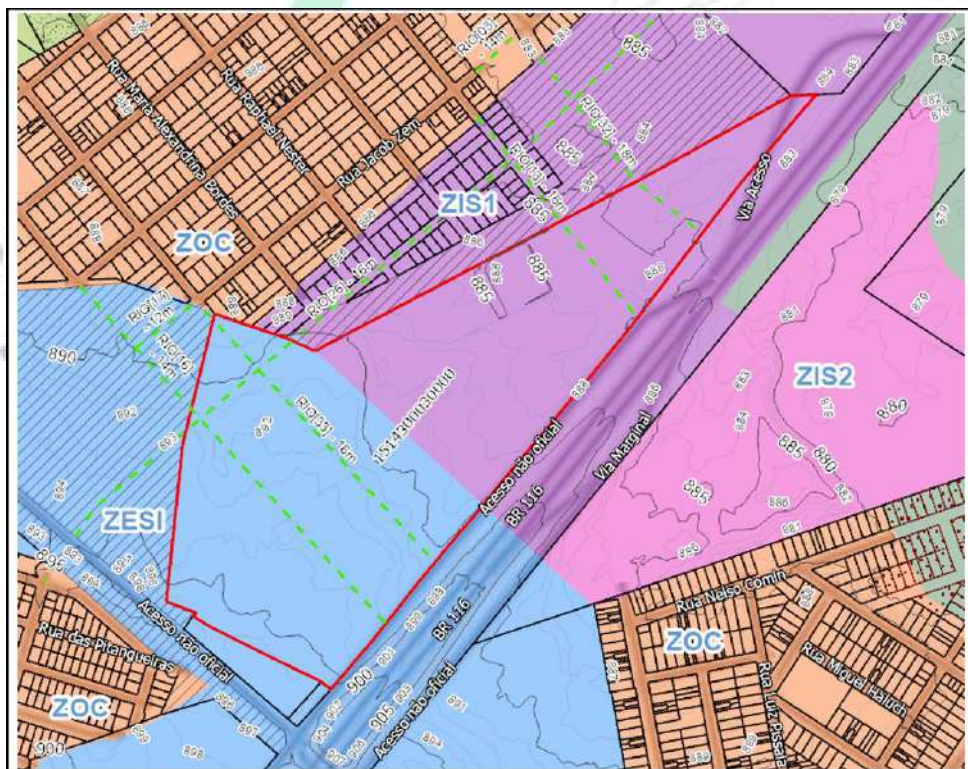
6.3.1. Uso e ocupação do solo

Através de consulta ao Plano Diretor Municipal, no qual se integra a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e ao Sistema de Gestão Ambiental do Instituto Água e Terra (IAT) pôde-se levantar as seguintes informações:

Área de Influência Indireta (All)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, **Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI** e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último se refere ao Zoneamento da área do empreendimento (Figura 27).

Figura 27 – Localização dos Zoneamentos que atingem a área do imóvel (ZES1 e ZIS1) e a área do empreendimento (ZIS1).



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Guia Amarela), 2025.

Além disso, a **All** abrange parte de três bairros do município de São José dos Pinhais, além do Rio Pequeno que estabelece a área de interesse, tais como Jurema; Roseira de São Sebastião e Academia, cujos Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.

- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.

- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa.

- **Mineração:** Processos minerários, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.

- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.

- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Venda de mercadorias (extintores, fornecedor de bebidas, padaria, supermercado, material de construção e vestuário); Manutenção (oficinas mecânicas); Importação e Exportação; Mineração; Fabricação de Fibras e vidros; Fabricação de Instrumentos Não-Eletrônicos e Utensílios para Uso Médico, Cirúrgico, Odontológico e de Laboratório; Departamento de Transporte; Mercado e; posto de combustível.

- **Pólos geradores de tráfego:** Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca, CMEI Santa Maria de Los Angeles, 09 pontos de ônibus, Igreja Evangélica Universal Assembleia (instituição religiosa), Igreja Adventista do Sétimo Dia e Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

Área de Influência Direta (AID)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último **se refere ao Zoneamento da área do empreendimento**. A AID abrange parte de um bairro do município de São José dos Pinhais, denominado Jurema, além do bairro Rio Pequeno que estabelece a área de interesse. Sendo assim, os Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI; Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.
- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros, **sendo que a área do empreendimento em si se encontra fora da APP do referido rio**. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.
- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.
- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa. Especificamente à área do empreendimento apresenta exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa aos fundos do imóvel.
- **Mineração:** Processo minerário, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.
- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.
- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Compra e venda de mercadorias (loja de equipamento contra incêndio); Manutenção (Auto Center, Oficina mecânica); Importação e Exportação e; Repartição Pública, Polícia Rodoviária Federal.
- **Pólos geradores de tráfego:** Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

6.3.2. Adensamento Populacional

Caracterização do território – Município de São José dos Pinhais, segundo o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES).

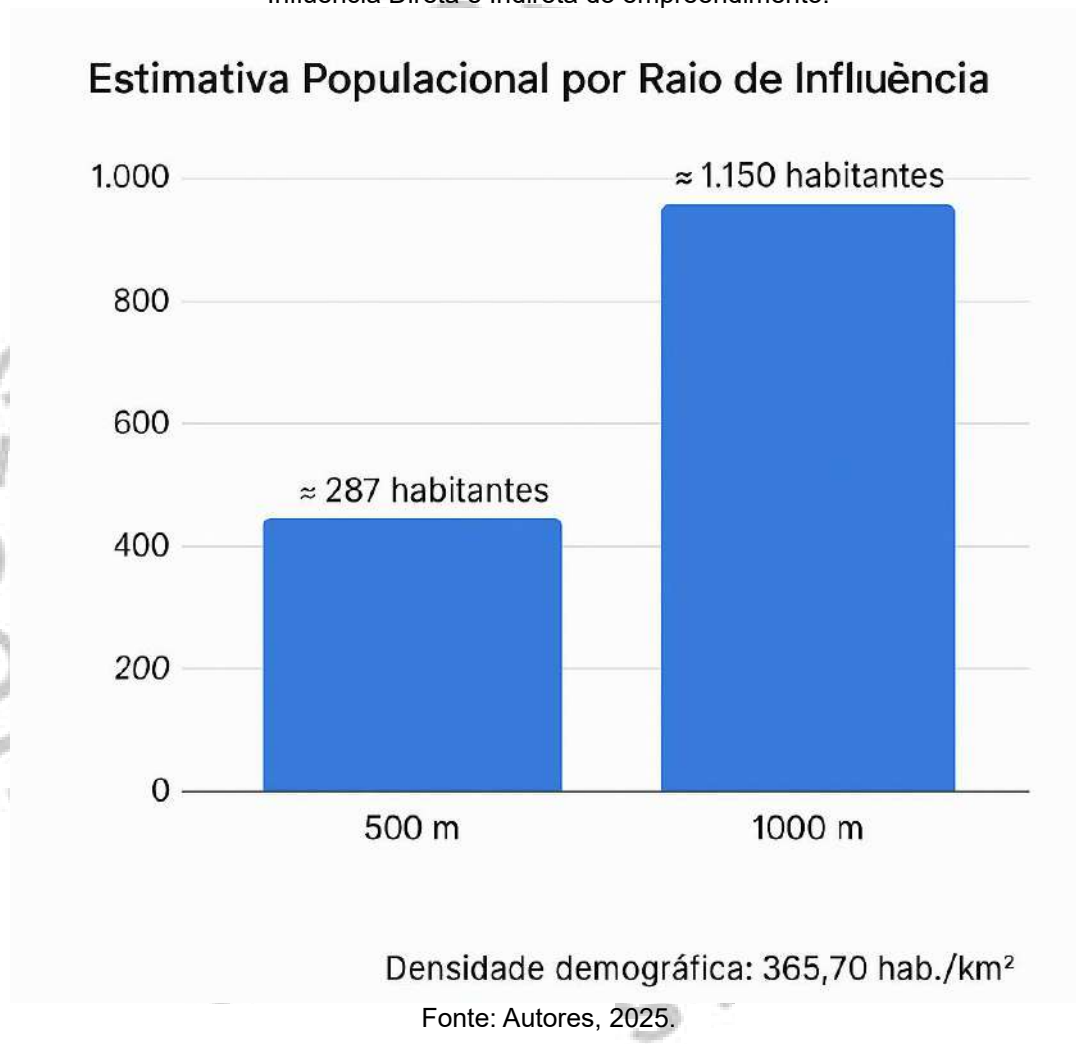
- **Densidade Demográfica – 2024:** 365,70 (hab./km²).

Portanto, se tratando da **AII**, aproximadamente **1.150 habitantes** vivem dentro do raio de 1 km (1.000 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./km².

E da mesma forma, para a **AID**, pode-se estimar que **287 habitantes** vivem dentro do raio de 0,5 Km (500 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./Km².

A seguir demonstra-se a Figura 28, contendo os dados apresentados acima.

Figura 28 – Estimativa populacional, de acordo com a densidade demográfica nas Áreas de Influência Direta e Indireta do empreendimento.



6.3.3. Sistema viário/infraestrutura viária regional e local

Em vistoria realizada na data de 27 de junho de 2025, verificou-se que o acesso se dá a partir da BR-116, até o KM 95, chegando à via marginal, e por fim, a entrada do empreendimento (Figuras 29, 30 e 31).

Figuras 29, 30 e 31 – Acesso ao empreendimento, à Rodovia e à marginal.



Fonte: Autores, 2025.

Nota-se que, atualmente, a via que dá acesso ao empreendimento não possui pavimentação, tampouco, o local conta com calçadas públicas, contudo, se faz um acesso eficiente no que diz respeito à localização. Cabe ressaltar, que o fluxo de pedestres é muito baixo, apenas cidadãos que residem nas propriedades lindeiras e trabalham nas áreas de serviços locais e regionais.

Quanto à Rodovia (modal de transporte disponível), o trecho é monitorado pela Polícia Rodoviária Federal, boa sinalização, fluxo intenso em ambos os sentidos, de variados meios de transporte (veículos automotivos, tais como carros, caminhões, motos e ônibus), Figura 32.

Figura 32 – Evidência do fluxo de veículos na Rodovia BR-116.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.4. Disponibilidade de transporte coletivo

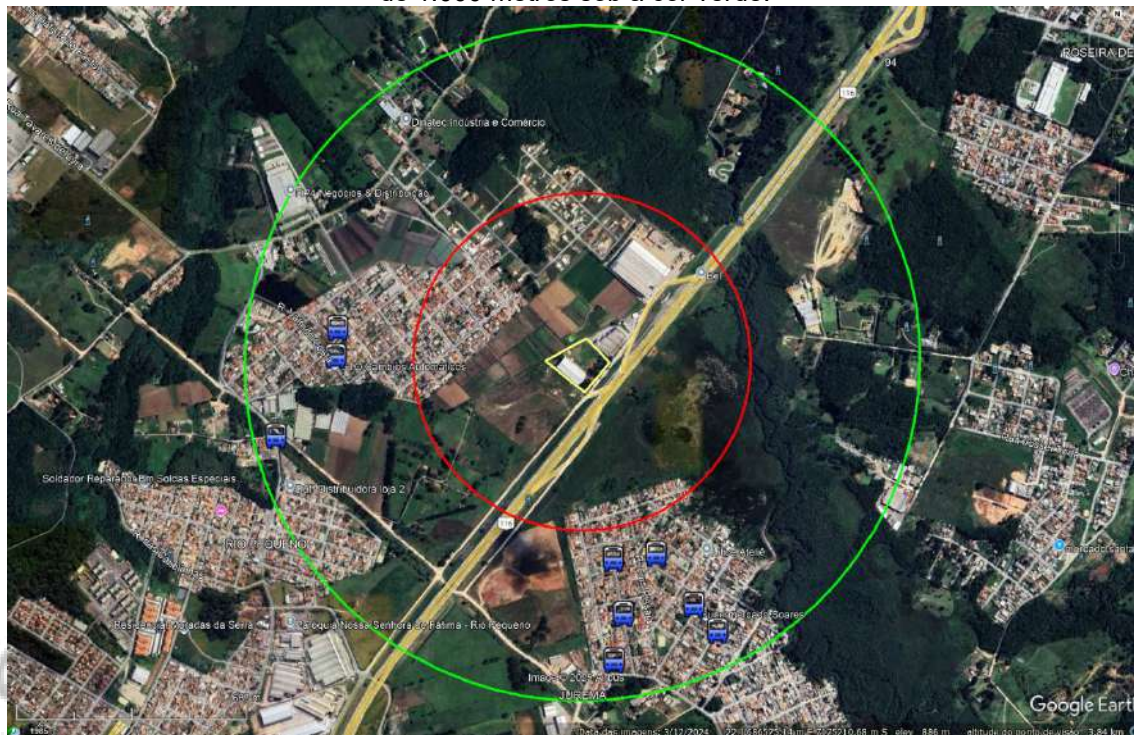
Área de Influência Indireta (AII)

A disponibilidade e a qualidade do transporte público exercem papel fundamental na acessibilidade urbana e na integração socioespacial. Na **AII** do empreendimento, com raio de 1.000 metros, é essencial avaliar a oferta de linhas de ônibus, a proximidade de pontos de parada e as condições de conectividade com os principais polos geradores de tráfego e centralidades urbanas. Essa análise contribui diretamente para compreender os potenciais impactos e a capacidade de suporte da infraestrutura viária existente frente à implantação do projeto.

Em vista disso, consta a linha de ônibus 510 - Terminal Central/Rio Pequeno, a qual possui dois itinerários, o primeiro: Rio Pequeno → Terminal Central São José das 05:00 às 23:15 horas e o segundo: Terminal Central São José → Rio Pequeno iniciando às 05:30 e finalizando às 23:45 horas. Sentido: Rio Pequeno → Terminal Central São José contemplam 41 paradas (duração da viagem 28 minutos), sendo que na **AII** apresentam-se pontos de ônibus nas Ruas Zoraide Bunhrer; Antônio Nunes da Rocha Rios; Alexandre Ronkoski; Cláudio José Ravaglio, 106; R. Cláudio José Ravaglio, 248; Constante Moro Sobrinho e; Rua Onofre Holtmann. Sentido: Terminal Central São José → Rio Pequeno contemplam 38 paradas (duração da viagem 30 minutos), sendo que os pontos de ônibus se encontram nas vias supracitadas, conforme Figura 33, que segue, tendo como evidência as Figuras 34, 35 e 36.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 33 – Localização das paradas de ônibus existentes na All, a qual está ilustrada pelo raio de 1.000 metros sob a cor verde.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Figuras 34, 35 e 36 – Evidências de três pontos de ônibus dos 09 pontuados.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.5. Disponibilidade de equipamentos comunitários

Destacam-se alguns equipamentos comunitários da região que contribuem diretamente para a qualidade de vida e fortalecem o entorno urbano do imóvel, que apresenta boa cobertura comunitária nas áreas de educação, lazer e assistência social, conforme Quadro 01, abaixo.

Quadro 01 - Tabela de Equipamentos Comunitários Destacados

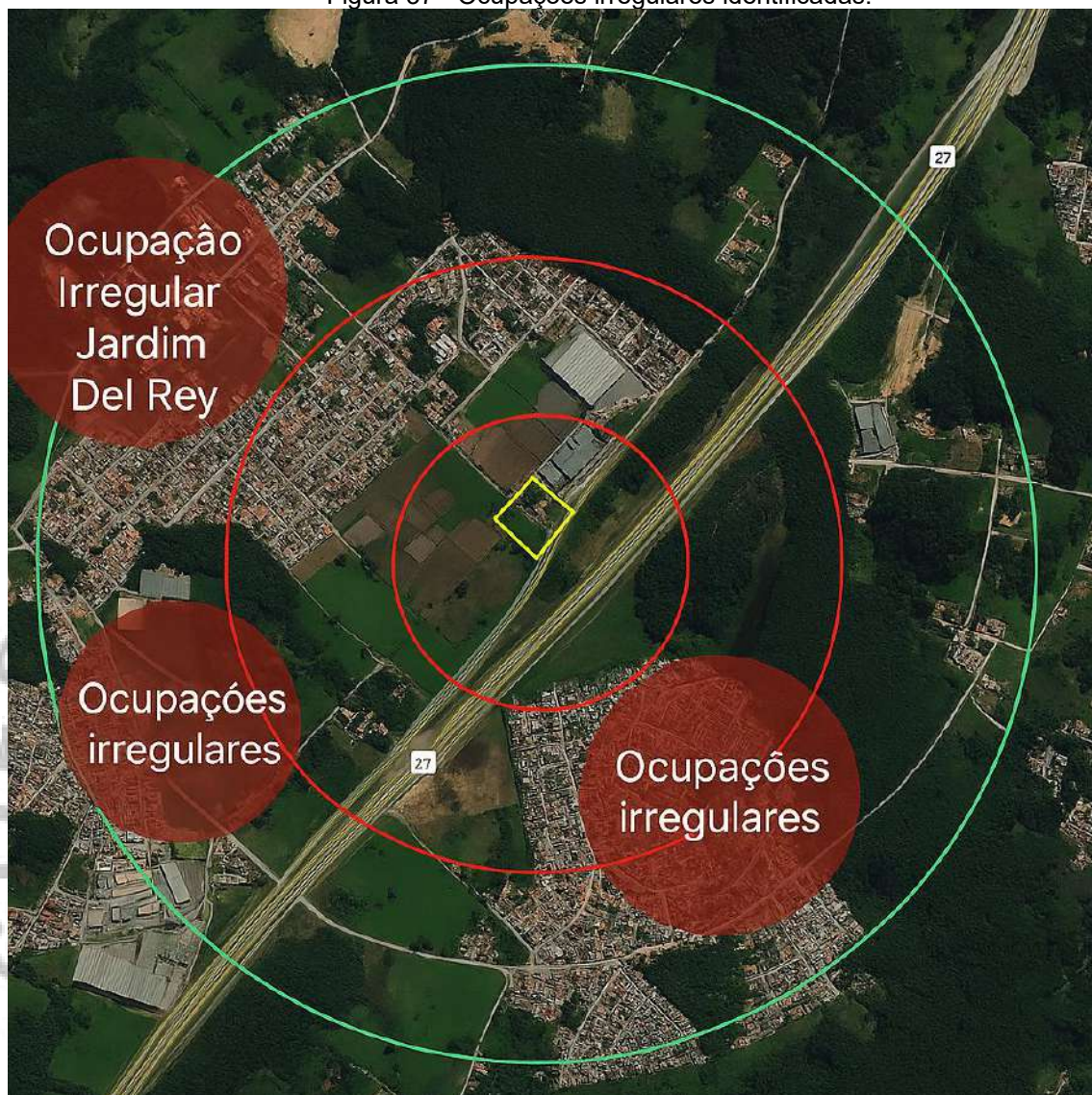
Nome do Equipamento	Tipo de Equipamento	Localização Aproximada
CMEI Santa Maria de Los Angeles	Educação (Creche Municipal)	Dentro do raio de 1000 metros
Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca	Educação (Ensino Fundamental)	Dentro do raio de 1000 metros
Igreja Adventista do Sétimo Dia	Equipamento Comunitário (Religioso)	Dentro do raio de 1000 metros
CRAS Miguel Haluch	Assistência Social	Dentro do raio de 1000 metros
Parque/Área de Lazer na Rua Luís Pissaia	Lazer e Área Verde	Dentro do raio de 1000 metros

Fonte: Autores, 2025.

6.3.6. Ocupações irregulares

As ocupações irregulares identificadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) 2017, correspondem a áreas urbanizadas de forma espontânea e não planejada, muitas vezes situadas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas de manancial, faixa de domínio e margens do Rio Pequeno. Entre os núcleos destacados estão: Vila Tereza; Jardim Q Sonho e; Chácaras Dom Rodrigo (Figura 37).

Figura 37 - Ocupações irregulares identificadas.



Fonte: Google EARTH PRO (adaptado), 2025.

Esses territórios apresentam características comuns: ausência de infraestrutura urbana adequada, risco socioambiental, déficit de regularização fundiária e demanda por integração aos serviços públicos essenciais.

A implantação do novo empreendimento pode contribuir positivamente para esse contexto por meio das seguintes estratégias:

- Qualificação urbanística da região, com possível indução de melhoria na infraestrutura do entorno (viário, iluminação, pavimentação);
- Atração de investimentos e serviços públicos, estimulando o redesenho territorial das áreas limítrofes;
- Articulação com políticas de regularização fundiária e reurbanização, reforçando o potencial de ordenamento do solo urbano;
- Geração de emprego e renda, que pode beneficiar diretamente moradores dos núcleos irregulares;
- Valorização paisagística e ambiental, promovendo maior atenção à preservação da bacia do Rio Pequeno.

6.3.7. Paisagem e morfologia urbana

A área onde se insere o empreendimento apresenta uma paisagem predominantemente suburbana-industrial, marcada por:

- Conjuntos logísticos e industriais ao longo da BR-116 e proximidade com o Contorno Leste;
- Vegetação esparsa e remanescente de áreas de manancial, visível nas bordas da bacia do Rio Pequeno;
- Ocupações residenciais consolidadas e formações esparsas, intercaladas por áreas vazias ou em transição de uso;
- Ausência de verticalização - prevalecem construções térreas, com predominância do uso misto (industrial/residencial).

Essa composição gera uma paisagem de transição territorial, com influência do vetor logístico-industrial e presença de elementos ambientais que exigem preservação.

No que diz respeito à morfologia o terreno onde o empreendimento será implantado respeita os limites físicos e funcionais da morfologia, inserindo-se como elemento ordenador e estruturador do território.

7. IMPACTOS

O empreendimento proposto localiza-se em área urbanizada próxima a zonas de expansão e núcleos residenciais consolidados, com relativa proximidade de áreas ambientalmente sensíveis. A atividade prevista é de natureza comercial e logística de médio porte, voltada à distribuição de mercadorias e prestação de serviços. Portanto, para ilustrar os impactos positivos e negativos quanto à **natureza, abrangência, temporalidade e magnitude**, segue Quadro 02.

Quadro 02 – Matriz de impacto - natureza, abrangência, temporalidade e magnitude.

Aspecto Avaliado	Natureza	Abrangência	Temporalidade	Magnitude
Aumento na circulação e atração econômica	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado
Conflito com uso residencial (tráfego/ruído)	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Valorização imobiliária da região	Positivo	AII	Permanente	Moderado
Aumento na demanda por infraestrutura pública	Negativo	AID/AII	Permanente	Moderado
Criação de empregos diretos e indiretos	Positivo	AID/AII	Temporário/ Cíclico	Moderado
Mudança na paisagem urbana local	Neutro	AID	Permanente	Baixo
Potencial sobrecarga no sistema viário existente	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Integração à malha logística regional	Positivo	AII	Permanente	Alto

Fonte: Autores, 2025.

A análise dos impactos gerados pelo empreendimento deve considerar as distintas fases de sua implementação, dado que cada etapa produz efeitos específicos sobre o território e a dinâmica urbana. Os impactos podem ser agrupados conforme ocorrem durante a **execução da obra** e ao longo do **funcionamento do empreendimento** (Quadro 03).

Quadro 03 - Matriz de impacto - execução da obra e funcionamento do empreendimento

Item Avaliado	Fase	Natureza	Abrangência	Duração	Magnitude
I - Alterações no assentamento/adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
II - Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
III - Uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Alto
IV - Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
V - Geração de tráfego, transporte público, acesso	Ambas	Negativo	AID	Permanente /Cíclico	Alto
VI - Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	AID	Permanente	Baixo
VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico/natural/cultural	Ambas	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
VIII - Abrangência da área de interferência (raio definido por órgão local)	Ambas	Neutro	AID/All	Permanente	Baixo
IX - Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
X - Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
XI - Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	All	Permanente	Moderado
XII - Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Moderado
XIII - Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	AID/All	Permanente /Cíclico	Alto

Fonte: Autores, 2025.

Os efeitos identificados exigem não apenas diagnóstico técnico, mas também ações propositivas por parte do empreendedor visando reduzir os impactos negativos, compensar eventuais desequilíbrios e ampliar os benefícios sociais e econômicos decorrentes do projeto.

Neste contexto, apresenta-se a matriz com propostas de **mitigação e compensação dos impactos negativos**, bem como estratégias de **potencialização dos impactos positivos** (Quadro 04). As iniciativas contempladas foram elaboradas com base nos princípios de desenvolvimento sustentável, equidade territorial e integração às políticas públicas locais, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e o fortalecimento da relação entre o empreendimento e a comunidade.



Quadro 04 – Matriz de impacto - mitigação e compensação dos impactos negativos/ potencialização dos impactos positivos.

Impacto Identificado	Fase	Natureza	Propostas do Empreendedor
Alterações no assentamento e adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	Incentivo à inclusão habitacional planejada; diálogo com órgãos locais sobre infraestrutura social.
Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	Áreas verdes no imóvel; contribuição para ampliação de equipamentos comunitários.
Transformação no uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	Compatibilização com o Plano Diretor; proposta de uso misto que favoreça dinamismo urbano.
Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	Implantação de programas de apoio à moradia popular e prevenção à gentrificação.
Geração de tráfego e demanda por transporte público/acessibilidade	Ambas	Negativo	Abertura de vias internas, faixas de desaceleração, bicicletários; diálogo com concessionárias de transporte.
Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	Implantação de fachadas ventiladas, recuos e uso racional da luz natural.
Interferência na paisagem e patrimônio urbano/cultural	Ambas	Negativo	Preservação visual da paisagem.
Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	Controle ambiental, monitoramento constante, protocolos de segurança.
Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	Plano de gestão de resíduos; reutilização de materiais e logística reversa.
Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	Criação de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) próprio do empreendimento, com metas de eficiência energética, controle de resíduos e consumo hídrico
Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	Localização compatível com a infraestrutura urbana.
Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	Capacitação profissional local e fomento ao empreendedorismo.

Fonte: Autores, 2025.

8. CONCLUSÃO

O empreendimento apresenta porte estratégico de alcance regional, previsto em imóvel de 15.300,00 m², situado em zona urbana com vocação mista e inserido em área de expansão urbana. Seu entorno é predominantemente composto por usos industriais e comerciais, com a presença pontual de núcleos residenciais, sendo favorecido pela proximidade com a rodovia federal, o que amplia sua acessibilidade e integração logística.

A partir da análise dos impactos das fases de implantação e operação, foram identificados efeitos relevantes sobre a dinâmica urbana, socioambiental e territorial da área de influência direta (AID) e indireta (AI).

A localização estratégica, associada ao perfil comercial/logístico e ao porte do projeto, impulsiona transformações positivas, tais como: Valorização imobiliária do entorno; Incremento socioeconômico regional e; Qualificação da morfologia urbana. Destacam-se, dentre as ações mitigadoras propostas, medidas como: Controle de ruído, vibração e gestão de resíduos durante a obra; Implantação de vias internas e solução de acessos para minimizar o impacto sobre o tráfego local e; Preservação visual no entorno imediato.

