

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

*ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA – INDÚSTRIA  
ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA – COMÉRCIO 2 E 3 /  
SERVIÇO 2 E 3*

**VERSÃO 1**  
**ANO 07/2025**

**PROPRIETÁRIO:**

*AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA  
CNPJ: 01.623.434/0001-00*

*Rua Joroslau Sochaki, Nº 389  
Bairro Guatupê – São José dos Pinhais – Paraná*

*Inscrição Imobiliária  
03.125.0025.0000*



À

**Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito – SEMUTT**  
**Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU**

Apresenta-se, por meio deste, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado pela empresa **MPrécoma Engenharia e Construções LTDA**, para fins de análise e emissão de parecer técnico pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

**Responsável Técnico:**

Engenheiro Civil Marcelo Précoma  
CREA 30.454 / D-PR

**Colaboração Técnica:**

Arquiteto Gabriel Dezordi Daros  
CAU A254133-5 PR

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE FIGURAS .....</b>	<b>5</b>
<b>LISTA DE MAPAS .....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA DE TABELAS .....</b>	<b>6</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>10</b>
2.1 Empreendimento .....	10
2.2 Proprietário .....	10
2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica 10	
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....</b>	<b>11</b>
3.1 Identificação do imóvel.....	11
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel .....	15
3.3 Características Ambientais e Físicas.....	22
3.3.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos .....	22
3.3.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia.....	23
3.3.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora .....	27
3.4 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos .....	29
<b>4. ASPECTOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>33</b>
4.1 Macrozoneamento .....	33
4.2 Zoneamento .....	34
4.3 Parâmetros Construtivos.....	37
4.4 Diretriz Viária.....	38
4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.....	39
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>41</b>
5.1 Classificação da Atividade .....	41
5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga .....	42
5.3 Permeabilidade do Solo.....	44
5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo .....	45
5.5 Horário de Funcionamento.....	46
5.6 Funcionários e clientes .....	46
5.7 Circulação de Veículos.....	46
5.8 Terraplanagem .....	47
5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas.....	47
5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais .....	47
5.9.2 Esgotamento Sanitário .....	48
5.9.3 Abastecimento de Água .....	49
5.9.4 Energia Elétrica.....	49

5.9.5	Resíduos Sólidos - Demanda .....	50
<b>6.</b>	<b>ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....</b>	<b>52</b>
6.1	Delimitação das áreas de influência .....	52
6.2	Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo .....	55
6.3	Sistema Viário Local .....	58
6.4	Transporte Coletivo .....	65
6.5	Acessos e Percursos de Carga e Pessoas.....	68
6.6	Redes de abastecimento de Água / Esgoto / Telefonia / Coleta de lixo .....	70
6.7	Equipamentos e serviços comunitários.....	70
6.7.1	Assistência Social .....	70
6.7.2	Educação .....	70
6.7.3	Saúde.....	71
6.7.4	Esporte e Lazer.....	71
<b>7.</b>	<b>AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....</b>	<b>78</b>
7.1	Identificação dos impactos.....	78
7.2	Adensamento Populacional .....	84
7.3	Equipamento Urbanos e Comunitários .....	84
7.4	Uso e Ocupação do Solo .....	84
7.5	Valorização imobiliária.....	84
7.6	Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público .....	85
7.7	Empreendimento do Entorno .....	86
<b>8.</b>	<b>CONTRAPARTIDAS .....</b>	<b>87</b>
<b>9.</b>	<b>PARECER CONCLUSIVO.....</b>	<b>91</b>
<b>10.</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS .....</b>	<b>94</b>
<b>11.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>97</b>

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel.....	12
Figura 2 - Vista Aérea do lote em 2009.....	15
Figura 3 - Vista Aérea do lote em 2012.....	16
Figura 4 – Vista Aérea do lote em 2013. ....	16
Figura 5 – Vista Aérea do lote em 2014. ....	17
Figura 6 – Vista Aérea do lote em 2016. ....	17
Figura 7 – Vista Aérea do lote em 2018. ....	18
Figura 8 – Vista Aérea do lote em 2019. ....	18
Figura 9 – Vista Aérea do Lote em 2020. ....	19
Figura 10 – Vista Aérea do Lote em 2021. ....	19
Figura 11 – Vista Aérea do Lote em 2022. ....	20
Figura 12 – Vista Aérea do Lote em 2023. ....	20
Figura 13 – Vista Aérea do Lote em 2024. ....	21
Figura 14 – Vista Aérea do Lote em 2025. ....	21
Figura 15 – Vista frontal do Empreendimento a partir do acesso junto à Rua Joroslau Sochaki.....	22
Figura 16 – Topografia.....	23
Figura 17 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu .....	24
Figura 18: Bacias Hidrográficas .....	25
Figura 19 - Vista de fundos imóvel onde mostra área de Bosque.....	28
Figura 20 – Esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso.....	28
Figura 21 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.....	29
Figura 22 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais. ...	30
Figura 23 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.....	31
Figura 24 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.....	32
Figura 25 - Parâmetros Urbanísticos da Zona ZOO2.....	37
Figura 26 - Posição Diretriz Viária DPTU.....	38
Figura 27 - Aeródromo, 850m Próximo ao Lote.....	39
Figura 28 – Poste de energia elétrica de alta tensão.....	50
Figura 29 - Lote em Frente ao Empreendimento.....	56
Figura 30: Comércio próximo ao Empreendimento.....	56
Figura 31: Usos Industriais e de Serviços próximo ao Empreendimento.....	57
Figura 32: Usos Residenciais próximo ao Empreendimento.....	57
Figura 33 – Invasões próximo ao Empreendimento.....	58
Figura 34: Rua Joroslau Sochaki (Esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso)	61
Figura 35: Cruzamento Ruas Pedro Karwowski com Joroslau Sochaki.....	61
Figura 36 - Avenida Paul Leprouste (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon) ...	62
Figura 37 - Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon) .....	63
Figura 38 - Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa).....	63
Figura 39 - Obras de revitalização da Avenida Paul Leprouste – Na Fase de Obras .....	64
Figura 40 - Obras Concluída da Avenida Paul Leprouste – Revitalizada.....	64
Figura 41 - Pontos de ônibus, a 130 metros do Empreendimento (R. Iêda Solange Ribeiro, 559).....	65
Figura 42 - Ponto de ônibus, a 390 metros do Empreendimento (Rua José Zen Neto, N° 53).....	66
Figura 43 - Ponto de ônibus, a 480 metros do Empreendimento (Rua Joroslau Sochaki, 840).....	66

Figura 44 - CRAS da Juventude .....	73
Figura 45 - CMEI A Baba do passarinho.....	73
Figura 46 – UBS Unidade Ipê. ....	74
Figura 47 - CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade.....	74
Figura 48 - Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo. ....	75
Figura 49 - Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres.....	75
Figura 50 - Escola Estadual Ipê.....	76
Figura 51 - Academia da Terceira Idade e Parque Infantil. ....	76
Figura 52 - Quadra Poliesportiva.....	77
Figura 53 - Parecer Técnico 032.2022 – GAT .....	88
Figura 54 - Parecer Técnico 032.2022 – GAT .....	89

## LISTA DE MAPAS

---

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso .....	13
Mapa 2 – Mapa de Referência do Bairro Ipê.....	14
Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Iguaçu .....	26
Mapa 4 – Zoneamento UTP Itaquí .....	36
Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo .....	54
Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki.....	59
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento .....	67
Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02 .....	69
Mapa 9: Equipamentos Comunitários .....	72

## LISTA DE TABELAS

---

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula .....	11
Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.....	23
Tabela 3 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Secundaria Serviço 2 e 3 /Comercio 2 e 3.....	43
Tabela 4 - Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Terciária Industrial 2 e 3.....	43
Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento. ....	44
Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica.....	45
Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra.....	80
Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública .....	81
Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana.....	82
Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais .....	83

<b>CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA</b>		
<b>VERSÃO</b>	<b>DATA</b>	<b>DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO</b>
01	30/06/2025	VERSÃO INICIAL
<b>PROJETO</b>	<b>EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
<b>CLIENTE</b>	<b>AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA</b>	
<b>OBSERVAÇÕES</b>		

## 1. INTRODUÇÃO

---

Vimos por meio deste apresentar um novo Estudo de impacto de vizinhança onde a requalificação deste estudo tem por objetivo adequar a atual realidade operacional da empresa procurando adequação das contrapartidas definidas no deferimento ocorrido no protocolo nº 202112300214919021.

A empresa iniciou o processo de licenciamento municipal para regularização de suas áreas edificadas por meio do protocolo nº 202112233816786987-SEMUTT. Esse processo passou por diversas análises e ajustes a fim de se adequar às exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como ao Código de Obras e Edificações do Município.

Durante esse período, a empresa alcançou seu ponto de equilíbrio nas operações industriais e comerciais. Com base na atual realidade operacional e no novo cenário de negócios, apresenta-se neste momento uma atualização que reflete de forma mais precisa e consistente as condições vigentes da atividade empresarial.

Cabe ressaltar que tendo decorrido todo este tempo para firmar o processo de obtenção do alvará de construção, houve situações a serem resolvidas para se chegar ponto adequado para viabilizar esta licença. Entre estas etapas destacamos:

- 1- Compra imóvel sob inscrição imobiliária nº 03.125.0018.0000 – Matrícula nº 83.530 – 1ª CRI – nomeado por nós como P4.
- 2- Providenciar a quitação pagamento da compra imóvel P2 – Inscrição imobiliária nº 03.125.0016.0000 e matrícula nº 83.528 – 1ª CRI.
- 3- Fazer unificação dos lotes F-347, F-348, F-349 e F-350 e com inscrição imobiliária 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 e 03.125.0018.000, respectivamente sendo estes são inscritos nas matrículas 83.527, 83.528, 83.529 e 83.530, respectivamente, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais. Concluída e finalizada pelo protocolo 20212284311862138 em 11 de dezembro de 2023.
- 4- Ainda sobre processo unificação e em decorrência alteração da lei do sistema viária onde definiu uma diretriz viária sobre o lote em questão, diretriz esta chamada de IPE [02] a qual solicitamos uma revisão da posição desta diretriz o que resultou negativamente para empresa, pois esta dificultou layout produtivo e consumiu vários meses de discussão.

- 5- Ainda sobre unificação solicitamos a revisão das áreas de reserva legal junto ao Instituto Água e Terra – IAT, que deferiu sua manutenção parte interno a lote G929 e parte em outra área na mesma bacia sendo estas devidamente regulamentadas e registradas.

O presente documento discorre sobre a implantação de Indústria de fabricação e montagem de implementos rodoviários, cuja atividade, dada sua característica e porte, classifica-se em “Atividade Secundária Não Poluidora – Indústria / Atividade Terciária Não Poluidora – Comércio 2 e 3 / Serviço 2 e 3”, segundo a Lei Municipal de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações), e conforme o Decreto Estadual N° 1454/1999, alterado pelo Decreto Estadual N° 11.684/2014, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui.

O Imóvel está localizado no bairro Ipê, com previsão de acessos únicos pela Rua Joroslau Sochaki, o empreendimento compreende edificações em estrutura pré-moldada, que são compostas por galpões térreos destinados às atividades de fabricação e edificações com setores administrativos. As construções também serão constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento, guarita com toda infraestrutura (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica).

A necessidade deste estudo chamado de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e determinado pela Lei Complementar N° 100/2015 de 10 de junho de 2015, que institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais, e com base no Artigo 28° da Lei Complementar N° 107/2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município que em ser tratando de uso de serviço acima de 5.000 metros quadrados de área construída e área efetiva de uso e ocupação. Para tanto, o trabalho que segue foi elaborado com o propósito de subsidiar a construção, discussão e implantação do objeto de estudo junto à comunidade e divide-se em duas escalas, a macro escala, que trata do entorno imediato ao imóvel, e a microescala, que esclarece características específicas do empreendimento.

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 2.1 Empreendimento

INDÚSTRIA DE IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS, AGRÍCOLA E REFLORESTAMENTO.

COMÉRCIO DE COMPRA E VENDA DE VEÍCULOS

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê

Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000

CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR

### 2.2 Proprietário

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

CNPJ: 01.623.434/0001-00

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 389, Bairro Ipê.

CEP 83055-400 – São José dos Pinhais – PR.

Sócio principal: Alberto Ivan Zakidalski

CPF: 003.763.529-81

Contato: (41) 3035-2319

### 2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, N° 2911, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Précoma -CREA 30.454 D/ PR.

Contato: (41) 3035-2319

E-mail: [mprecoma@mprecoma.com.br](mailto:mprecoma@mprecoma.com.br)

### 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### 3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde a lote localizado na Rua Joroslau Sochaki, Número Predial 389, Bairro Ipê, nesta cidade. Com inscrição 03.125.0025.0000 do Lote G929, o terreno conta com área de 189.133,05 metros quadrados, está inscrito sob matrícula 107.140 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais – Anexo 01.

A Tabela 1 ilustra as dimensões do lote conforme descrito em sua matrícula de registro de imóveis.

LIMITES	DIMENSÕES
Testada (1)	518,89 m
Lateral Direita	391,36 m
Lateral Esquerda	471,05 m
Fundos	350,12 m
Perímetro	1.731,42 m
Área Total	189.133,05 m <sup>2</sup>

Tabela 1 - Dimensoes do Lote Conforme Matrícula

Fonte: O Autor, 2025.

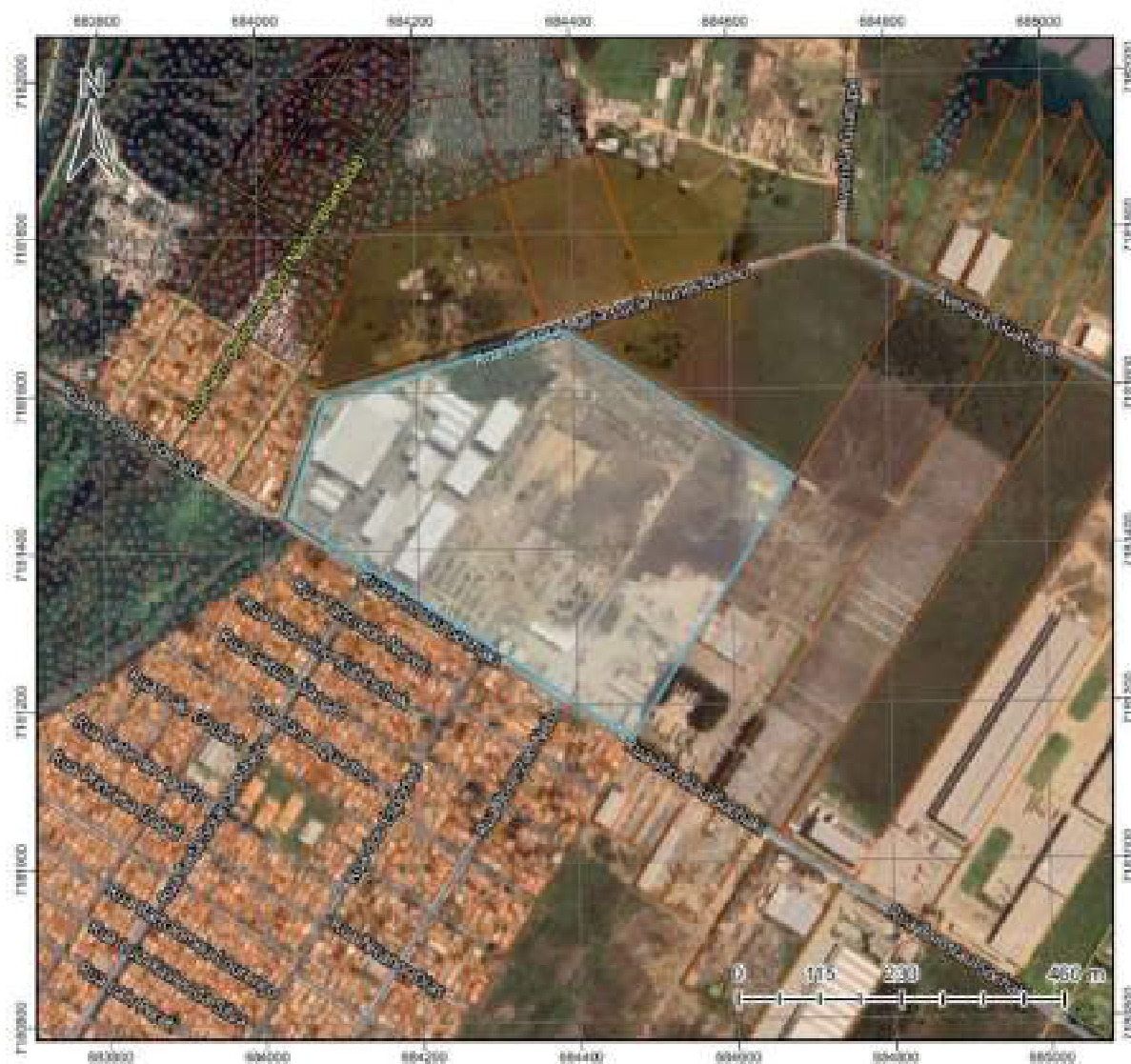
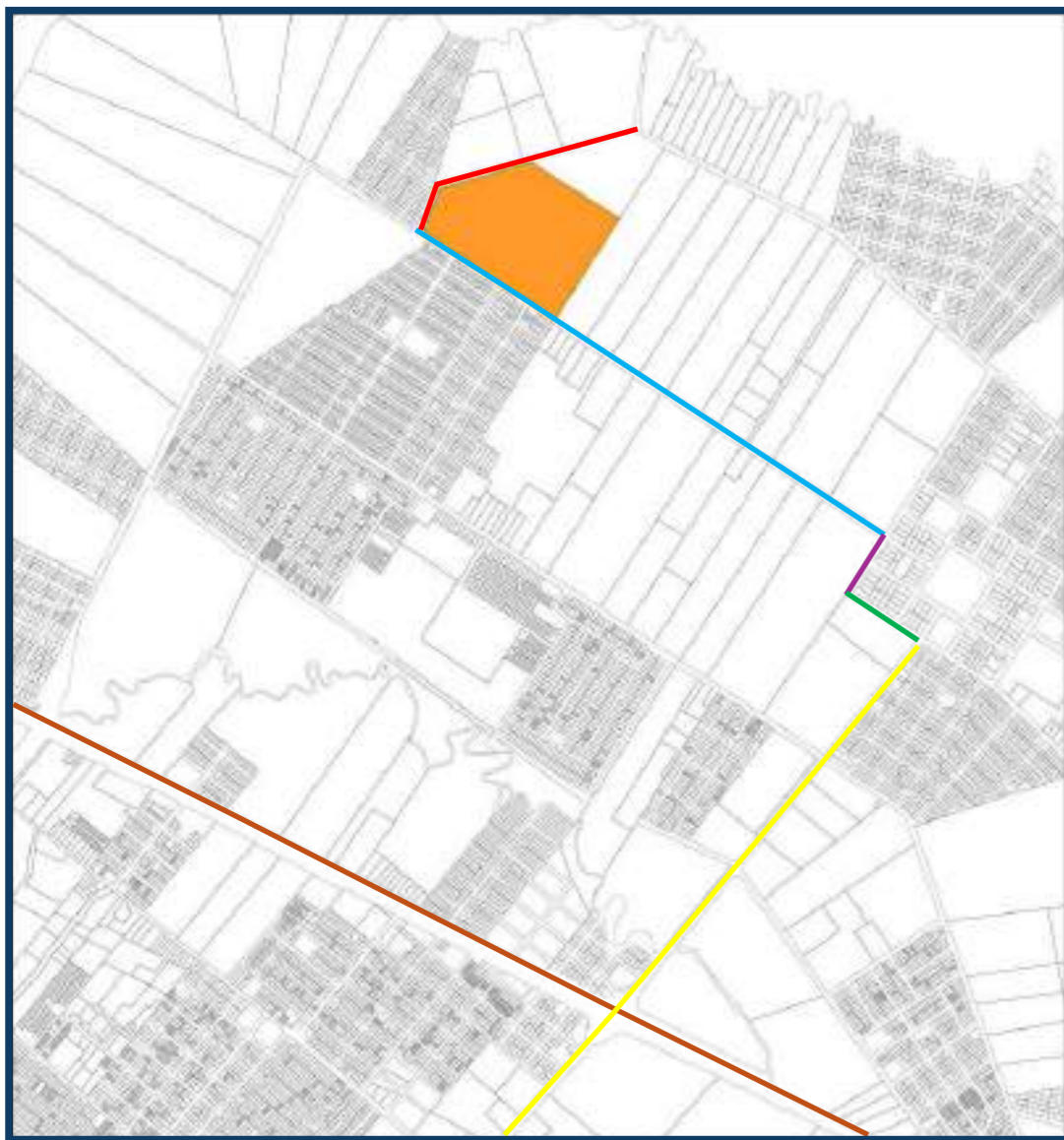


Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel








Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

## Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso



Sem Escala

**LEGENDA**

-  Lote do Empreendimento
-  Rua Joroslau Sochaki
-  Rua Pedro Karwowsk
-  Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda
-  Avenida Rui Barbosa
-  BR 277
-  Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**Atividade Secundária Não Poluidora**

Rua Joroslau Sochaki, Nº 389 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR



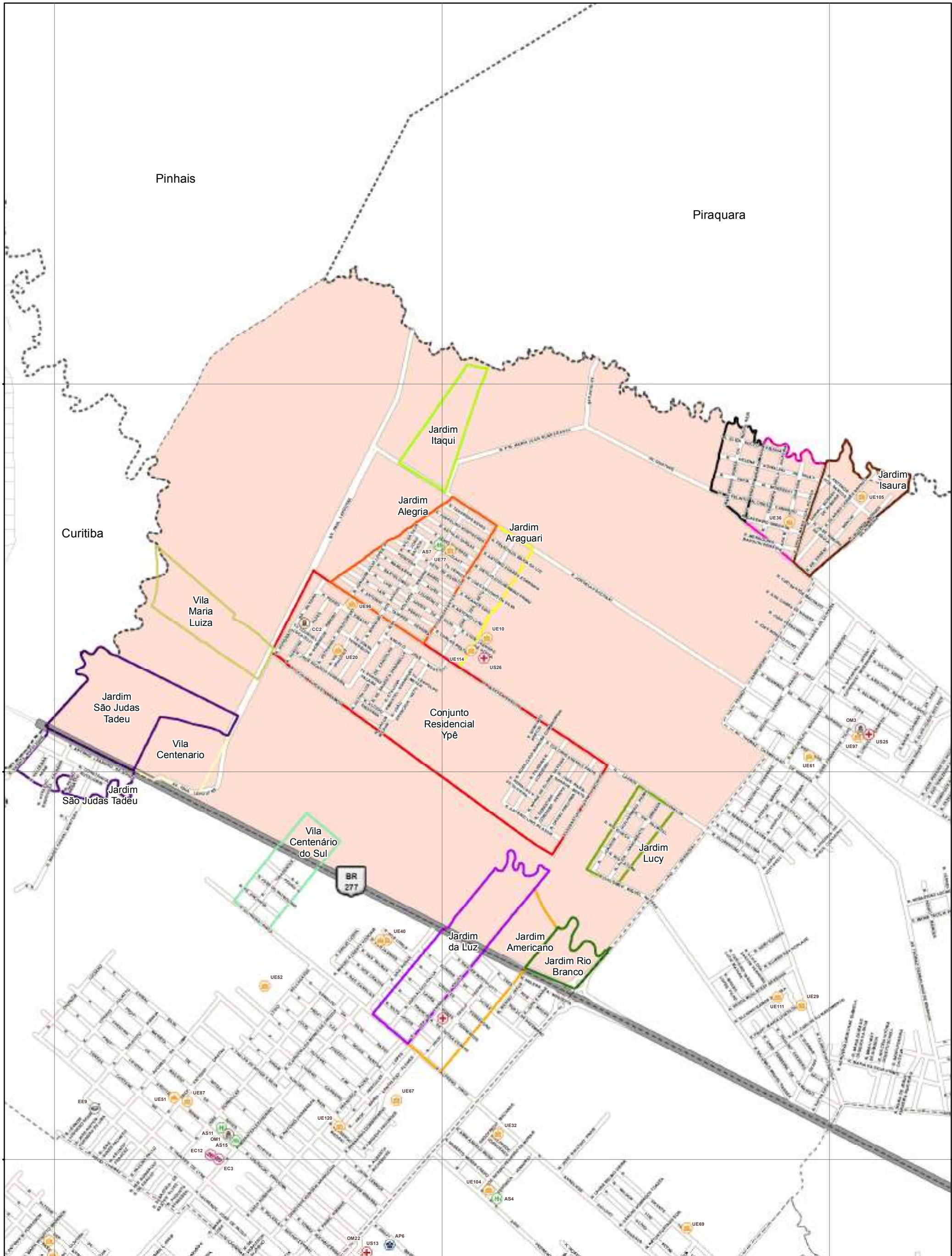
**MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO**

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).



## Mapa 2 – Mapa de Referência do Bairro Ipê



**LEGENDA**

	RUA		Jardim Araguari		Vila Fanny do Guatupê II
	BR		Jardim Isaura		Vila Centenario
	Ipê		Jardim Itaqui		Vila Centenário do Sul
	Conjunto Residencial Ypê		Jardim Lucy		Vila Fanny do Guatupê I
	Jardim Alegria		Jardim Rio Branco		Vila Maria Luiza
	Jardim Americano		Jardim São Judas Tadeu		Limite Bairros
			Jardim da Luz		

ELABORAÇÃO: DIVIM / GEO  
 FONTE: CARTOGRAFIA:  
 - PMSIP[2000-2017]  
 IMAGEM:  
 - PRICIDADE [2012]  
 ESCALA: 1:17.900

ESCALA GRÁFICA

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCAUTOR - UTM  
 FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

CARTOGRAFIA ORBITA ATRAVÉS DE RESTITUIÇÃO AEROFOTOGRAMÉTRICA EM ESCALA CADASTRAL 1:2.000/PMSIP(1999) E DE PLANEJAMENTO 1:50.000/DIG(1996) - ATUALIZAÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO ATRAVÉS DE TÉCNICAS PRECISAS DE Mapeamento.

**MAPA DE REFERÊNCIA GERAL**

**BAIRRO IPÊ**

**SECRETARIA DE URBANISMO**

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

### 3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

O imóvel tinha predominância de área grande com vegetação rasteira e pequeno bosque que ainda é atingido no imóvel, na sua maior parte gramado com topografia totalmente plana, sem córregos, rios e áreas de preservação. Observamos abaixo a situação informada conforme imagens aéreas do Google Earth de 2009 até o presente momento, como segue:



Figura 2 - Vista Aérea do lote em 2009.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 3 - Vista Aérea do lote em 2012.

Fonte: Google Earth, 2025



Figura 4 – Vista Aérea do lote em 2013.

Fonte: Google Earth, 2025



Figura 5 – Vista Aérea do lote em 2014.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 6 – Vista Aérea do lote em 2016.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 7 – Vista Aérea do lote em 2018.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 8 – Vista Aérea do lote em 2019.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 9 – Vista Aérea do Lote em 2020.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 10 – Vista Aérea do Lote em 2021.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 11 – Vista Aérea do Lote em 2022.

Fonte: Google Earth, 2025



Figura 12 – Vista Aérea do Lote em 2023.

Fonte: Google Earth, 2025



Figura 13 – Vista Aérea do Lote em 2024.

Fonte: AIZ, 2024.



Figura 14 – Vista Aérea do Lote em 2025.

Fonte: AIZ, 2025.

### 3.3 Características Ambientais e Físicas

#### 3.3.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos

O levantamento topográfico foi elaborado pelo técnico em agrimensura DANIEL TRZECIAK – Técnico Agrimensor CFT 0266764398-4 – Anexo 17. Através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e pelo Instituto de Águas do Paraná (Instituto Água e Terra), verificou-se que o Lote G929 corresponde a um terreno de topografia praticamente plana, com cota média de 878,00 a 880,00 metros em relação ao nível do mar, acompanhando praticamente cota terreno com a cota da Rua Joroslau Sochaki. Nesse sentido, aponta-se que a obra não exigirá grandes movimentações de solo para cortes e aterros, as quais poderão ocorrer somente na adequação de níveis para o embasamento da edificação e na base das edificações e pátio de manobras.



Figura 15 – Vista frontal do Empreendimento a partir do acesso junto à Rua Joroslau Sochaki.

Fonte: Google Earth, 2025.

Quanto à declividade, verificam-se na propriedade valores entre 0% até 3%, sendo os valores da classe de declividade predominante abaixo de 3%, podendo ser observado a declividade na figura 16. Desta forma classifica-se, de forma geral, o terreno como plano segundo a classificação da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2009) ver tabela 2.

Intervalo de declividade	Classe Atribuída
0 – 3%	Plano
3 – 8%	Suave Ondulado
8 – 20%	Ondulado
20 – 45%	Forte Ondulado
45 – 75%	Montanhoso

Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.

Fonte: O Autor, 2025.

O Mapa interativo da topographic-map.com mostra altimétrica média do imóvel, o que mostra que imóvel plano e levemente ondulado com declividade para fundos.

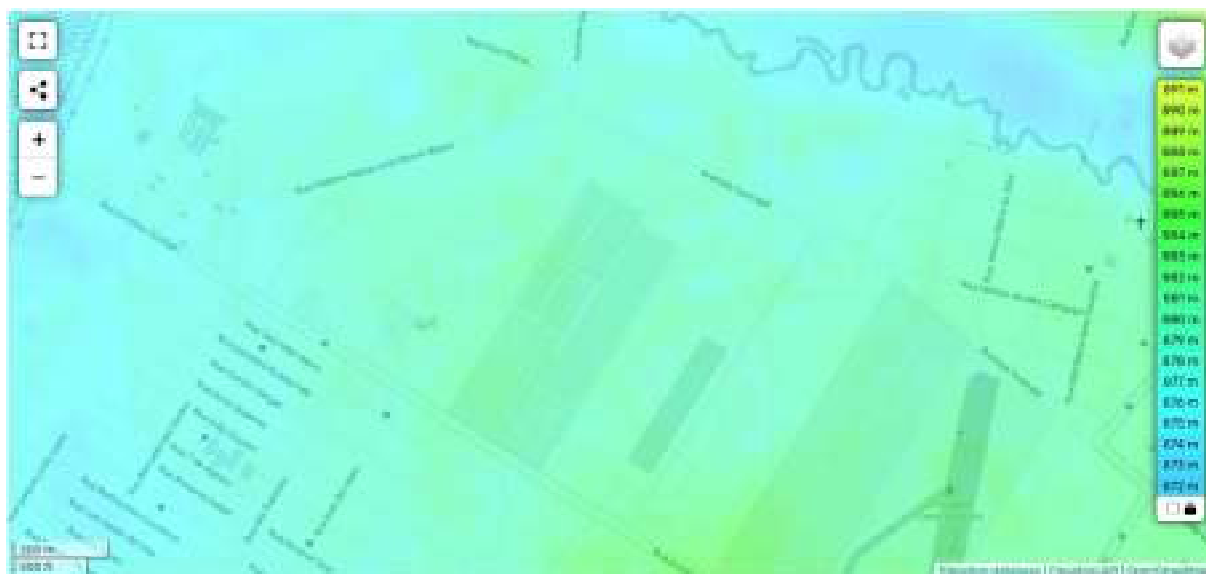


Figura 16 – Topografia.

Fonte: Topographic-map.com

### 3.3.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia

Constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição direta do Rio Iguaçu, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, área de manancial, assim delimitado pelo,

pele Decreto Estadual N° 11684/2014 no que se diz a respeito da Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Decreto nº 10.499/2022 no que tange as áreas de manancial. Ressalva-se a sub-bacia hidrográfica do Rio Itaqui atinge uma pequena parte do terreno, em sua porção norte, conforme elucida a figura 17, 18 e mapa 03.



Figura 17 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu

Autor: C S WEBER Geologia – 2024

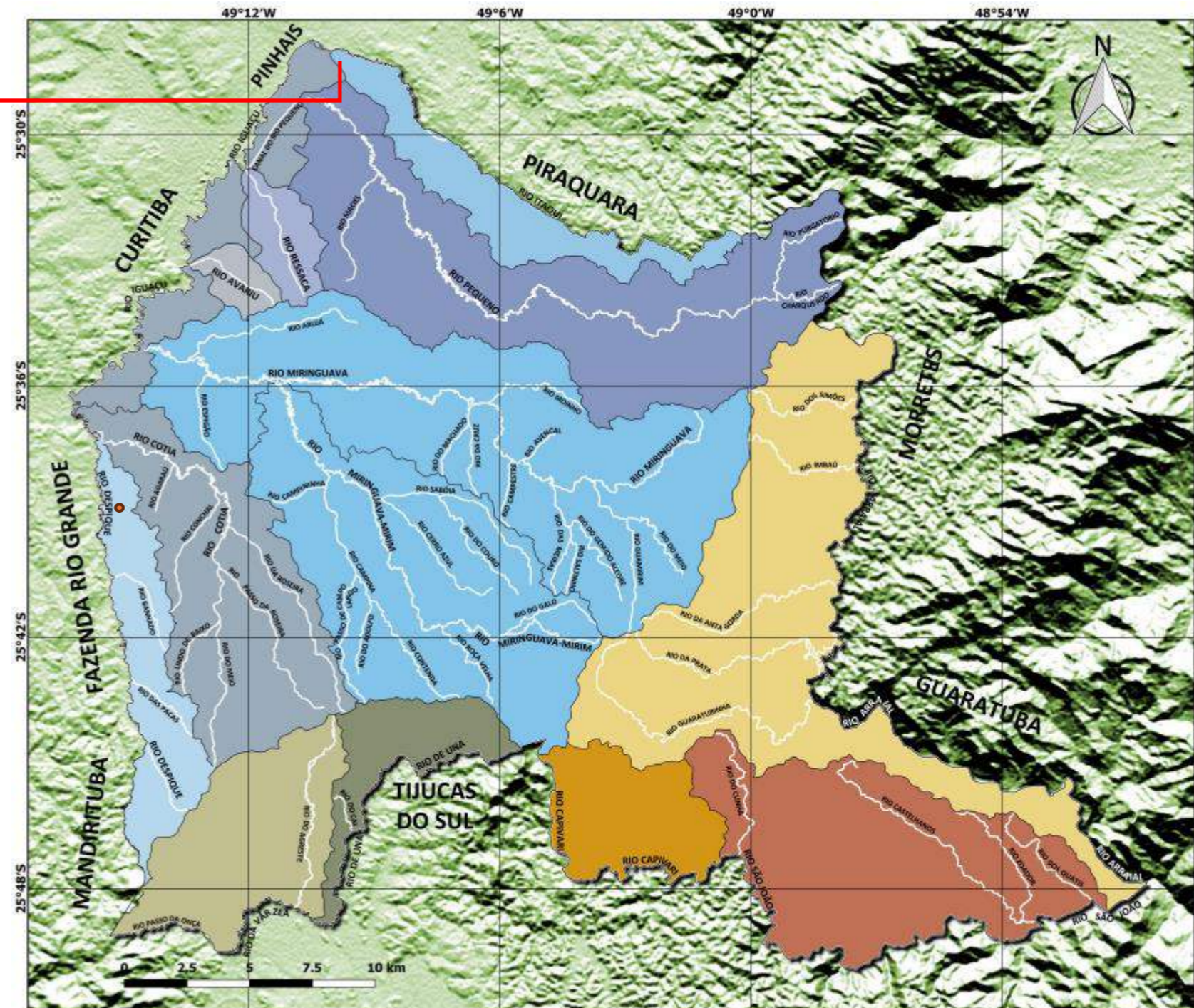
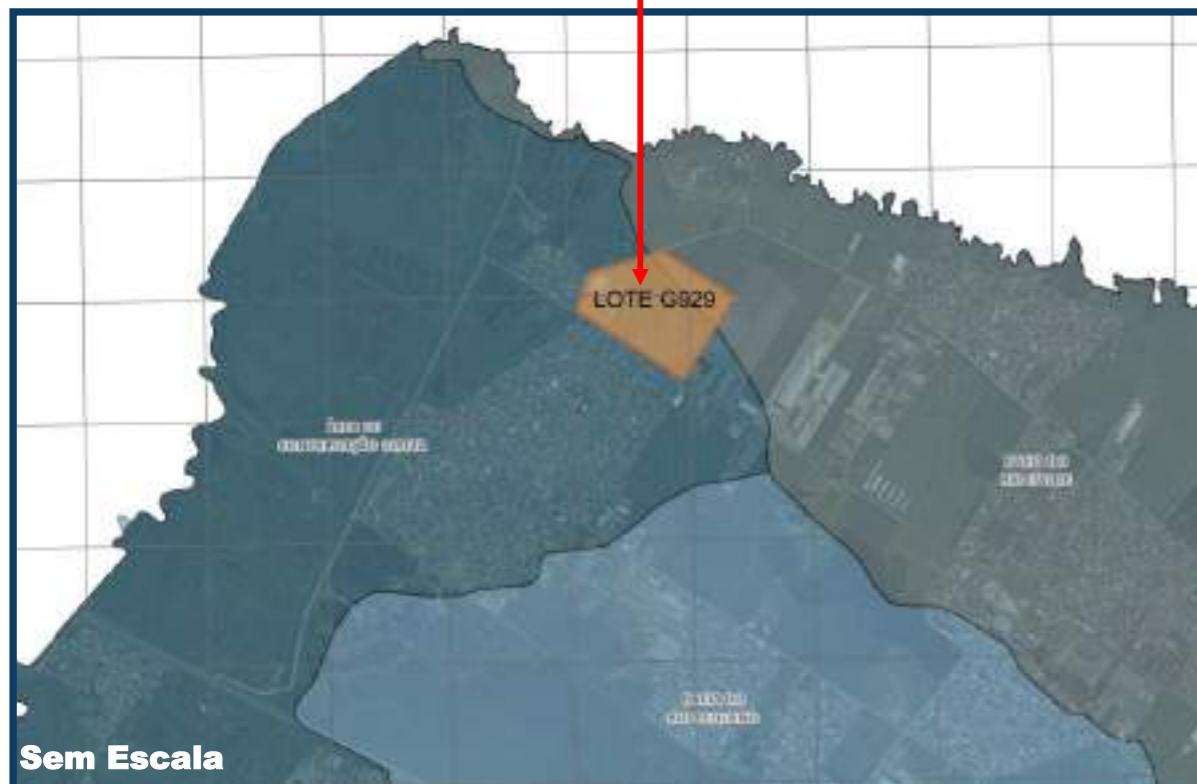
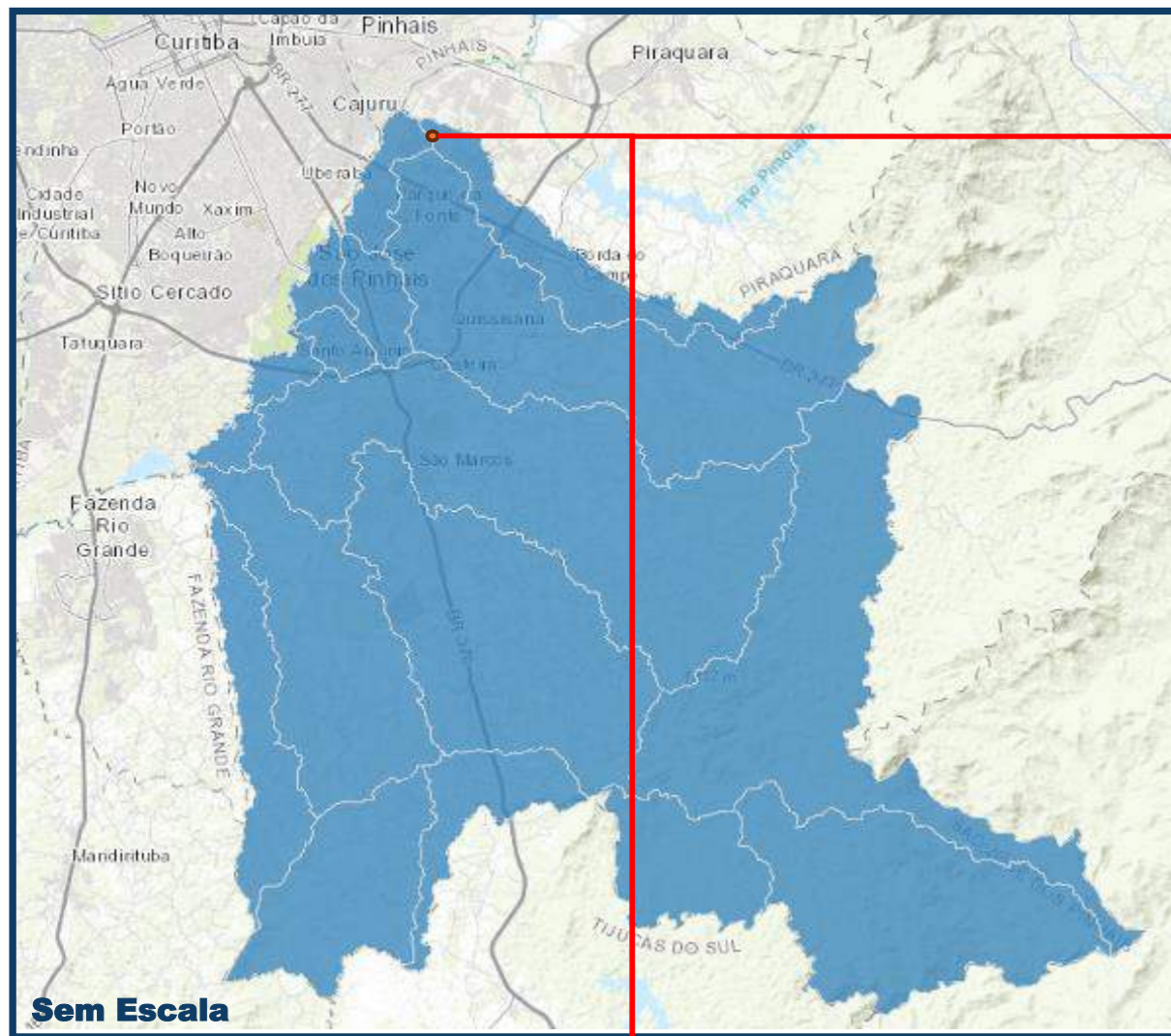


Figura 18: Bacias Hidrográficas

Fonte: Base Cartográfica SJP, 2025.