Essas iniciativas, somadas à vocação econômica do projeto, contribuem diretamente para o fomento à geração de empregos, tanto diretos quanto indiretos, reforçando o papel estruturador do empreendimento na reconfiguração urbana e no desenvolvimento da região.



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

MATRÍCULA N.º 58.108

01

ROBECIA

IMÓVEL:- O terreno constituído por uma área de terras com 203.173,32 m², situada no lugar denominado **FAZENDINHA - RIO PEQUENO**, neste Município e Comarca, dentro da seguinte descrição: O ponto de partida 0=PP foi cravado junto à faixa de domínio do contorno leste e a divisa com Celso Bartolini; deste ponto segue fazendo frente para o contorno leste, a 50,00 metros, do eixo do canteiro ao rumo de 57°50 SO, e mede 976,51 metros, até o ponto nº 01; deste ponto segue por cerca de arame, confrontando com Kimie Kido Yokio, Aparecido Kido e, Honório José Santana, nos seguintes rumos e distâncias 43°56 NO, mede 130,49 metros, até o ponto nº02; 43°25 NO, mede 33,26 metros, até o ponto nº03; 50°34 NO, mede 29,61 metros, até o ponto nº04; deste ponto segue confrontando com uma estrada de servidão, aos rumos de: 61°40 NE, mede 9,10 metros até o ponto nº 05, 51°09 NO mede 39,75 metros, até o ponto nº06; deste ponto segue por cerca de arame, confrontando com Gilberto Luiz Percicotti, nos seguintes rumos e distâncias: 24°34 NE mede 47,20 metros, até o ponto nº 07; 24°31 NE, mede 148,25 metros, até o ponto nº 08, 24°21 NE, mede 152,50 metros, até o ponto nº 09, 57°37 SE, mede 83,71 metros, até o ponto nº 10, 57°36 NE mede 8,72 metros até o ponto nº11, 49°29 SE, mede 65,64 metros, até o ponto nº12, 80°47 NE, mede 469,49 metros, até o ponto nº13; deste ponto ainda por cerca de arame passa a confrontar com Celso Bortoline, ao rumo de 80°09 NE, e mede 254,30 metros, até o ponto de partida 0=PP. São José dos Pinhais, 14 de outubro de 2003- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

R.1-58.108:- Protocolo nº079.882 de 24/09/2003. **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, portador da CI. 618.809-SP, e CPF/MF 054.135.838-34, do comércio; **ALOACIR DE OLIVEIRA**, portador da CI. 317.878-Pr, e CPF/MF 005.407.909-82, aposentado, ambos solteiros, maiores; e, **ADERCI DE OLIVEIRA**, do comércio, portador da CI.315.786-Pr, e CPF/MF 002.313.639-15 e sua mulher **ROMÉLIA DE OLIVEIRA**, do lar, portadora da CI. 2.062.488-Pr, e CPF/MF 033.008.509-32, todos brasileiros, residentes e domiciliados neste Município, no lugar Fazendinha, **ADQUIRIRAM** por **USUCAPIÃO** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$650.154,00, conforme Mandado de Registro expedido nos autos sob nº 945/2001 de Ação de Usucapião, da 1ª Vara Cível desta Comarca, em data de 19/09/2003, sentença datada de 01/07/2003 e, demais documentos que ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Mandados). Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 14 de outubro de 2003- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

AV.2-58.108:- Conforme requerimento, e demais documentos que ficam arquivados em Cartório, **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o número correto da C.I. do adquirente Althayr de Oliveira é **3.618.809-SP**, e não como erroneamente constou no R.1 supra. Custas-VRC 60 = R\$6,30. São José dos Pinhais, 20 de agosto de 2004- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

R.3-58.108:- Protocolo nº 107.866 de 18/12/2008. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Cidade, em 10 de dezembro de 2008, às fls. 179 à 183 do livro 0787, **Aderci de Oliveira** e sua mulher **Romélia de Oliveira**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens em 18/10/1972, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ele do comércio portador da CI nº 315.786-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 002.313.639-15, ela do lar, portadora da CI nº 2.062.488-Pr., inscrita no CPF/MF sob nº 033.008.509-32, residentes e domiciliados na Estrada Principal, s/nº, Fazendinha, Rio Pequeno, nesta cidade, **VENDEM** parte ideal de 7.500,00 m² do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo **R.1** supra, a **PREMIER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Alberti, nº 160, Jardim Dona Letícia, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.234.482/0001-19, devidamente representada, pela quantia de **R\$ 85.000,00**, por conta de cujo preço foi paga a quantia de R\$15.000,00, e o restante de R\$70.000,00 serão pagos em 07 parcelas mensais fixas e consecutivas no valor de R\$10.000,00 cada uma, a primeira com vencimento no dia 10/01/2009 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, representadas por igual número de Notas Promissórias no

SEGUIE NO VERSO

N.º 58.108

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

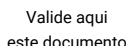
CONTINUAÇÃO

termos da **Cláusula Resolutiva**, conforme disposto nos art. 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, com as demais condições constantes da referida escritura, sendo que a última nota promissória e/ou recibo de quitação devidamente assinado, servirá como documento hábil para o cancelamento do débito junto ao Ofício de Serviço Registral competente, com demais condições constantes da referida escritura. INCRA sob nº 950.106.218.979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRE: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Consta também da escritura que as partes declaram expressamente que a co-propriedade, (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla à Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 100/2006, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentadas também certidões expedidas pelo IAP, sob nºs 539794, e, 539793; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, devidamente quitado; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle nº CC98.4366.9F25.19EE, as quais ficam arquivadas neste Ofício. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** ITBI/2008 Guia 5769 pago em data de 12/12/2008. Funrejus pago no valor de R\$ 170,00 em data de 10/12/2008, conforme guia nº 08069022700212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 452,76. São José dos Pinhais, 09 de janeiro de 2009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

R.4-58.108: - Protocolo nº 109.621 de 27/03/2009. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Cidade, em 24 de março de 2009, às fls. 081 à 084 do livro 0799, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal de **4.330,00m²** do imóvel objeto desta matrícula havido pelo **R.1** retro, a **CELSO BERTOLINI**, brasileiro, solteiro, maior, médico veterinário, portador da CI 6.399.753-6-SP, inscrito no CPF/MF 002.345.599-34, residente e domiciliado na rua Valdomiro Valaski, nº 1971, Rio Pequeno, nesta cidade, pela quantia de **R\$ 130.000,00** sem condições. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRE: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura o seguinte: 1) que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. 2) o comprador declara que a **co-propriedade (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla a Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 100/2006, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.** Apresentadas certidões expedidas pelo IAP, sob nºs 556228 e 556230; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, devidamente quitado; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle nº D8F8.D096.D9A5.F079, as quais ficam arquivadas neste Ofício. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** ITBI/2009 Guia 906 pago em data de 27/03/2009. Funrejus pago no valor de R\$ 260,00 em data de 24/03/2009, conforme guia nº 09018005800212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 452,76. São José dos Pinhais, 15 de abril de 2009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

R.5-58.108: - Protocolo nº 127.226 de 19/05/2011. Pela escritura lavrada no 1º Serviço Notarial desta cidade, em 19 de abril de 2011, fls. 167 a 170 do livro 0908, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal de **600,00m²** do imóvel objeto desta matrícula havido pelo **R.1** retro, a **PREMIER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Alberti, nº 160, Jardim Dona Letícia, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.234.482/0001-19, devidamente representada, pela quantia de **R\$ 16.000,00** sem condições. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRE: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura o seguinte: 1) que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. 2) o comprador declara que a **co-propriedade (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla a Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 175/2009, da**

SEGUE



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

и в Воздушной

58.108-02

CNM 079970.2.0058108-91

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



Página: 3/10

Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentadas certidões expedidas pelo IAP, sob n.ºs 726303 e 726304; 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 do Brasil, código de controle nº F91D.D689.1AF5.8EE4, 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 3039 pago em data de 16/05/2011. Funrejus pago no valor de R\$32,00 em data de 19/04/2011, conforme guia nº 11026002200212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 607,99. São José dos Pinhais, 16 de junho de 2011. *[Assinatura]* Oficial Designada - - - - -

R.6-58.108 - Protocolo nº 130.170 de 12/09/2011. Pela escritura lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial desta Cidade, em 28 de julho de 2010 fls. 018/020 do livro 0644-E, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal correspondente à área de 15.300,00m² do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.1 retro, a **BERCAMP IM-PLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Cidade, na Rua Rafael Puchetti nº 222, Vila Braga, inscrita no CNPJ/MF 10.656.330/0001-93, devidamente representada, pela quantia de **R\$-564.000,00** a ser paga em 12 (doze) prestações, representadas por igual número de notas promissórias, vinculadas a escritura, no valor de R\$-47.000,00 cada uma, vencíveis a primeira em data de 28/08/2010 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nos termos da **Condição Resolutiva Expressa**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Servindo a última nota promissória devidamente quitada pelo vendedor, como documento hábil para o cancelamento da cláusula resolutiva acima estipulada. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha. NIRF: 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e as partes declararam expressamente que a **co-propriedade referente a venda de parte ideal do imóvel não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...)**, em desacordo com o contido nas Leis nº 6.766 de 19/12/1979 ou nº 4.591 de 16/12/1964 e no Dec. Lei nº 58 de 10/12/1937, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração, nos termos do Código de Normas contido nos itens 11.2.16 e 16.11.7. Apresentaram as Certidões Negativas do IAP sob nrs. 765699 e 765697. 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 sob nº B41F.74CB.94DF.C998 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. ITBI/2011 foi pago conforme Guia 5707 em data de 08/09/2011. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 28/07/2010 conforme Guia 10035086200212671. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** Custas-VRC4.312= R\$607,99. São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2011. *[Assinatura]*
Oficial Designada.

AV.7-58.108.- Protocolo nº 130.170 de 12/09/2011. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.6 supra, **cancela-se** a Condição Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2.011.  Oficial Designada.

AV.8-58.108- Protocolo nº 137.487 de 09/07/2012. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.3 retro **cancela-se** a Condição Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2012. *[Assinatura]* Oficial Designada.

R.9-58.108 - Protocolo nº 137.487 de 09/07/2012. Pela escritura pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade em 04 de julho de 2012, às fls. 186/189 do livro 0975, Premier Administradora de Bens Ltda., já qualificada, representada por seus administradores Edilson Maldonado, bra-

SEGUIE NO VERSO

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **07.997-0** e o código de verificação do documento: **CPU3D5LD**

Consulta disponível por 30 dias

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

silero, divorciado, empresário, portador da CI. 3.494.130-0-PR., inscrito no CPF/MF 495.891.309-25, residente e domiciliado na Rua Zacarias Alves Pereira, 1073, jardim Aristocrata, nesta cidade, e Evandro Maldonado, brasileiro, casado, empresário, portador da CI. 4.133.245-0-PR., inscrito no CPF/MF 630.360.889-20, residente e domiciliado na Rua João Alberti, 160, Jardim Dona Leticia, nesta cidade, e por sua sócia Maldonado Administração e Participações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Anselmo Vaccari, 500, sala 03, Vila Margarida, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 15.391.788/0001-81, representada por seus sócios administradores: Evandro Maldonado e Edilson Maldonado, já qualificados, **VENDE** sua parte ideal correspondente a **8.100,00m²** e havida pelo **R.3** e **R.5** retro, à **RODDAR PNEUS IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO S/A**, sociedade anônima, com sede e foro na Rua Cláudio Chatagnier, 65, Bacacheri, em Curitiba-PR., inscrita no CNPJ/MF 08.111.253/0001-44, devidamente representada, pela quantia de **R\$1.000.000,00**, já pagos. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha. NIRF: 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e que as partes declaram que a **co-propriedade (parte ideal do imóvel não fracionado de acordo com a Lei) não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente em burla à Lei nº 6.766/79 ou Legislação anterior, nos termos do Código de Normas 212/2011 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.** Apresentou Certidão Negativa do IAP sob nrs. 847123. 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 sob nº 3DED.C538.D3DF.F686 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. ITBI/2012 guia 11757 paga em 05/07/2012. Funrejus pago no valor de R\$-817,80 em data de 04/07/2012 conforme Guia 12042010500212571. Emitida DOI. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2.012, *m. Vagnero*, Oficial Designada.-.-.

AV.10-58.108.- Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. Conforme Certidão em breve relato da escritura objeto do R.4 retro, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis) - FAZ-SE a presente averbação para constar que o número correto da CI. do adquirente Celso Bertolini, é 6.399.573-SP., e não como erradamente constou. Custas-VRC 60 = R\$8,46. São José dos Pinhais, 07 de março de 2.013. *[Assinatura]* Oficial Designada.

R.11-58.108.- Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. Pela escritura lavrada nas notas do Cartório Distrital das Mercês, Comarca de Curitiba-Pr., em 17 de maio de 2.012 fls.177/180 do livro 176-N, Celso Bertolini, brasileiro, solteiro, maior, capaz, portador da CI.6.399.573-6-SP., e do CPF/MF 002.345.599-34, residente e domiciliado na rua Belfrado nº 140, na Cidade de Cotia-SP, **VENDE** sua parte ideal de **4.330,00 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo **R.4** retro, a **BEL FIX IMPORTAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr., na rua José Alcides de Lima nº 1419, inscrita no CNPJ/MF 01.972.193/0001-05, devidamente representada, - pela quantia de **R\$-200.000,00** (duzentos mil reais) que juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 71.038, **perfaz um total de R\$-4.500.000,00** (quatro milhões e quinhentos mil reais) por conta de cujo preço o outorgante vendedor declara e confessa haver recebido no ato da compradora, a quantia de R\$-1.000.000,00, ficando o saldo restante de R\$-3.500.000,00 a ser pago através de 03 (três) prestações fixas a saber: a)- 02 (duas) prestações no valor de R\$-1.000.000,00 cada uma, vencíveis em 31/07/2012 e 31/08/2012; e b)- 01 (uma) prestação no valor de R\$-1.500.000,00, vencível em 31/01/2013, representadas por notas promissórias, emitidas pela outorgada compradora a favor do vendedor, vinculadas a escritura, nos termos da **Cláusula Resolutiva**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. O cancelamento das condições acima mencionadas se dará mediante a apresentação nesta Serventia, da última nota promissória devidamente quitada pelo vendedor/credor. INCRA sob nº 950.106.218.979-9, área total 20,3000 ha., módulo fiscal 12,0000 ha., nº módulos fiscais 1,6916 e FMP 2,0000 ha. NIRF 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e a certidão negativa do IAP nº 828626. Consta também da escritura que as partes declaram expressamente que a parte ideal não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo e que a co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com as normas e orientações cons.

SEGUIRE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0

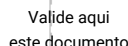
e o código de verificação do documento: **CPU3D5LD**

Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0058108-91

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





/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CNM 079970.2.0058108-91

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



Página: 5/10

CONTENTS (ACADEMIC)

RUBRICA
m. Vosgrecu

58.108/3

tantes da legislação vigente no âmbito federal, estadual e municipal, conforme consignado no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentaram o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2006/2007/1008/2009 quitado e Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob nº 5AA2.20D4.82DD.5730 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. Imposto inter-vivos pago conforme Guia 11185 em data de 19/06/2012, arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Funrejus pago no valor de R\$-817,80 em data de 18/05/2012 conforme Guia 11104011700077571. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça. "Emitida a DOF". Custas-VRC4.312 = R\$607,99.** São José dos Pinhais, 07 de março de 2.013. *Handwritten signature* Oficial Designada.

AV.12-58.108:- Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.11 retro, **cancela-se a Cláusula Resolutiva ali instituída**. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 07 de março de 2013. *[Assinatura]* Oficial Designada

AV.13-58.108 - Protocolo 197.785 de 17/09/2018 - **PERÍMETRO URBANO** - Nos termos do requerimento datado de 31/08/2018, Certidão nº 237/2018/DeTri datada de 13/09/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, e demais documentos aqui arquivados (requerimentos), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se dentro do perímetro urbano de São José dos Pinhais-PR, sob a inscrição imobiliária nº 15.143.0003.0000. Enol. VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de outubro de 2018.

Oficial.- (LF/K)

AV.14-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **ENQUADRAMENTO** - Nos termos do requerimento constante no título objeto do R.17-58.108 e da Declaração de Enquadramento de EPP, datada de 20/01/2009, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná em data de 03/02/2009, sob nº 20090203119, aqui arquivada (papéis), faço constar que a proprietária foi enquadrada na condição de Empresa de Pequeno Porte. Amol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019.

AV.15-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **ALTERAÇÃO DO TIPO JURÍDICO**: Nos termos do requerimento constante no título objeto do R.17-58.108 e da Segunda Alteração Contratual datada de 14/12/2017, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41600656962, em data de 06/02/2018, aqui arquivada (papéis), faço constar a transformação do tipo jurídico da Sociedade da empresa **BERCAMP IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA**, para **BERCAMP IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS EIRELI EPP**, com sede na Rua Coronel Luiz Victorino Ordine, 1550, apto 902, São Pedro, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. Oficial.- (VP/K)

AV.16-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **DENOMINAÇÃO** - Nos termos da Primeira Alteração do Ato Constitutivo, datada de 31/10/2018, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20185971016, em data de 12/11/2018, e considerando revogação do art. 72 da Lei Complementar 123/2006 pela Lei Complementar 155/2016, faço constar que a atual denominação da proprietária desta matrícula é **BERCAMP COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS FIDEI**. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019.  Oficial. - (VP/K)

R.17-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12/12/2018, às fls. 181/184, do livro 1314, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, BERCAMP COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, já qualificada, **VENDE** a fração ideal de 15.300,00 m² do imóvel objeto desta matrícula à **JANAINA** Continua no verso

SEGUIE NO VERSO

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0

e o código de verificação do documento: **CPU3D5LD**

Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

DE CAMPOS BERGAMASCO, brasileira, solteira, maior e capaz, administradora, portadora da CI 9.281.614-1 SSP-PR, inscrita no CPF/MF 050.101.339-38, residente e domiciliada na Rua João Angelo Cordeiro, 1047, São Pedro, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 564.000,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil reais)**. Condição - Não há. Consta no referido título a dispensa da apresentação da certidão de Tributos Federais, em razão da vendedora exercer e explorar exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: b6ef.d646.f3a7.19ac.e879.dc34.5e84.9a5c.cac9.495c. ITBI guia 61388 (recolhido em 14/12/2018, sobre a quantia de R\$ 564.000,00). Recolhido Funrejus em 12/12/2018, no valor de R\$ 1.128,00, conforme guia 14000000004229898-4, aqui arquivada. Obs.: Corretor de Imóveis: não consta. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. Oficial.- (VP/K)

AV.18-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **DADOS DO IMÓVEL/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73 e da Certidão nº 868/2020, expedida em data de 04/08/2020, pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no lado par da Rodovia Contorno Leste (BR 116), distante aproximadamente 1,37 km da esquina formada com a Rua Francisco Munoz Madrid. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fadep: R\$ 3,0400. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

AV.19-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.20-58.108, faço constar que **ADERCI DE OLIVEIRA** é brasileiro, do comércio, portador da CI 315.786 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 002.313.639-15, casado sob o regime de comunhão universal de bens em data de 18/10/1972, e seu cônjuge **ROMÉLIA DE OLIVEIRA** é brasileira, do lar, portadora da CI 2.062.488 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 033.008.509-32, residentes e domiciliados na Rua Alcides Terézio de Carvalho, 74, Guabirota, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fadep: R\$ 3,0400. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

R.20-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 11/08/2020, às fls. 008/013, do Livro 1407, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ADERCI DE OLIVEIRA** e sua mulher **ROMÉLIA DE OLIVEIRA**, já qualificados, **VENDEM a fração ideal de 29.994,44 m²** do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.1-58.108, à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 91.863.290/0001-52, com sede e foro na Alameda Arcipar, 110, Iná, São José dos Pinhais-PR. VALOR: **R\$ 7.200.000,00 (sete milhões, duzentos mil reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: e0f0.61f2.4f9d.405b.8e6d.dcac.8214.92cf.c361.d326 - 8c6d.7007.ec14.aa61.23b5.c1c0.ed0d.b906.a2fb.bfa0. ITBI guia 73203/2020 (recolhido em 14/08/2020, sobre o valor de R\$ 7.200.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 5.891,58, em 11/08/2020, conforme guia 14000000005977118-1, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 832,22 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 16,6444. Fadep: R\$ 41,6110. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

AV.21-58.108 - Protocolo 222.305 de 17/12/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.22-58.108, faço constar que o coproprietário **ALTHAYR DE OLIVEIRA** é brasileiro, solteiro, do comércio, portador da CI 3.618.809 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 054.135.838-34, residente e domiciliado na Rua Oliveira, 81, Guabirota, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fadep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2021. Oficial. (DB) 1811235AVAA0000000265621V

R.22-58.108 - Protocolo 222.305 de 17/12/2020 (CVD-19) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA
58.108 / 4

Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 11/12/2020, às fls. 188/192, Livro 1429, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ALTHAYR DE OLIVEIRA, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 10.000,00 m²**, do imóvel objeto desta matrícula havida no R.1-58.108, à **FERNANDO HERZOG ZIVIANI**, brasileiro, empresário, portador da CI 7.078.140-9 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 018.779.819-23, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 31/10/2002, com **ANA BEATRIZ MASSANEIRO ZIVIANI**, brasileira, administradora, portadora da CI 6.863.978-0 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 026.784.499-98, residentes e domiciliados na Travessa Capanema, 11, Bom Jesus, São José dos Pinhais-PR. VALOR: **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais)**. CONDIÇÃO: Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 77c4.0705.3128.870a.06e4.7cda.71f5.09ce.271.587f. ITBI guia 75785/2020 (recolhido em 09/12/2020, sobre o valor de R\$ 2.600.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 5.200,00, em 11/12/2020, conforme guia 14000000006393062-0, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 832,21 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 16,6442. Fundep: R\$ 41,6105. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2021.  Oficial. (DB) 1811235CVAA0000000106821Z

R.23-58.108 - Protocolo 229.420 de 01/07/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada em 19/06/2019, às fls. 146/151, do Livro 1344, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ADERCI DE OLIVEIRA e sua mulher ROMÉLIA DE OLIVEIRA, já qualificados, **VENDEM a fração ideal de 10.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula havida pelo R.1-58.108, à **CARRETSUL REPARADORA DE EQUIPAMENTOS RODOVIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 11.450.359/0001-87, com sede e foro na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 581, sala 02, Cidade Industrial, Curitiba-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais)**. FORMA DE PAGAMENTO: R\$ 450.000,00, já pagos, R\$ 2.150.000,00 da seguinte forma: a) 48 (quarenta e oito) parcelas, no valor de R\$ 26.000,00 cada uma, vencida a primeira dia 29/09/2018 e as demais com vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes; b) R\$ 902.000,00, em 4 (quatro) parcelas no valor de R\$ 225.500,00 cada uma, a primeira com vencimento em 29/08/2019, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, sendo todas as parcelas representadas por igual número de notas promissórias. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. ITBI guia 80425/2021 (recolhido em 24/05/2021, sobre a quantia de R\$ 2.600.000,00). Funrejus recolhido em 19/06/2019, no valor de R\$ 5.200,00, conforme guia 14000000004796539-3, aqui arquivados. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: b064.4d83.32fe.f0fa.f66c.d26f.7ac5.d7a1.dee2.1551 - 6007.a823.18bb.bb1c.b317.fec2.6e29.8a2d.7bda.1ea9. Emitida DOI. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,7140. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de julho de 2021.  Oficial. (GT) 1811235CVAA0000000507921S

AV.24-58.108 - Protocolo 231.593 de 24/08/2021 - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.25-58.108, faço constar que o atual endereço do proprietário é **BR 116, Km 95, Rio Pequeno, em São José dos Pinhais-PR**. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de setembro de 2021.  Oficial. (GT) 1123L.w1DfL.ZNxdK-mmVEG.lvQ8g

R.25-58.108 - Protocolo 231.593 de 24/08/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 09/08/2021, às fls. 117/118, do Livro 1472, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ALQACIR DE OLIVEIRA, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 10.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula havida pelo R.1-58.108, à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. VALOR: **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões, quatrocentos mil reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: f14b.0176.7a5d.2257.116a.6118.6343.7e6b.a86d.8960. ITBI guia 81318/2021 (recolhido em 23/08/2021, sobre o valor de R\$ 2.400.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 4.800,00, em 09/08/2021, conforme guia 14000000007160465-6, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,7140. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de setembro de 2021.  Oficial. (GT) 1123L.w1DfL.MNRdK-mm1hG.lvQ8K

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

AV.26-58.108 - Protocolo 245.858 de 05/09/2022 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Nos termos dos documentos comprobatórios, aqui arquivados, faço constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva constante do **R.23-58.108**. Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de setembro de 2022. Oficial.- (HL) 1123V.mKqPq.knWa2-TVqW4.Or8dX

AV.27-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.29-58.108, faço constar que **ALTHAYR DE OLIVEIRA** é aposentado, residente e domiciliado na Rua Pascal, 605, ap 14, Campo Belo, São Paulo-SP. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5Nbv.jcye-NpYew.1123q

AV.28-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **ÓBITO**: Nos termos do título constante do R.29-58.108, faço constar o óbito de **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, ocorrido em 22/04/2022. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5qvbv.jcye-fp2ew.1123q

R.29-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **PARTILHA/DIREITO SUCESSÓRIO**: Nos termos da Escritura de Inventário e Adjudicação, lavrada em 28/02/2024, às fls. 097/101, do Livro 3519, do 15º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, faço constar que por falecimento de **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, a fração ideal de **57.724,44 m²** do imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADA** em favor do herdeiro **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, designer, portador da CI 34.115.874-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 368.976.028-33, residente e domiciliado na Rua Pascal, 605, ap 14, Campo Belo, São Paulo-SP. Valor atribuído ao imóvel no título para fins fiscais: R\$ 1.161.276,73 e Valor atribuído pelo Estado do Paraná: R\$ 13.853.865,60. CNIB - Resultado: negativo - código HASH: 359f.da80.f5ef.c1a8.fa9b.00b1.b4eb.d404.0c24.4983. ITCMD recolhido no valor de R\$ 730.954,62 (contendo outros bens), em data de 09/11/2023, conforme declaração emitida pela Receita Estadual nº 202200035060-7. Funrejus recolhido no valor de R\$ 2.322,55, em 18/04/2024, conforme guia 14000000010320379-1, aqui arquivada. Emitida a DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23.8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5Xbv.jcye-5pwew.1123q

AV.30-58.108 - Protocolo 272.880 de 13/08/2024 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.31-58.108, faço constar que **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, portador da CNH 03823529192 DETRAN/SP. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 29 de agosto de 2024. Oficial/Esc.- (CL) SFR12.M5uxv.3Zjpd-xwcn.1123q

R.31-58.108 - Protocolo 272.880 de 13/08/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12/08/2024, às fls. 019/023, do Livro 1651, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **VENDE** a fração ideal de **13.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula a **GILBERTO LUIS PERCICOTI**, brasileiro, agricultor, portador da CNH 03801682050 DETRAN/PR onde consta a CI 4.118.806-5 SSP/PR, inscrito no CPF/MF 562.028.069-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 12/01/1991, com **SANDRA REGINA ZEN PERCICOTI**, brasileira, agricultora, portadora da CNH 02113230830 DETRAN/PR onde consta a CI 5.247.875-8 SSP/PR, inscrita no CPF/MF 873.577.209-34, residentes e domiciliados na Rua Onofre Holthman, nº 53, Rio Pequeno, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais)**. **CONDIÇÃO:** - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: d324.80f1.c9dc.9faa.586c.82eb.85c8.3336.a071.7477. **CND:** dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000.ITBI recolhido no valor de R\$ 72.800,00, em 13/08/2024, conforme guia 107765/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 7.280,00, em 12/08/2024, conforme guia Continua na folha 5



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
Alcione

FICHA
58.108 / 5

14000000010725763-2. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 29 de agosto de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (CL) SFRI2.M5Qxv.3Zjpd-VwTen.1123q

AV.32-58.108 - Protocolo 277.230 de 29/11/2024 - **DADOS PESSOAIS/ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.33-58.108, faço constar que o atual endereço de **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA** é na Estrada da Roseira, 2.550, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de dezembro de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (JM) SFRI2.D5AOv.mHjAL-VQqed.1123q

R.33-58.108 - Protocolo 277.230 de 29/11/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 28/11/2024, às fls. 096/099, do Livro 1670, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 20.005,56 m²** do imóvel objeto desta matrícula à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. **VALOR: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**. **CONDIÇÃO:** - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: c508.7aeb.3521.5993.da80.588f. f2c3.0b01.4e4b.c088. **CND:** dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGI/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. **ITBI** recolhido no valor de R\$ 120.000,00, em 27/11/2024, conforme guia 110229/2024. **Funrejus** recolhido no valor de R\$ 7.396,68, em 28/11/2024, conforme guia 14000000011100007-1. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de dezembro de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (JM) SFRI2.D5GOv.mHjAL-WQved.1123q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 58.108, 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 fê. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,04. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais, 03 de julho de 2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

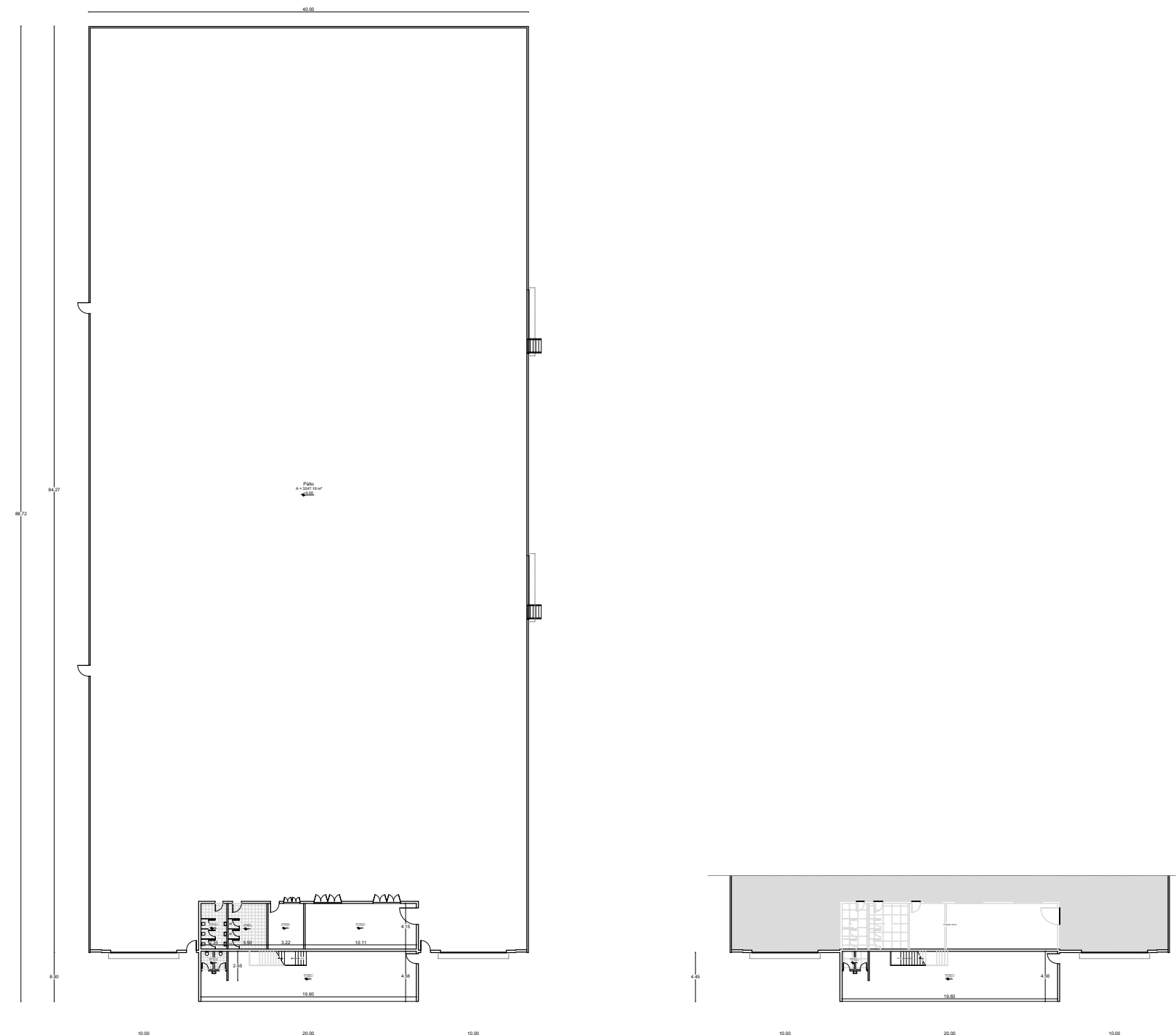
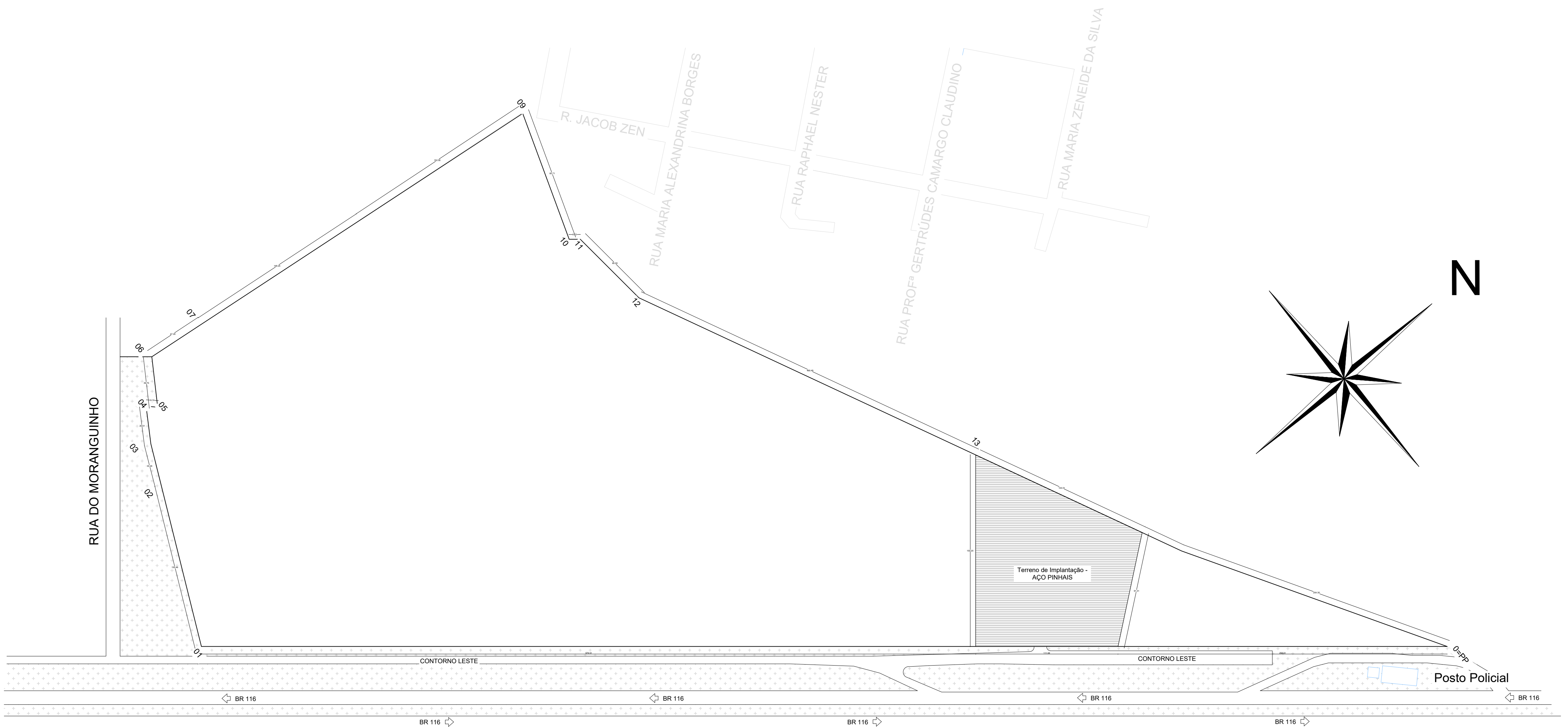
CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

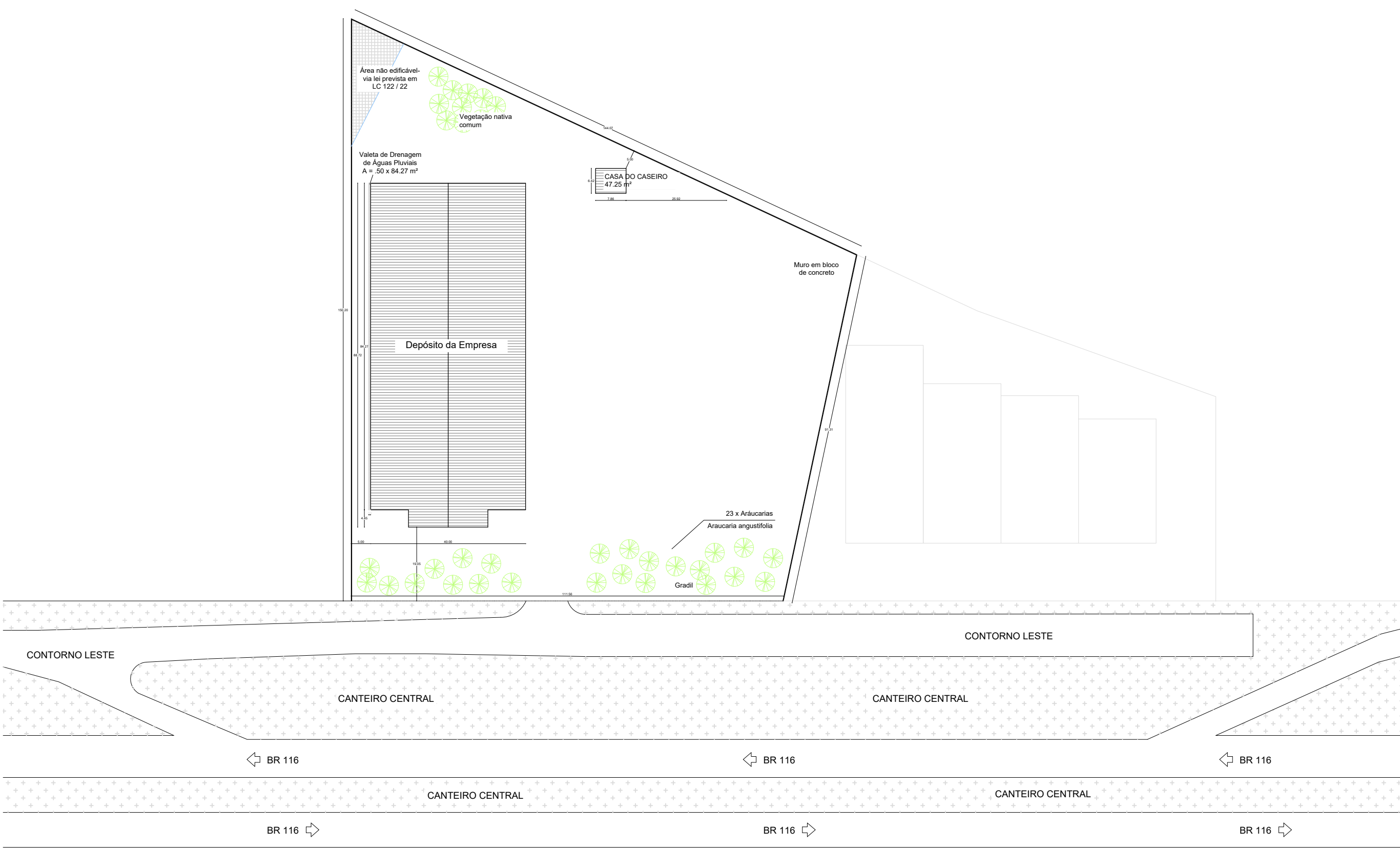


PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E LOCAÇÃO DE OBRA - BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS



1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
Esc: SEM ESCALA

2 PLANTA BAIXA E MEZANINO
Esc: 1 / 50



3 PLANTA DE SITUAÇÃO [SITUAÇÃO ATUAL]
Esc: 1/100



4 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO [À CONSTRUIR]
Esc: 1/100

ESTATÍSTICAS					
Área do Barracão		3.458,70 m²			
Área total Construída do Barracão		3.548,08 m²			
Plano do Barracão		3.247,19 m²			
Total da Área de Banheiros		32,04 m²			
Banheiro a	9,75 m²	Banheiro b	3,88 m²	Banheiro c	3,88 m²
Vestibulo		14,53 m²			
Total da Área Administrativa		224,82 m²			
Escritório 1	84,80 m²	Escritório 2	41,96 m²	Escritório 3	84,80 m²
Refeitório		13,36 m²			
Calçadas		347,82 m²			
Vias de Acesso		1.879,26 m²			
Estacionamento [20 vagas comuns - 2 vagas PCD e Faixa de Estacionamento de Médios e Pesados]		1.073,15 m²			
Residência do Casero		50,46 m²			
Depósito de Armazenamento [Concreta]		262,88 m²			
Área de Implantação da Aço Pinhaís		15.300,00 m²			
Área do Terreno [parte ideal da matrícula 58.108]		203.173,32 m²			
Taxa de Ocupação		1,8 %			
Taxa de Permeabilidade		98,19 %			
Coeficiente de Aproveitamento		0,018			
Altura Máxima da Edificação		13,75 m			
Recuo Legal e Legítimo		10 m			
Recuo Elevado		21 m			
INFRAESTRUTURA EXISTENTE					
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA - COPEL (ANDA NÃO LIGADA AO SISTEMA)					
REDE DE ÁGUA E ESGOTO - FOSSE SÉPTICA, FILTRO ANAERÓBIO, SUMIDOURO E CLORADOR					
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS - CONCESSIONÁRIA PÚBLICA DE LIMPEZA SPE LTDA					
ACESSOS - TRECHO NÃO PAVIMENTADO					
Segundo Código de Obras - Cap. III Seção I Art. 27 - II					
* Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno.					
BAIRRO	QUADRA	LOTE	ZONEAMENTO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA
Fazdri - Rio Pequeno	---	A	Zona Industrial	15.143.0003.0000	58.108
 ENTHEO ENGENHARIA					
RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTÊS, 2123 CENTRO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS TEL: 41 9 9280-0596 contato@entheoeng.com.br					
Obs: PLANTA DE BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR					
Proprietário: JAVIANA DE CAMPOS BERGAMASCO - CPF - 050.101.339-38					
Autor do Projeto / Responsável Técnico: JEFFERSON MILHORETTO - ENG CIVIL - CREA PR 210637 / D					
Projeto / Co-Autor: PEDRO COELHO - ENG CIVIL - CREA PR 228586 / D					
Espaço reservado à prefeitura de São José dos Pinhais					



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

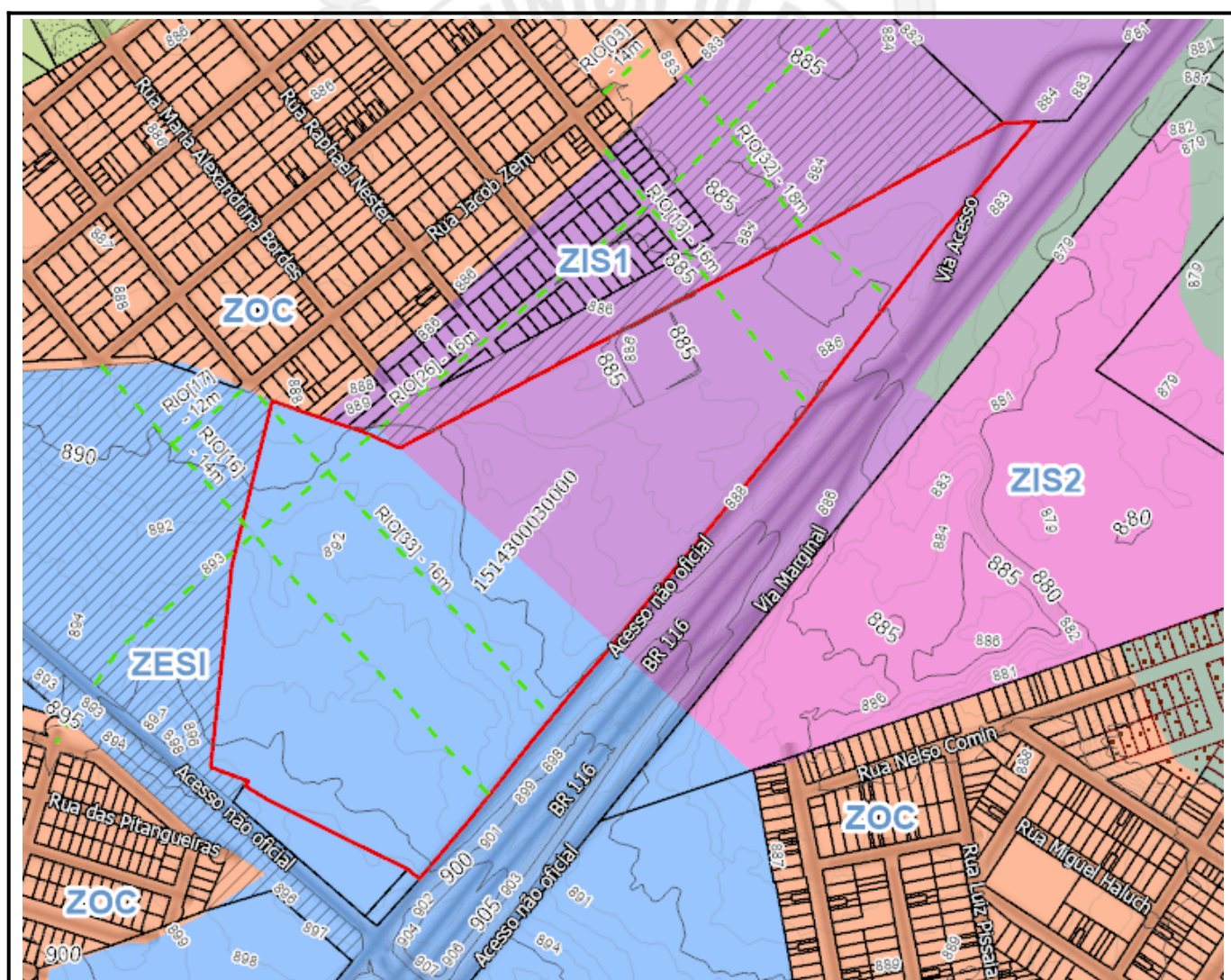
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RODOVIA BR 116 (CONTORNO LESTE)

Número predial oficial: 4156

Bairro: RIO PEQUENO

Lote: 2

Matrícula: 58108

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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.

ZESI - Zona Especial de Serviços Intermodais

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 4
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 50
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 20
- Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZESI

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Comércio 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Extrativista: (13),(26)

ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 40

Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZIS1

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

Comércio 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19,(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² 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 ou telefone 3381-6635/ 3381-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

6915.

AERÓDROMOS

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO ESPAÇO AÉREO
DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 1A901FA598

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2024

O COMANDO DA AERONÁUTICA, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e, no intuito de comprovação do atendimento ao disposto no capítulo 10 da ICA 11-408, de 4 JAN 2021, declara **NÃO SER OBJETO DE AUTORIZAÇÃO DO COMAER**, o projeto de implantação do objeto, caracterizado abaixo:

Tipo de implantação: EDIFICAÇÃO.

Coordenadas geográficas declaradas com altura e altitude do topo:

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1: Latitude: 25° 31' 45,03" S | Longitude: 49° 8' 35,00" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 2: Latitude: 25° 31' 42,09" S | Longitude: 49° 8' 39,02" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 3: Latitude: 25° 31' 39,95" S | Longitude: 49° 8' 34,46" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 4: Latitude: 25° 31' 42,13" S | Longitude: 49° 8' 32,28" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |

As informações prestadas de localização, altura do objeto e altitude do topo são de inteira responsabilidade do solicitante.

O presente documento tem validade até 10/11/2025 para apresentação à autoridade Municipal/Distrital e se refere às questões relacionadas com a segurança e a regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência.

De acordo com a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019 - a qual revogou o art.4 e o inciso V do art.6 da Portaria Normativa nº 1887, de 22 de dezembro de 2010, a análise de atividade atrativa de fauna ou com potencial de atração de fauna não é mais de competência do COMAER.

Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408, uma vez que a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção dos equipamentos de sinalização de obstáculos será do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor das propriedades, cujo descumprimento configura infração administrativa, nos termos dos §§ 6º e 7º do Art 44 da Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica).

Certidão emitida gratuitamente.

Sua autenticidade poderá ser confirmada por meio do link:

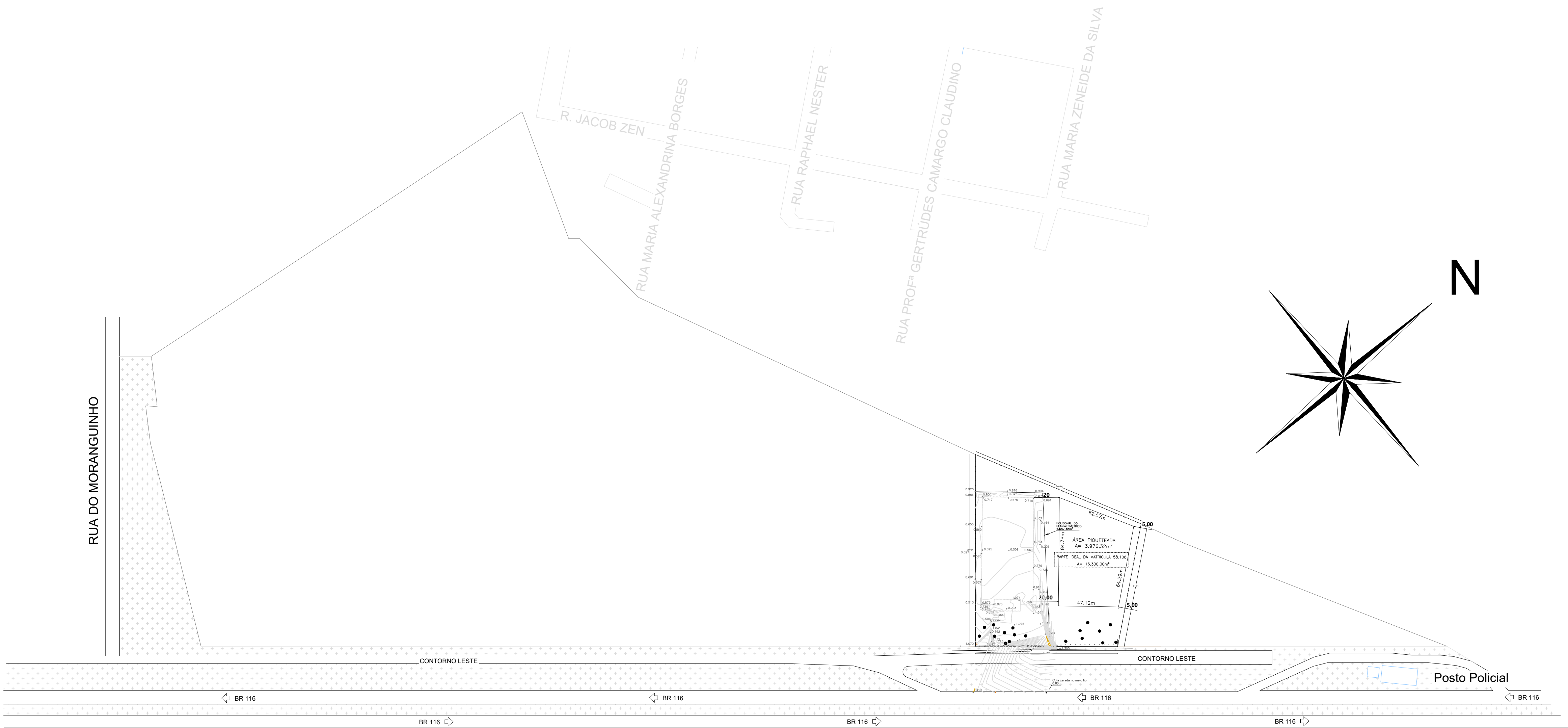
<https://sysaga.decea.mil.br/autenticar/FAFC2FA3DF2772CF90555E8C65818EEC/2621852307>

, ou acessando o site: <https://sysaga.decea.mil.br/> na opção 'Autenticar Documentos'

utilizando o Código Verificador **FAFC2FA3DF2772CF90555E8C65818EEC** e o código CRC **2621852307**.

Documento gerado automaticamente em 10/11/2024 às 14:13.