De acordo com a vistoria realizada e com base nos dados disponíveis, não foram identificadas nascentes, córregos, rios ou demais corpos d'água superficiais na área em estudo, não havendo, portanto, a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) por recursos hídricos, conforme definido pela legislação vigente.

### Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Iguaçu



**Legenda**

- Perimetro Municipal
- Bacias Hidrográficas**
- Área de Contrib. Direta do Alto Iguaçu
- Bacia do Rio Arraial
- Bacia do Rio Avariú
- Bacia do Rio Capivari
- Bacia do Rio Cotia
- Bacia do Rio da Várzea
- Bacia do Rio de Una
- Bacia do Rio Despique
- Bacia do Rio Itaqui
- Bacia do Rio Miringuava
- Bacia do Rio Miringuava-Mirim
- Bacia do Rio Pequeno
- Bacia do Rio Ressaca
- Bacia do Rio São João

Fonte: Águas Paraná, 2018 e COMEC, 2010.

**MAPA 03: SUB-BACIAS DO RIO IGUAÇU – BACIA DO RIO ITAQUI**

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

### 3.3.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora

No âmbito do presente estudo, não foram identificados registros de ocorrência de fauna residente na área de influência direta do empreendimento. A significativa ocupação urbana da região, caracterizada por elevado adensamento construtivo, edificações irregulares e moradias regularizadas, configura um cenário de antropização acentuada. Essa condição é apontada como fator potencialmente responsável pela supressão de habitats e consequente deslocamento das espécies animais que, possivelmente, ocorriam originalmente no local.

Em relação à cobertura vegetal, observa-se a presença de um fragmento de vegetação nativa (bosque) figura 19, o qual permanece preservado. Tal área encontra-se devidamente delimitada na matrícula do imóvel, atendendo às exigências da legislação ambiental vigente. Ressalta-se que a manutenção dessa vegetação contribui para a proteção dos recursos naturais e o equilíbrio ambiental local, configurando-se como elemento positivo na inserção do empreendimento em seu entorno.



Figura 19 - Vista de fundos imóvel onde mostra área de Bosque.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 20 – Esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso.

Fonte: O Autor, 2025.

### 3.4 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos

A classificação climática de Köppen para São José dos Pinhais é **Cfb**, que corresponde a um clima temperado oceânico ou subtropical úmido, com temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C e sem estação seca definida. As temperaturas são amenas em média do mês mais quente é inferior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Não há um período claramente definido de seca, com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. Nos meses de verão, devido ao maior aquecimento da superfície terrestre e conseqüente aumento da evaporação e formação de nuvens, é comum a ocorrência de chuvas com altos volumes em curto espaço de tempo. Embora não seja uma característica dominante, geadas podem ocorrer com alguma frequência no inverno. Essa classificação reflete as condições climáticas gerais do município, que, apesar de estar localizado no estado do Paraná, apresenta características mais próximas de um clima subtropical úmido.

O gráfico abaixo mostra o número mensal de dias de sol, parcialmente nublados, nublados e de precipitação. Dias com menos de 20% de cobertura de nuvens são considerados como dias de sol, com 20-80% de cobertura de nuvens como parcialmente nublados e com mais de 80% como nublados.

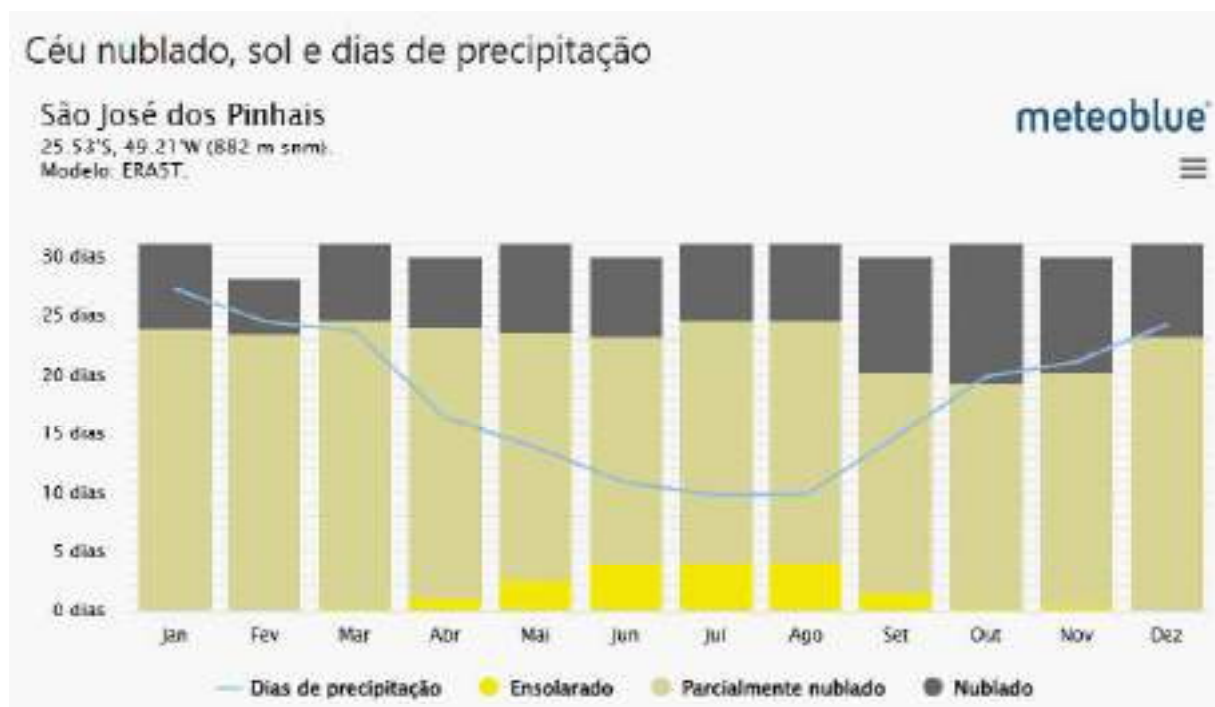


Figura 21 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

O diagrama da temperatura máxima para São José dos Pinhais mostra quantos dias por mês atingem determinadas temperaturas.

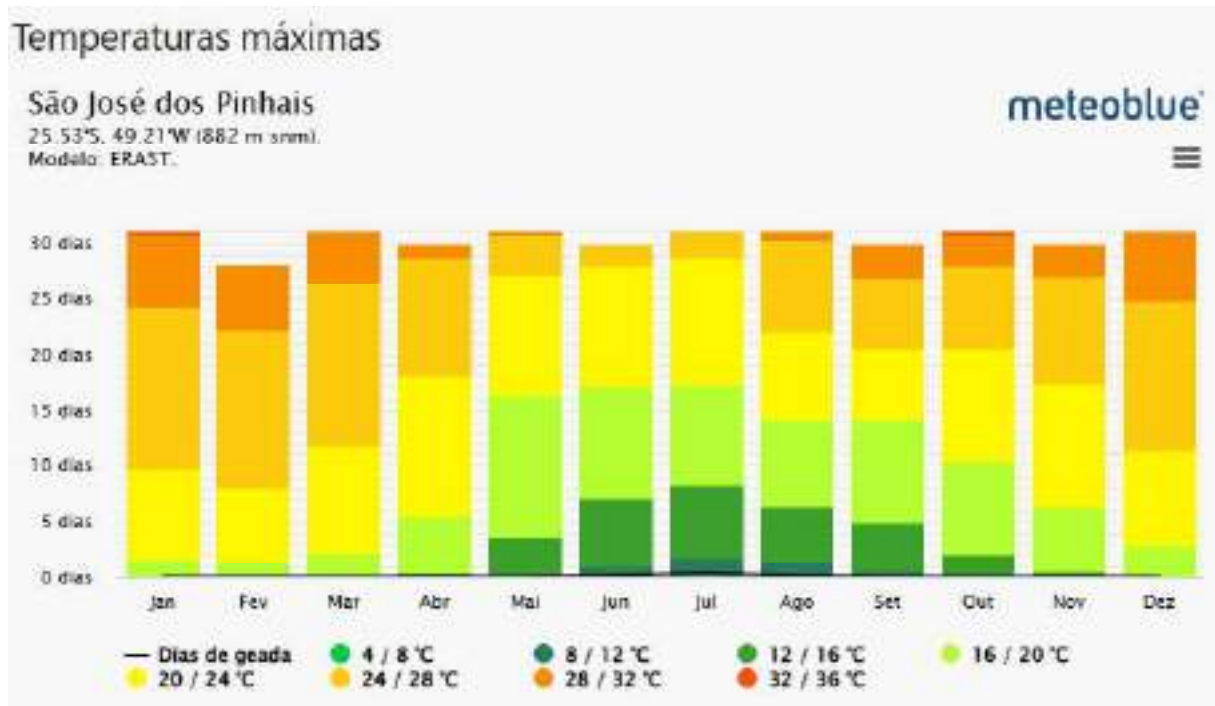


Figura 22 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

O diagrama da precipitação para São José dos Pinhais mostra em quantos dias por mês, determinadas quantidades de precipitação são atingidas. Em climas tropicais e de monção, os valores podem estar subestimados.

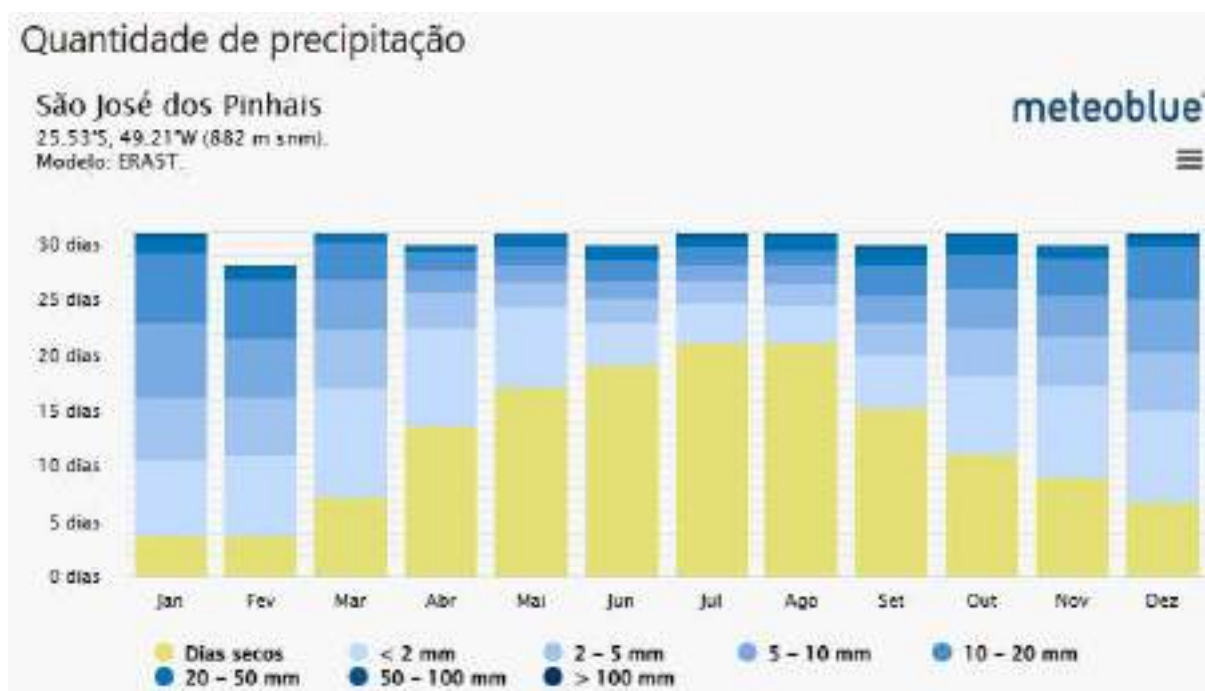


Figura 23 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

Em São José dos Pinhais, localizado no estado do Paraná, apresenta um clima subtropical, o que influencia diretamente as condições de vento na região. Os ventos predominantes costumam ser de direções variadas, com destaque para os ventos do sul e sudeste, especialmente durante o inverno, quando massas de ar frio dominam a área.

A velocidade dos ventos pode variar bastante, sendo mais intensos em épocas de tempestades ou frentes frias. No verão, os ventos tendem a ser mais suaves e quentes, contribuindo para um clima mais ameno. Além disso, a topografia da região, com vales e colinas, pode criar microclimas que afetam a circulação do ar e a intensidade dos ventos.

Em geral, os ventos em São José dos Pinhais desempenham um papel importante na modulação do clima local, influenciando tanto as temperaturas quanto a umidade, e são um fator a ser considerado para atividades como agricultura e planejamento urbano.

O diagrama de São José dos Pinhais mostra os dias por mês, durante os quais o vento atinge certas velocidades.

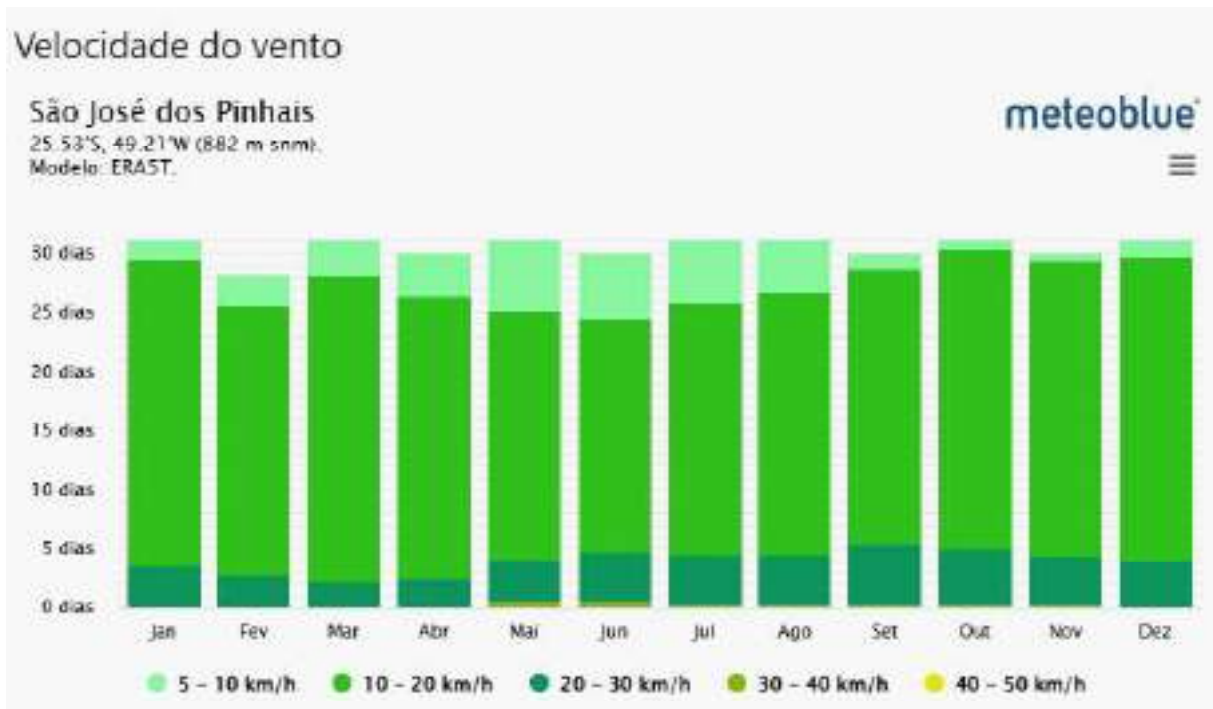


Figura 24 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

## 4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

---

### 4.1 Macrozoneamento

Com o objetivo de organizar o uso do território, a Lei Complementar nº 100/2015 definiu a necessidade de criação de macrozonas no município. Segundo o art. 26 do referido instrumento, a definição do Macrozoneamento de São José dos Pinhais é de grande relevância, pois:

*“O Macrozoneamento tem por finalidade ordenar o território e orientar o planejamento das políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e gestão do território, a partir da compreensão das diferentes realidades das regiões do Município. “*

Com a criação de Macrozonas se deu pela necessidade de melhor representar as diferenças espaciais e territoriais existentes no município. Segundo o art. 27 da Lei Complementar nº 100/2015, o Município de São José dos Pinhais fica estruturado em 9 (nove) Macrozonas, sendo elas:

- I – Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II – Macrozona de Influência Logística e Ambiental;
- III – Macrozona de Consolidação Urbana;
- IV – Macrozona de Ocupação Controlada;
- V – Macrozona do Itaqui;
- VI – Macrozona dos Distritos Industriais;
- VII – Macrozona de Produção Rural;
- VIII – Macrozona de Preservação Ambiental;
- IX - Macrozona de Controle Ambiental.

O imóvel está inserido na Macrozona do Itaqui, que pela Lei Complementar 100/2015 e descrito como:

*§ 1º Na Macrozona do Itaqui as ações têm como objetivo assegurar as condições ambientais adequadas à preservação de mananciais, mediante a preservação e recuperação do ambiente natural e antrópico com o efetivo controle de processos de degradação e de poluição ambiental.*

*§ 2º Os parâmetros de usos e ocupação do solo urbano dessa macrozona são regulamentados por Decreto Estadual e Lei Municipal específicos.”*

Ainda segundo o referido artigo, as ações de gestão do território nesta macrozona devem ser voltadas a preservação dos mananciais e recuperação ambiental, mas como citado item 3.2 – Histórico ocupação do imóvel, que o imóvel não era possuidor de matas, rios ou áreas de preservação entende que a implantação do empreendimento não degradou meio ambiente, e levando consideração a existência de rede de esgoto, água tratada e águas pluviais a região não sofreu prejuízo devido implantação deste empreendimento.