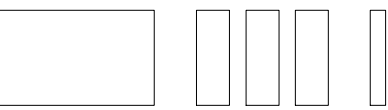
PLANTAS DE TOPOGRAFIA - BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS



1

PLANTA TOPOGRÁFICA

Esc: SEM ESCALA



ESTATÍSTICAS					
Área do Barracão		3.458,70 m²			
Área total Construída do Barracão		3.548,08 m²			
Plano do Barracão		3.247,19 m²			
Total da Área de Banheiros		32,04 m²			
Banheiro a	9,75 m²	Banheiro b	3,88 m²	Banheiro c	3,88 m²
Vestibulo	14,53 m²				
Total da Área Administrativa		224,82 m²			
Escritorio 1	84,80 m²	Escritorio 2	41,96 m²	Escritorio 3	84,80 m²
Refeitório	13,36 m²				
Calçadas		347,82 m²			
Vias de Acesso		1.879,26 m²			
Estacionamento [20 vagas comuns: 2 vagas PCD e Faixa de Estacionamento de Médios e Pesados]		1.073,15 m²			
Residência do Caseiro		50,46 m²			
Depósito de Armazenamento [Concretares]		262,88 m²			
Área de Implantação de Aço Pinhaís		15.300,00 m²			
Área do Terreno [parte ideal da matrícula 58.108]		203.173,32 m²			
Taxa de Ocupação		1,8 %			
Taxa de Permeabilidade		98,19 %			
Coeficiente de Aproveitamento		0,018			
Altura Máxima da Edificação		13,75 m			
Recuo Legal e Legítimo		10 m			
Recuo Elevio		21 m			
INFRAESTRUTURA EXISTENTE					
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA - COPEL [ANDA NÃO LIGADA AO SISTEMA]					
REDE DE ÁGUA E ESGOTO - FOSSE SÉPTICA, FILTRO ANAERÓBIO, SUMIDOURO E CLORADOR					
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS - CONCESSIONÁRIA PÚBLICA DE LIMPEZA SPE LTDA					
ACESSOS - TRECHO NÃO PAVIMENTADO					
Segundo Código de Obras - Cap. III Seção I, Art. 27 - II					
"Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno.					
BAIRRO	QUADRA	LOTE	ZONEAMENTO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA
Fazdri, Rio Pequeno	---	A	Zona Industrial	15.143.0003.0000	58.108
ENTHEO ENGENHARIA					
RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTÊS, 2123 CENTRO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS TEL: 41 9 9280-0596 contato@entheoeng.com.br					
Obs: PLANTA DE BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR					
Proprietário: JAVIANA DE CAMPOS BERGAMASCO - CPF - 050.101.339-38					
Autor do Projeto / Responsável Técnico: JEFFERSON MILHORETTO - ENG CIVIL - CREA PR 210637 / D					
Projetista / Co-Autor: PEDRO COELHO - ENG CIVIL - CREA PR 228586 / D					
Espaço reservado à prefeitura de São José dos Pinhais					



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Mapas e CNES (2025) Distribution Airbus DS

Notas Gerais

- Edificação da área do empreendimento
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de *Arucaria Angustifolia*
- Área consolidada do empreendimento
- Área consolidada do perímetro total do imóvel

01	Rev. 01	04/08/25
Nº	Versão/Emissão	Data

Notas e endereço de entrega

Ação Piraí Ltda.
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 156, Barro Rio Piraí, São José dos Pinheiros, inscrição imobiliária: 15.143.0003.0000, Matrícula: 58.108.

Notas e endereço de projeto

Nome: Uso e ocupação do solo da área total do imóvel (2003.173.3207)
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 156, Barro Rio Piraí, São José dos Pinheiros, inscrição imobiliária: 15.143.0003.0000.

Projeto	Página
Uso e ocupação do solo total	1/1
Data	
08/08/2025	
Escala	
1: escala	



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Maxar ©CNES (2025) Distribution Airbus DS



Notas Gerais

- Edificação
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de Araucária Angustifolia
- Área Consolidada

Nº	Versão/Emissão	Data

Nome e endereço de empresa
Agos Petróleo LTDA.
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscrição Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Nome e endereço do projeto

Uso e Ocupação do Solo: os dados foram fornecidos pelo
ITIS S&O OMR?
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscrição Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Projeto	Folha
Uso e ocupação do solo	1/1
Data	
04/08/2025	
Escala	
1: escala	



1. Responsável Técnico

INDIARA ZEFERINO

Título profissional:

ENGENHEIRA FLORESTAL

RNP: 1716592836

Carteira: PR-162839/D

2. Dados do Contrato

Contratante: AÇOS PINHAIS LTDA

CNPJ: 02.596.390/0001-30

AVENIDA DAS AMERICAS, 293

TRES MARIAS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-640

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 19/06/2025

Valor: R\$ 8.700,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 4156

LOTE 02 QUISSISSANA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-058

Data de Início: 19/06/2025

Previsão de término: 05/08/2025

Finalidade: Ambiental

Proprietário: AÇOS PINHAIS LTDA

CNPJ: 02.596.390/0001-30

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Estudo, Levantamento] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

[Consultoria, Dimensionamento, Mensuração] de estudo de impacto de vizinhança

2,00

UNID

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

5. Observações

Elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Elaboração de dois Mapas de Uso e Ocupação do Solo

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

AÇOS PINHAIS LTDA - CNPJ: 02.596.390/0001-30

8. Informações

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

www.crea-pr.org.br





1. Responsável Técnico

LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA

Título profissional:

ENGENHEIRO SANITARISTA E AMBIENTAL

RNP: **1721278168**

Carteira: **PR-207300/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

AVENIDA DAS AMERICAS, 293

TRES MARIAS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-640

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 19/06/2025

Valor: R\$ 100,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 4156

LOTE 2 QUISSISSANA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-058

Data de Início: 19/06/2025

Previsão de término: 06/08/2025

Coordenadas Geográficas: -25,528775 x -49,142653

Finalidade: Ambiental

Proprietário: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Estudo de viabilidade ambiental] *de estudo de impacto de vizinhança*

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

[Consultoria, Mensuração] *de estudo de impacto de vizinhança*

2,00

UNID

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

5. Observações

Elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Elaboração de dois Mapas de Uso e Ocupação do Solo

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA, registro Crea-PR PR-207300/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 21h31.

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA, registro Crea-PR PR-207300/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 21h31.

AÇOS PINHAIS LTDA - CNPJ: 02.596.390/0001-30

8. Informações

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

AÇOS PINHAIS LTDA.

AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Atividade: Barracão Industrial para Fabricação de estruturas metálicas, Serviço de corte e dobra de metais e Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos.

Área total do imóvel: 203.173,32 m²

Área total do empreendimento: 15.300,00 m²

Área total a construir: 6.665,25 m²

Representantes legais: Janaína de Campos Bergamasco e Vilma Fátima de Campos Bergamasco CNPJ 02.596.390/0001-30.

Dados do imóvel: Matrícula nº 58.108 – Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4.156, bairro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR. Inscrição Imobiliária: 15.143.0003.0000.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, JULHO DE 2025.

1. INTRODUÇÃO

O empreendimento proposto consiste na implantação de um Barracão Industrial voltado para as atividades de fabricação de estruturas metálicas, serviços de corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos. A proposta está inserida em um imóvel com área total de 203.173,32 m², localizado em zona industrial do município, com infraestrutura parcial já instalada.

A área destinada ao empreendimento ocupa 15.300,00 m², dos quais 6.665,25 m² serão efetivamente construídos, contemplando o barracão industrial, áreas de apoio e circulação interna. O projeto prevê ainda a implantação de uma usina de concretagem para uso interno, além do asfaltamento das vias internas, o que garantirá maior eficiência logística e operacional.

O imóvel já conta com algumas estruturas pré-existentes, como um barracão não finalizado (iniciado em 2014), uma casa de caseiro e instalações para sistemas de drenagem e esgotamento sanitário, que serão integradas ao novo projeto.

Do ponto de vista ambiental, destaca-se o compromisso com a preservação dos 23 Pinheiros-do-Paraná (*Araucaria angustifolia*) existentes na área, bem como das demais árvores localizadas nos fundos do terreno, assegurando a manutenção da vegetação nativa e o equilíbrio paisagístico da área.

A escolha por estruturas metálicas reflete uma solução construtiva moderna e eficiente e sustentável, com vantagens como rapidez na execução, flexibilidade de layout, alta durabilidade e possibilidade de reaproveitamento de materiais, alinhando-se às boas práticas da construção industrial.

Por fim, no que diz respeito ao embasamento legal da exigibilidade do EIV, tem-se a Lei Complementar Municipal nº 100/2015 – Plano Diretor Municipal que estabelece, no Art. 81, os empreendimentos e atividades que, por seu porte ou natureza, estão sujeitos à apresentação de EIV e define

critérios como área construída, geração de tráfego, potencial de impacto ambiental e urbano, entre outros; bem como a Lei Complementar Municipal nº 107/2016 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que complementa o Plano Diretor e especifica os usos condicionados que exigem o EIV, especialmente em zonas industriais e de expansão urbana, e ainda, a Instrução Normativa nº 02/2023 – SEMU, que regulamenta os procedimentos para análise, elaboração e protocolo do EIV junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

Em aplicação ao projeto proposto, considerando que o empreendimento possui área total de 15.300,00 m²; terá área construída de 6.665,25 m²; envolve atividades industriais e de comércio atacadista de produtos siderúrgicos e; prevê a implantação de usina de concretagem e movimentação interna de veículos pesados. Portanto, ele se enquadra nos critérios de exigência de EIV por seu porte, natureza industrial e potencial de impacto sobre a vizinhança, conforme previsto na legislação municipal.

2. DADOS DO EMPREENDEDOR/RESPONSÁVEIS LEGAIS PELO EIV

Dados cadastrais do empreendedor

- AÇOS PINHAIS LTDA.
- AÇOS PINHAIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- CNPJ 02.596.390/0001-30
- Avenida das Américas, 293, Três Marias, São José dos Pinhais/PR
- E-mail: acos@acospinhais.com.br – Telefone: (41) 3382-1455

Responsáveis Técnicos

- Nome: Indira Zeferino
- Engenheira Florestal, Especialista em Engenharia e Gestão Ambiental
- Registro Profissional: CREAPR/162839-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: indizeferino@outlook.com – Telefone: (41) 99744-0879

Documento assinado digitalmente
gov.br INDIARA ZEFERINO
Data: 05/08/2025 17:23:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

- Nome: Luiz Gustavo Malinowski Gouveia da Silva
- Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Eng.º de Segurança do Trabalho
- Registro Profissional: CREAPR/207300-D
- Rua Marcos Gorresen, 788, Rocio Pequeno, São Francisco do Sul/SC
- E-mail: luizgustavo55@hotmail.com – Telefone: (41) 99774-6962

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA
Data: 05/08/2025 21:56:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação:

- Inscrição Imobiliária: nº 15.143.0003.0000
- Matrícula: nº 58.108 (Anexo 01)
- Localização: Lote 02, BR-116, Km 95, Contorno Leste, nº 4156, bairro Rio Pequeno, Município de São José dos Pinhais/PR.

Área Total:

- 203.173,32 m² (equivalente a 20,317332 hectares)

Propriedade Parcial:

- A sócia proprietária Janaína de Campos Bergamasco, representante da empresa Aços Pinhais LTDA., é titular de uma fração ideal correspondente a 15.300,00 m² (1,53 hectares) da área total.

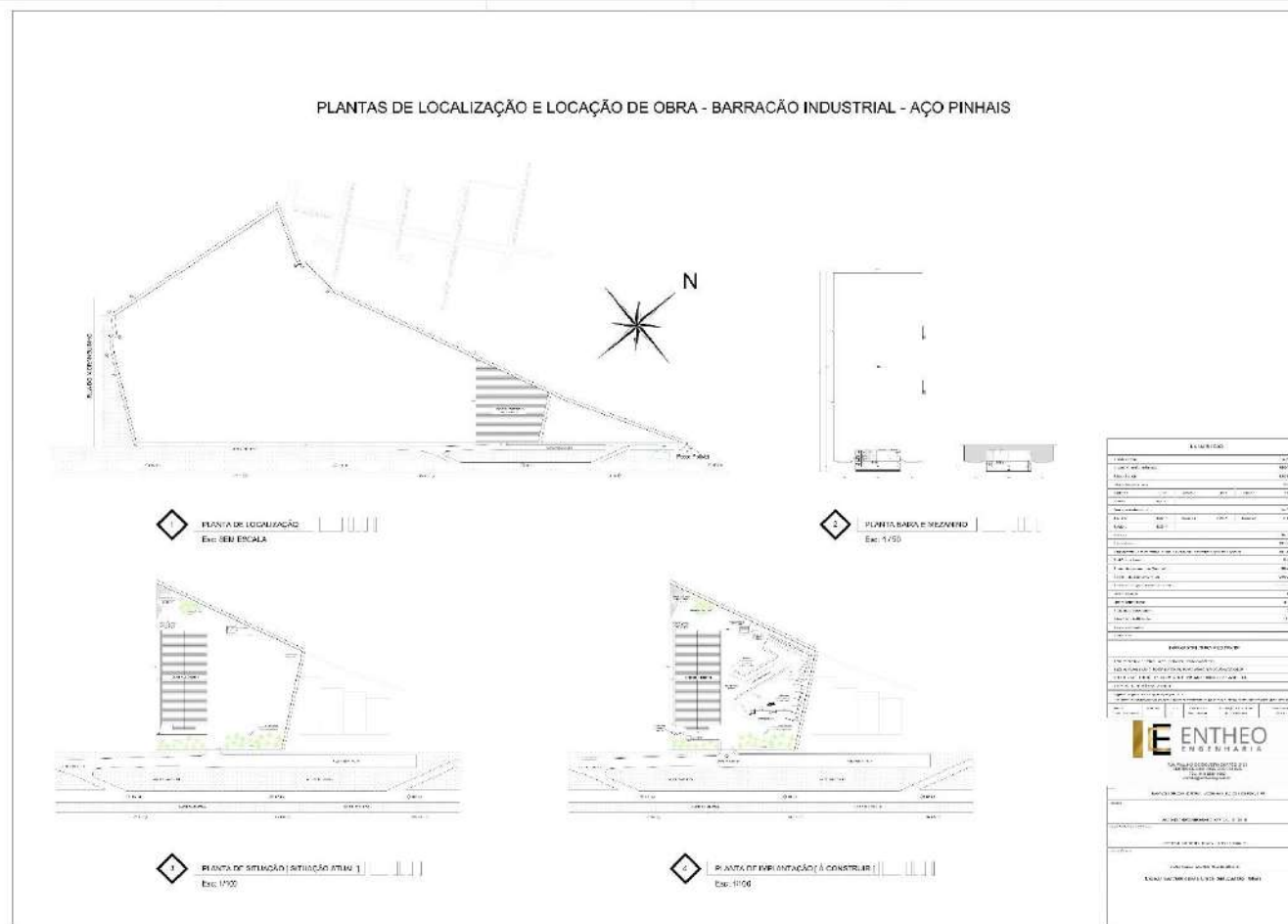
Situação Urbanística:

- O imóvel passou a integrar o perímetro urbano do município de São José dos Pinhais a partir do ano de 2018, conforme consta na Averbação nº 13 da Matrícula nº 58.108.

A seguir apresentam-se: a Planta de Localização e Locação de obra (Anexo 02); o Mapa de Localização, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S e; o Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso. (Figuras 01, 02 e 03).

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 01 – Planta de Localização e Locação de obra.



Fonte: ENTHEO ENGENHARIA, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 02 – Mapa de Localização do empreendimento, sob as coordenadas geográficas UTM (22 J) 686593.00 m E/ 7175240.00 m S.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Lei Complementar nº 100/2015
Lei Complementar nº 107/2016
Instrução Normativa nº 02/2023
Barracão Industrial
Aços Pinhais LTDA.

Figura 03 – Mapa de Localização do empreendimento, com destaque para as vias de acesso.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

3.2. HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Cartório de Registro de Imóveis (Matrícula nº 58.108)

- 2003 - O terreno constituído por uma área de 203.173,32 m², situado no lugar denominado Fazendinha – Rio Pequeno.
- 2003 - Althayr, Aloacir, Aderci e Romélia de Oliveira adquiriram o imóvel por Usucapião, em outubro de 2003.
- 2008 - Aderci e Romélia de Oliveira venderam parte ideal, totalizando 7.500 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2009 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 4.330 m² à Celso Bertolini.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 600 m² à Premier Administradora de Bens LTDA.
- 2011 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 15.300 m² à Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.
- 2012 - Premier Administradora de Bens LTDA., vende área de 8.100 m² à Roddar Pneus Importação e Distribuição S/A.
- 2012 - Celso Bertolini vende a área de 4.330 m² à Bel Fix Importação LTDA.
- 2018 - Consta que o imóvel se encontra no Perímetro Urbano de São José dos Pinhais.
- 2019 - Bercamp Compra e Venda de Imóveis EIRELI (antiga Bercamp Implementos Rodoviários LTDA.) **vende 15.300,00 m² à Janaína de Campos Bergamasco.**
- 2020 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 29.994,44 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2021 – Althayr de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Fernando Herzog Ziviani e Ana Beatriz Massaneiro Ziviani.

- 2021 - Aderci e Romélia de Oliveira vendem parte ideal, totalizando 10.000 m² à Carretsul Reparadora de Equipamentos Rodoviários EIRELI.
- 2021 – Aloacir de Oliveira vende parte ideal de 10.000 m² à Cambará Participações LTDA.
- 2024 – Registra-se o Óbito de Althayr de Oliveira.
- 2024 – Averba-se Partilha de Direito Sucessório da fração ideal de 57.724,44 m² em favor ao herdeiro Althayr Heleno Valera de Oliveira.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 13.000 m² à Gilberto Luís Percicoti e Sandra Regina Zen Percicoti.
- 2024 – Althayr Heleno Valera de Oliveira vende parte ideal de 20.005,56 m² à Cambará Participações LTDA.

Prefeitura Municipal/Secretaria de Urbanismo (Guia Amarela - Anexo 03) e Lei Complementar nº 107/2016)

- 2025 - O imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%. Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%).

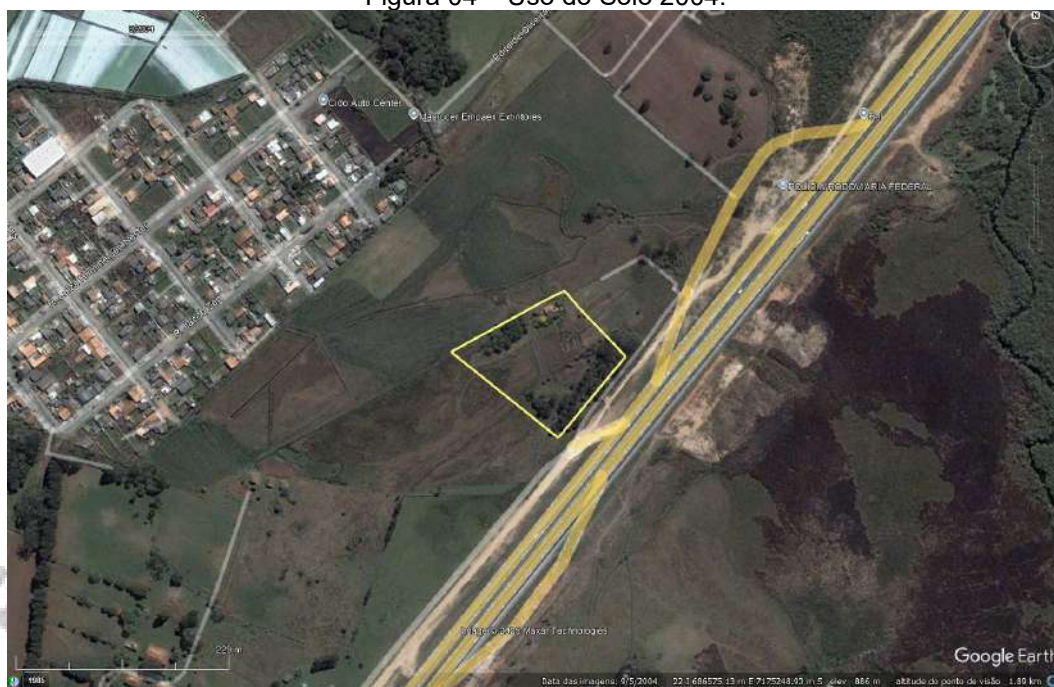
- 2025 - Categoria Industrial: Indústria Tipo II (Médio Impacto): atividades industriais compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto. Essa atividade é considerada de médio impacto, com exigência de controle ambiental e urbanístico.
- 2025 - Este imóvel 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. O empreendimento proposto não representa risco à segurança da aviação conforme os critérios da Lei nº 12.725/2012, pois: Não atrai fauna relevante; Não gera resíduos atrativos; Não interfere nas rotas de aproximação ou decolagem e; Está em conformidade com o uso industrial permitido na zona.
- 2025 - Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições.

- 2025 - Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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). Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 04), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea.

Uso e Ocupação do Solo (Google EARTH PRO)

- 2004: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de uma edificação também aos fundos da propriedade.

Figura 04 – Uso do Solo 2004.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2008: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

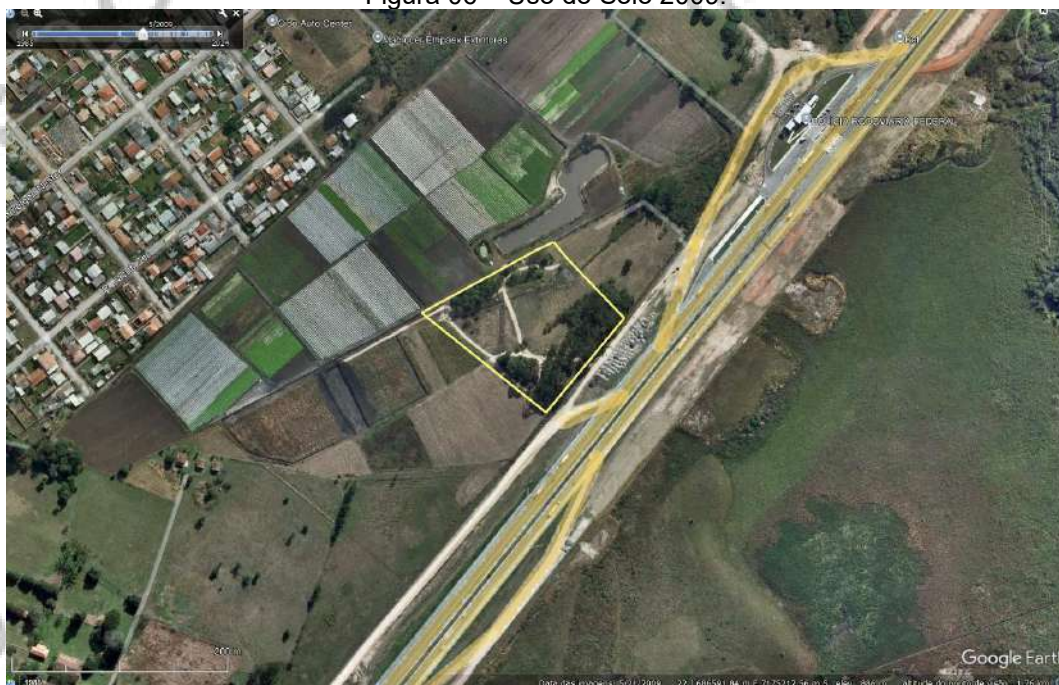
Figura 05 – Uso do Solo 2008.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2009: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade, bem como um tanque com aproximadamente 75 m² à nordeste do imóvel.

Figura 06 – Uso do Solo 2009.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2010: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 07 – Uso do Solo 2010.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2011: Observa-se que a área é predominantemente caracterizada por cobertura de campo, com a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas. Destaca-se ainda a existência de dois acessos abertos que atravessam a região central do imóvel, conectando os fundos à frente da propriedade.

Figura 08 – Uso do Solo 2011.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2012: Observa-se a realização de terraplanagem na área central do imóvel, bem como a presença de exemplares de *Araucária angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na porção frontal do terreno. Na parte posterior, identifica-se uma formação composta por espécies nativas.

Figura 09 – Uso do Solo 2012.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2013: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por estruturas provisórias, consistentes em unidades modulares do tipo contêiner. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 10 – Uso do Solo 2013.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2014: Verifica-se a presença de uma área terraplanada na porção central do imóvel. Na extremidade frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa e protegida. Já na porção posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, indicando remanescente de vegetação natural.

Figura 11 – Uso do Solo 2014.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2015: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 12– Uso do Solo 2015.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2016: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 13 – Uso do Solo 2016.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2017: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 14 – Uso do Solo 2017.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2019: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, acompanhada por demarcações no solo por meio de piquetes ou estruturas similares, sugerindo a preparação para a implantação de edificações ou instalações futuras. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 15 – Uso do Solo 2019.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2020: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 16 – Uso do Solo 2020.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2021: Constata-se a existência de uma área terraplanada na porção central do imóvel, a qual se encontra em início de processo de regeneração natural, além disso, nota-se a presença de estruturas sugerindo a implantação de edificação ou instalação futura. Na faixa frontal do terreno, identificam-se exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e legalmente protegida. Na porção posterior, verifica-se a presença de vegetação composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 17 – Uso do Solo 2021.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2022: Verifica-se, na porção central do imóvel, a presença de área previamente terraplanada, onde já se encontra instalada a estrutura externa de um barracão. Na porção frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, configurando um remanescente de vegetação natural.

Figura 18 – Uso do Solo 2022.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2023: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, e que apresenta indícios de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural.

Figura 19 – Uso do Solo 2023.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

- 2024: Verifica-se, na porção central do imóvel, a existência de uma área previamente terraplanada, onde já foi implantada a estrutura externa de um barracão, bem como uma residência localizada aos fundos, além disso, apresenta início de regeneração natural. Na faixa frontal do terreno, ocorrem exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), espécie nativa da Mata Atlântica e protegida por legislação ambiental vigente. Na extremidade posterior, observa-se uma formação vegetal composta por espécies nativas, caracterizando um remanescente de vegetação natural. Por fim, nota-se a abertura de um acesso que conecta a frente do imóvel com os fundos.

Figura 20 – Uso do Solo 2024.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

Em síntese, apesar das intervenções no imóvel, permanecem os exemplares de *Araucaria angustifolia* na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa na extremidade posterior, indicando a manutenção parcial das características ambientais originais, ainda que em coexistência com o uso antrópico crescente.

3.3. CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS/FÍSICAS

A área em questão apresenta **relevo** suavemente ondulado (Figura 21), com **altitude** média de aproximadamente 915 metros acima do nível do mar, característica típica da transição entre o **Primeiro Planalto Paranaense** e a Serra do Mar. Está inserida na **zona urbana** do município de São José dos Pinhais/PR.

Figura 21 – Visão geral da topografia (relevo e declividade) da área.



Fonte: Autores, 2025.

No aspecto da **cobertura vegetal**, predomina a flora nativa pertencente ao Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, conforme classificação da formação fitogeográfica dos Campos Gerais.

A área está inserida na Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo-Lenhosa. Na porção frontal do terreno são encontrados exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná), enquanto a porção posterior conserva um fragmento de vegetação nativa remanescente (Figuras 22, 23 e 24).

Figura 22, 23 e 24 – Exemplares de Pinheiros-do Paraná na porção frontal e fragmento florestal na fração posterior do imóvel.



Quanto à **hidrografia**, há um curso d'água principal denominado Rio Pequeno, localizado a cerca de 1000 metros do ponto de interesse, com largura variável entre 10 e 50 metros. Este corpo hídrico possui uma Área de Preservação Permanente (APP) de 50 metros em cada margem, conforme legislação vigente. Ressalta-se que a área do empreendimento está **fora dos limites da APP** associada ao Rio Pequeno.

A área integra a Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, com contribuição de afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira. Também pertence à Área de Manancial do município, associada ao Rio Pequeno, além de estar contemplada no traçado do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

Do ponto de vista **climático**, a região está inserida na zona bioclimática Submontana, caracterizada por clima temperado quente, úmido a muito úmido. Segundo a classificação climática de Köppen-Geiger, trata-se do tipo Cfb, com verão ameno, distribuição pluviométrica homogênea ao longo do ano e temperatura média no mês mais quente inferior a 22 °C.

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

- **Macrozoneamento:** O empreendimento está inserido na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor Municipal). Essa macrozona tem como objetivo: - Promover o desenvolvimento industrial e logístico; - Incentivar a instalação de empreendimentos produtivos; - Garantir infraestrutura adequada para atividades econômicas; - Compatibilizar o crescimento com a sustentabilidade ambiental. O empreendimento em questão — Barracão industrial para fabricação de estruturas metálicas, corte e dobra de metais e comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos - **é plenamente compatível com os objetivos da macrozona**, pois: Trata-se de atividade industrial e comercial de médio porte; Está alinhado com o uso permitido em zonas industriais e de serviços e; Contribui para o fortalecimento da vocação econômica da região.
- **Zoneamento:** De acordo com a **Lei Complementar nº 107/2016** o imóvel está inserido nas Zonas: **Especial de Serviços Intermodais (ZESI)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 60%. Esta Zona corresponde às áreas que por suas características locais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas e **Industrial e de Serviços 1 (ZIS1)**, sendo permitida a taxa de ocupação de 50%.

Esta Zona corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção. O empreendimento proposto é **compatível com ambas as zonas (ZESI e ZIS1)**, sendo a **atividade permitida** como Indústria Tipo II. A construção de **6.665,25 m²** em um lote de **15.300,00 m²** respeita os limites de ocupação e aproveitamento em ambas as zonas: **ZESI**: $6.665,25 \text{ m}^2 / 15.300 \text{ m}^2 = 43,6\%$ de ocupação (dentro do limite de 60%) e **ZIS1**: 43,6% de ocupação (também dentro do limite de 50%). Em conformidade com a **Lei Municipal nº 29/2000**, o empreendimento é compatível com os objetivos da zona, pois está inserido em área destinada à consolidação da ocupação industrial e ao fortalecimento da atividade econômica local. Bem como respeita os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, recuos e coeficiente de aproveitamento) e não compromete a qualidade nem aumenta o risco de degradação ambiental dos recursos hídricos.

- **Diretrizes viárias incidentes no imóvel:** Segundo o Anexo II da **Lei Complementar nº 152/2022**, o imóvel está situado em região estratégica entre: Contorno Leste (BR-116); Rio Iguaçu e; Divisa com Pinhais e Piraquara. A referida Lei estabelece a classificação viária, que inclui vias arteriais, coletoras e locais, além de vias marginais e metropolitanas, portanto, o empreendimento compreende: Via metropolitana - BR-116 – **Não incide na faixa não edificável e terá controle de acesso**; Via arterial - Vias de ligação ao Contorno Leste (Via de acesso) – **Compatível com a concentração de tráfego industrial e logístico**; Via coletora - Vias locais de distribuição – **As quais conectam o empreendimento à malha urbana** e; Via marginal – Não oficial – **Preservação da Faixa de reserva obrigatória (Faixa de domínio - de 15 metros a partir do eixo da rodovia.)**. Além disso, de acordo com o **Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da COMEC**, o empreendimento em questão apresenta compatibilidade com o sistema de mobilidade urbana e regional.

- **Área de manancial:** O imóvel está inserido na Área de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), conforme definido pelo **Decreto Estadual nº 10.499/2022**. Esse decreto regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais operantes e futuros da RMC, com base em critérios de capacidade de suporte populacional, preservação da qualidade hídrica e restrições de uso e ocupação do solo. O imóvel está vinculado à Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, com influência direta do Rio Pequeno, que é considerado manancial de abastecimento público. **O empreendimento em questão é compatível com a área de manancial** devido estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e zoneamento local, além disso, consoante ao Anexo I do referido Decreto, o qual apresenta os mananciais operantes (disponibilidade hídrica): **Captação do Rio Pequeno (II-j):** Foram avaliadas as estações fluviométricas próximas da captação pertencentes à bacia do Iguaçu e adotou-se a estação 65010000 – Fazendinha, cuja vazão específica com 95% de permanência é de 7,2 L/s/km². Bem como, em conformidade ao ANEXO III - Tabela 01 - População limite por manancial superficial de cada Município, constante no mencionado Decreto, São José dos Pinhais: Manancial: Rio Iguaçu/Canal de Água Limpa - Atual - Área 160,48 Km² e População Limite 108.091 habitantes. De acordo com a IPARDES a densidade demográfica até 2024 era de 365,70 (hab./km²).
- **Cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT):** O imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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).

Por este motivo, foi realizada uma Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) junto ao DECEA para obter a autorização formal, na qual consta como resultado a emissão de um documento denominado Declaração de Inexigibilidade (Anexo 05), que informa o seguinte “... *Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408 ...*” A partir disso, consultou-se as restrições, e **pôde-se certificar que o referido empreendimento está dentro dos padrões de altura para a segurança da navegação aérea, o qual possui altura inferior a 19 metros, portanto, dentro da superfície cônica dispensa autorização prévia do Comando da Aeronáutica (COMAER/DECEA)**, bem como o empreendimento não necessita de sinalização ou iluminação especial, pois não está em áreas com exigência específica, como corredores de aproximação ou rota de voo visual, a construção existente e não finalizada está tecnicamente compatível com as diretrizes de segurança aérea e não há torres, chaminés ou estruturas superiores à edificação principal.

- **Área de Ruído Aeroportuário:** Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme **Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)**. O empreendimento proposto, é compatível, conforme disposto no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC) nº 161, *o ruído aeroportuário ACIMA de 65dB (DNL) requer o estabelecimento de restrições ao uso do solo quanto a determinadas atividades e de exigências de Redução de Nível de Ruído (RR), do exterior para o interior, para certas atividades ou para compartimentos de permanência prolongada em edificações*. De acordo com o Uso do Solo da área de interesse: Usos Industriais e de Produção, em consonância com a Tabela 1 do referido Regulamento: 65-70 ARA-5 - **Usos do solo e edificações relacionadas compatíveis, sem restrições**.

A base inferior da imagem exibe duas plantas em escala 1:100, comparando a configuração atual do terreno com a proposta de implantação. Isso permite identificar interferências, áreas preservadas e modificações previstas.

Por fim, no canto inferior direito, há uma tabela com estatísticas construtivas, como área total construída, taxa de ocupação, permeabilidade, volume da edificação e coeficiente de aproveitamento, possibilitando rápida verificação da compatibilidade com parâmetros urbanísticos e ambientais.

- **Pré-dimensionamento**

- Área total do imóvel: 203.173,32 m².
- Área total do empreendimento: 15.300,00 m².
- Área a construir computável: 6.665,25 m².
- Recuo frontal estimado: superior a 15 metros (compatível com faixa não edificável da BR-116).
- Afastamentos laterais e de fundos: respeitando os limites mínimos da ZIS (> 3 metros).

- **Acessos**

Acessos e soluções projetuais viárias, conforme exigências do Código de Obras e Edificações (COE) do município:

- Acesso frontal: voltado à BR-116, com faixa de recuo superior a 15 metros, respeitando a faixa não edificável exigida pela Lei Complementar nº 152/2022.
- Pátio de manobra interno com área ampla para circulação de caminhões.
- Docas e entrada em nível para carga e descarga.
- Estacionamento interno para veículos leves e visitantes.

Segundo o Artigo 153 da Lei Complementar nº 123/2018 (COE):

“Toda edificação não residencial deverá prever área de acumulação de veículos entre o alinhamento do lote e o ponto de controle de acesso, com mínimo de 5,00 metros de profundidade, para veículos leves, e mínimo de 15,00 metros para veículos pesados.”

O projeto prevê área de acumulação superior a 15 metros no acesso principal e é compatível com o fluxo de caminhões e veículos pesados.

Sendo assim, está tecnicamente compatível com as exigências do COE quanto à área de acumulação de veículos e soluções viárias internas.

- **Área de estacionamento**

- 20 vagas comuns, 01 vaga PNE e 01 vaga para idoso.
- Área de manobra para caminhões e/ou veículos pesados.

- **Área de carga e descarga**

- Concreteira

A unidade de concreteira opera com uma frota e fluxo logístico voltados à produção e entrega de concreto, com os seguintes recursos e movimentações diárias:

- Caminhões betoneira próprios: Disponibilidade de 2 a 3 veículos exclusivos para transporte de concreto usinado, utilizados conforme demanda operacional.
- Caminhão-pipa de apoio: 1 unidade destinada ao abastecimento de água para as operações de mistura e lavagem dos equipamentos.
- Veículos terceirizados para entrega: Entre 1 e 3 veículos contratados diariamente para complementar a distribuição do concreto, especialmente em períodos de alta demanda.
- Fluxo de fornecedores de insumos: Recebimento diário de 2 a 3 entregas contendo cimento, areia, brita e aditivos, fundamentais para o processo produtivo.

- Metalúrgica

A unidade metalúrgica conta com infraestrutura logística voltada ao transporte de peças, produtos acabados e matérias-primas, conforme descrito abaixo:

- Caminhões próprios (tipo baú ou truck): De 1 a 2 veículos utilizados no transporte de materiais volumosos e produtos finalizados.
- Utilitários leves: De 1 a 2 veículos destinados à movimentação rápida de peças menores ou atendimentos técnicos externos.
- Veículos terceirizados: Média de 2 a 5 veículos contratados por dia para reforçar o escoamento logístico, principalmente em entregas fora da região de operação.
- Fornecedores de matéria-prima: Rotina de recebimento entre 1 a 3 cargas diárias contendo chapas metálicas, perfis, tubos e componentes industriais.

• **Permeabilidade do solo**

Por se tratar de um estudo preliminar de pré-dimensionamento a planta exibe 98,19% de taxa de impermeabilidade, sendo uma versão inicial, que ainda não inclui todas as áreas pavimentadas, como estacionamento, calçadas internas e vias de circulação.

Considerando todos os elementos não permeáveis previstos na obra, calcula-se 71,48% como resultado técnico mais atualizado.

• **Estatística da ocupação do solo**

-Taxa de ocupação (TO) da edificação: 28,52%, apesar de constar o valor de 1,8% na planta gráfica, esse valor refere-se à projeção parcial da área já construída e não finalizada. Considera-se a totalidade das áreas cobertas e edificação principal, conforme definido pela Lei Complementar nº 107/2016, que estabelece que a Taxa de Ocupação corresponde à área de projeção da edificação sobre o terreno, portanto 28,52% para fins de licenciamento ambiental.

- Taxa de permeabilidade (TP): 71,48%, a planta apresenta o valor de 98,19%, que considera a área ocupada pelos pilares ou estrutura vertical, desconsiderando vias internas pavimentadas, estacionamento, calçadas e áreas de manobra. O valor adotado de 98,19% representa o percentual real de solo permeável após implantação do projeto, conforme exigência legal de Taxa de Permeabilidade mínima de 15% para a Zona Industrial e de Serviços (ZIS).

- **Clientes/Funcionários**

- Clientes

Localização Geográfica de Atuação: A base de clientes está concentrada em Curitiba e região metropolitana, abrangendo municípios adjacentes com forte presença industrial e de infraestrutura.

Segmento Econômico: Os clientes pertencem ao Segundo Setor da Economia, com foco na transformação de matéria-prima em produtos industrializados.

Frequência de Consumo: O consumo é de natureza diária, indicando alto grau de recorrência nas operações logísticas e produtivas, com necessidade contínua de fornecimento de insumos e materiais.

Canais de Relacionamento e Operação Comercial: A atuação junto aos clientes ocorre por meio de canais híbridos, combinando plataformas digitais (e-commerce) e offline (atendimento presencial, negociações comerciais e visitas técnicas).

Perfil Jurídico e Segmentos Atendidos: Todos os clientes estão formalizados sob CNPJ e atuam nos seguintes setores: Concreteiras; Construtoras; Obras civis públicas e privadas e; Concessionárias e administradoras de vias urbanas e rodoviárias.

- Funcionários

Para a operação do empreendimento estão previstos 50 funcionários simultâneos.

- **Horário de funcionamento**

Horário de atendimento operacional:

De segunda-feira a sábado, das 08h00 às 18h00, em regime comercial

- **Demanda por Infraestruturas Públicas**

- Drenagem de águas pluviais/contenção de cheias/racionalização de uso da água: Há sistema público de drenagem implantado na região, porém com cobertura limitada. As soluções previstas contemplam a implantação de sistema próprio de drenagem com caixas de inspeção, bocas de lobo e tubos de concreto; respeitar a taxa de impermeabilidade compatível com a localização; bem como realizar racionalização do uso da água com reaproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis.

- Demanda por esgotamento sanitário: O imóvel está inserido em área urbana, contudo, não há previsibilidade de extensão de rede pela SANEPAR. As soluções previstas, neste caso de restrições técnicas, serão a instalação de um sistema complementar com tratamento secundário e desinfecção, conforme exigências da Área de Manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022), contemplando fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro e clorador.

- Demanda por abastecimento de água: O imóvel em questão não é atendido pela Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), apesar da existência de rede pública de abastecimento disponível na região. Diante da ausência de atendimento por parte da companhia de água municipal, recomenda-se avaliar alternativas de fornecimento, como perfuração de poço artesiano, contratação de caminhões-pipa ou sistemas independentes de captação e filtragem.

- Demanda por energia elétrica: O imóvel está em área urbana com cobertura da COPEL Distribuição, que realiza fornecimento em média e baixa tensão, sendo que a COPEL está implantando medidores inteligentes e rede elétrica automatizada no município, com previsão de conclusão até outubro de 2025. Como soluções previstas incluem-se: Ligação convencional em baixa tensão para áreas administrativas; Ligação trifásica em média tensão para áreas industriais, com transformador próprio se necessário e; Possibilidade de monitoramento remoto do consumo via aplicativo COPEL.

- Demanda de resíduos: O município possui coleta pública de resíduos domiciliares e recicláveis, além de Ecopontos para descarte voluntário. Soluções previstas: Contratação de empresa licenciada para coleta e destinação de resíduos industriais e registro e comprovação de destinação final com notas fiscais e certificados ambientais, tais como Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) e Certificado de Destinação Final (CDF).

- **Características da atividade pretendida quanto à poluição**

- Poluição sonora: Moderada a alta - Uso de máquinas de corte, dobra e movimentação de metais; exige controle de ruído ou isolamento acústico. Monitoramento recomendado: Ruído ambiental, que é exigido pela Resolução CONAMA nº 001/1990 e normas municipais; necessário em áreas urbanas e industriais próximas a zonas residenciais.

- Poluição atmosférica: Baixa a moderada - Emissão pontual de partículas metálicas e vapores de óleos; pode exigir exaustores e filtros. Monitoramento recomendado: Qualidade do ar interno, recomendável em ambientes fechados com solda, corte térmico ou uso de óleos industriais.

- Poluição hídrica: Moderada - Geração de efluentes industriais e sanitários; exige conexão à rede pública ou sistema de tratamento. Monitoramento recomendado: Efluentes líquidos, obrigatório em área de manancial (Decreto Estadual nº 10.499/2022); exige análise físico-química e microbiológica.

- Poluição odorífera: Baixa - Atividade não envolve compostos orgânicos voláteis ou processos de fermentação. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Poluição eletromagnética: Muito baixa - Não há emissão significativa de campos eletromagnéticos; não envolve torres ou transmissores. Monitoramento recomendado: Não aplicável.

- Vibração: Moderada - Equipamentos industriais podem gerar vibração; exige avaliação estrutural e controle em fundações. Monitoramento recomendado: Vibração estrutural: necessário se houver maquinário de grande porte ou fundações próximas a edificações sensíveis.

- Periculosidade: Moderada - Manuseio de metais, corte e dobra envolvem risco físico; exige plano de segurança e EPI obrigatório. Monitoramento recomendado: Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR), exigido pela NR-22 e NR-18 para atividades industriais com risco físico e mecânico.

- **Índices demográficos e demais estatísticas**

- População total (Censo IBGE 2022): 329.628 habitantes.
- População estimada (2024): 345.644 habitantes.
- Média de moradores por domicílio: 2,8 pessoas.
- Taxa de escolarização (6 a 14 anos): 97,4%.
- IPDM – Renda, Emprego e Produção Agropecuária (IPARDES 2021): 0,694.
- Salário médio mensal dos trabalhadores formais: 3,1 salários mínimos.
- População ocupada (2022): 129.613 pessoas.
- Percentual da população com rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo: 28,2%.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

No que diz respeito às Áreas de Influência do empreendimento, foram definidas a partir da delimitação de um raio de 1.000 metros - Área de Influência Indireta (AII) e um raio de 500 metros Área de Influência Direta (AID) a partir do ponto central do referido empreendimento, conforme ilustrado na Figura 26 abaixo.

Figura 26 – Delimitação da AII de 1.000 metros representada pelo raio de cor verde, da AID de 500 metros representada pelo raio de cor vermelha e do empreendimento representado pelo polígono de cor amarela.



Fonte: Google EARTH PRO, 2025.

6.2. JUSTIFICATIVA DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A definição da **AII**, definida por um raio de **1000 metros**, abrange uma área mais ampla, onde os efeitos do empreendimento tendem a ser indiretos, difusos ou cumulativos, mas ainda relevantes para a análise de impactos. Essa delimitação permite avaliar a integração do projeto com o tecido urbano, a conectividade com os sistemas de transporte coletivo, a capacidade de suporte da infraestrutura regional e a relação com equipamentos públicos, áreas de preservação e comunidades vulneráveis.

Já a **AID**, determinada por um raio de **500 metros** a partir dos limites do empreendimento, corresponde à zona de entorno imediato que poderá sofrer impactos diretos e mais intensos decorrentes da implantação e operação do projeto. Nessa faixa, são esperadas alterações perceptíveis na dinâmica urbana local, como modificações no uso e ocupação do solo, adensamento populacional, circulação viária, demanda por infraestrutura e serviços públicos, além de possíveis interferências na paisagem e no conforto ambiental da vizinhança.

A adoção desses raios é compatível com o **porte e a natureza do empreendimento**, garantindo uma abordagem proporcional e eficaz para a identificação, avaliação e mitigação dos impactos socioambientais, conforme exigido nos estudos de impacto de vizinhança (EIV) e demais instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

6.3. CARACTERÍSTICAS E ANÁLISES NA AID E AII

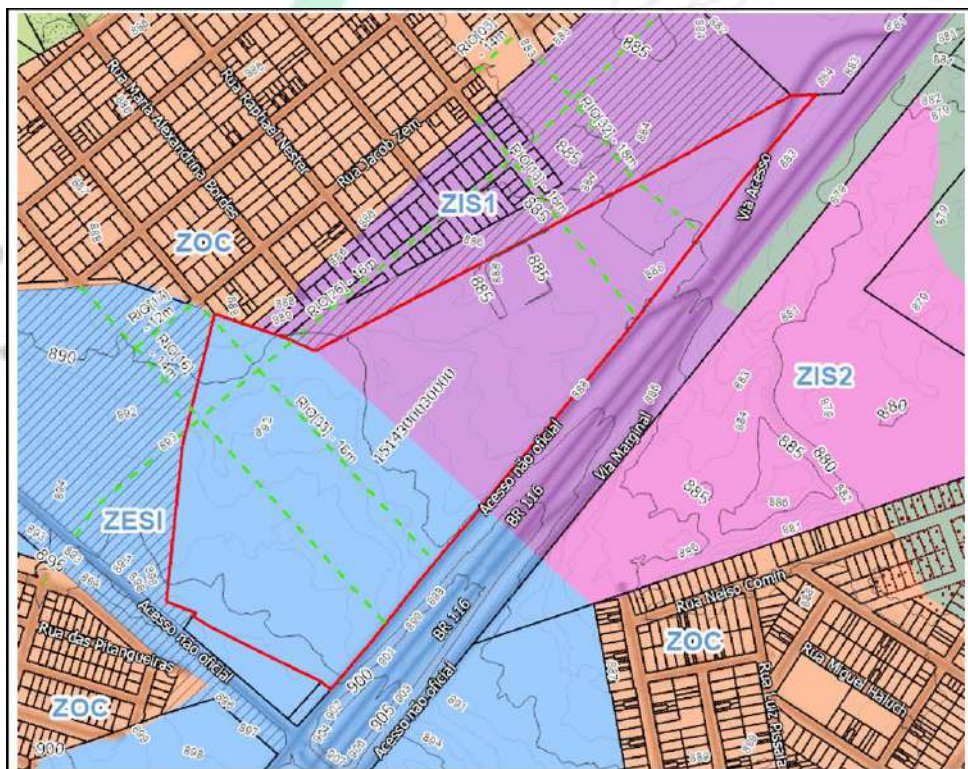
6.3.1. Uso e ocupação do solo

Através de consulta ao Plano Diretor Municipal, no qual se integra a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e ao Sistema de Gestão Ambiental do Instituto Água e Terra (IAT) pôde-se levantar as seguintes informações:

Área de Influência Indireta (AII)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, **Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI** e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último se refere ao Zoneamento da área do empreendimento (Figura 27).

Figura 27 – Localização dos Zoneamentos que atingem a área do imóvel (ZESI e ZIS1) e a área do empreendimento (ZIS1).



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (Guia Amarela), 2025.

Além disso, a **All** abrange parte de três bairros do município de São José dos Pinhais, além do Rio Pequeno que estabelece a área de interesse, tais como Jurema; Roseira de São Sebastião e Academia, cujos Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Industrial e de Serviço 2 – ZIS2 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.

- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.

- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.

- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa.

- **Mineração:** Processos minerários, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.

- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.

- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Venda de mercadorias (extintores, fornecedor de bebidas, padaria, supermercado, material de construção e vestuário); Manutenção (oficinas mecânicas); Importação e Exportação; Mineração; Fabricação de Fibras e vidros; Fabricação de Instrumentos Não-Eletrônicos e Utensílios para Uso Médico, Cirúrgico, Odontológico e de Laboratório; Departamento de Transporte; Mercado e; posto de combustível.

- **Pólos geradores de tráfego:** Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca, CMEI Santa Maria de Los Angeles, 09 pontos de ônibus, Igreja Evangélica Universal Assembleia (instituição religiosa), Igreja Adventista do Sétimo Dia e Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

Área de Influência Direta (AID)

- **Zoneamento:** O imóvel contempla dois Zoneamentos, Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI e **Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1**, sendo que este último **se refere ao Zoneamento da área do empreendimento**. A AID abrange parte de um bairro do município de São José dos Pinhais, denominado Jurema, além do bairro Rio Pequeno que estabelece a área de interesse. Sendo assim, os Zoneamentos se dividem em Zona Residencial – 2; Zona de Ocupação Consolidada – ZOC; Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI; Zona Industrial e de Serviço 1 – ZIS1 e; Zona Especial de Ocupação Restrita 2 – ZEOR2.
- **Hidrografia:** Pode-se observar um curso d'água principal, denominado Rio Pequeno, o qual possui largura de 10 a 50 metros, portanto dispõe de uma Área de Preservação Permanente (APP) que constitui 50 metros, **sendo que a área do empreendimento em si se encontra fora da APP do referido rio**. Unidade Hidrográfica do Alto Iguaçu, afluentes do Rio Negro e do Rio Ribeira, Bacia Hidrográfica Iguaçu, bem como faz parte da área de Manancial (Rio Pequeno) do município. Ademais, a área faz parte do Canal de Água Limpa do Rio Iguaçu.
- **Rodovia:** Têm-se a Rodovia Federal BR-116.
- **Curva de nível:** Elevação de 915 metros.

- **Vegetação:** Nativa, Bioma Mata Atlântica, Floresta Ombrófila Mista, Submontano (tipo temperado quente, úmido e muito úmido). Formação Fitogeográfica Campos Gerais, Zona Neotropical, Classe Estepe e Domínio Estepe Gramíneo Lenhosa. Especificamente à área do empreendimento apresenta exemplares de *Araucaria angustifolia* (Pinheiro-do-Paraná) na faixa frontal e o remanescente de vegetação nativa aos fundos do imóvel.
- **Mineração:** Processo minerário, em fase de autorização de pesquisa para a substância areia com o objetivo de construção civil.
- **Solo:** Neossolo, Litólico, Eutrófico, textura argilosa, pedregosa e substrato rochas eruptivas básicas.
- **Segmentos das atividades de serviços:** Agricultura, plantio de acelga, alface, salsa, repolho (verduras e hortaliças em geral); Compra e venda de mercadorias (loja de equipamento contra incêndio); Manutenção (Auto Center, Oficina mecânica); Importação e Exportação e; Repartição Pública, Polícia Rodoviária Federal.
- **Pólos geradores de tráfego:** Repartição Pública Polícia Rodoviária Federal.

6.3.2. Adensamento Populacional

Caracterização do território – Município de São José dos Pinhais, segundo o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES).

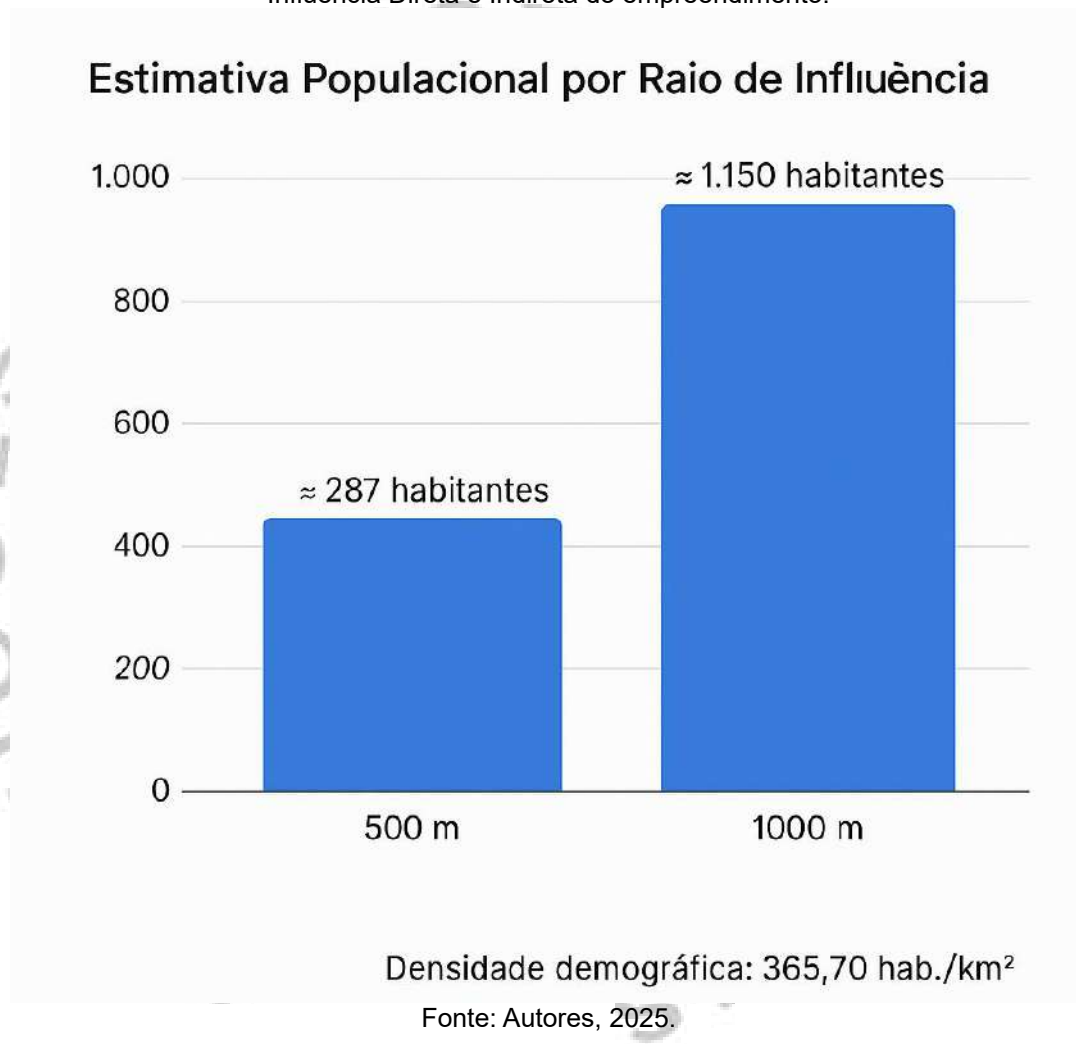
- **Densidade Demográfica – 2024:** 365,70 (hab./km²).