## **4.2 Zoneamento**

Com relação ao zoneamento do município de São José dos Pinhais apresentamos neste item a classificação do imóvel em relação a Zona a que está inserida e se este se enquadra ao Uso e Ocupação do Solo. O Zoneamento é regulamentado pela Lei Ordinária nº 29 de 19 de maio de 2000 (alterada pela Lei nº 633 de 08 de novembro de 2004 e pela Lei nº 2497 de 26 de novembro de 2014 – Dispõe sobre o zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui, e suas alterações posteriores, estabelecida pela Lei do Plano Diretor do município de São José dos Pinhais. O imóvel objeto do estudo está inserida na Zona chamada de “Zona de Ocupação Orientada 2 (ZOO 2)”.

A definição de Zona de Ocupação Orientada II e dada por:

“[...] áreas de baixa densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei, com uma fração ideal média de 10.000,00 m<sup>2</sup> e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00 m<sup>2</sup>.” (Lei Municipal N° 29/2000, Art. 11, Parágrafo único).

Aponta-se ainda que a Tabela IV da Lei Complementar N° 107/2016 prevê o enquadramento da obra em Atividade Secundária Não Poluidora – Indústria / Atividade Terciária Não Poluidora – Comércio 2 e 3 / Serviço 2 e 3, onde “são compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona”, e apresentam “potencial de geração de incômodos de baixo impacto” à vizinhança. Destaca-se que a referida atividade permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pela UTP Itaqui, que prevê, a critério do CMPDU, permissibilidade à instalação de atividades secundárias e terciárias não poluidoras na região.

O Mapa 4, ilustrado a seguir, permite verificar o Zoneamento da UTP Itaquí, com destaque para a posição do empreendimento, implantado nos lotes da Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, São José dos Pinhais.

Conforme a legislação em vigência da UTP-Itaquí ressalta-se que a implantação do empreendimento excede parâmetros definidos em lei, devido a situação, a reserva legal que compreende o lote está em fase de licenciamento para que seja transferida a outra área, sendo determinada conforme parâmetros ambientais, sendo mais adequada.

## Mapa 4 – Zoneamento UTP Itaqui

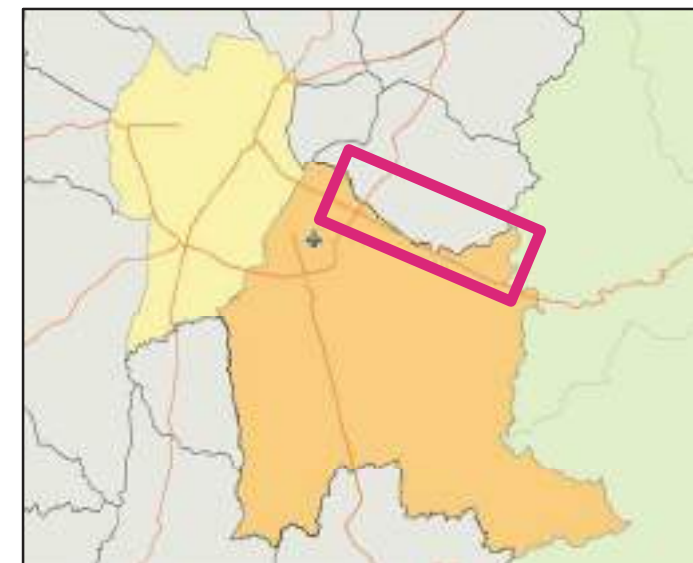
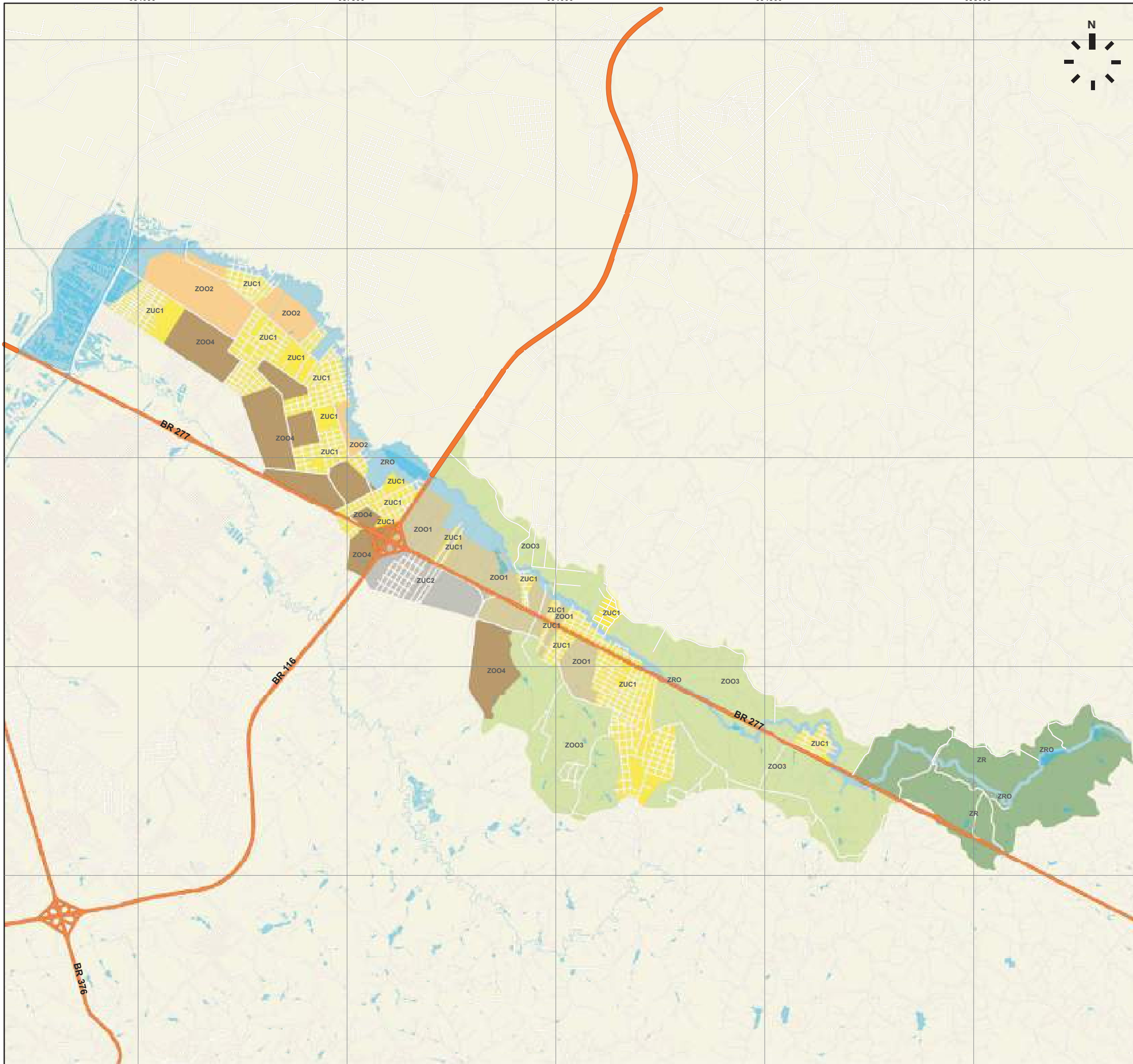
684000

687500

691000

694500

698000



**Legenda**

- Rodovias
- Ruas
- Rios
- ZOO1 - Zona de Ocupação Orientada 1
- ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada 2
- ZOO3 - Zona de Ocupação Orientada 3
- ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada 4
- ZUC1 - Zona de Urbanização Consolidada 1
- ZUC2 - Zona de Urbanização Consolidada 2
- ZR - Zona Rural
- ZRO - Zona de Restrição à Ocupação

Mapa Anexo ao Decreto Estadual nº 11.684  
**ZONEAMENTO - UTP Itaquí**  
 (Alteração do Decreto Estadual nº 1454/1999)

ELABORAÇÃO: GEO/PMSJP  
 FONTE: PMSJP[2000-2014] / COMEC  
 DATA: MAR/2014  
 ESCALA: 1:45.000



PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
 FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SAD-69

CARTOGRAFIA OBTIDA ATRAVÉS DE RESTITUIÇÃO AEROFOTOGRAMÉTRICA EM ESCALA CADASTRAL 1:2.000/PMSJP[1999] E DE PLANEJAMENTO 1:50.000/DSG[1996] - ATUALIZAÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO ATRAVÉS DE TÉCNICAS PRECISAS DE MAPEAMENTO.

### 4.3 Parâmetros Construtivos

No contexto geral a ZOO 2 - Zona de Ocupação Orientada II tem como diretrizes básicas a definida na figura abaixo, e conforme documento Guia Amarela do Lote – Anexo 02, a legislação estabelece parâmetros construtivos básicos que devem ser seguidos quanto ao uso e ocupação do solo na ZOO 2, como:

<b>ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada II</b>	
Fração Ideal Média (m <sup>2</sup> ) - 10.000	
Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m <sup>2</sup> ) - 5.000 (10)	
Testada Mínima (m) - 25	
<b>Coefficiente de Aproveitamento</b>	
Permitido - 0,20	
Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 0,30 (1)	
Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 0,40 (12)	
<b>Taxa de Ocupação</b>	
Básica - 20	
Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 30 (1)	
Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)	
<b>Taxa de Permeabilidade % - 40 (4), (13)</b>	
Nº de Pavimentos - 2	
Recuo Frontal (m) - 10	
Recuos Laterais e Fundos (m) - 2 (8)	

Figura 25 - Parâmetros Urbanísticos da Zona ZOO2.

Fonte: Guia Amarela SJP, Consulta feita em 30 de junho de 2025.

Em Resumo o projeto atenderá os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como:

A taxa de ocupação será de 36,60%, sendo que 20% são permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, os próximos 16,6 % serão feitos através da aquisição de compra de potencial – 10% e o de 6,60% faltantes será realizada pela transferência de potencial, conforme propicia a Lei de Uso e Ocupação do Solo – ZOO2.

O coeficiente de aproveitamento total será de 0,3808, sendo que 0,20 é permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, os próximos 0,1808 serão feitos através da aquisição de compra de

potencial 0,10 e o de 0,0808 faltantes será realizada pela transferência de potencial, com isso poderemos regularizar a área construída no lote.

Entre outros parâmetros temos a taxa de permeabilidade mínima de 40,10%, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimo de divisas 2,00 metros e altura máxima 2 pavimentos. O projeto arquitetônico já está completo e devidamente analisado por esta Prefeitura, restando ao processo a definição das contrapartidas, a juntada de documentos ao processo e o trâmite final para emissão do Alvara de Construção.

#### 4.4 Diretriz Viária

O imóvel é cortado por uma diretriz chamada Ipê[02] e corta o imóvel na posição indicada na implantação arquitetônica – Anexo 03, diretriz essa já atendida em projeto e resumidamente conforme mostra a sua posição na figura abaixo.



Figura 26 - Posição Diretriz Viária DPTU.

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 30 de junho de 2025.

As quatro áreas que foram unificadas foram aprovadas pela Prefeitura e devidamente

registradas junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis como pode ser visualizado no Anexo 05.

#### 4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.

Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote original de inscrição Nº 03.125.0025.0000, o lote está inserido na zona de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL) a 850 metros do Aeródromo Base aérea metropolitana, devendo, portanto, obedecer aos limites de altura e demais restrições estabelecidas pela Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015, do Comando da Aeronáutica, conforme o Art. 110 da referida norma.

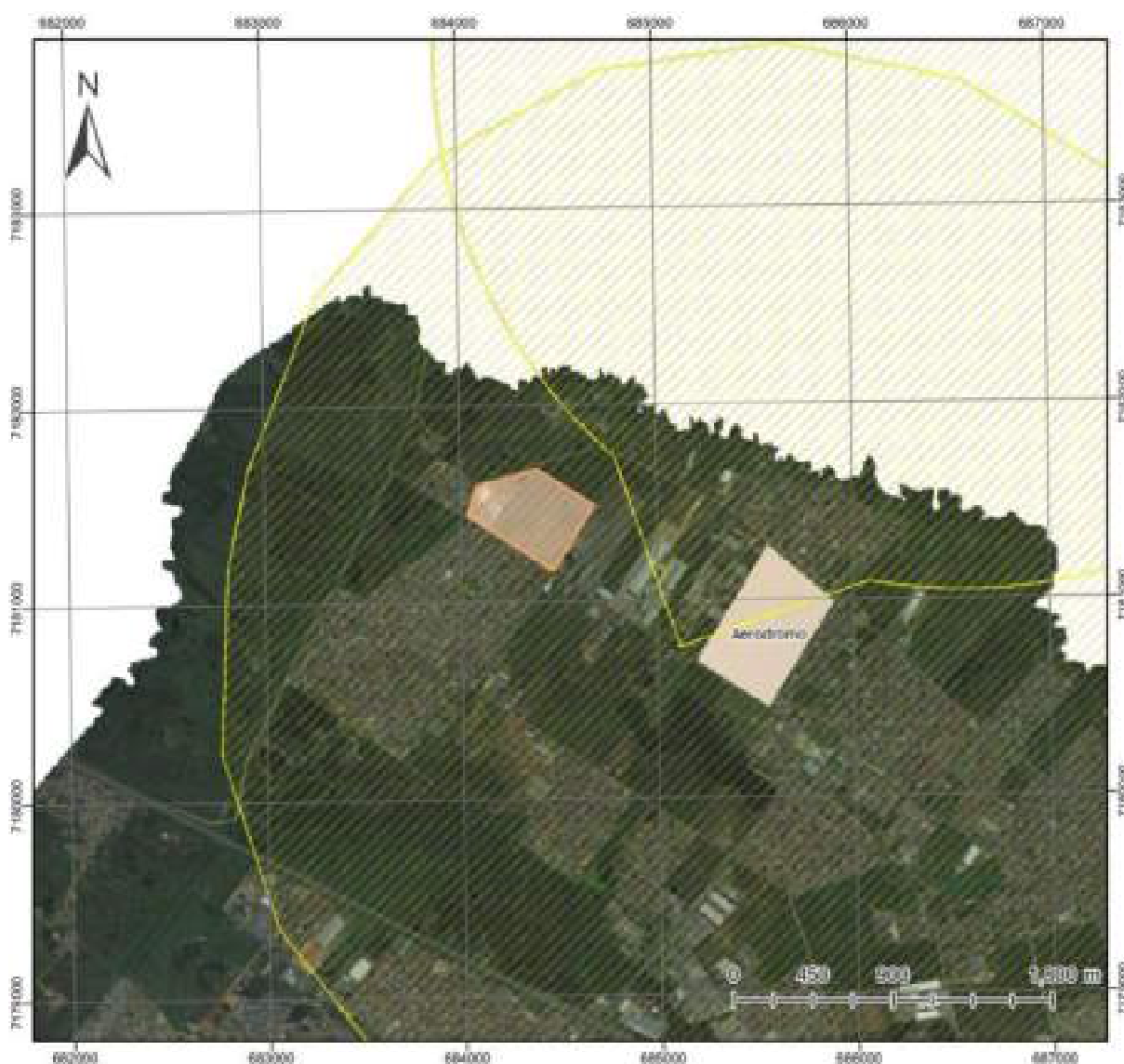


Figura 27 - Aeródromo, 850m Próximo ao Lote.

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 30 de junho de 2025.

O imóvel está a aproximadamente a 6 km do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT),

e não faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica. Desta forma não está inserido na Área de Ruído Aeroportuário (“ARA”, conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT).

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

---

### 5.1 Classificação da Atividade

A atividade a ser desenvolvida pelo empreendimento está classificada, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo da UTP do Itaqui, como Atividade Secundária Não Poluidora – Indústria e Atividade Terciária Não Poluidora – Comércio 2 e 3 / Serviço 2 e 3. Essa classificação tem como base os códigos e as descrições das atividades econômicas principal e secundárias constantes no CNPJ da empresa, sendo enquadrada da seguinte forma:

- 29.30-1-01 - Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para caminhões
- 25.39-0-01 - Serviços de usinagem, tornearia e solda
- 25.42-0-00 - Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias
- 25.43-8-00 - Fabricação de ferramentas
- 28.22-4-02 - Fabricação de máquinas, equipamentos e aparelhos para transporte e elevação de cargas, peças e acessórios
- 28.29-1-99 - Fabricação de outras máquinas e equipamentos de uso geral não especificados anteriormente, peças e acessórios
- 28.31-3-00 - Fabricação de tratores agrícolas, peças e acessórios
- 28.69-1-00 - Fabricação de máquinas e equipamentos para uso industrial específico não especificados anteriormente, peças e acessórios
- 33.14-7-16 - Manutenção e reparação de tratores, exceto agrícolas
- 33.14-7-17 - Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos de terraplenagem, pavimentação e construção, exceto tratores
- 33.14-7-99 - Manutenção e reparação de outras máquinas e equipamentos para usos industriais não especificados anteriormente
- 33.19-8-00 - Manutenção e reparação de equipamentos e produtos não especificados anteriormente

- 33.21-0-00 - Instalação de máquinas e equipamentos industriais
- 77.11-0-00 - Locação de automóveis sem condutor
- 77.19-5-99 - Locação de outros meios de transporte não especificados anteriormente, sem condutor
- 77.31-4-00 - Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador
- 77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes
- 77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador
- 78.20-5-00 - Locação de mão-de-obra temporária

Dos usos citados acima, todos são considerados como Permissível a Critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

## **5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga**

O projeto de arquitetura legal encontra-se em fase desenvolvimento para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito e compreende 72.026,76 metros quadrados de área a ser construída de uma edificação em estrutura pré-moldada, além de áreas de apoio, administração e portaria, com estrutura Pré-moldada e fechamento em chapa metálica com até 2 pavimentos. Ver implantação junto Anexo 03 deste estudo.

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, para o empreendimento em estudo com Atividade Secundária Não Poluidora – Indústria / Atividade Terciária Não Poluidora – Comércio 2 e 3 / Serviço 2 e 3, exigem-se 3 vagas para 300 m<sup>2</sup> de área destinada a atividade + 1 vaga para 50 m<sup>2</sup> de área construída, assim verificados na Tabela 3 e 5.

USOS		NÚMEROS DE VAGAS VEÍCULOS LEVES	ÁREA DE MANOBRA/ESTACIONAMENTO PARA CARGA E DESCARGA	UNIDADES DE PROPORÇÃO
ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA	SERVIÇO E COMÉRCIO 2 E 3	1:50	-	1 vaga por 50 m <sup>2</sup> de área construída
		-	1:50	1 vaga por 50 m <sup>2</sup> de área construída para pátio de manobras, carga e descarga

Tabela 3 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Secundaria Serviço 2 e 3 /Comercio 2 e 3

Fonte: Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

USOS		NÚMEROS DE VAGAS VEÍCULOS LEVES	ÁREA DE MANOBRA/ESTACIONAMENTO PARA CARGA E DESCARGA	UNIDADES DE PROPORÇÃO
ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA	INDUSTRIAL 2 E 3	1:100	-	1 vaga por 100 m <sup>2</sup> de área construída
		-	1:10	1 vaga por 10 m <sup>2</sup> de área construída para pátio de manobras, carga e descarga

Tabela 4 - Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Terciária Industrial 2 e 3

Fonte: Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

Dessa forma, considerando a ampliação da área construída para um total de 72.026,76 m<sup>2</sup>, apresenta-se a seguir o quadro (Tabela 5) com o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento exigidas. Para fins de dimensionamento, adotou-se o critério mais restritivo dentre as atividades compatíveis, correspondente à categoria de comércio e serviço constante da Tabela 3, a qual determina a exigência de, 3 vagas para os primeiros 300m<sup>2</sup> de área construída E 1 vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área construída restante, segue:

Área (m <sup>2</sup> )	Proporção	Número de vagas
72.026,76	3 para 300,00 m <sup>2</sup>	3 vagas
	1:50 m <sup>2</sup> por Área Construída restante	1.435 vagas
TOTAL = 1.438 VAGAS		

Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento.