Portanto, se tratando da **AII**, aproximadamente **1.150 habitantes** vivem dentro do raio de 1 km (1.000 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./km².

E da mesma forma, para a **AID**, pode-se estimar que **287 habitantes** vivem dentro do raio de 0,5 Km (500 metros), considerando a densidade de 365,70 hab./Km².

A seguir demonstra-se a Figura 28, contendo os dados apresentados acima.

Figura 28 – Estimativa populacional, de acordo com a densidade demográfica nas Áreas de Influência Direta e Indireta do empreendimento.



6.3.3. Sistema viário/infraestrutura viária regional e local

Em vistoria realizada na data de 27 de junho de 2025, verificou-se que o acesso se dá a partir da BR-116, até o KM 95, chegando à via marginal, e por fim, a entrada do empreendimento (Figuras 29, 30 e 31).

Figuras 29, 30 e 31 – Acesso ao empreendimento, à Rodovia e à marginal.



Fonte: Autores, 2025.

Nota-se que, atualmente, a via que dá acesso ao empreendimento não possui pavimentação, tampouco, o local conta com calçadas públicas, contudo, se faz um acesso eficiente no que diz respeito à localização. Cabe ressaltar, que o fluxo de pedestres é muito baixo, apenas cidadãos que residem nas propriedades lindeiras e trabalham nas áreas de serviços locais e regionais.

Quanto à Rodovia (modal de transporte disponível), o trecho é monitorado pela Polícia Rodoviária Federal, boa sinalização, fluxo intenso em ambos os sentidos, de variados meios de transporte (veículos automotivos, tais como carros, caminhões, motos e ônibus), Figura 32.

Figura 32 – Evidência do fluxo de veículos na Rodovia BR-116.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.4. Disponibilidade de transporte coletivo

Área de Influência Indireta (AII)

A disponibilidade e a qualidade do transporte público exercem papel fundamental na acessibilidade urbana e na integração socioespacial. Na **AII** do empreendimento, com raio de 1.000 metros, é essencial avaliar a oferta de linhas de ônibus, a proximidade de pontos de parada e as condições de conectividade com os principais polos geradores de tráfego e centralidades urbanas. Essa análise contribui diretamente para compreender os potenciais impactos e a capacidade de suporte da infraestrutura viária existente frente à implantação do projeto.

Em vista disso, consta a linha de ônibus 510 - Terminal Central/Rio Pequeno, a qual possui dois itinerários, o primeiro: Rio Pequeno → Terminal Central São José das 05:00 às 23:15 horas e o segundo: Terminal Central São José → Rio Pequeno iniciando às 05:30 e finalizando às 23:45 horas. Sentido: Rio Pequeno → Terminal Central São José contemplam 41 paradas (duração da viagem 28 minutos), sendo que na **AII** apresentam-se pontos de ônibus nas Ruas Zoraide Bunhrer; Antônio Nunes da Rocha Rios; Alexandre Ronkoski; Cláudio José Ravaglio, 106; R. Cláudio José Ravaglio, 248; Constante Moro Sobrinho e; Rua Onofre Holtmann. Sentido: Terminal Central São José → Rio Pequeno contemplam 38 paradas (duração da viagem 30 minutos), sendo que os pontos de ônibus se encontram nas vias supracitadas, conforme Figura 33, que segue, tendo como evidência as Figuras 34, 35 e 36.

Figura 33 – Localização das paradas de ônibus existentes na AI1, a qual está ilustrada pelo raio de 1.000 metros sob a cor verde.



A photograph of a paved road with a yellow curb. A blue and white bus is driving on the road. A person is walking on the sidewalk. The image is dated 27 de jun de 2025 11:04:13.



Fonte: Autores, 2025.

6.3.5. Disponibilidade de equipamentos comunitários

Destacam-se alguns equipamentos comunitários da região que contribuem diretamente para a qualidade de vida e fortalecem o entorno urbano do imóvel, que apresenta boa cobertura comunitária nas áreas de educação, lazer e assistência social, conforme Quadro 01, abaixo.

Quadro 01 - Tabela de Equipamentos Comunitários Destacados

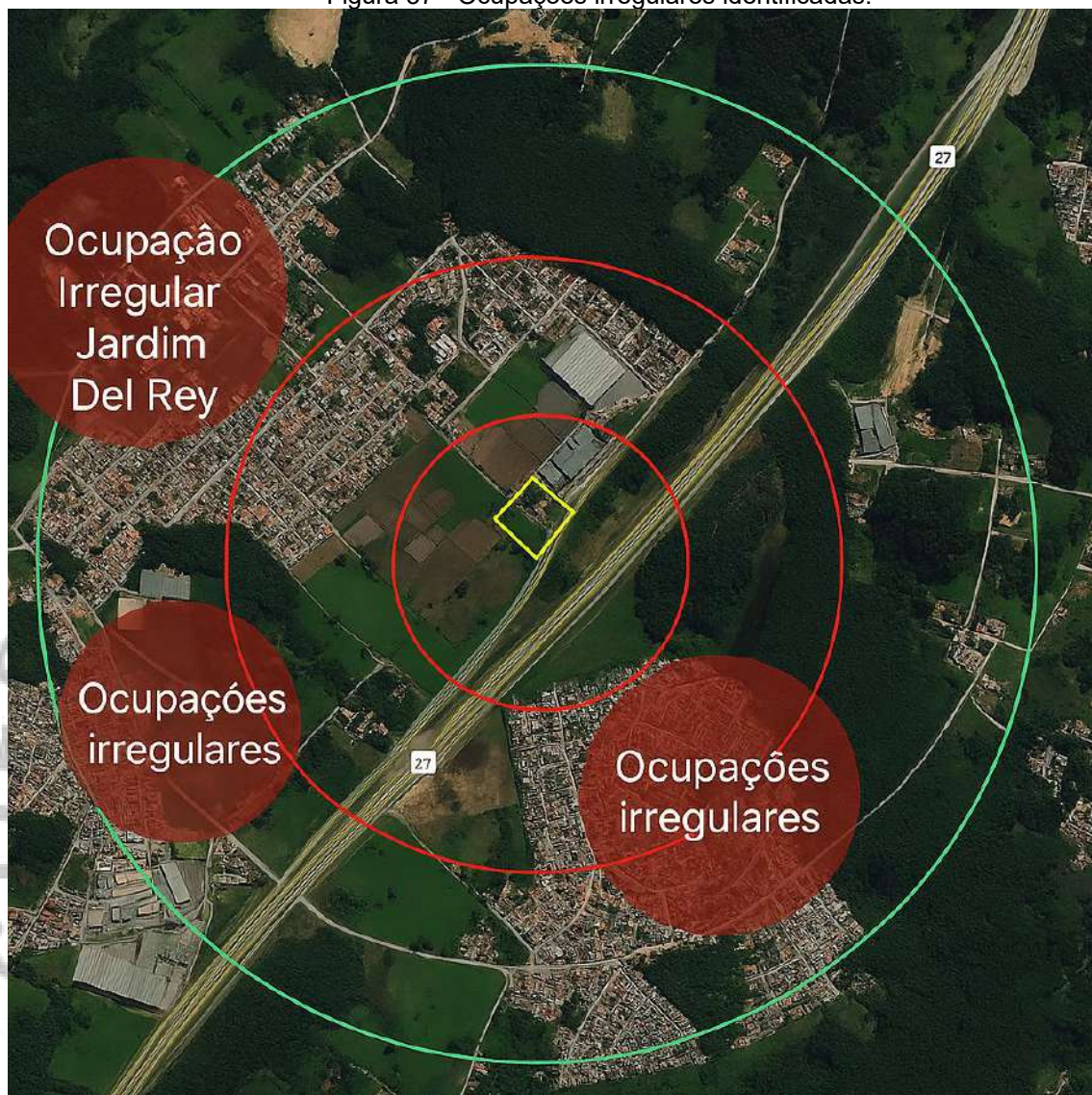
Nome do Equipamento	Tipo de Equipamento	Localização Aproximada
CMEI Santa Maria de Los Angeles	Educação (Creche Municipal)	Dentro do raio de 1000 metros
Escola Municipal Professora Cleonice Braga Fonseca	Educação (Ensino Fundamental)	Dentro do raio de 1000 metros
Igreja Adventista do Sétimo Dia	Equipamento Comunitário (Religioso)	Dentro do raio de 1000 metros
CRAS Miguel Haluch	Assistência Social	Dentro do raio de 1000 metros
Parque/Área de Lazer na Rua Luís Pissaia	Lazer e Área Verde	Dentro do raio de 1000 metros

Fonte: Autores, 2025.

6.3.6. Ocupações irregulares

As ocupações irregulares identificadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) 2017, correspondem a áreas urbanizadas de forma espontânea e não planejada, muitas vezes situadas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas de manancial, faixa de domínio e margens do Rio Pequeno. Entre os núcleos destacados estão: Vila Tereza; Jardim Q Sonho e; Chácaras Dom Rodrigo (Figura 37).

Figura 37 - Ocupações irregulares identificadas.



Fonte: Google EARTH PRO (adaptado), 2025.

Esses territórios apresentam características comuns: ausência de infraestrutura urbana adequada, risco socioambiental, déficit de regularização fundiária e demanda por integração aos serviços públicos essenciais.

A implantação do novo empreendimento pode contribuir positivamente para esse contexto por meio das seguintes estratégias:

- Qualificação urbanística da região, com possível indução de melhoria na infraestrutura do entorno (viário, iluminação, pavimentação);
- Atração de investimentos e serviços públicos, estimulando o redesenho territorial das áreas limítrofes;
- Articulação com políticas de regularização fundiária e reurbanização, reforçando o potencial de ordenamento do solo urbano;
- Geração de emprego e renda, que pode beneficiar diretamente moradores dos núcleos irregulares;
- Valorização paisagística e ambiental, promovendo maior atenção à preservação da bacia do Rio Pequeno.

6.3.7. Paisagem e morfologia urbana

A área onde se insere o empreendimento apresenta uma paisagem predominantemente suburbana-industrial, marcada por:

- Conjuntos logísticos e industriais ao longo da BR-116 e proximidade com o Contorno Leste;
- Vegetação esparsa e remanescente de áreas de manancial, visível nas bordas da bacia do Rio Pequeno;
- Ocupações residenciais consolidadas e formações esparsas, intercaladas por áreas vazias ou em transição de uso;
- Ausência de verticalização - prevalecem construções térreas, com predominância do uso misto (industrial/residencial).

Essa composição gera uma paisagem de transição territorial, com influência do vetor logístico-industrial e presença de elementos ambientais que exigem preservação.

No que diz respeito à morfologia o terreno onde o empreendimento será implantado respeita os limites físicos e funcionais da morfologia, inserindo-se como elemento ordenador e estruturador do território.

7. IMPACTOS

O empreendimento proposto localiza-se em área urbanizada próxima a zonas de expansão e núcleos residenciais consolidados, com relativa proximidade de áreas ambientalmente sensíveis. A atividade prevista é de natureza comercial e logística de médio porte, voltada à distribuição de mercadorias e prestação de serviços. Portanto, para ilustrar os impactos positivos e negativos quanto à **natureza, abrangência, temporalidade e magnitude**, segue Quadro 02.

Quadro 02 – Matriz de impacto - natureza, abrangência, temporalidade e magnitude.

Aspecto Avaliado	Natureza	Abrangência	Temporalidade	Magnitude
Aumento na circulação e atração econômica	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado
Conflito com uso residencial (tráfego/ruído)	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Valorização imobiliária da região	Positivo	AII	Permanente	Moderado
Aumento na demanda por infraestrutura pública	Negativo	AID/AII	Permanente	Moderado
Criação de empregos diretos e indiretos	Positivo	AID/AII	Temporário/ Cíclico	Moderado
Mudança na paisagem urbana local	Neutro	AID	Permanente	Baixo
Potencial sobrecarga no sistema viário existente	Negativo	AID	Permanente/ Cíclico	Moderado
Integração à malha logística regional	Positivo	AII	Permanente	Alto

Fonte: Autores, 2025.

A análise dos impactos gerados pelo empreendimento deve considerar as distintas fases de sua implementação, dado que cada etapa produz efeitos específicos sobre o território e a dinâmica urbana. Os impactos podem ser agrupados conforme ocorrem durante a **execução da obra** e ao longo do **funcionamento do empreendimento** (Quadro 03).

Quadro 03 - Matriz de impacto - execução da obra e funcionamento do empreendimento

Item Avaliado	Fase	Natureza	Abrangência	Duração	Magnitude
I - Alterações no assentamento/adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
II - Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
III - Uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Alto
IV - Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	All	Permanente	Moderado
V - Geração de tráfego, transporte público, acesso	Ambas	Negativo	AID	Permanente /Cíclico	Alto
VI - Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	AID	Permanente	Baixo
VII - Paisagem urbana e patrimônio histórico/natural/cultural	Ambas	Negativo	AID/All	Permanente	Moderado
VIII - Abrangência da área de interferência (raio definido por órgão local)	Ambas	Neutro	AID/All	Permanente	Baixo
IX - Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
X - Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	AID	Temporário	Alto
XI - Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	All	Permanente	Moderado
XII - Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	AID/All	Permanente	Moderado
XIII - Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	AID/All	Permanente /Cíclico	Alto

Fonte: Autores, 2025.

Os efeitos identificados exigem não apenas diagnóstico técnico, mas também ações propositivas por parte do empreendedor visando reduzir os impactos negativos, compensar eventuais desequilíbrios e ampliar os benefícios sociais e econômicos decorrentes do projeto.

Neste contexto, apresenta-se a matriz com propostas de **mitigação e compensação dos impactos negativos**, bem como estratégias de **potencialização dos impactos positivos** (Quadro 04). As iniciativas contempladas foram elaboradas com base nos princípios de desenvolvimento sustentável, equidade territorial e integração às políticas públicas locais, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e o fortalecimento da relação entre o empreendimento e a comunidade.



Quadro 04 – Matriz de impacto - mitigação e compensação dos impactos negativos/ potencialização dos impactos positivos.

Impacto Identificado	Fase	Natureza	Propostas do Empreendedor
Alterações no assentamento e adensamento populacional	Funcionamento	Positivo	Incentivo à inclusão habitacional planejada; diálogo com órgãos locais sobre infraestrutura social.
Demanda por equipamentos urbanos e áreas verdes	Funcionamento	Negativo	Áreas verdes no imóvel; contribuição para ampliação de equipamentos comunitários.
Transformação no uso e ocupação do solo	Ambas	Positivo	Compatibilização com o Plano Diretor; proposta de uso misto que favoreça dinamismo urbano.
Valorização imobiliária	Funcionamento	Positivo	Implantação de programas de apoio à moradia popular e prevenção à gentrificação.
Geração de tráfego e demanda por transporte público/acessibilidade	Ambas	Negativo	Abertura de vias internas, faixas de desaceleração, bicicletários; diálogo com concessionárias de transporte.
Ventilação e iluminação	Funcionamento	Positivo	Implantação de fachadas ventiladas, recuos e uso racional da luz natural.
Interferência na paisagem e patrimônio urbano/cultural	Ambas	Negativo	Preservação visual da paisagem.
Poluição sonora, atmosférica, odorífera, vibração, periculosidade	Execução	Negativo	Controle ambiental, monitoramento constante, protocolos de segurança.
Movimento de terra, entulhos e resíduos	Execução	Negativo	Plano de gestão de resíduos; reutilização de materiais e logística reversa.
Impactos cumulativos globais	Funcionamento	Negativo	Criação de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) próprio do empreendimento, com metas de eficiência energética, controle de resíduos e consumo hídrico
Alternativas tecnológicas e de localização	Ambas	Positivo	Localização compatível com a infraestrutura urbana.
Incremento socioeconômico	Funcionamento	Positivo	Capacitação profissional local e fomento ao empreendedorismo.

Fonte: Autores, 2025.

8. CONCLUSÃO

O empreendimento apresenta porte estratégico de alcance regional, previsto em imóvel de 15.300,00 m², situado em zona urbana com vocação mista e inserido em área de expansão urbana. Seu entorno é predominantemente composto por usos industriais e comerciais, com a presença pontual de núcleos residenciais, sendo favorecido pela proximidade com a rodovia federal, o que amplia sua acessibilidade e integração logística.

A partir da análise dos impactos das fases de implantação e operação, foram identificados efeitos relevantes sobre a dinâmica urbana, socioambiental e territorial da área de influência direta (AID) e indireta (AI).

A localização estratégica, associada ao perfil comercial/logístico e ao porte do projeto, impulsiona transformações positivas, tais como: Valorização imobiliária do entorno; Incremento socioeconômico regional e; Qualificação da morfologia urbana. Destacam-se, dentre as ações mitigadoras propostas, medidas como: Controle de ruído, vibração e gestão de resíduos durante a obra; Implantação de vias internas e solução de acessos para minimizar o impacto sobre o tráfego local e; Preservação visual no entorno imediato.

Essas iniciativas, somadas à vocação econômica do projeto, contribuem diretamente para o fomento à geração de empregos, tanto diretos quanto indiretos, reforçando o papel estruturador do empreendimento na reconfiguração urbana e no desenvolvimento da região.



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

MATRÍCULA N.º 58.108

01

ROBECIA

IMÓVEL:- O terreno constituído por uma área de terras com 203.173,32 m², situada no lugar denominado **FAZENDINHA - RIO PEQUENO**, neste Município e Comarca, dentro da seguinte descrição: O ponto de partida 0=PP foi cravado junto à faixa de domínio do contorno leste e a divisa com Celso Bartolini; deste ponto segue fazendo frente para o contorno leste, a 50,00 metros, do eixo do canteiro ao rumo de 57°50 SO, e mede 976,51 metros, até o ponto nº 01; deste ponto segue por cerca de arame, confrontando com Kimie Kido Yokio, Aparecido Kido e, Honório José Santana, nos seguintes rumos e distâncias 43°56 NO, mede 130,49 metros, até o ponto nº02; 43°25 NO, mede 33,26 metros, até o ponto nº03; 50°34 NO, mede 29,61 metros, até o ponto nº04; deste ponto segue confrontando com uma estrada de servidão, aos rumos de: 61°40 NE, mede 9,10 metros até o ponto nº 05, 51°09 NO mede 39,75 metros, até o ponto nº06; deste ponto segue por cerca de arame, confrontando com Gilberto Luiz Percicotti, nos seguintes rumos e distâncias: 24°34 NE mede 47,20 metros, até o ponto nº 07; 24°31 NE, mede 148,25 metros, até o ponto nº 08, 24°21 NE, mede 152,50 metros, até o ponto nº 09, 57°37 SE, mede 83,71 metros, até o ponto nº 10, 57°36 NE mede 8,72 metros até o ponto nº11, 49°29 SE, mede 65,64 metros, até o ponto nº12, 80°47 NE, mede 469,49 metros, até o ponto nº13; deste ponto ainda por cerca de arame passa a confrontar com Celso Bortoline, ao rumo de 80°09 NE, e mede 254,30 metros, até o ponto de partida 0=PP. São José dos Pinhais, 14 de outubro de 2003- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

R.1-58.108:- Protocolo nº079.882 de 24/09/2003. **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, portador da CI. 618.809-SP, e CPF/MF 054.135.838-34, do comércio; **ALOACIR DE OLIVEIRA**, portador da CI. 317.878-Pr, e CPF/MF 005.407.909-82, aposentado, ambos solteiros, maiores; e, **ADERCI DE OLIVEIRA**, do comércio, portador da CI.315.786-Pr, e CPF/MF 002.313.639-15 e sua mulher **ROMÉLIA DE OLIVEIRA**, do lar, portadora da CI. 2.062.488-Pr, e CPF/MF 033.008.509-32, todos brasileiros, residentes e domiciliados neste Município, no lugar Fazendinha, **ADQUIRIRAM** por **USUCAPIÃO** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$650.154,00, conforme Mandado de Registro expedido nos autos sob nº 945/2001 de Ação de Usucapião, da 1ª Vara Cível desta Comarca, em data de 19/09/2003, sentença datada de 01/07/2003 e, demais documentos que ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Mandados). Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 14 de outubro de 2003- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

AV.2-58.108:- Conforme requerimento, e demais documentos que ficam arquivados em Cartório, **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o número correto da C.I. do adquirente Althayr de Oliveira é **3.618.809-SP**, e não como erroneamente constou no R.1 supra. Custas-VRC 60 = R\$6,30. São José dos Pinhais, 20 de agosto de 2004- *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

R.3-58.108:- Protocolo nº 107.866 de 18/12/2008. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Cidade, em 10 de dezembro de 2008, às fls. 179 à 183 do livro 0787, **Aderci de Oliveira** e sua mulher **Romélia de Oliveira**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens em 18/10/1972, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ele do comércio portador da CI nº 315.786-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 002.313.639-15, ela do lar, portadora da CI nº 2.062.488-Pr., inscrita no CPF/MF sob nº 033.008.509-32, residentes e domiciliados na Estrada Principal, s/nº, Fazendinha, Rio Pequeno, nesta cidade, **VENDEM** parte ideal de 7.500,00 m² do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo **R.1** supra, a **PREMIER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Alberti, nº 160, Jardim Dona Letícia, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.234.482/0001-19, devidamente representada, pela quantia de **R\$ 85.000,00**, por conta de cujo preço foi paga a quantia de R\$15.000,00, e o restante de R\$70.000,00 serão pagos em 07 parcelas mensais fixas e consecutivas no valor de R\$10.000,00 cada uma, a primeira com vencimento no dia 10/01/2009 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, representadas por igual número de Notas Promissórias no

SEGUIE NO VERSO

N.º 58.108

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CONTINUAÇÃO

termos da **Cláusula Resolutiva**, conforme disposto nos art. 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, com as demais condições constantes da referida escritura, sendo que a última nota promissória e/ou recibo de quitação devidamente assinado, servirá como documento hábil para o cancelamento do débito junto ao Ofício de Serviço Registral competente, com demais condições constantes da referida escritura. INCRA sob nº 950.106.218.979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRF: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Consta também da escritura que as partes declaram expressamente que a co-propriedade, (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla à Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 100/2006, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentadas também certidões expedidas pelo IAP, sob nºs 539794, e, 539793; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, devidamente quitado; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle nº CC98.4366.9F25.19EE, as quais ficam arquivadas neste Ofício. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** ITBI/2008 Guia 5769 pago em data de 12/12/2008. Funrejus pago no valor de R\$ 170,00 em data de 10/12/2008, conforme guia nº 08069022700212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 452,76. São José dos Pinhais, 09 de janeiro de 2009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

R.4-58.108: - Protocolo nº 109.621 de 27/03/2009. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Cidade, em 24 de março de 2009, às fls. 081 à 084 do livro 0799, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal de **4.330,00m²** do imóvel objeto desta matrícula havido pelo **R.1** retro, a **CELSO BERTOLINI**, brasileiro, solteiro, maior, médico veterinário, portador da CI 6.399.753-6-SP, inscrito no CPF/MF 002.345.599-34, residente e domiciliado na rua Valdomiro Valaski, nº 1971, Rio Pequeno, nesta cidade, pela quantia de **R\$ 130.000,00** sem condições. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRF: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura o seguinte: 1) que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. 2) o comprador declara que a **co-propriedade (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla a Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 100/2006, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.** Apresentadas certidões expedidas pelo IAP, sob nºs 556228 e 556230; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, devidamente quitado; e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle nº D8F8.D096.D9A5.F079, as quais ficam arquivadas neste Ofício. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** ITBI/2009 Guia 906 pago em data de 27/03/2009. Funrejus pago no valor de R\$ 260,00 em data de 24/03/2009, conforme guia nº 09018005800212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 452,76. São José dos Pinhais, 15 de abril de 2009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

R.5-58.108: - Protocolo nº 127.226 de 19/05/2011. Pela escritura lavrada no 1º Serviço Notarial desta cidade, em 19 de abril de 2011, fls. 167 a 170 do livro 0908, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal de **600,00m²** do imóvel objeto desta matrícula havido pelo **R.1** retro, a **PREMIER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Alberti, nº 160, Jardim Dona Letícia, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.234.482/0001-19, devidamente representada, pela quantia de **R\$ 16.000,00** sem condições. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha, NIRF: 4.640.134-2. Obs. Consta da escritura o seguinte: 1) que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. 2) o comprador declara que a **co-propriedade (parte ideal de imóvel não fracionado de acordo com a Lei), não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente ou em burla a Lei nº 6.766/79 ou legislação anterior, nos termos do Código de Normas 175/2009, da**

SEGUE



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CONTINUAÇÃO

M. D. S. D. S. D. S.

58.108-02

Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentadas certidões expedidas pelo IAP, sob n's 726303 e 726304; 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 do Brasil, código de controle nº F91D.D689.1AF5.8EE4, 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 3039 pago em data de 16/05/2011. Funrejus pago no valor de R\$32,00 em data de 19/04/2011, conforme guia nº 11026002200212571. Custas-VRC 4.312 = R\$ 607,99. São José dos Pinhais, 16 de junho de 2011. *M. D. S. D. S. D. S.* Oficial Designada.-----