Fonte: O Autor, 2025.

Nesse sentido, o imóvel disponibilizará de estacionamento interno ao lote para funcionários e visitantes, no total de 1.438 vagas, em conformidade com a legislação municipal vigente. Aponta-se ainda que, segundo estabelece a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, em seus Art. 146 e Art. 147, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida na proporção de 2% do total de vagas (com dimensões mínimas exigidas pela ABNT NBR 9050/2015 – 3,50m x 5,00m), e vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem na proporção de 5% do total de vagas (nos termos do que dispõe o Art. 41, da Lei Federal N° 10741/2003).

Assim sendo, das 1.438 vagas projetadas para o empreendimento, 101 são vagas específicas para pessoas com deficiência (2%) 29 vagas e idosos (5%) 72 vagas conforme prevê o Código de Obras e Edificações.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Rua Joroslau Sochaki), indica-se que a passagem de veículos de grande, médio e pequeno porte ocorrerá pelo portão principal do imóvel, enquanto o fluxo de pedestres realizar-se-á por portão específico, ao lado do principal, onde se implantará uma guarita para controle de passagem e espera.

Está previsto que todas as operações de carga, descarga e armazenagem de produtos ocorram dentro do próprio lote, em área específica a ser definida no projeto, a qual contará com pátio de manobras destinado a veículos pesados e leves. A estimativa é de um fluxo diário de aproximadamente 40 caminhões na unidade. Como aspecto positivo, destaca-se a ampla área interna disponível para manobras e estacionamento, com capacidade para acomodar mais de 150 caminhões e cerca de 1.450 veículos de pequeno e médio porte, eliminando, assim, a necessidade de utilização de espaço público para quaisquer atividades da empresa.

### 5.3 Permeabilidade do Solo

Conforme definido na legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00% - por possuir testada para a Rua Joroslau Sochaki. O complexo está sendo projetado para que as áreas de acesso, circulação de veículos, pedestres e manobras sejam com revestimentos adequados, assim, os demais espaços serão implantados com área de cobertura vegetal e gramado, além do respeito às áreas de preservação e de restrição à ocupação, totalizando uma área permeável de 75.842,45 m<sup>2</sup> (40,10%), atendendo ao índice de permeabilidade de 40,00% mínimo.

## 5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente<sup>1 2</sup> e pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.

Basicamente a estatística do projeto apresenta os seguintes dados de ocupação conforme podemos observar a tabela seguinte.

<b>ESTATÍSTICAS</b>			
<b>ÁREA TOTAL DO IMÓVEL</b>			<b>189.133,05 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA A DEMOLIR (ALVARÁ DEMOLIÇÃO Nº: 24/2025)</b>			<b>26.909,71 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA A CONSTRUIR</b>	<b>PAV. TÉRREO</b>	<b>2º PAV.</b>	<b>TOTAL</b>
GALPÃO	69.225,25 m <sup>2</sup>	2.801,51 m <sup>2</sup>	72.026,76 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR   PAVIMENTO TÉRREO + 2º PAVIMENTO</b>			<b>72.026,76 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR   PAVIMENTO TÉRREO</b>			<b>69.225,25 m<sup>2</sup></b>
<b>RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS</b>			<b>TOTAL</b>
32.732,96 m <sup>2</sup>	Área de Paver (Área x 0,15 = 15% Permeável)		4.909,94 m <sup>2</sup>
79.913,13 m <sup>2</sup>	Pedrisco Com Tráfego de Veículos (Área x 0,80 = 80% Permeável)		63.930,50 m <sup>2</sup>
7.002,00 m <sup>2</sup>	Área de Bosque (100% Permeável)		7.002,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL PERMEÁVEL</b>			<b>75.842,45 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TOTAL IMPERMEÁVEL</b>			<b>113.290,60 m<sup>2</sup></b>
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 40%)</b>			<b>40,10</b>
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 40%)</b>			<b>36,60</b>
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (0,40)</b>			<b>0,38</b>
<b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)</b>			<b>16,66</b>
<b>RECUO LEGAL   RUA JOROSLAU SOCHAKI</b>			<b>10,00</b>
<b>RECUO EFETIVO   RUA JOROSLAU SOCHAKI</b>			<b>10,00</b>
<b>RECUO LEGAL   RUA PASTORA MARIA LUCIA NUNES BASSO</b>			<b>10,00</b>
<b>RECUO EFETIVO   RUA PASTORA MARIA LUCIA NUNES BASSO</b>			<b>10,00</b>

Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica

Fonte: O Autor, 2025.

<sup>1</sup> Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações);

<sup>2</sup> Lei Complementar N° 123/2018, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

## 5.5 Horário de Funcionamento

O horário de trabalho será definido horário comercial comum de trabalho para as operações é de segunda-feira a sexta-feira, das 08h00 às 18h00, e sábado da 8 as 13h e períodos de 24 horas, nos sete dias da semana, para as atividades de monitoramento e segurança.

## 5.6 Funcionários e clientes

A requalificação deste Estudo tem como objetivo adequar o conteúdo à atual realidade operacional da empresa. À época da análise do primeiro EIV, a atividade principal era voltada à fabricação de implementos rodoviários, o que demandava uma estrutura de produção robusta e um contingente elevado de funcionários, chegando a aproximadamente 1.500 colaboradores.

Atualmente, a empresa passou a concentrar suas atividades na fabricação de algumas linhas específicas de máquinas e equipamentos, reduzindo significativamente a produção de implementos rodoviários (como caminhões e carretas). Com essa mudança no perfil produtivo, a capacidade operacional foi reduzida para menos de um terço do volume anterior, resultando em um quadro funcional atual de cerca de 450 colaboradores.

Conseqüentemente, a movimentação diária de pessoas e veículos também foi consideravelmente reduzida, gerando menor impacto na circulação local. Assim, a população envolvida, distribuída entre as áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, caracteriza o empreendimento como de baixa densidade, conforme os critérios estabelecidos pela Lei Complementar Municipal nº 107/2016 (Uso e Ocupação do Solo) e suas alterações.

Ressalta-se, ainda, que devido ao porte do empreendimento, tanto funcionários quanto clientes utilizarão acessos distintos e controlados, todos localizados internamente à área do empreendimento, o que garante que não haverá interferência no sistema viário público do entorno.

## 5.7 Circulação de Veículos

Tendo em vista a tipologia do empreendimento, estima-se o volume diário de 400 veículos de passeio para funcionários da empresa, e o tráfego de 40 veículos pesados por dia para alimentação

da linha de produção. Aponta-se que as atividades de carga e descarga de produtos estão também previstas dentro do horário comercial de funcionamento, com todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos a serem realizados no interior do lote.

Considerando que uma das atividades desenvolvidas pelo Grupo AIZ é a venda e locação de veículos pesados, grande parte da área construída é destinada ao estacionamento de caminhões e máquinas, formando um showroom com capacidade para expor de 80 a 100 veículos prontos para venda e entrega imediata.

Mesmo com a fabricação e/ou adequação de máquinas da linha amarela (máquinas pesadas), a implementação de veículos de carga e a comercialização de veículos, nenhuma dessas etapas utiliza áreas públicas em qualquer fase do processo. Os caminhões destinados à revenda entram diretamente no imóvel, sem ocupar vias externas. Da mesma forma, os veículos de carga que abastecem a produção são identificados na recepção e acessam imediatamente a empresa para realizar o descarregamento.

Em todos os casos, não há utilização de espaço público, o que garante que o impacto gerado ao trânsito seja o mínimo possível, restringindo-se apenas ao deslocamento dos veículos até a empresa.

Quanto a construção da obra em si, hoje a empresa não está mais construindo apenas mantendo a sua área construída como suficiente para atendimento as funções da empresa. O impacto relativo a etapa construção não se aplica no momento, pois suas construções já estão totalmente finalizadas.

## **5.8 Terraplanagem**

Em relação a terraplanagem esta não foi necessária para implementação da obra, vindo que o terreno já se encontrava plano, sendo estes campos com vegetação rasteira ou quase nenhum em sua maior parte. Escavações aconteceram apenas para comportar os blocos de fundação e este material reaproveitado para aterros internos da própria obra.

## **5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas**

### **5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais**

Aponta-se que o aumento do volume de escoamento das águas superficiais no entorno próximo aos lotes, poderá decorrer em consequência da construção do empreendimento, haja vista que se impermeabilizará 59,90% da superfície do terreno (área a construir no Pavimento Térreo e Área a pavimentar). No entanto, por meio de visita in loco e informações própria Prefeitura, observou-se que a Rua Joroslau Sochaki se apresenta bem servida do sistema de drenagem urbana, possui uma rede coletora de drenagem de grande porte instalada em frente ao imóvel, onde poderá lançar suas águas pluviais após a contenção de cheias. Na área pública foram contabilizados, por exemplo, 41 bueiros só na Área de Influência Direta do imóvel, presentes nos dois lados da via, com cerca de 30,00 metros de distância um do outro. Destaca-se ainda que o próprio revestimento da rua contribui com a drenagem da região, dado que sua composição por paralelepípedos permite a infiltração de parte da água escoada pelo vão entre os blocos.

Por fim, indica-se que, para o licenciamento da obra no Município, deverá ser previsto também, no projeto de instalações hidráulicas da edificação, a implantação de mecanismos de captação e reuso das águas pluviais, as quais precisarão ser armazenadas para posterior uso em atividades que não exijam o uso de água tratada, alterações.

Com o projeto arquitetônico do qual este Estudo de Impacto de Vizinhança se baseia, encontra-se definido e finalizado, não havendo no presente momento nenhuma obra a ser implantada. Uma das etapas necessária par obtenção do Alvara de Construção e o desenvolvimento e aprovação do projeto de drenagem e contenção de cheias - PDCC e projeto de reaproveitamento de água de chuva – PR estes já foram aprovados como determina a legislação vigente como determinada o Art. 172 da Lei Complementar N° 105/2016, e são apresentados junto aos Anexos 06, 07, 08 e 09.

As obras de implantação do presente sistema já tiveram seu início, sendo que algumas caixas já estão implantadas e em funcionamento.

### 5.9.2 Esgotamento Sanitário

Conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Sanepar, e de acordo com visitas técnicas in loco, observou-se que o lote objeto deste estudo está interligado à rede coletora de esgoto do Município.

### 5.9.3 Abastecimento de Água

A implantação de rede de distribuição de água está implantada em frente ao imóvel conforme a carta de viabilidade Técnica Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR.

### 5.9.4 Energia Elétrica

Com base ainda em informações da literatura pública a energia elétrica necessária para funcionamento básico do empreendimento virá da COPEL e a estrutura oferecida no atual momento atende a demanda que será gerada basicamente pela iluminação e alimentação uso componentes eletrônicos e elétricos da empresa.

A imagem a seguir mostra a rede de energia elétrica de alta tensão implantada e atendera sem dúvida alguma a necessidade.



Figura 28 – Poste de energia elétrica de alta tensão

Fonte: Google Earth, 2025.

#### 5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda

Considerando as características do uso e da operação do empreendimento, não se prevê a geração de efluentes nocivos ao meio ambiente. O empreendimento consiste em uma indústria voltada à fabricação e montagem de implementos rodoviários, cujos processos produtivos envolvem,

predominantemente, a utilização de aço, solda, pintura industrial, componentes plásticos e elétricos, peças pré-industrializadas, pneus, lonas e demais acessórios.

As etapas de produção serão conduzidas de forma controlada, com o devido manejo de insumos e resíduos, em conformidade com as normas técnicas e ambientais vigentes. Dessa forma, não se antecipa a ocorrência de emissões líquidas ou geração de efluentes que possam comprometer os recursos ambientais da área de implantação.

## 6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

---

### 6.1 Delimitação das áreas de influência

As áreas de influência referem-se aos espaços geográficos afetados direta ou indiretamente pela implantação, manutenção e operação do empreendimento, tornando-se assim, suscetíveis de sofrer alterações ambientais.

Em função das relações de causalidade dos impactos e dos efeitos decorrentes das atividades do empreendimento proposto, a área de influência pode ser categorizada em três níveis:

Área Diretamente Afetada (ADA) – também denominada “Área de Intervenção”, corresponde ao lugar onde será implantado o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID) – refere-se à área que recebe os impactos diretos da implantação e operação do empreendimento proposto;

Área de Influência Indireta (AII) – definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Assim sendo, para a definição das áreas Diretamente Afetada, de Influência Direta e Indiretamente Afetada deste estudo, levou-se em consideração características dos meios físico, biótico e socioeconômico do entorno do depósito, em sua macro escala e em sua microescala, a partir de raios de abrangência consoantes à área construída e porte da edificação, bem como às atividades desenvolvidas no empreendimento e estimativa da circulação de pessoas.

Nesse sentido, se definiu como a Área Diretamente Afetada (ADA), a superfície necessária para a implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativo, bem como as demais operações associadas à infraestrutura do projeto – ou seja, representa os lotes, localizado na Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, nesta cidade.

Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos ambientais quanto à paisagem urbana, o sistema viário, as atividades humanas e os recursos naturais presentes.

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contados a partir do centro geométrico do lote 02-A-1, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem

urbana, o sistema viário, as redes de serviços públicos, o sistema de transporte coletivo, além dos equipamentos comunitários e atividades humanas instaladas.

No Mapa 5, pode-se verificar a abrangência dos raios de influência de 500 e 1000 considerados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

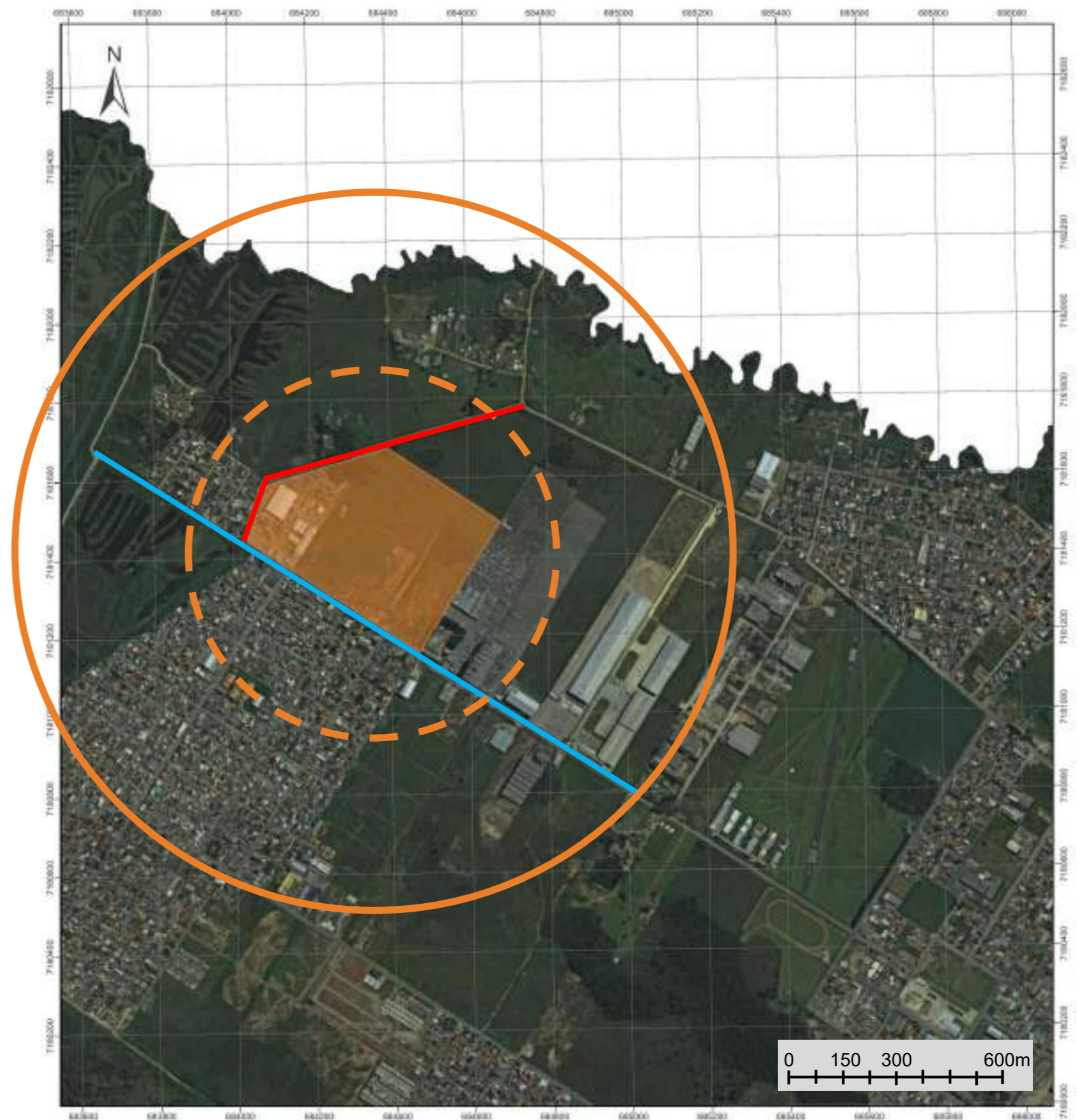
## Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo



Sem Escala

### LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Joroslau Sochaki
- Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AIi / 1000m



### MAPA 05: RAIOS DE INFLUÊNCIA CONSIDERADOS NESTE ESTUDO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

## 6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se no Bairro Ipê, que dista aproximadamente 08 (oito) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Guatupê e Parque da Fonte, e com os Municípios de Curitiba, Pinhais e Piraquara, conforme Lei Complementar N° 45/20094, e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona do Itaqui, correspondente a:

"[...] área urbana carente de equipamentos públicos, caracterizada pela presença de antigos loteamentos e 17 ocupações irregulares, que comprometem sobremaneira a qualidade do sistema natural de áreas de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba."

Como pode ser verificado nas Figuras 29 a 33, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residenciais (densamente povoadas ao sul e a oeste do bairro) e por edificações de uso misto voltadas para o comércio, indústria e a implantação de galpões com atividades de apoio logístico no entorno do empreendimento e na sua porção norte. Nota-se também a existência de vazios urbanos e ocupações irregulares (sobretudo nas proximidades da Rua Joroslau Sochaki). Existem algumas áreas institucionais como escolas, unidades de saúde e espaços de lazer e também a presença de diversas cavas a oeste do Bairro Ipê, em direção ao Rio Iguaçu.



Figura 29 - Lote em Frente ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 30: Comércios próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 31: Usos Industriais e de Serviços próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 32: Usos Residenciais próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 33 – Invasões próximo ao Empreendimento.