R.6-58.108: - Protocolo nº 130.170 de 12/09/2011. Pela escritura lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial desta Cidade, em 28 de julho de 2010 fls. 018/020 do livro 0644-E, Aderci de Oliveira e sua mulher Romélia de Oliveira, já qualificados, **VENDEM** parte ideal correspondente à área de **15.300,00m²** do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo **R.1** retro, a **BERCAMP IM- PLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Cidade, na Rua Rafael Puchetti nº 222, Vila Braga, inscrita no CNPJ/MF 10.656.330/0001-93, devidamente representada, pela quantia de **R\$-564.000,00** a ser paga em 12 (doze) prestações, representadas por igual número de notas promissórias, vinculadas a escritura, no valor de R\$-47.000,00 cada uma, vencíveis a primeira em data de 28/08/2010 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nos termos da **Condição Resolutiva Expressa**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Servindo a última nota promissória devidamente quitada pelo vendedor, como documento hábil para o cancelamento da cláusula resolutiva acima estipulada. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha. NIRF: 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e as partes declaram expressamente que a **co-propriedade referente a venda de parte ideal do imóvel não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com o contido nas Leis nº 6.766 de 19/12/1979 ou nº 4.591 de 16/12/1964 e no Dec. Lei nº 58 de 10/12/1937, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração, nos termos do Código de Normas contido nos itens 11.2.16 e 16.11.7.** Apresentaram as Certidões Negativas do IAP sob nrs. 765699 e 765697. 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 sob nº B41F.74CB.94DF.C998 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. ITBI/2011 foi pago conforme Guia 5707 em data de 08/09/2011. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 28/07/2010 conforme Guia 10035086200212671. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** Custas-VRC4.312= R\$607,99. São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2011. *M. D. S. D. S. D. S.* Oficial Designada.-----

AV.7-58.108: - Protocolo nº 130.170 de 12/09/2011. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.6 supra, **cancela-se** a Condição Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2011. *M. D. S. D. S. D. S.* Oficial Designada.-----

AV.8-58.108: - Protocolo nº 137.487 de 09/07/2012. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.3 retro **cancela-se** a Condição Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2012. *M. D. S. D. S. D. S.* Oficial Designada.-----

R.9-58.108: - Protocolo nº 137.487 de 09/07/2012. Pela escritura pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade em 04 de julho de 2012, às fls. 186/189 do livro 0975, Premier Administradora de Bens Ltda., já qualificada, representada por seus administradores Edilson Maldonado, bra-

SEQUE NO VERSO

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

sileiro, divorciado, empresário, portador da CI. 3.494.130-0-PR., inscrito no CPF/MF 495.891.309-25, residente e domiciliado na Rua Zacarias Alves Pereira, 1073, jardim Aristocrata, nesta cidade, e Evandro Maldonado, brasileiro, casado, empresário, portador da CI. 4.133.245-0-PR., inscrito no CPF/MF 630.360.889-20, residente e domiciliado na Rua João Alberti, 160, Jardim Dona Leticia, nesta cidade, e por sua sócia Maldonado Administração e Participações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Anselmo Vaccari, 500, sala 03, Vila Margarida, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 15.391.788/0001-81, representada por seus sócios administradores: Evandro Maldonado e Edilson Maldonado, já qualificados, **VENDE** sua parte ideal correspondente a **8.100,00m²** e havida pelo **R.3** e **R.5** retro, à **RODDAR PNEUS IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO S/A**, sociedade anônima, com sede e foro na Rua Cláudio Chatagnier, 65, Bacacheri, em Curitiba-PR., inscrita no CNPJ/MF 08.111.253/0001-44, devidamente representada, pela quantia de **R\$1.000.000,00**, já pagos. INCRA sob nº 950.106.218-979-9, área total 20,3000 ha, módulo fiscal 12,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,6916, FMP 2,0000 ha. NIRF: 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e que as partes declaram que a **co-propriedade (parte ideal do imóvel não fracionado de acordo com a Lei) não se destinará a formação de núcleo habitacional (condomínio horizontal, hotel fazenda, sítio de recreio, etc...), em desacordo com a orientação da autoridade competente em burla à Lei nº 6.766/79 ou Legislação anterior, nos termos do Código de Normas 212/2011 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.** Apresentou Certidão Negativa do IAP sob nrs. 847123. 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 sob nº 3DED.C538.D3DF.F686 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. ITBI/2012 guia 11757 paga em 05/07/2012. Funrejus pago no valor de R\$-817,80 em data de 04/07/2012 conforme Guia 12042010500212571. Emitida DOI. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça.** Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2.012, *m. D. Vagner*, Oficial Designada.-.-.

AV.10-58.108.- Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. Conforme Certidão em breve relato da escritura objeto do R.4 retro, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis) - **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o **número correto da CI.** do adquirente Celso Bertolini, é **6.399.573-SP.**, e não como erradamente constou. Custas-VRC 60 = R\$8,46. São José dos Pinhais, 07 de março de 2.013. *maria do carmo* Oficial Designada.

R.11-58.108.- Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. Pela escritura lavrada nas notas do Cartório Distrital das Mercês, Comarca de Curitiba-Pr., em 17 de maio de 2.012 fls.177/180 do livro 176-N, Celso Bertolini, brasileiro, solteiro, maior, capaz, portador da CI.6.399.573-6-SP., e do CPF/MF 002.345.599-34, residente e domiciliado na rua Belfrado nº 140, na Cidade de Cotia-SP, **VENDE** sua parte ideal de **4.330,00 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo **R.4** retro, a **BEL FIX IMPORTAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr., na rua José Alcides de Lima nº 1419, inscrita no CNPJ/MF 01.972.193/0001-05, devidamente representada, - pela quantia de **R\$-200.000,00** (duzentos mil reais) que juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 71.038, **perfaz um total de R\$-4.500.000,00** (quatro milhões e quinhentos mil reais) por conta de cujo preço o outorgante vendedor declara e confessa haver recebido no ato da compradora, a quantia de R\$-1.000.000,00, ficando o saldo restante de R\$-3.500.000,00 a ser pago através de 03 (três) prestações fixas a saber: a)- 02 (duas) prestações no valor de R\$-1.000.000,00 cada uma, vencíveis em 31/07/2012 e 31/08/2012; e b)- 01 (uma) prestação no valor de R\$-1.500.000,00, vencível em 31/01/2013, representadas por notas promissórias, emitidas pela outorgada compradora a favor do vendedor, vinculadas a escritura, nos termos da **Cláusula Resolutiva**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. O cancelamento das condições acima mencionadas se dará mediante a apresentação nesta Serventia, da última nota promissória devidamente quitada pelo vendedor/credor. INCRA sob nº 950.106.218.979-9, área total 20,3000 ha., módulo fiscal 12,0000 ha., nº módulos fiscais 1,6916 e FMP 2,0000 ha. NIRF 4.640.134-2. **Obs.:-** Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e a certidão negativa do IAP nº 828626. Consta também da escritura que as partes declaram expressamente que a parte ideal não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo e que a co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com as normas e orientações cons.

SEGUIRE



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
M. V. S. S. S.

PCRA
58.108/3

tantes da legislação vigente no âmbito federal, estadual e municipal, conforme consignado no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Apresentaram o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2006/2007/1008/2009 quitado e Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob nº 5AA2.20D4.82DD.5730 expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório. Imposto inter-vivos pago conforme Guia 11185 em data de 19/06/2012, arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Funrejus pago no valor de R\$-817,80 em data de 18/05/2012 conforme Guia 11104011700077571. **Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça. "Emitida a DOF". Custas-VRC4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 07 de março de 2.013.** *M. V. S. S. S.* Oficial Designada. - -

AV.12-58.108 - Protocolo nº 143.315 de 04/03/2013. De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** que em virtude do pagamento das notas promissórias constantes do R.11 retro, **cancela-se a Cláusula Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 07 de março de 2.013.** *M. V. S. S. S.* Oficial Designada. - -

AV.13-58.108 - Protocolo 197.785 de 17/09/2018 - **PERÍMETRO URBANO** - Nos termos do requerimento datado de 31/08/2018, Certidão nº 237/2018/Detri datada de 13/09/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, e demais documentos aqui arquivados (requerimentos), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se dentro do perímetro urbano de São José dos Pinhais-PR, sob a inscrição imobiliária nº 15.143.0003.0000. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de outubro de 2018. *M. V. S. S. S.* Oficial.- (LF/K)

AV.14-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **ENQUADRAMENTO** - Nos termos do requerimento constante no título objeto do R.17-58.108 e da Declaração de Enquadramento de EPP, datada de 20/01/2009, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná em data de 03/02/2009, sob nº 20090203119, aqui arquivada (papéis), faço constar que a proprietária foi enquadrada na condição de Empresa de Pequeno Porte. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. *M. V. S. S. S.* Oficial.- (VP/K)

AV.15-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **ALTERAÇÃO DO TIPO JURÍDICO** - Nos termos do requerimento constante no título objeto do R.17-58.108 e da Segunda Alteração Contratual datada de 14/12/2017, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41600656962, em data de 06/02/2018, aqui arquivada (papéis), faço constar a transformação do tipo jurídico da Sociedade da empresa **BERCAMP IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA**, para **BERCAMP IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS EIRELI EPP**, com sede na Rua Coronel Luiz Victorino Ordine, 1550, apto 902, São Pedro, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. *M. V. S. S. S.* Oficial.- (VP/K)

AV.16-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **DENOMINAÇÃO** - Nos termos da Primeira Alteração do Ato Constitutivo, datada de 31/10/2018, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20185971016, em data de 12/11/2018, e considerando revogação do art. 72 da Lei Complementar 123/2006 pela Lei Complementar 155/2016, faço constar que a atual denominação da proprietária desta matrícula é **BERCAMP COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI**. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. *M. V. S. S. S.* Oficial.- (VP/K)

R.17-58.108 - Protocolo 200.684 de 17/12/2018 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12/12/2018, às fls. 181/184, do livro 1314, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **BERCAMP COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI**, já qualificada, **VENDE a fração ideal de 15.300,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula à **JANAINA**. Continua no verso

SEGUIR NO VERSO



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

DE CAMPOS BERGAMASCO, brasileira, solteira, maior e capaz, administradora, portadora da CI 9.281.614-1 SSP-PR, inscrita no CPF/MF 050.101.339-38, residente e domiciliada na Rua João Angelo Cordeiro, 1047, São Pedro, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 564.000,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil reais)**. Condição - Não há. Consta no referido título a dispensa da apresentação da certidão de Tributos Federais, em razão da vendedora exercer e explorar exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: b6ef.d646.f3a7.19ac.e879.dc34.5e84.9a5c.cac9.495c. ITBI guia 61388 (recolhido em 14/12/2018, sobre a quantia de R\$ 564.000,00). Recolhido Funrejus em 12/12/2018, no valor de R\$ 1.128,00, conforme guia 14000000004229898-4, aqui arquivada. Obs.: Corretor de Imóveis: não consta. Emitida DOI. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de janeiro de 2019. Oficial.- (VP/K)

AV.18-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **DADOS DO IMÓVEL/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73 e da Certidão nº 868/2020, expedida em data de 04/08/2020, pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no lado par da Rodovia Contorno Leste (BR 116), distante aproximadamente 1,37 km da esquina formada com a Rua Francisco Munoz Madrid. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fadep: R\$ 3,0400. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

AV.19-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.20-58.108, faço constar que **ADERCI DE OLIVEIRA** é brasileiro, do comércio, portador da CI 315.786 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 002.313.639-15, casado sob o regime de comunhão universal de bens em data de 18/10/1972, e seu cônjuge **ROMÉLIA DE OLIVEIRA** é brasileira, do lar, portadora da CI 2.062.488 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 033.008.509-32, residentes e domiciliados na Rua Alcides Terézio de Carvalho, 74, Guabirota, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Fadep: R\$ 3,0400. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

R.20-58.108 - Protocolo 217.916 de 13/08/2020 (CVD-19) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 11/08/2020, às fls. 008/013, do Livro 1407, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ADERCI DE OLIVEIRA** e sua mulher **ROMÉLIA DE OLIVEIRA**, já qualificados, **VENDEM a fração ideal de 29.994,44 m²** do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.1-58.108, à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 91.863.290/0001-52, com sede e foro na Alameda Arcipar, 110, Iná, São José dos Pinhais-PR. VALOR: **R\$ 7.200.000,00 (sete milhões, duzentos mil reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: e0f0.61f2.4f9d.405b.8e6d.dcac.8214.92cf.c361.d326 - 8c6d.7007.ec14.aa61.23b5.c1c0.ed0d.b906.a2fb.bfa0. ITBI guia 73203/2020 (recolhido em 14/08/2020, sobre o valor de R\$ 7.200.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 5.891,58, em 11/08/2020, conforme guia 14000000005977118-1, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 832,22 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 16,6444. Fadep: R\$ 41,6110. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de setembro de 2020. Oficial.- (LF/AK)

AV.21-58.108 - Protocolo 222.305 de 17/12/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.22-58.108, faço constar que o coproprietário **ALTHAYR DE OLIVEIRA** é brasileiro, solteiro, do comércio, portador da CI 3.618.809 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 054.135.838-34, residente e domiciliado na Rua Oliveira, 81, Guabirota, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fadep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2021. Oficial. (DB) 1811235AVAA0000000265621V

R.22-58.108 - Protocolo 222.305 de 17/12/2020 (CVD-19) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Continua na folha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

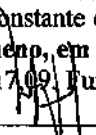
CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA
58.108 / 4

Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 11/12/2020, às fls. 188/192, Livro 1429, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ALTHAYR DE OLIVEIRA, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 10.000,00 m²**, do imóvel objeto desta matrícula havida no R.1-58.108, à **FERNANDO HERZOG ZIVIANI**, brasileiro, empresário, portador da CI 7.078.140-9 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 018.779.819-23, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 31/10/2002, com **ANA BEATRIZ MASSANEIRO ZIVIANI**, brasileira, administradora, portadora da CI 6.863.978-0 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 026.784.499-98, residentes e domiciliados na Travessa Capanema, 11, Bom Jesus, São José dos Pinhais-PR. VALOR: **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais)**. CONDIÇÃO: Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 77c4.0705.3128.870a.06e4.7cda.71f5.09ce.271.587f. ITBI guia 75785/2020 (recolhido em 09/12/2020, sobre o valor de R\$ 2.600.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 5.200,00, em 11/12/2020, conforme guia 14000000006393062-0, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 832,21 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 16,6442. Fundep: R\$ 41,6105. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de janeiro de 2021.  Oficial. (DB) 1811235CVAA0000000106821Z

R.23-58.108 - Protocolo 229.420 de 01/07/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada em 19/06/2019, às fls. 146/151, do Livro 1344, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ADERCI DE OLIVEIRA e sua mulher ROMÉLIA DE OLIVEIRA, já qualificados, **VENDEM a fração ideal de 10.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula havida pelo R.1-58.108, à **CARRETSUL REPARADORA DE EQUIPAMENTOS RODOVIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 11.450.359/0001-87, com sede e foro na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 581, sala 02, Cidade Industrial, Curitiba-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais)**. FORMA DE PAGAMENTO: R\$ 450.000,00, já pagos, R\$ 2.150.000,00 da seguinte forma: a) 48 (quarenta e oito) parcelas, no valor de R\$ 26.000,00 cada uma, vencida a primeira dia 29/09/2018 e as demais com vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes; b) R\$ 902.000,00, em 4 (quatro) parcelas no valor de R\$ 225.500,00 cada uma, a primeira com vencimento em 29/08/2019, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, sendo todas as parcelas representadas por igual número de notas promissórias. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. ITBI guia 80425/2021 (recolhido em 24/05/2021, sobre a quantia de R\$ 2.600.000,00). Funrejus recolhido em 19/06/2019, no valor de R\$ 5.200,00, conforme guia 14000000004796539-3, aqui arquivados. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: b064.4d83.32fe.f0fa.f66c.d26f.7ac5.d7a1.dee2.1551 - 6007.a823.18bb.bb1c.b317.fec2.6e29.8a2d.7bda.1ea9. Emitida DOI. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,7140. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de julho de 2021.  Oficial. (GT) 1811235CVAA0000000507921S

AV.24-58.108 - Protocolo 231.593 de 24/08/2021 - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.25-58.108, faço constar que o atual endereço do proprietário é **BR 116, Km 95, Rio Pequeno, em São José dos Pinhais-PR**. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de setembro de 2021.  Oficial. (GT) 1123L.w1DfL.ZNxdK-mmVEG.lvQ8g

R.25-58.108 - Protocolo 231.593 de 24/08/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 09/08/2021, às fls. 117/118, do Livro 1472, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, ALQACIR DE OLIVEIRA, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 10.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula havida pelo R.1-58.108, à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. VALOR: **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões, quatrocentos mil reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: f14b.0176.7a5d.2257.116a.6118.6343.7e6b.a86d.8960. ITBI guia 81318/2021 (recolhido em 23/08/2021, sobre o valor de R\$ 2.400.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 4.800,00, em 09/08/2021, conforme guia 14000000007160465-6, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,7140. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de setembro de 2021.  Oficial. (GT) 1123L.w1DfL.MNRdK-mm1hG.lvQ8K

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

AV.26-58.108 - Protocolo 245.858 de 05/09/2022 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Nos termos dos documentos comprobatórios, aqui arquivados, faço constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva constante do **R.23-58.108**. Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de setembro de 2022. Oficial.- (HL) 1123V.mKqPq.knWa2-TVqW4.Or8dX

AV.27-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.29-58.108, faço constar que **ALTHAYR DE OLIVEIRA** é aposentado, residente e domiciliado na Rua Pascal, 605, ap 14, Campo Belo, São Paulo-SP. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. *Alencar* Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5Nbv.jcye-NpYew.1123q

AV.28-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **ÓBITO**: Nos termos do título constante do R.29-58.108, faço constar o óbito de **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, ocorrido em 22/04/2022. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. *Alencar* Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5qbv.jcye-fp2ew.1123q

R.29-58.108 - Protocolo 266.953 de 28/03/2024 - **PARTILHA/DIREITO SUCESSÓRIO**: Nos termos da Escritura de Inventário e Adjudicação, lavrada em 28/02/2024, às fls. 097/101, do Livro 3519, do 15º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, faço constar que por falecimento de **ALTHAYR DE OLIVEIRA**, a fração ideal de **57.724,44 m²** do imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADA** em favor do herdeiro **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, designer, portador da CI 34.115.874-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 368.976.028-33, residente e domiciliado na Rua Pascal, 605, ap 14, Campo Belo, São Paulo-SP. Valor atribuído ao imóvel no título para fins fiscais: R\$ 1.161.276,73 e Valor atribuído pelo Estado do Paraná: R\$ 13.853.865,60. CNIB - Resultado: negativo - código HASH: 359f.da80.f5ef.c1a8.fa9b.00b1.b4eb.d404.0c24.4983. ITCMD recolhido no valor de R\$ 730.954,62 (contendo outros bens), em data de 09/11/2023, conforme declaração emitida pela Receita Estadual nº 202200035060-7. Funrejus recolhido no valor de R\$ 2.322,55, em 18/04/2024, conforme guia 14000000010320379-1, aqui arquivada. Emitida a DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23.8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de maio de 2024. *Alencar* Oficial/Esc.- (VS) SFR12.s5Xbv.jcye-5pwew.1123q

AV.30-58.108 - Protocolo 272.880 de 13/08/2024 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto do R.31-58.108, faço constar que **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, portador da CNH 03823529192 DETRAN/SP. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 29 de agosto de 2024. *Alencar* Oficial/Esc.- (CL) SFR12.M5uxv.3Zjpd-xwcn.1123q

R.31-58.108 - Protocolo 272.880 de 13/08/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 12/08/2024, às fls. 019/023, do Livro 1651, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **VENDE** a fração ideal de **13.000,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula a **GILBERTO LUIS PERCICOTI**, brasileiro, agricultor, portador da CNH 03801682050 DETRAN/PR onde consta a CI 4.118.806-5 SSP/PR, inscrito no CPF/MF 562.028.069-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 12/01/1991, com **SANDRA REGINA ZEN PERCICOTI**, brasileira, agricultora, portadora da CNH 02113230830 DETRAN/PR onde consta a CI 5.247.875-8 SSP/PR, inscrita no CPF/MF 873.577.209-34, residentes e domiciliados na Rua Onofre Holthman, nº 53, Rio Pequeno, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil reais)**. **CONDIÇÃO:** - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: d324.80f1.c9dc.9faa.586c.82eb.85c8.3336.a071.7477. **CND:** dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000.ITBI recolhido no valor de R\$ 72.800,00, em 13/08/2024, conforme guia 107765/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 7.280,00, em 12/08/2024, conforme guia Continua na folha 5



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
Alcione

FICHA
58.108 / 5

14000000010725763-2. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 29 de agosto de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (CL) SFRI2.M5Qxv.3Zjpd-VwTen.1123q

AV.32-58.108 - Protocolo 277.230 de 29/11/2024 - **DADOS PESSOAIS/ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.33-58.108, faço constar que o atual endereço de **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA** é na Estrada da Roseira, 2.550, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de dezembro de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (JM) SFRI2.D5AOv.mHjAL-VQqed.1123q

R.33-58.108 - Protocolo 277.230 de 29/11/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 28/11/2024, às fls. 096/099, do Livro 1670, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, **ALTHAYR HELENO VALERA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **VENDE a fração ideal de 20.005,56 m²** do imóvel objeto desta matrícula à **CAMBARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. **VALOR: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**. **CONDIÇÃO:** - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: c508.7aeb.3521.5993.da80.588f. f2c3.0b01.4e4b.c088. **CND:** dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGI/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. **ITBI** recolhido no valor de R\$ 120.000,00, em 27/11/2024, conforme guia 110229/2024. **Funrejus** recolhido no valor de R\$ 7.396,68, em 28/11/2024, conforme guia 14000000011100007-1. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de dezembro de 2024. *Alcione*
Oficial/Esc.- (JM) SFRI2.D5GOv.mHjAL-WQved.1123q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 58.108, 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 fê. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,04. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais, 03 de julho de 2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KN73-4GWZG-7N6QB-FC2EQ>

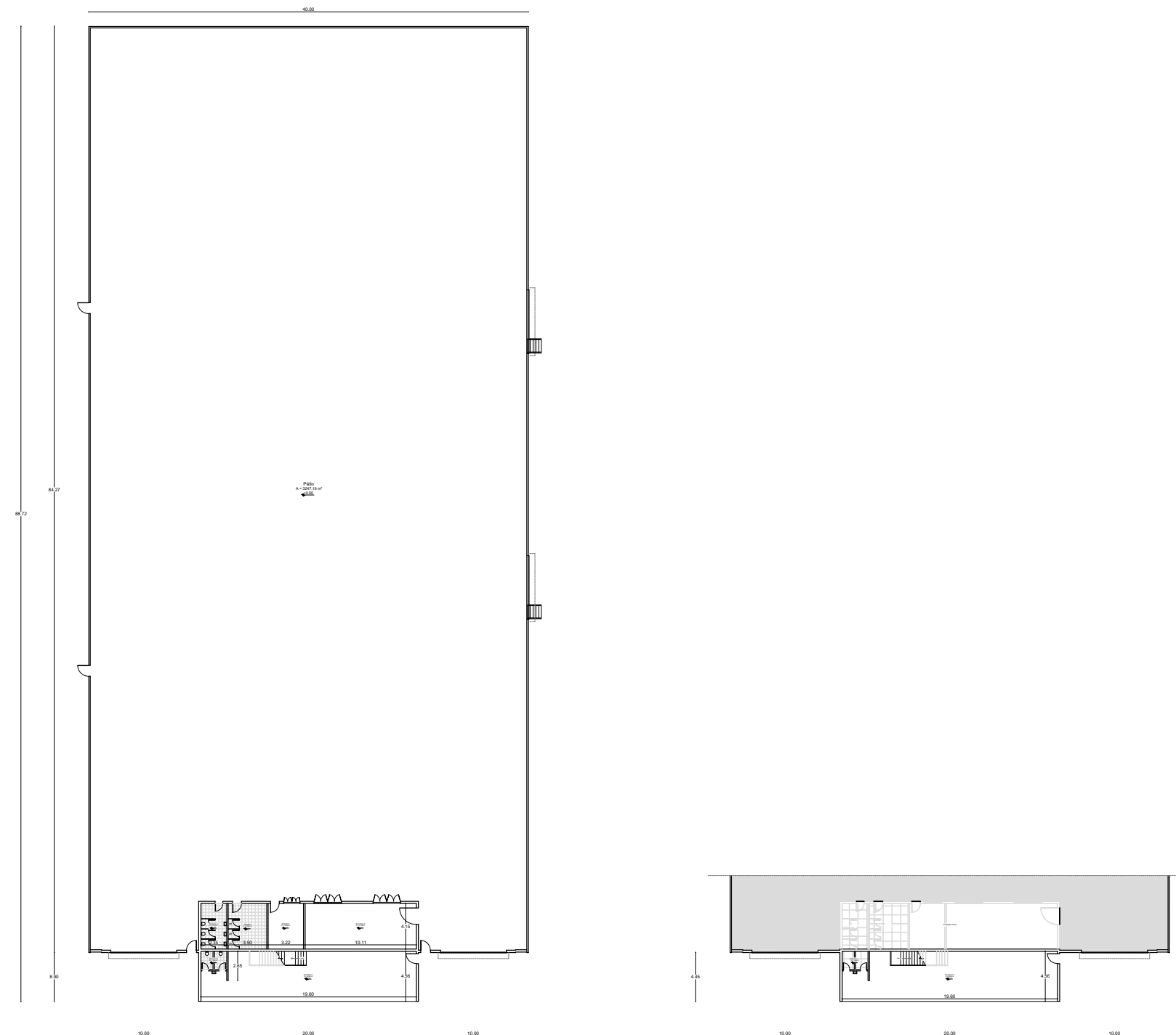
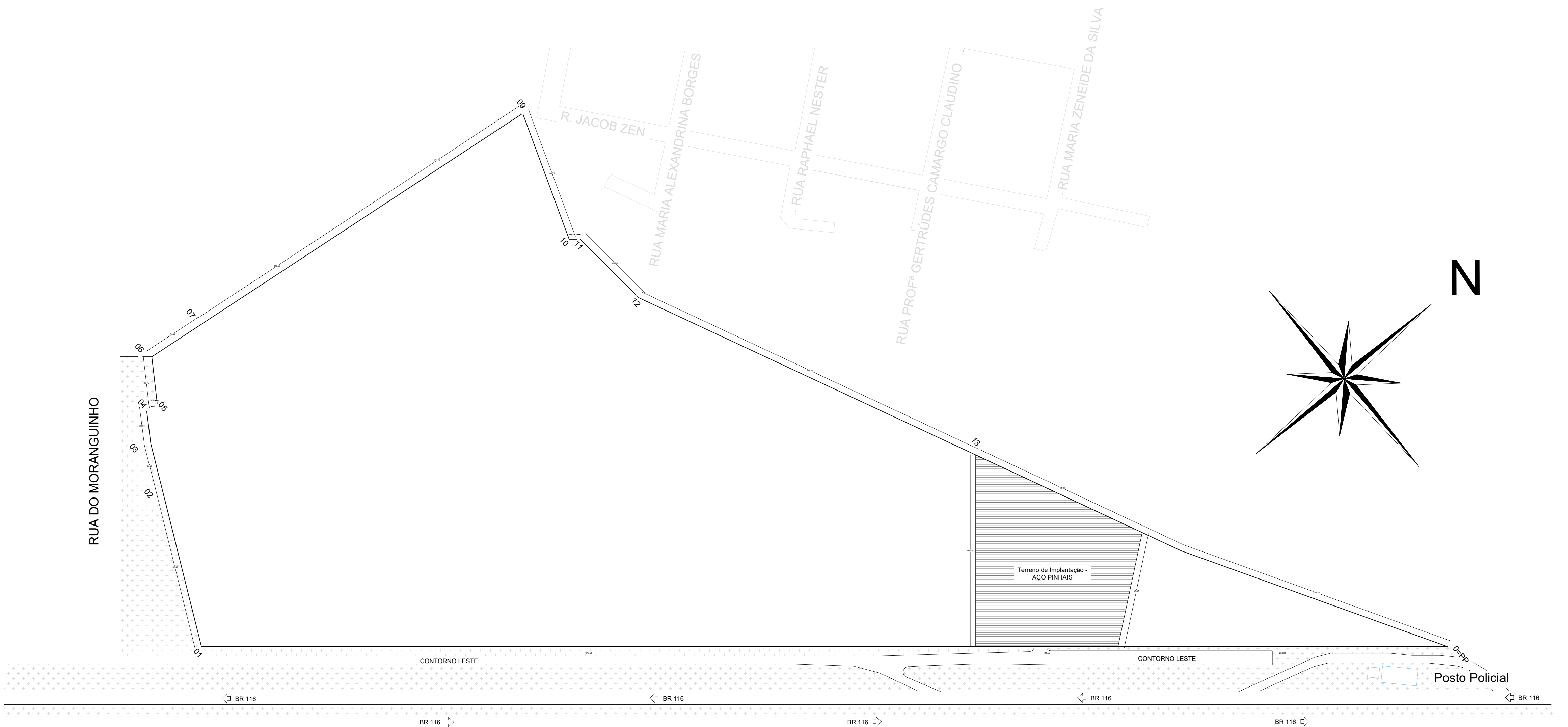
CNM 079970.2.0058108-91