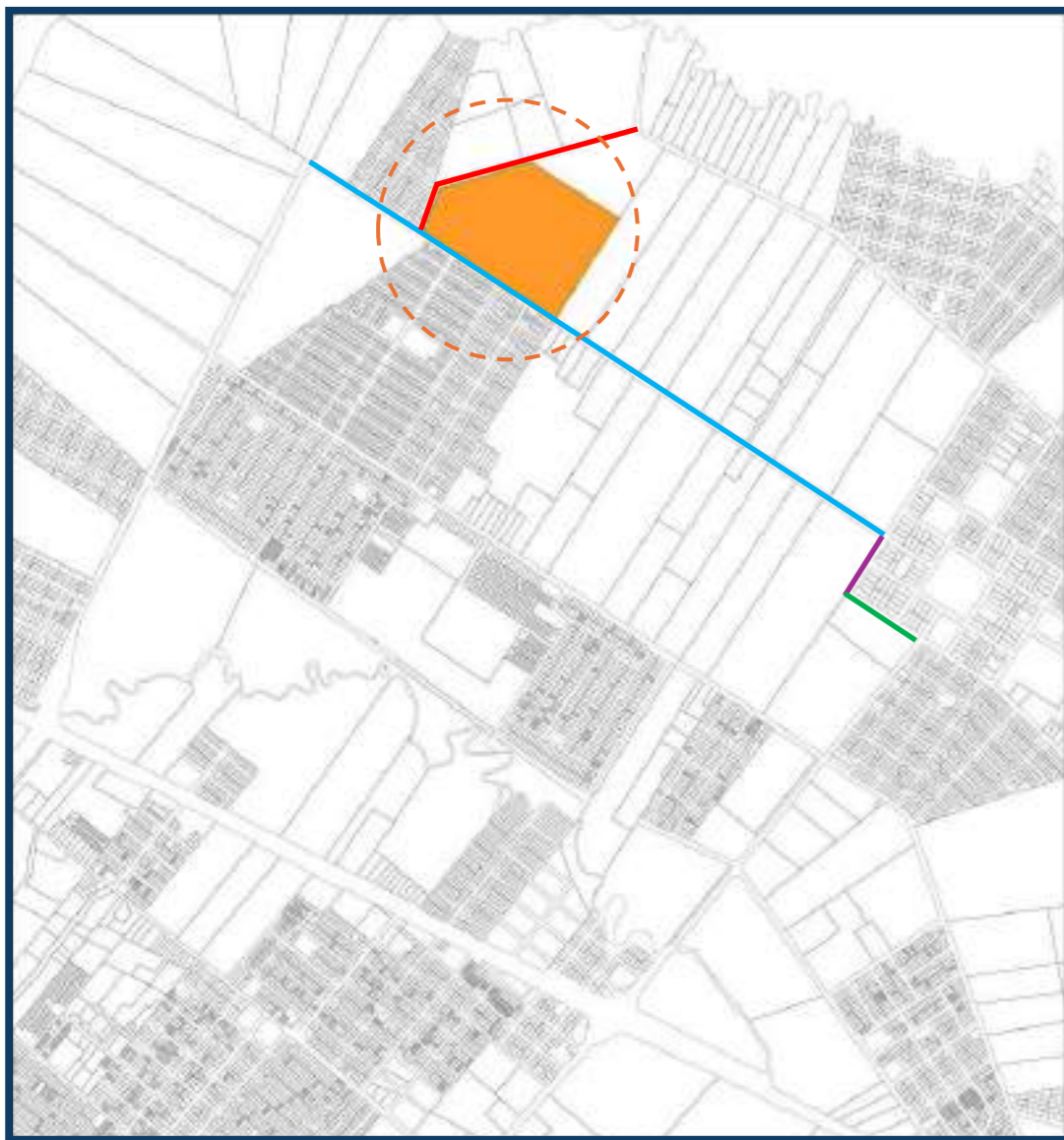
Fonte: O Autor, 2025.

### 6.3 Sistema Viário Local

A Rua Joroslau Sochaki, na qual se localizará o empreendimento em estudo, corresponde a uma Via Coletora (VC5) com diretriz de alargamento para 20,00 metros, sendo 10,00 metros para cada lado a partir de seu eixo, conforme prevê a Lei Complementar N° 109/2016, que trata sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.

O Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar que a via dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão

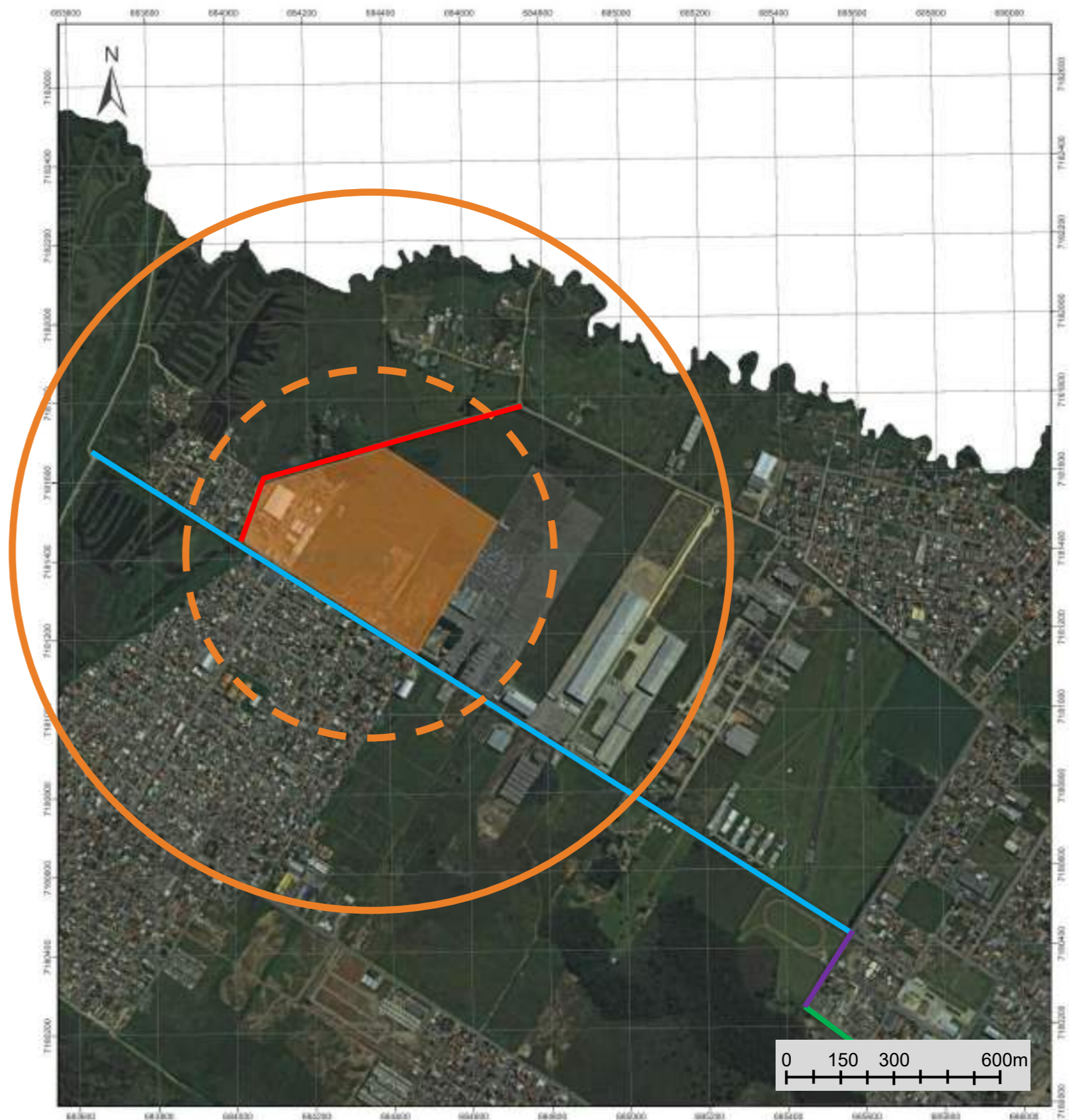
## Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki



Sem Escala

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Rua Joroslau Sochaki (Paralelepípedo)
- Rua Pedro Karwowsk (Paralelepípedo)
- Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda (Paralelepípedo)
- Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso (Saibro)



**MAPA 06: RUA JOROSLAU SOCHAKI E RUAS ENTORNO**

Escala gráfica  
 Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

Destaca-se que a Rua Joroslau Sochaki já está totalmente pavimentada em toda a sua extensão. O trecho compreendido entre a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso e a esquina com a Rua Paul Leproute foi executado como contrapartida prevista no Termo de Compromisso nº 04.2019 – Anexo 10, firmado entre o Município e a empresa AIZT Transportadora Ltda., integrante do Grupo AIZ.

Embora o processo de regularização não tenha tido continuidade à época, devido à unificação dos lotes e à ampliação das instalações, a contrapartida foi devidamente executada, tendo sido aceita pela Prefeitura conforme registrado no Termo de Aceite – Anexo 11.

Ressalta-se que o referido trecho conta com infraestrutura básica. As calçadas estão, em sua maioria, em boas condições para o tráfego de pedestres, incluindo algumas rampas de acessibilidade para pessoas com deficiência. Os meios-fios implantados são, em sua maior parte, adequados tanto para a delimitação da via quanto para a drenagem superficial.

No entanto, o trecho da Rua Joroslau Sochaki, entre a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso e a esquina com a Rua Paul Leproute, ainda não possui meio-fio nem calçada. Cabe observar que há poucas residências no lado direito da via (no sentido da Rua Paul Leproute), enquanto o lado esquerdo é ocupado por antigas cavas de extração de areia.

Quanto à iluminação pública, apresenta uma boa distribuição permitindo qualidade razoável de luminosidade necessária aos transeuntes no período noturno.

A Figura 34 e 35 ilustra a situação atual da Rua Joroslau Sochaki em dois trechos.



Figura 34: Rua Joroslau Sochaki (Esquina com a Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso)

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 35: Cruzamento Ruas Pedro Karwowski com Joroslau Sochaki

Fonte: Google Earth, 2025.

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Rua Joroslau Sochaki automóveis de pequeno, médio e grande porte que buscam acesso ao norte do Bairro Ipê, bem como veículos de carga, cujo fluxo, considerado moderado, gera-se pelas empresas situadas no entorno ao empreendimento.

Como mencionado no item 5.7 (Circulação de Veículos), a operação das atividades no

depósito acarretará o aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de 40 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para carregamento e descarregamento de produtos. Contudo, destaca-se que a localização do empreendimento o confere uma posição estratégica, tendo em vista que em seu entorno existem importantes conexões logísticas. Na extremidade oeste da Rua Joroslau Sochaki, por exemplo, localiza-se a Avenida Paul Lepoutre (conhecida como Avenida Metropolitana), responsável por interligar a Rodovia Federal BR 277 à Rua Pastor Adolfo Weidman (já no município de Piraquara), que por sua vez, está conectada a importantes vias, como a Avenida Iraí e a Rua Betonex. Já no lado oposto (à leste do logradouro), se encontra a Avenida Rui Barbosa, com infraestrutura reformulada últimos anos sendo via principal de chegada e saída ao empreendimento ela corta a cidade desde o contorno Sul, cruzando a Avenida das Torres, o bairro Afonso Pena e a BR 277, até alcançar os bairros Guatupê e Ipê.

As Figuras 36, 37 e 40 permitem observar as vias de conexão do empreendimento – Avenida Paul Lepoutre, BR 277 e Avenida Rui Barbosa.



Figura 36 - Avenida Paul Lepoutre (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: O Autor, 2020.



Figura 37 - Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 38 - Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa)

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 39 - Obras de revitalização da Avenida Paul Leproute – Na Fase de Obras  
Fonte: O Autor, 2020.



Figura 40 - Obras Concluída da Avenida Paul Lepoutre – Revitalizada  
Fonte: Google Earth, 2021.

## 6.4 Transporte Coletivo

De acordo com consulta aos itinerários de transporte coletivo das empresas concessionárias do Município de São José dos Pinhais, verificou-se que o empreendimento e seu entorno imediato são bem servidos por linhas de ônibus e pontos de espera, assim ilustrado no Mapa 7.

Num raio demarcado de 500 metros, considerado pelo Urbanista Jan Gehl (2010) 7 como a distância máxima adequada de caminhada, observa-se, por exemplo, uma linha metropolitana que liga o bairro Ipê à Curitiba, e 03 (três) linhas urbanas, que conectam os bairros Ipê e Izaura ao Terminal urbano Afonso Pena e ao Centro da cidade. As mesmas linhas também podem ser identificadas na Área de Influência Indireta do empreendimento, compreendida pelo raio de 1000 metros a partir dos lotes.

Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Viação Graciosa, na linha metropolitana que conecta São José dos Pinhais à Curitiba, e pela Autoviação São José dos Pinhais, nos trajetos urbanos municipais.

Por fim, ressalva-se que o trajeto de todas as linhas supracitadas passa pela Rua Joroslau Sochaki, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 150 metros do imóvel.

As Figuras 41 á 43 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.



Figura 41 - Pontos de ônibus, a 130 metros do Empreendimento (R. Iêda Solange Ribeiro, 559).

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 42 - Ponto de ônibus, a 390 metros do Empreendimento (Rua José Zen Neto, N° 53).

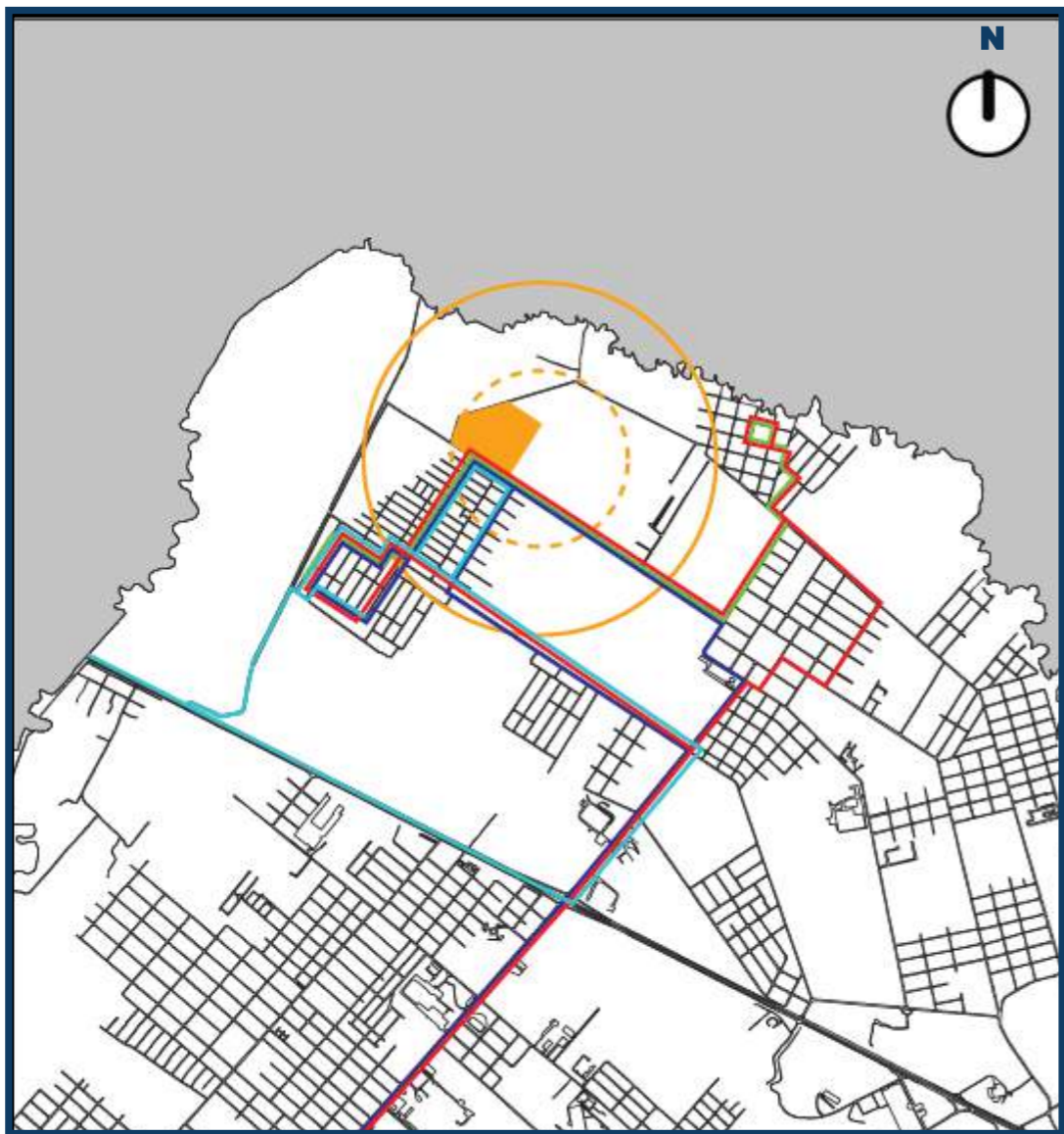
Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 43 - Ponto de ônibus, a 480 metros do Empreendimento (Rua Joroslau Sochaki, 840).

Fonte: Google Earth, 2025.

## Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento



Sem Escala

### LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Área de Influência Indireta - AII
- E71 Curitiba / Jardim Ipê
- 113 TAP / Ipê
- 114 TAP / Izaura / Ipê
- 534 Izaura / Colégio Costa Viana
- Pontos de ônibus



### MAPA 07: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

## 6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Rua Joroslau Sochaki, com percurso pela Avenida Rui Barbosa, Rua Pedro Karwowski, Rua José Zen Neto, Rua Laerte Fenelon e Avenida Guatupê, assim ilustrado no Mapas 8.

Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes pois normalmente o atendimento é feito agendamento e por mais que seja venda de veículos não tem características de atrair grandes massas de pessoas. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de aproximadamente 20 a 20 pessoas que devem chegar à empresa para os diversos fins, seja aquisição equipamentos, seja para entrega de materiais e serviços, seja para solicitar equipamentos ou até mesmo revendedores que oferecem produtos.

Com base na experiência de outras atividades do grupo empresarial e considerando o perfil da região, estima-se que, do total de empregados, aproximadamente 15% utilizarão o transporte coletivo público para deslocamento ao trabalho, 30% irão a pé ou de bicicleta, e os 55% restantes utilizarão veículos próprios.

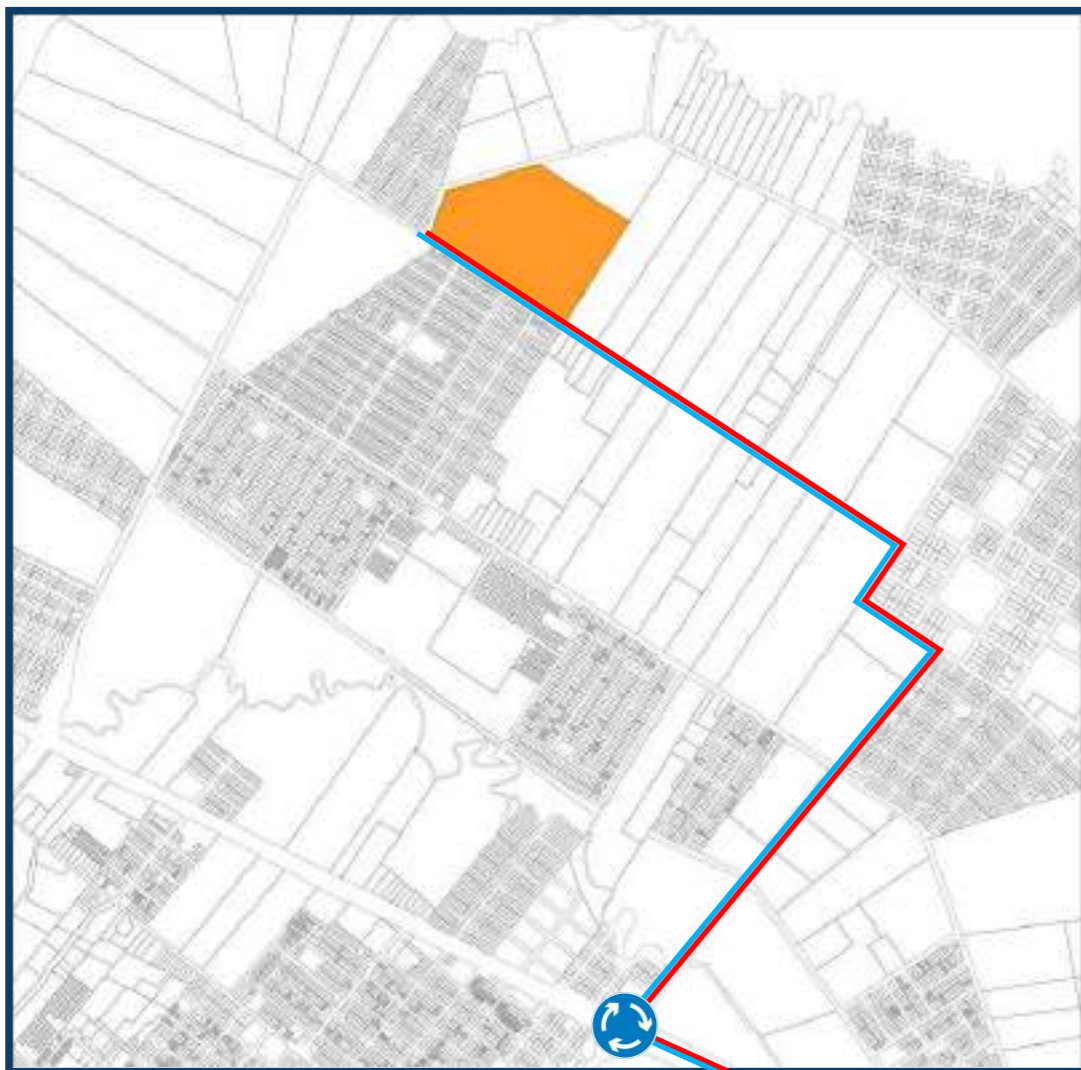
Ressalta-se, contudo, que a estrutura interna do empreendimento é plenamente capaz de absorver essa demanda, contando inclusive com uma área exclusiva destinada ao estacionamento dos funcionários.