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

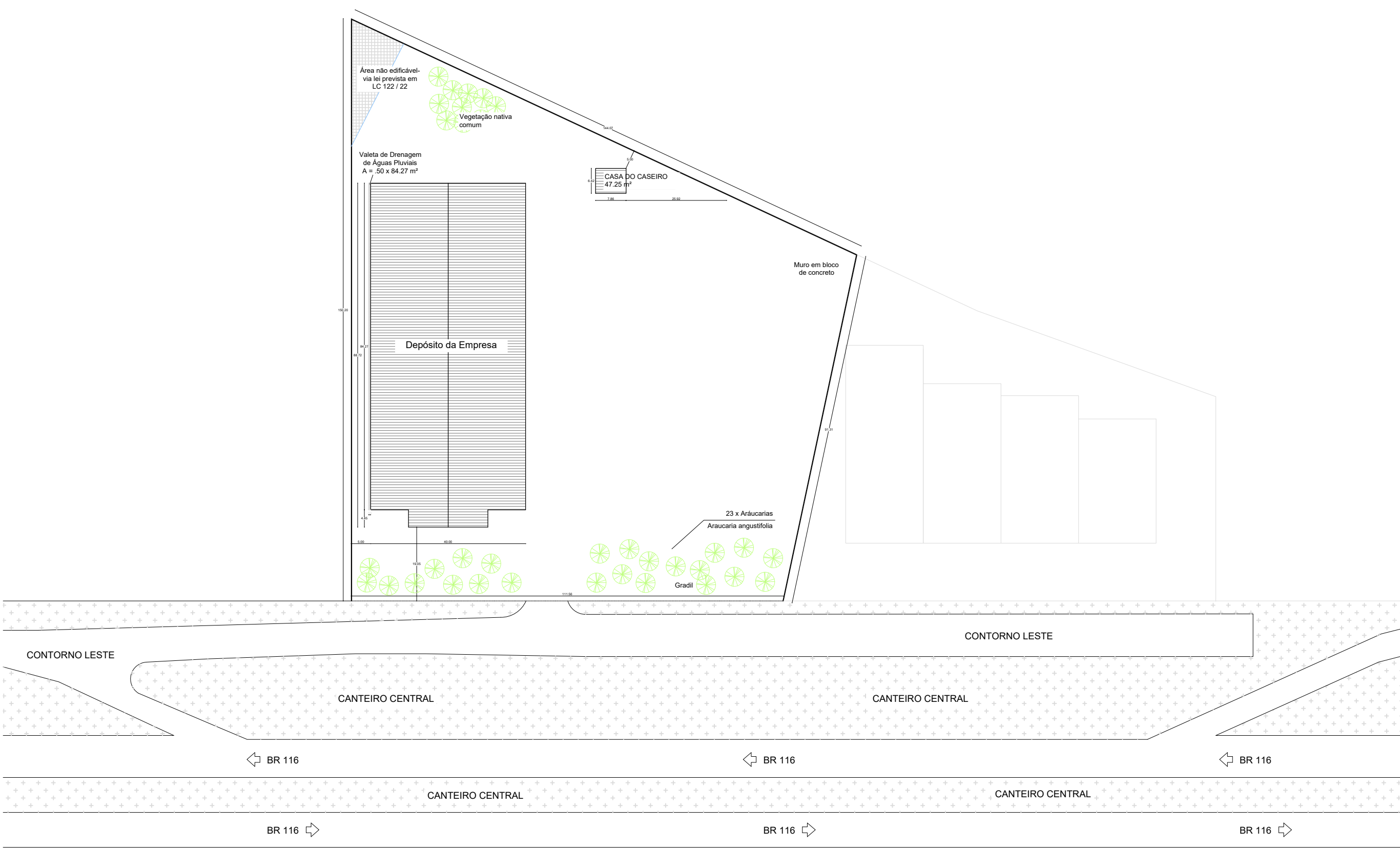


PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E LOCAÇÃO DE OBRA - BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS



1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
Esc: SEM ESCALA

2 PLANTA BAIXA E MEZANINO
Esc: 1 / 50



3 PLANTA DE SITUAÇÃO [SITUAÇÃO ATUAL]
Esc: 1/100



4 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO [À CONSTRUIR]
Esc: 1/100

ESTATÍSTICAS					
Área do Barracão		3.459,70 m²			
Área total Construída do Barracão		3.549,08 m²			
Plano do Barracão		3.247,19 m²			
Total da Área de Banheiros		32,04 m²			
Banheiro a	9,75 m²	Banheiro b	3,88 m²	Banheiro c	3,88 m²
Vestibulo		14,53 m²			
Total da Área Administrativa		224,82 m²			
Escritório 1	84,80 m²	Escritório 2	41,98 m²	Escritório 3	84,80 m²
Refeitório		13,36 m²			
Calçadas		347,82 m²			
Vias de Acesso		1.879,26 m²			
Estacionamento [20 vagas comuns - 2 vagas PCD e Faixa de Estacionamento de Médios e Pesados]		1.073,15 m²			
Residência do Caseiro		50,46 m²			
Depósito de Armazenamento [Concreta]		262,88 m²			
Área de Implantação do Aço Pinhaís		15.300,00 m²			
Área do Terreno [parte ideal da matrícula 58.108]		203.173,32 m²			
Taxa de Ocupação		1,8 %			
Taxa de Permeabilidade		98,19 %			
Coeficiente de Aproveitamento		0,018			
Altura Máxima da Edificação		13,75 m			
Recuo Legal e Legítimo		10 m			
Recuo Elevio		21 m			



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

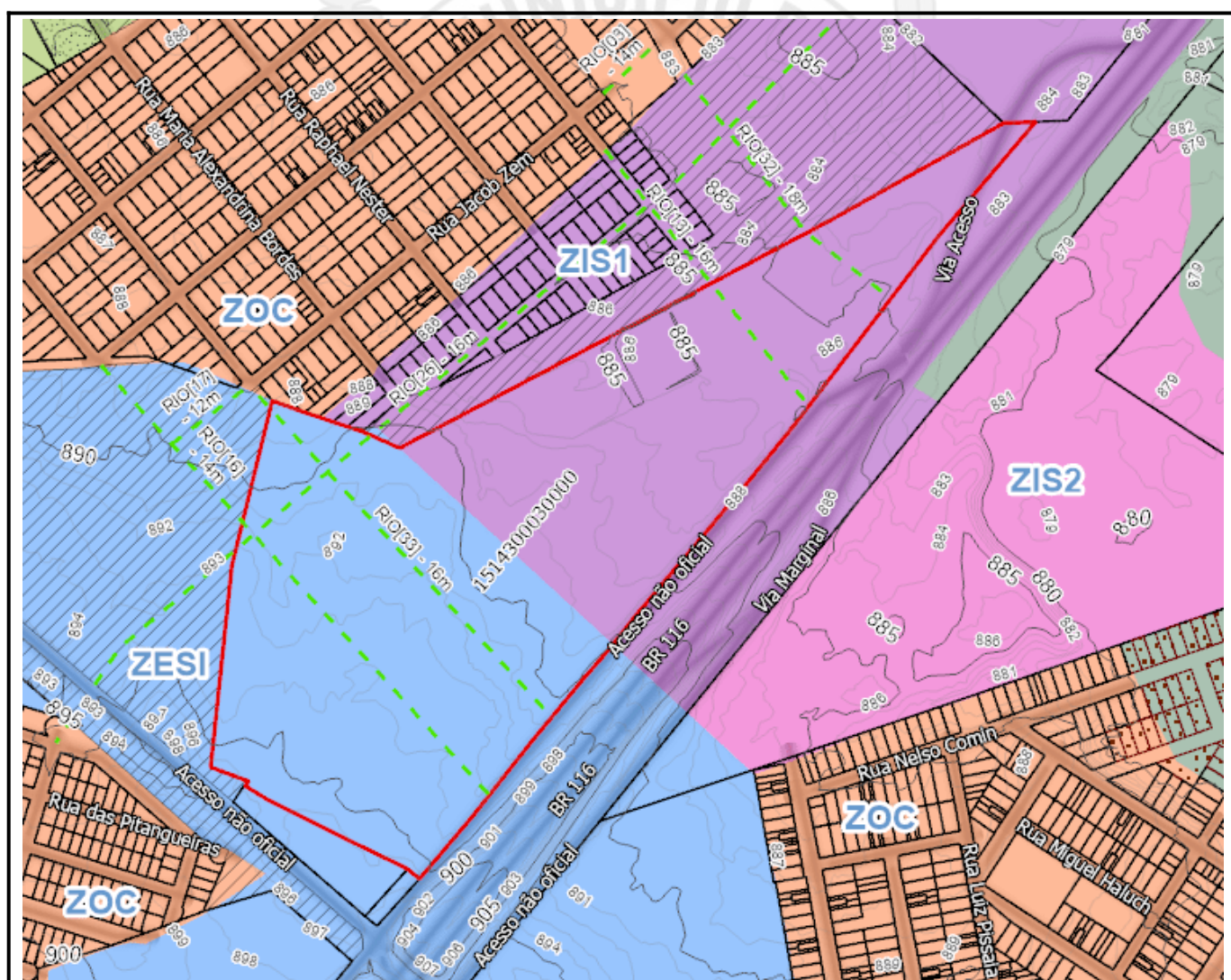
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RODOVIA BR 116 (CONTORNO LESTE)

Número predial oficial: 4156

Bairro: RIO PEQUENO

Lote: 2

Matrícula: 58108

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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.

ZESI - Zona Especial de Serviços Intermodais

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 4
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 50
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 20
- Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZESI

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Comércio 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

Extrativista: (13),(26)

ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 40

Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZIS1

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

Comércio 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19,(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

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

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

Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)

Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² 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 ou telefone 3381-6635/ 3381-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.143.0003.0000

Data: 26/06/2025

6915.

AERÓDROMOS

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO ESPAÇO AÉREO
DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 1A901FA598

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2024

O COMANDO DA AERONÁUTICA, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e, no intuito de comprovação do atendimento ao disposto no capítulo 10 da ICA 11-408, de 4 JAN 2021, declara **NÃO SER OBJETO DE AUTORIZAÇÃO DO COMAER**, o projeto de implantação do objeto, caracterizado abaixo:

Tipo de implantação: EDIFICAÇÃO.

Coordenadas geográficas declaradas com altura e altitude do topo:

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1: Latitude: 25° 31' 45,03" S | Longitude: 49° 8' 35,00" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 2: Latitude: 25° 31' 42,09" S | Longitude: 49° 8' 39,02" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 3: Latitude: 25° 31' 39,95" S | Longitude: 49° 8' 34,46" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |
| 4: Latitude: 25° 31' 42,13" S | Longitude: 49° 8' 32,28" W | Altura: 10 m |
| Altitude do topo: 896 m ; | | |

As informações prestadas de localização, altura do objeto e altitude do topo são de inteira responsabilidade do solicitante.

O presente documento tem validade até 10/11/2025 para apresentação à autoridade Municipal/Distrital e se refere às questões relacionadas com a segurança e a regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência.

De acordo com a Portaria Normativa nº 54/GM-MD, de 15 de julho de 2019 - a qual revogou o art.4 e o inciso V do art.6 da Portaria Normativa nº 1887, de 22 de dezembro de 2010, a análise de atividade atrativa de fauna ou com potencial de atração de fauna não é mais de competência do COMAER.

Deverão ser observados os critérios de sinalização e iluminação de objetos, nos termos do Capítulo 9 da ICA 11-408, uma vez que a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção dos equipamentos de sinalização de obstáculos será do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor das propriedades, cujo descumprimento configura infração administrativa, nos termos dos §§ 6º e 7º do Art 44 da Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica).

Certidão emitida gratuitamente.

Sua autenticidade poderá ser confirmada por meio do link:

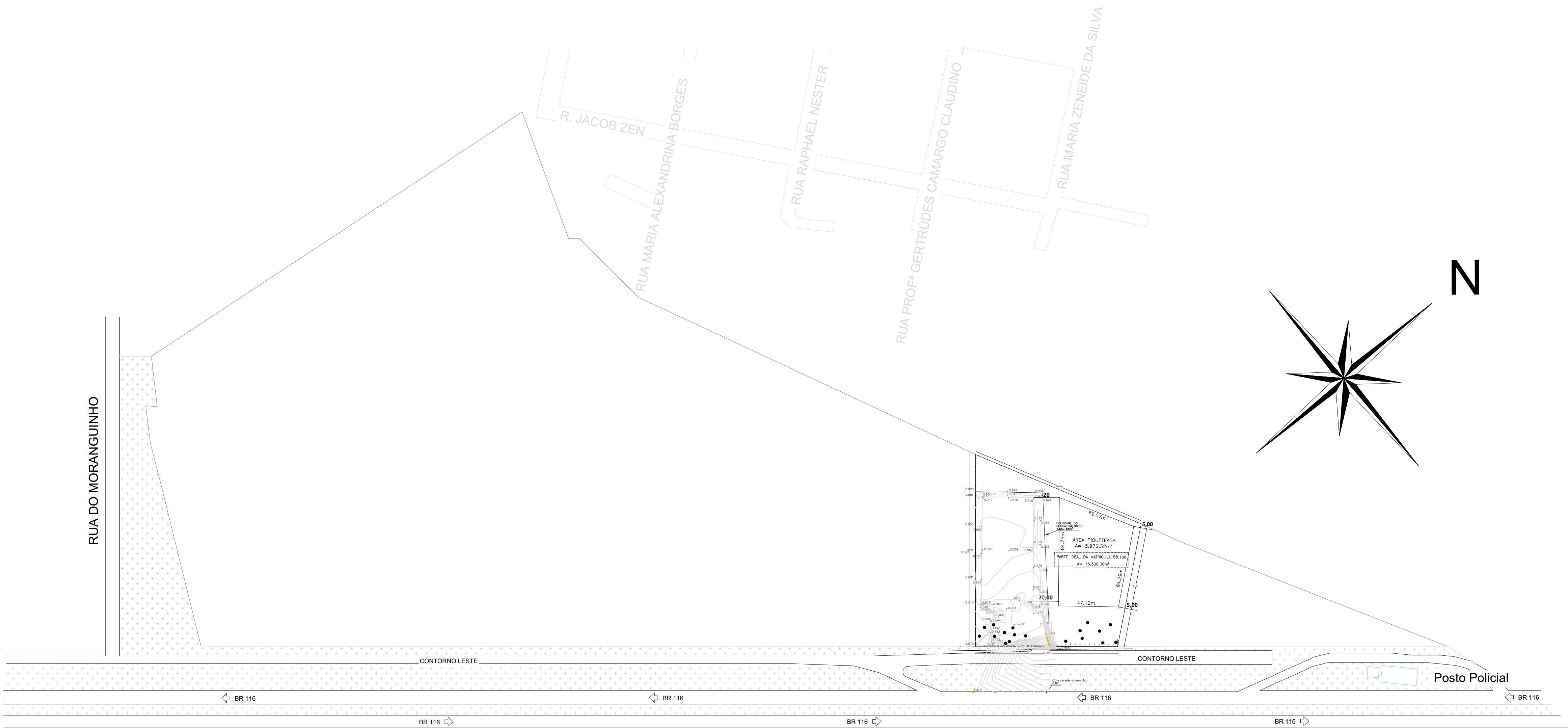
<https://sysaga.decea.mil.br/autenticar/FAFC2FA3DF2772CF90555E8C65818EEC/2621852307>

, ou acessando o site: <https://sysaga.decea.mil.br/> na opção 'Autenticar Documentos'

utilizando o Código Verificador **FAFC2FA3DF2772CF90555E8C65818EEC** e o código CRC **2621852307**.

Documento gerado automaticamente em 10/11/2024 às 14:13.

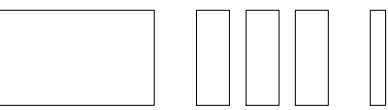
PLANTAS DE TOPOGRAFIA - BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS



1

PLANTA TOPOGRÁFICA

Esc: SEM ESCALA



ESTATÍSTICAS					
Área do Barracão		3.458,70 m²			
Área total Construída do Barracão		3.548,08 m²			
Plano do Barracão		3.247,19 m²			
Total da Área de Banheiros		32,04 m²			
Banheiro a	9,75 m²	Banheiro b	3,88 m²	Banheiro c	3,88 m²
Vestíbulo	14,53 m²				
Total da Área Administrativa		224,82 m²			
Escritório 1	84,80 m²	Escritório 2	41,96 m²	Escritório 3	84,80 m²
Refeitório	13,36 m²				
Calçadas		347,82 m²			
Vias de Acesso		1.879,26 m²			
Estacionamento [20 vagas comuns: 2 vagas PCD e Faixa de Estacionamento de Médios e Pesados]		1.073,15 m²			
Residência do Caseiro		50,46 m²			
Depósito de Armazenamento [Concretares]		262,88 m²			
Área de Implantação de Aço Pinhaís		15.300,00 m²			
Área do Terreno [parte ideal da matrícula 58.108]		203.173,32 m²			
Taxa de Ocupação		1,8 %			
Taxa de Permeabilidade		98,19 %			
Coeficiente de Aproveitamento		0,018			
Altura Máxima da Edificação		13,75 m			
Recuo Legal e Legítimo		10 m			
Recuo Elativo		21 m			
INFRAESTRUTURA EXISTENTE					
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA - COPEL [ANDA NÃO LIGADA AO SISTEMA]					
REDE DE ÁGUA E ESGOTO - FOSSE SÉPTICA, FILTRO ANAERÓBIO, SUMIDOURO E CLORADOR					
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS - CONCESSIONÁRIA PÚBLICA DE LIMPEZA SPE LTDA					
ACESSOS - TRECHO NÃO PAVIMENTADO					
Segundo Código de Obras - Cap. III Seção I, Art. 27 - II					
"Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno.					
BAIRRO	QUADRA	LOTE	ZONEAMENTO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	MATRÍCULA
Fazdri, Rio Pequeno	---	A	Zona Industrial	15.143.0003.0000	58.108
ENTHEO ENGENHARIA					
RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTÉS, 2123 CENTRO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS TEL: 41 9 9280-0596 contato@entheoeng.com.br					
Obs: PLANTA DE BARRACÃO INDUSTRIAL - AÇO PINHAIS - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR					
Proprietário: JAVIANA DE CAMPOS BERGAMASCO - CPF - 050.101.339-38					
Autor do Projeto / Responsável Técnico: JEFFERSON MILHORETTO - ENG CIVIL - CREA PR 210637 / D					
Projetista / Co-Autor: PEDRO COELHO - ENG CIVIL - CREA PR 228586 / D					
Espaço reservado à prefeitura de São José dos Pinhais					



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Mapas e CNES (2025) Distribution Airbus DS

Notas Gerais

- Edificação da área do empreendimento
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de *Arucaria Angustifolia*
- Área consolidada do empreendimento
- Área consolidada do perímetro total do imóvel

01	Rev. 01	04/08/25
Nº	Versão/Emissão	Data

Notas e endereço de entrega

Ação Piraí Ltda.
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 156, Barro Rio
Piquet, São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária:
15.143.0003.0000 Matrícula: 58.108.

Notas e endereço de projeto

Nome: Uso e ocupação do solo da área total do imóvel
(2003.173.3207)
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 156, Barro Rio
Piquet, São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária:
15.143.0003.0000.

Projeto	Página
Uso e ocupação do solo total	1/1
Data	
06/08/2025	
Escala	
1: escala	



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Maxar ©CNES (2025) Distribution Airbus DS



Notas Gerais

- Edificação
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de Araucária Angustifolia
- Área Consolidada

Nº	Versão/Emissão	Data

Nome e endereço de empresa
Agos Petróleo LTDA.
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Nome e endereço do projeto

Uso e Ocupação do Solo em área total de 300.000m²
(115.500,00m²)
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Projeto	Folha
Uso e ocupação do solo	1/1
Data	
04/08/2025	
Escala	
1: escala	



1. Responsável Técnico

INDIARA ZEFERINO

Título profissional:

ENGENHEIRA FLORESTAL

RNP: 1716592836

Carteira: PR-162839/D

2. Dados do Contrato

Contratante: AÇOS PINHAIS LTDA

CNPJ: 02.596.390/0001-30

AVENIDA DAS AMERICAS, 293

TRES MARIAS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-640

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 19/06/2025

Valor: R\$ 8.700,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 4156

LOTE 02 QUISSISSANA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-058

Data de Início: 19/06/2025

Previsão de término: 05/08/2025

Finalidade: Ambiental

Proprietário: AÇOS PINHAIS LTDA

CNPJ: 02.596.390/0001-30

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Estudo, Levantamento] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

[Consultoria, Dimensionamento, Mensuração] de estudo de impacto de vizinhança

2,00

UNID

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

5. Observações

Elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Elaboração de dois Mapas de Uso e Ocupação do Solo

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por INDIARA ZEFERINO, registro Crea-PR PR-162839/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 16h25.

AÇOS PINHAIS LTDA - CNPJ: 02.596.390/0001-30

8. Informações

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





1. Responsável Técnico

LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA

Título profissional:

ENGENHEIRO SANITARISTA E AMBIENTAL

RNP: **1721278168**

Carteira: **PR-207300/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

AVENIDA DAS AMERICAS, 293

TRES MARIAS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-640

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 19/06/2025

Valor: R\$ 100,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD CONTORNO LESTE BR-116, 4156

LOTE 2 QUISSISSANA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-058

Data de Início: 19/06/2025

Previsão de término: 06/08/2025

Coordenadas Geográficas: -25,528775 x -49,142653

Finalidade: Ambiental

Proprietário: **AÇOS PINHAIS LTDA**

CNPJ: **02.596.390/0001-30**

4. Atividade Técnica

[Consultoria, Estudo de viabilidade ambiental] *de estudo de impacto de vizinhança*

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

[Consultoria, Mensuração] *de estudo de impacto de vizinhança*

2,00

UNID

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

5. Observações

Elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Elaboração de dois Mapas de Uso e Ocupação do Solo

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6932, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Declaração assinada eletronicamente por LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA, registro Crea-PR PR-207300/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 21h31.

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por LUIZ GUSTAVO MALINOWSKI GOUVEIA DA SILVA, registro Crea-PR PR-207300/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 05/08/2025 e hora 21h31.

AÇOS PINHAIS LTDA - CNPJ: 02.596.390/0001-30

8. Informações

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/08/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Maxar ©CNES (2025) Distribution Airbus DS



Notas Gerais

- Edificação
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de Araucária Angustifolia
- Área Consolidada

Nº	Versão/Emissão	Data

Nome e endereço de empresa
Agos Petróleo LTDA.
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Nome e endereço do projeto
Uso e Ocupação do Solo em área total de 1000000m²
(115.500.00m²)
Estatuto: BR-116, N.º 18, Condomínio Leste, nº 4, 196, Bairro Rio
Prezidente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliária:
15.143.0003.0000, Lote 2

Projeto	Folha
Uso e ocupação do solo	1/1
Data	
04/08/2025	
Escala	
1/ escala	



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Maxar ©CNES (2025) Distribution Airbus DS



Notas Gerais

- Edificação
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de Araucária Angustifolia
- Área Consolidada

Nº	Versão/Emissão	Data

Nome e endereço de empresa
Agos Projetos LTDA.
Estrada: BR-116, KM 18, Contorno Ltda, nº 4.196, Bairro Rio
Prezente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliat:
15.143.0003.0000, Lote 2

Nome e endereço do projeto

Uso e Ocupação do Solo: em área total de aproximadamente
(115.500,00m²)
Estrada: BR-116, KM 18, Contorno Ltda, nº 4.196, Bairro Rio
Prezente, São José dos Pinhais/PR, Inscricao Imobiliat:
15.143.0003.0000, Lote 2

Projeto	Folha
Uso e ocupação do solo	1/1
Data	
04/08/2025	
Escala	
1: escala	



© 2025 Microsoft Corporation © 2025 Mapas e CNES (2023) Distribution Airbus DS

Notas Gerais

- Edificação da área do empreendimento
- Remanescente de vegetação nativa
- Exemplares de Araucária Angustifolia
- Área consolidada do empreendimento
- Área consolidada do perímetro total do imóvel

01	Rev. 01	04/08/25
Nº	Versão/Emissão	Data

Notas e endereço de entrega

Aço Pinhas LTDA
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 126, Barro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária: 15.143.0003.0000, Matrícula: 58.108.

Notas e endereço de projeto

Nome: Uso e ocupação do solo da área total do imóvel (2003.173.3207)
Endereço: BR-116, KM 05, Colônia Leste, nº 4, 126, Barro Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária: 15.143.0003.0000.

Projeto	Página
Uso e ocupação do solo total	1/1
Data	
06/08/2025	
Escala	
Sf. escala	