Com relação ao tráfego de veículos pesados, conforme descrito nos subitens do item 5.0, projeta-se um volume de aproximadamente 40 caminhões por dia, destinados às atividades de transporte, carregamento e descarregamento de cargas.

Ressalta-se a vantagem da localização do empreendimento, com fácil acesso às Rodovias Federais BR-277 e BR-116 (Contorno Leste), o que assegura a fluidez necessária ao tráfego de veículos pesados. Essa conectividade favorece a mobilidade dentro da Região Metropolitana de Curitiba, por meio do Anel Metropolitano, bem como a ligação com outros estados.

Adicionalmente, destaca-se que o deslocamento de veículos pesados com destino ao município de Curitiba é bastante raro, concentrando-se principalmente nos trajetos intermunicipais e interestaduais.

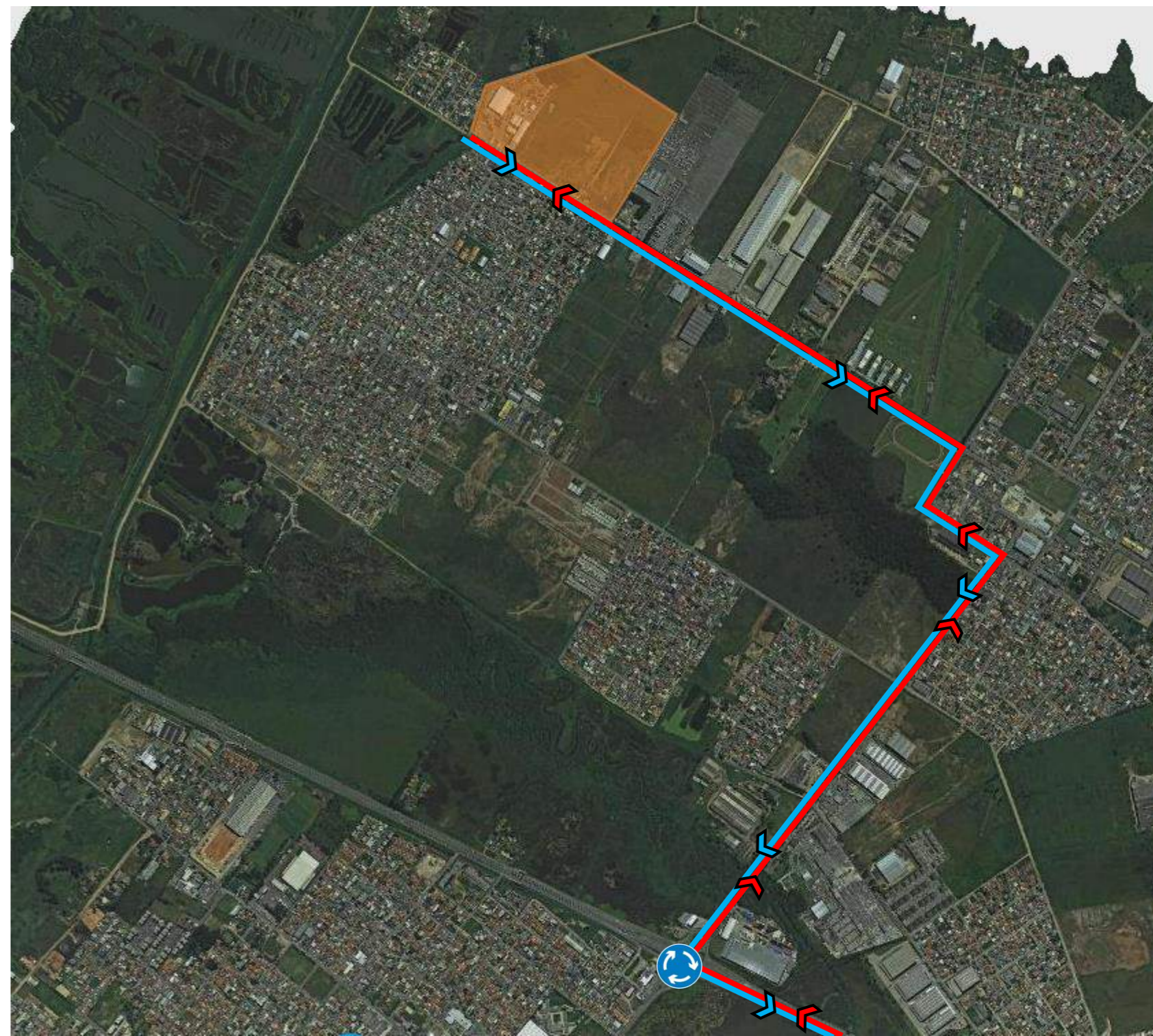
## Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02



Sem Escala

**LEGENDA**

-  Lote do Empreendimento
-  Trajeto 01 – Chegada (sent. Curitiba)
-  BR 277 > Avenida Rui Barbosa > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Rua Pedro Karwowski > Rua Joroslau Sochaki > Lote
-  Trajeto 02 – Saída (sent. Paranaguá)
-  Lote > Rua Joroslau Sochaki > Rua Pedro Karwowski > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Avenida Rui Barbosa > BR 277
-  Rotatória da Avenida Rui Barbosa sob a BR 277



**MAPA 08: PERCURSO DE CARGA 01 E 02 – SENTIDO**

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

## 6.6 Redes de abastecimento de Água / Esgoto / Telefonia / Coleta de lixo

As cartas de viabilidade recebida dos órgãos oficiais e públicos apontam a existência de água tratada e rede de esgoto ambos via SANEPAR ambos em frente ao imóvel.

Entre os serviços básicos disponíveis nas proximidades, destaca-se a coleta de lixo doméstico realizada regularmente pela Prefeitura Municipal, além da oferta de rede de telefonia fixa, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica, este último prestado pela Copel – Companhia Paranaense de Energia.

Dessa forma, observa-se que todas as demandas essenciais da região estão devidamente atendidas, não sendo necessária qualquer ampliação de infraestrutura para o pleno funcionamento da empresa.

## 6.7 Equipamentos e serviços comunitários

Segundo a Lei Federal N° 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os equipamentos urbanos comunitários podem ser caracterizados pela seguinte definição: “Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”. Nesse contexto, conforme visitas à região do lote e informações disponibilizadas no site da Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio das Secretarias Municipais de Assistência Social, Educação, Saúde e de Esporte e Lazer, constatou-se a existência de equipamentos comunitários nas áreas de influência do empreendimento, abrangidas pelos raios de 500 e 1000 metros a partir do imóvel, observando-se os espaços descritos a seguir.

### 6.7.1 Assistência Social

- Centro de Referência da Assistência Social – CRAS da Juventude.

### 6.7.2 Educação

- Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI A Babá do Passarinho;
- Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo – Ensino Fundamental;
- Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) da Juventude;
- Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres – Ensino Fundamental;

- Escola Estadual Ipê – Ensino Fundamental e Médio;
- Núcleo de Esporte e Lazer Jardim Alegria.

#### 6.7.3 Saúde

- Unidade de Saúde Ipê.

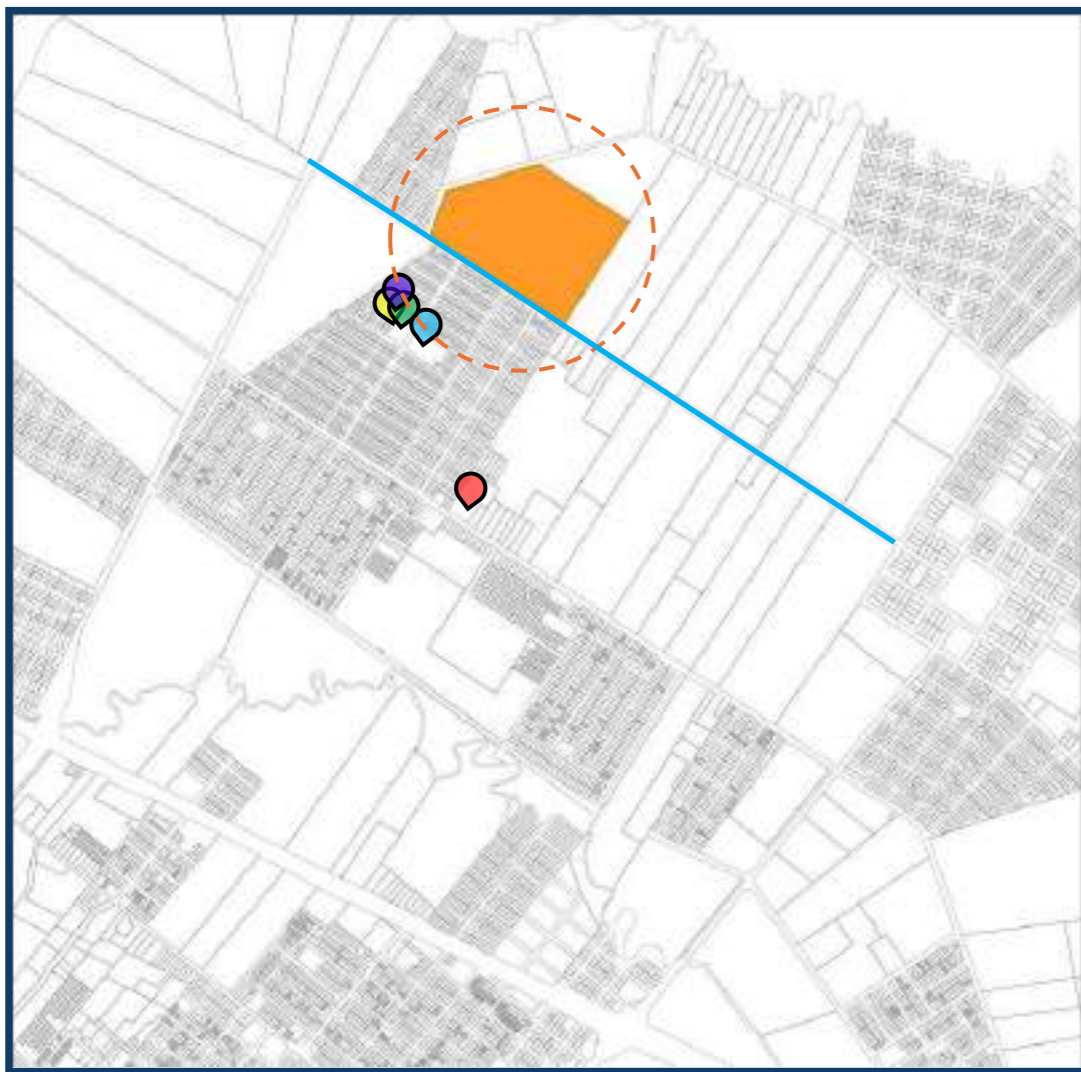
#### 6.7.4 Esporte e Lazer

- Academias da Terceira Idade nas ruas Laerte Fenelon, Ieda Solange Ribeiro e Petronela Sololowski;
- Cancha de Futebol de Areia;
- Parque infantil;
- Quadra Poliesportiva.

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 09.

As Figuras 44 a 52 ilustram os equipamentos comunitários encontrados nas áreas abrangidas pelos raios de 500 e 1000 a partir do imóvel.

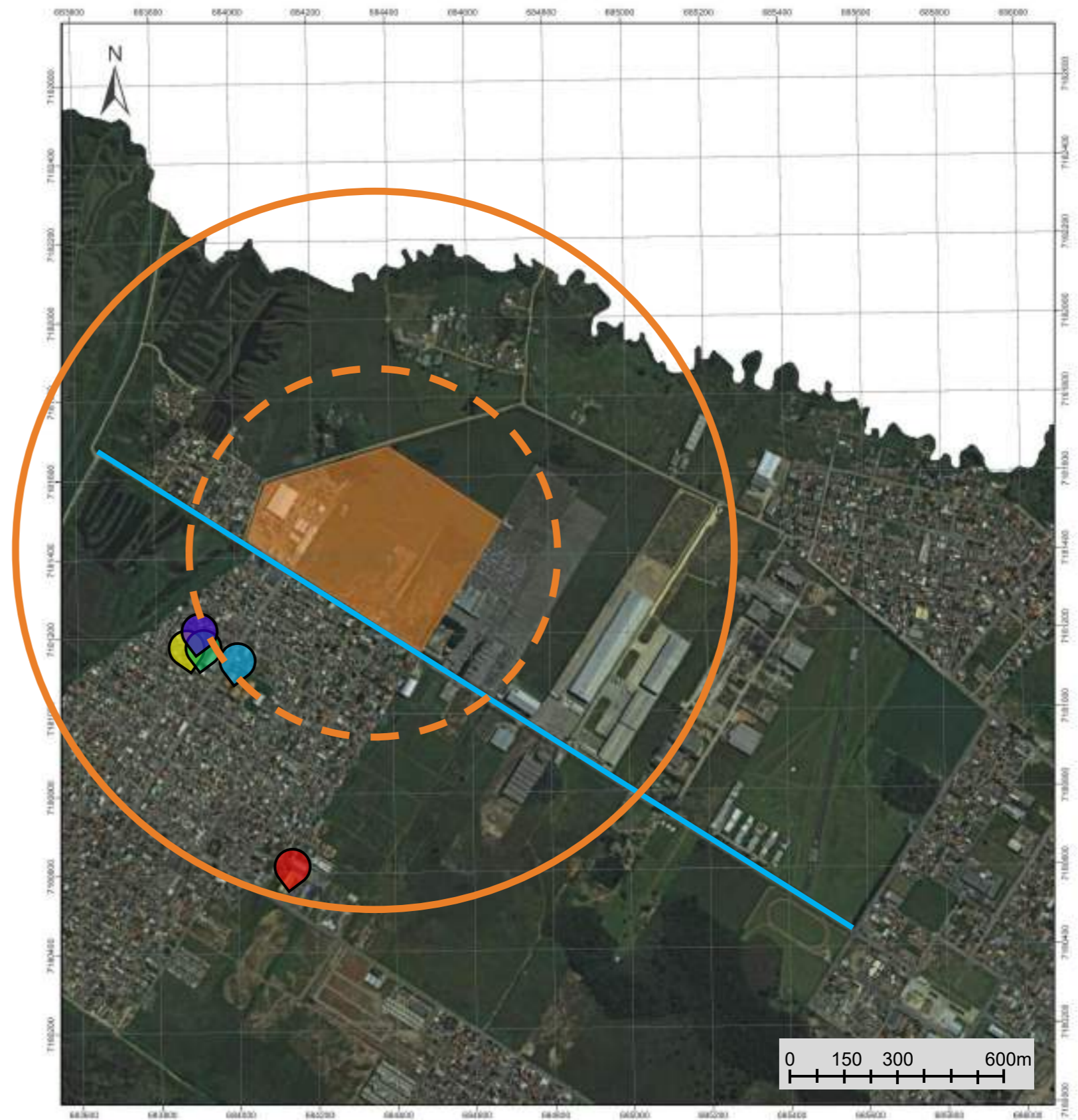
## Mapa 9: Equipamentos Comunitários



Sem Escala

### LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Rua Joroslau Sochaki
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) da Juventude
- Núcleo de Esporte e Lazer Jardim Alegria
- Escola Estadual Ipê
- Parque Infantil
- Unidade Básica de Saúde Ipê



### MAPA 09: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).



Figura 44 - CRAS da Juventude

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 45 - CMEI A Baba do passarinho

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 46 – UBS Unidade Ipê.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 47 - CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 48 - Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 49 - Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 50 - Escola Estadual Ipê.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 51 - Academia da Terceira Idade e Parque Infantil.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 52 - Quadra Poliesportiva.

Fonte: Google Earth, 2025.

A Caixa Econômica Federal, em seu Guia de Sustentabilidade Ambiental (2010) 9, coloca como indicador de qualidade do entorno de seus empreendimentos habitacionais, a sua inserção em malha urbana dotada de infraestrutura básica, incluindo, no mínimo:

“[...] uma escola de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de, no máximo, 1,5 quilômetro de extensão; • um equipamento de saúde (posto de saúde ou hospital) a, no máximo, 2,5 quilômetros de distância; • um equipamento de lazer acessível por rota de pedestres de, no máximo, 2,5 quilômetros de extensão”.

Como exposto no manual, essas distâncias devem ser medidas “a partir do centro geométrico do terreno/área do empreendimento, admitindo-se uma tolerância de até 15%, dependendo das condições locais de acesso à infraestrutura”.

Assim sendo, como pôde ser verificado na relação de equipamentos comunitários acima, bem como em sua inserção na malha urbana local, ilustrada no Mapa 09, nota-se que região próxima à sede do depósito apresenta-se em bom número de equipamentos públicos, segundo parâmetros definidos pela Caixa Econômica Federal, vinculada ao Ministério da Economia.

## 7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

---

O empreendimento pretendido, cuja atividade é classificada em dois tipos de atividades, tais como:

- **ATIVIDADE SECUNDÁRIA:** atividade que consiste em beneficiar, construir ou transformar riquezas, ou seja, os diferentes tipos de indústria: de beneficiamento, de construção e de transformação;
- **ATIVIDADE TERCIÁRIA:** atividade formada pelo comércio, tanto de atacado como de varejo, e por atividades chamadas de serviços. Pretende ser implantado em terreno com área total de 189.133,05 m<sup>2</sup> localizado na porção oeste da Área Rural do Município de São José dos Pinhais, em região caracterizada como Agaraú.

A área compreende o ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada II, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com acessos exclusivos pela Rua Joroslau Sochaki. Em função das características da intervenção proposta, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados na implantação deste empreendimento.

### 7.1 Identificação dos impactos

A partir do entendimento das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento proposto e da área abrangida pelos seus raios de influência, fez-se possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do galpão em estudo, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e suas proximidades. Para tanto, empregou-se neste trabalho a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, a relação das fases do empreendimento – obra e operação – e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

- a) Fase de ocorrência: relaciona os impactos às fases do empreendimento – obra ou operação;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da Área de Intervenção (ADA), da Área de Influência Direta (AID – raio de 500 metros) e ou da Área de Influência Indireta (AII – raio de 1000 metros);

- c) Meio: indica se o impacto tem efeito sobre os meios Físico, Biótico e ou socioeconômico;
- d) Natureza: associa a qualidade do impacto como positivo (com efeitos benéficos – melhoram aspectos da vizinhança), Negativo (com efeitos adversos – prejudicam aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);
- e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);
- f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o término da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período após término da ação – meses) ou longo prazo (após período maior do término da ação – anos);
- g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 7, 8, 9 e 10 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

**Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra**

IMPACTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO - EXECUÇÃO DE OBRA																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
MEIO AMBIENTE	FLORA	Supressão de vegetação para fase de obra	•				•			•						Não houve supressão para execução da obra	
		Alteração na diversidade florística nativa existente	•				•			•	•				•	Existe bosque no fundo do imóvel, onde será mantido integralmente conforme consta em matrícula.	
	SOLO	Terraplanagem - alteração do solo	•			•					•	•				•	Não foi necessário a execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo, visto que o imóvel é plano.
		Contaminação do Solo	•				•				•	•				•	Não houve nenhum problema quanto a contaminação do solo durante a fase de construção.
		Permeabilidade do solo	•				•				•			•			Durante obra a permeabilidade do solo foi mantido, pois maior parte terreno ainda esta sem revestimentos impermeáveis.
	ÁGUA	Alteração no sistema de drenagem	•			•			•				•	•		Durante a fase de obra já foram sendo realizados as drenagens de águas pluviais e estas destinadas a galeria pública, sem ocorrências durante a execução das obras.	
	AR	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente)		•		•			•				•	•			As obras serão executadas em horários diurnos evitando barulhos no período de descanso. O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos trabalhadores e o monitoramento das emissões de ruídos será algo a ser conferido e instituído. Ruídos gerados apenas pelos equipamentos de montagem da estrutura, durante a fase das obras.
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente para execução das obras)	•			•			•				•	•			Foi feito a umidificação do canteiro de obras, em períodos de tempo seco e ou estiagem.
	RESÍDUOS	Geração de resíduos sólidos	•			•			•				•	•			Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de resíduos da construção civil	•			•			•				•	•			Foi realizado diretamente RGRCC da obra ao seu final
INFRAESTRUTURA	SISTEMA VIÁRIO	Aumento no fluxo de veículos		•		•		•				•	•			Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV	
	ACESSOS	Entradas e saídas de veículos e pedestres		•		•		•				•	•			Organização e controle de entrada e saída de veículos e pedestres. Com guarita e acessos recuados internos ao lote	
	ESTACIONAMENTO	Demanda para estacionamento de veículos para funcionários fase de construção	•					•	•			•	•			Previsão de vagas de estacionamento interno para colaboradores durante horário de trabalho. Nenhum veículo de carga ou funcionários usa o espaço público.	
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região		•				•	•			•	•			Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento, para informação aos motoristas que circulam por ali.	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Aumento da demanda por transporte público		•				•		•		•	•			Sistema implantado atende a demanda do empreendimento, talvez reforço linhas horários saída e entrada. Muito provavelmente a empresa executora fornecera deslocamento aos seus funcionários durante o tempo de construção.	
	SANEAMENTO BÁSICO	Geração esgoto sanitário	•			•		•				•	•			O esgoto do canteiro de obras será ligado a rede existente.	
	ENERGIA	Aumento da demanda por energia elétrica	•			•				•		•	•			A rede frente ao imóvel atende a demanda da execução não sendo necessária a ampliação de rede para o momento da construção da obra.	
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Aumento da demanda por serviços públicos de Saúde		•				•	•				•	•		Durante a fase de construção acredita-se que demanda por consultas médicas será praticamente nula, eventualmente a algum funcionário que esteja trabalhando e necessite algum atendimento de menor gravidade. Sendo assim não impactará nos serviços públicos locais, uma vez que a região tem infraestrutura necessária.	

Observações:

ADA = área diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

**Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública**

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - DEMANDA DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos na área de Saúde			•		•	•			•				•	A empresa pelo porte deve oferecer algum tipo assistência médica interna ou planos de saúde adequados para atendimento a rede particular.	
		Equipamentos na área de Educação			•		•			•	•					•	Atividade não é residencial, portanto não haverá demanda deste tipo de serviço em decorrência da implantação do empreendimento.
		Equipamentos na área de Lazer			•		•			•	•					•	Trabalhadores do empreendimento serão flutuantes e não oferecem demanda a este serviço na região, e sim local onde residem.
	ESGOTO SANITÁRIO	Aumento Volume de esgoto gerado pela operação		•		•			•		•					•	Interligação a rede de esgoto implantada em frente ao imóvel em informação fornecida pela Sanepar.
	ÁGUA TRATADA	Aumento da necessidade de água tratada		•		•			•		•					•	Interligação a rede de água ampliada em frente ao imóvel em informação fornecida pela Sanepar.
	RESÍDUOS SÓLIDOS	Aumento volume lixo gerado		•		•			•		•					•	O empreendimento contará com local apropriado para armazenamento do lixo sanitário e de cozinha para destinação junto aos serviços de coleta da prefeitura ou se grande volume for atendido diretamente por empresa fornecedora do serviço.
	ENERGIA ELÉTRICA	Necessidade de energia elétrica		•		•			•		•					•	A rede existente atenderá toda a demanda do empreendimento, mas tal questão será tratada quando do desenvolvimento do projeto de entrada de serviço.
	DRENAGEM	Necessidade de rede de galerias de águas pluviais		•		•			•		•					•	O sistema de gestão das vazões de águas pluviais serão contidas no próprio imóvel através da implantação de sistemas de contenção e retardo de cheias, bem como reaproveitamento das águas de chuvas para uso não potável, com intuito de obedecer a legislação e em respeito ao meio ambiente.
	TELEFONIA	rede internet		•		•			•		•					•	Aumento da demanda trará mais eficiência à rede já existentes, que já constam sistema 5G implantados, mas ainda em alcance médio, com novos empreendimentos as empresas farão ampliação do sistema trazendo ganho significativo para a população residente.
PERMEABILIDADE DO SOLO	impermeabilização do solo		•		•			•		•					•	Será mantida a permeabilidade do solo conforme legislação atual.	

Observações:

ADA = área diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

## Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - SISTEMA VIÁRIO															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA			
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO		
DEMANDAS	ACESSOS	Acesso ao empreendimento		•		•				•	•					•	O acesso ao empreendimento e dado por vias já estruturadas, e oferecem acesso a malha pavimentada principal.	
	ESTACIONAMENTOS	Ter espaço fora via publica para estacionamento		•		•			•		•					•	Devido as dimensões do empreendimento e sua projeção, comportará toda necessidade do fluxo de estacionamento carga e descarga , trabalhadores e visitantes dentro do imóvel, assim, não utilizará o espaço público para este fim.	
	CAPACIDADE DAS VIAS	Volume veiculos em via publica		•		•			•		•						O aumento do transito de veículos em decorrência do empreendimento não será tão significativo tendo em vista que as vias já possuem infraestrutura operante que até momento esta utilização pequena e o incremento não resultará em prejuizo transito local	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público		•		•					•	•					•	O uso do transporte publico é relativo, normalmente as empresas oferecem transporte ate o local de trabalho, como uma forma mais adequada dos seus colaboradores chegarem ao trabalho, tendo em vista deslocamento ser mais impactante. Com forcenimento transporte há redução numeros de veículos em via pública.
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Sinalização ruas em relação empreendimento		•		•				•		•						A via encontra-se sinalizada adequadamente
	ACESSIBILIDADE E CALÇADAS	Existência calçadas e acessibilidade		•		•				•			•			•		Atualmente a Rua Joroslau Sochaki conta com infraestrutura de calçamento e assebilidade em frente ao imóvel conforme prevê a legislação.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - MORFOLOGIA URBANA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA			
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO		
ESPAÇO URBANO	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Interferencia em relação espaço esta contifo		•		•				•	•					•	Tendo em vista as dimensões do empreendimento este fator não sofrerá interferência em relação direta aos seus vizinhos. Desse forma ele e neutra.	
	VOLUMETRIA	Altura adequada em relação urbanismo		•		•				•	•						•	Quanto a altura o projeto preve atender a altura maxima prevista pelo Lei de Uso e Ocupação do Solo.
	PATRIMONIO HISTÓRICO	Areas patrimonio historio da união				•	•			•	•						•	Não há identificação de bens do patrimônio historico no local.
	PAISAGEM URBANA	impacto do empreendimento em relação meio onde esta inserido		•	•	•					•	•						•

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o proprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

**Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais**

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS SOCIOECONOMICOS															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
DEMANDAS	ADENSAMENTO POPULACIONAL	Aumento pessoas proximo posto de trabalho			•		•			•	•					• Inicialmente acreditamos que o adensamento populacional seja quase nulo, pois a maior parte virá de outras localidades para trabalho. Mas caso as políticas públicas/alteração zoneamento permitida talvez aconteça o surgimento loteamentos e ntre outros modelos de moradiais que tragam trabalhadores para mais perto dos postos de trabalho.
	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	Valorização região devido novos investimentos			•		•		•		•					• Com toda certeza a valorização do entorno é evidente, isso já acontece atualmente devido iformações de novos empreendimentos estarem interessados na implantação na região.
	RENDA	Aumento renda a população local		•	•			•	•		•					• O comércio local vai sentir de imediato a valorização da região, e a renda local sofrerá aumento considerável.
	EMPREGO	Geração de empregos	•	•	•			•	•		•					• Os empregos a serem gerados serão significativos de uma forma direta, o desenvolvimento da região vai propiciar também o crescimento dos outros serviços na região, com ampliação de vagas para atendimento, diversos tipos de trabalho como comercio de produtos e serviços.
	RECEITA TRIBUTÁRIA	Aumento receitas municipais			•			•	•		•					• Com desenvolvimento de serviços a prefeitura terá aumento das receitas em relação aos recolhimentos ISS/IPTU entre outros.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS AMBIENTAIS															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
DEMANDAS	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL	Atendimento legislação municipal estadual e federal	•	•	•		•			•	•					• Atendimento da legislação é necessária e obrigatória para todo o funcionamento, sendo questão inicial de obra para seu funcionamento. Há exite licença ambiental com finalidade operação.
	PAISAGISMO / APP'S	Manter espaço das Areas de Preservação Permanete	•	•					•		•					• Manter a especies ambientais de fauna e flora é esencial para evitar a agressão ao meio ambiente, o empreedimetro será desenvolvido atendendo todas as condicionantes ambientais necessárias.
	AR	Poluição gerada pelo empreedimetro			•		•			•	•					• Devido a atividade a ser desenvolvida não há contaminação do ar devido aos processo de trabalho.
	SOLO	Condição solo após implantação	•	•			•			•	•					• Não será necessário o processo de terraplanagem, visto que o solo é plano. Todo solo será devidamente tratado adequadamente garantido estabilidade do solo e atendimento da permeabilidade.
	RUÍDO	Nível ruido em decorrenca operação		•			•		•		•					• Os ruídos decorrentes serão da atividade de chegada e saída do caminhões e veículos do empreendimento, atividade em si não produz qualquer outro tipo de ruído a não ser equipamento que ira utilizar.

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o proprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

## 7.2 Adensamento Populacional

Por se tratar de empreendimento industrial, comércio e serviço, devido à tipologia da edificação (galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se uma população flutuante de 450 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais de funcionamento. Em vista disso, o incremento de habitantes no entorno do lote será baixo ou inexistente, já que trabalhadores tenderão a realizar movimentos pendulares de casa-trabalho-casa.

Considerando as características de uso da região, bem como o tipo de serviço a ser implantado, não caracterizado por empregar um número considerável de pessoas, aponta-se, portanto, como não significativo o adensamento populacional nas áreas de influência do imóvel.

## 7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários

Por não haver incremento na população nas áreas de influência do empreendimento, assim apontado no Item 7.2 Adensamento Populacional, os equipamentos urbanos e comunitários presentes continuarão atendendo a demanda da região.

## 7.4 Uso e Ocupação do Solo

Aponta-se a manutenção das características do Uso e Ocupação do Solo existente nas áreas de influência do empreendimento, identificado, outro sim, por atividades de cunho comercial serviços. Deste modo, os impactos quanto à paisagem urbana no entorno serão baixos ou inexistentes, considerando ainda cumprimento aos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

## 7.5 Valorização imobiliária

Como as operações (usos) do empreendimento estarão de acordo com a Lei de

Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui Lei Ordinária nº 29 de 19 de maio de 2000 (alterada pela Lei nº 633 de 08 de novembro de 2004 e pela Lei nº 2497 de 26 de novembro de 2014 – Dispõe sobre o zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui, indica-se que a valorização imobiliária poderá ocorrer de maneira benéfica para a região do imóvel, uma vez que tenderá a atrair novos investimentos para seu entorno e para a cidade.

### **7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público**

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno do lote, há previsão de até em 40 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 1.438 vagas, indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já consolidado para as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, próximo de vias de escoamento de mercadorias, como a BR 277 e o Contorno Leste, por exemplo.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados a 20,00 metros do alinhamento predial, tendem a “garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída”, como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

Outro item de destaque positivo corresponde à própria Rua Joroslau Sochaki (via de acesso direto ao empreendimento), que dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (pavimentação, calçamento, drenagem, sinalização e paisagismo, apresentados em boas condições de uso). A rua passou por requalificação no seu trecho não pavimentado, conforme processo N° 51016/2018 do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Lote F-347

Ressalta-se que, quanto à demanda por transporte público, as linhas atualmente em operação na região do entorno do empreendimento, as quais conectam o Bairro Ipê a Curitiba e às áreas centrais de São José dos Pinhais, são consideradas suficientes para atender às necessidades de deslocamento geradas pelo uso proposto. Dessa forma, não se identificam impactos negativos imediatos

neste aspecto. Entretanto, destaca-se a possibilidade de que, futuramente, haja necessidade de adequações na infraestrutura de transporte público, como a implantação de novos pontos de parada ou a reavaliação dos itinerários existentes. Tais medidas poderão ser objeto de análise e deliberação pelo poder público, especialmente na fase de operação do empreendimento, conforme a demanda efetivamente observada.

## 7.7 Empreendimento do Entorno

Ao se comparar os empreendimentos localizados nas áreas de influência direta e indireta com aqueles situados fora dessas áreas, observa-se que a implantação do empreendimento industrial em questão não acarretará transtornos significativos à região. Ressalta-se que a área apresenta vocação consolidada para usos industriais, comerciais e de serviços, sendo, portanto, compatível com o tipo de atividade proposta. Tal inserção reforça a lógica de ocupação planejada e o potencial de desenvolvimento socioeconômico da localidade. Com a mesma atividade industrial temos empresas carrocerias de caminhões: HS Comercio e serviços de Furgões, Convicta, Baú Tarumã. Entre outros usos com maior impacto temos:

- a) Atacadistas de distribuição de alimentos e produtos diversos como Muffato, G.A, entre outras;
- b) Empresas de logística diversos, entre estes a empresa BRAZUL que tem alto poder de movimentação com caminhões de grande porte com mais impactos negativos que positivos. Outros como Logistock;
- c) Empresa de fabricação de pré-moldados e materiais industrializados em concreto, exemplo: Projepar / Junção / Fort Block / Artecil, entre outras menor porte;
- d) Empresas fabricação de telhas e tubos plásticos: Multilit, Polify;
- e) Alguns locais comércio de ferro-velho – praticamente a céu-aberto;
- f) Empresa de logísticas e depósitos: Condomínio barracões Guatupê.

E muitas outras de usos variados que acabam dando a região um caráter abrangente e diversificado.

## 8. CONTRAPARTIDAS

---

Antes de promover a unificação de suas áreas, o Grupo AIZ firmou Termos de Compromisso visando à realização de contrapartidas. O primeiro deles foi o Termo de Compromisso nº 04/2019 (anexo 10), no qual ficou estabelecido que o Grupo AIZ, por meio da empresa AIZT Transportadora Ltda., realizaria a seguinte contrapartida como condição para a obtenção do alvará de construção referente ao imóvel com inscrição imobiliária nº 03.125.0015.0000.

“Pavimentação de via: revestimento em paralelepípedos da Rua Joroslau Sochaki entre a Rua Paul Lepoutre (Avenida Metropolitana) e o fim do paralelepípedo existente na testada do empreendimento, com extensão de 458,00m. A base será fornecida pela SMVOP.”.

Referida contrapartida foi totalmente realizada, resultando no termo de aceite 016/2022-SMVOP – Anexo 11.

Além disso, o Grupo AIZ celebrou outros dois Termos de Compromisso, referentes às seguintes inscrições imobiliárias: 03.0125.0016.0000 (Termo de Compromisso nº 13/2020) e 03.125.0017.0000 (Termo de Compromisso nº 14/2020). Ambos os termos foram encerrados em razão da não conclusão dos respectivos processos, uma vez que, após a decisão de unificação dos lotes, o objeto dos processos foi completamente alterado.

Cabe-se pontuar que inexistente qualquer alvará de construção expedido, portanto, temos que a contrapartida realizada pelo Grupo AIZ em relação à inscrição imobiliária 03.125.0015.0000 (Termo de Compromisso nº 04/2019) demonstra a mais clara boa-fé do Grupo AIZ em cumprir com as contrapartidas.

Antes da unificação dos lotes foi solicitado avaliação EIV através do protocolo nº 202112300214919021 e desta análise (já considerando as 4 áreas em processo de unificação) foi emitido o Parecer Técnico 032.2022 – GAT. Este apresentou diversas contrapartidas como pode ser observado no – Anexo 12. Segue abaixo alguns comentários a respeito:

## Considerando

- i. o porte do empreendimento;
- ii. a existência de Reserva Legal averbada na matrícula do imóvel;
- iii. que o requerente informa no Estudo de Impacto de Vizinhaça que a Reserva Legal encontra-se em fase de licenciamento para transferência para outra área;
- iv. a inexistência de rede pública de esgotamento sanitário no local;
- v. o impacto a ser gerado no sistema viário, em função do aumento do tráfego de veículos, em especial o de veículos pesados, que se utilizará principalmente da Rua Joroslau Sochaki, a qual possui ciclovias compartilhadas mas carece de calçadas para circulação de pedestres;
- vi. Que a circulação pela Rua Paul Lepoutre evita o conflito gerado pela circulação de veículos pesados em áreas residenciais consolidadas, em especial no Jardim Araguari e no Jardim Alegria, e na Av. Rui Barbosa que já está sobrecarregada pela circulação de veículos pesados;

Figura 53 - Parecer Técnico 032.2022 – GAT

Fonte: GAT, 2022.

Em relação a este Parecer destacamos:

i. Com relação ao porte do empreendimento, houve uma redução, direcionando-se à estruturação e adequação de suas funcionalidades. Como resultado, ocorreram alterações significativas na mobilidade urbana — tanto para pedestres quanto para veículos de pequeno e grande porte — o que contribuiu para a minimização dos impactos no espaço onde está inserido.

ii. A reserva legal está registrada nas matrículas de registro de imóveis do lote unificado.

iii. Foi transferida e está averbada conforme determinado pelo Instituto Água e Terra.

iv. Na Rua Joroslau Sochaki entre a Rua Pedro Karwowski até a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso possuem calçadas implantadas dos dois lados em boas condições e atendem bem o fluxo de pedestres que transitam por ali, não foram observadas dificuldades de locomoção pelo fluxo de pessoas. O que não se vê foram rampas de acessibilidade.

vi. Não há geração de conflitos viários por parte da empresa, uma vez que todos os veículos permanecem no interior do empreendimento, havendo circulação pelas vias públicas apenas nos momentos de chegada e saída. Ressalta-se que o Grupo AIZ não pode ser responsabilizado pelo fluxo de veículos pertencentes a outras empresas, que eventualmente utilizam a via para aguardar acesso a seus respectivos empreendimentos.

Foram apresentadas pelo Grupo de Assessoramento Técnico do CMPDU as seguintes contrapartidas:

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

- 1) **Projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada:** da Rua Joroslau Sochaki numa extensão de aproximadamente 2.300,00m (dois mil e trezentos metros), apenas do lado empreendimento, no trecho compreendido entre as Ruas Pedro Karwowski e Paul Lepoutre, conforme os padrões estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município, compreendendo rampas para acessibilidade nas esquinas de todos os cruzamentos e em locais adicionais indicados pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) em conjunto com o Departamento Municipal de Trânsito.

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco* e aprová-lo junto ao DPTU.

Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização.

- 2) **Projeto e construção de calçadas:** na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, ao longo da testada do imóvel (470 metros), incluindo meio fio.

- 3) **Pavimentação definitiva em CBUQ:** da Rua Paul Lepoutre, no trecho compreendido entre a Rua Laerte Fenelon e a Rua Joroslau Sochaki, numa extensão de aproximadamente 750,00m, compreendendo regularização de base, drenagem meio fio, pavimentação e calçadas com ciclovia e sinalização do lado oposto ao Rio.

- O projeto de pavimentação deve conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos de tráfego e geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.

Figura 54 - Parecer Técnico 032.2022 – GAT

Fonte: GAT, 2022.

Em relação as contrapartidas apresentadas acima, destacamos:

- 1) As calçadas estão em bom estado de conservação e não se justifica refaze-los em sua totalidade, para este item propomos uma outra situação conforme descrita no Parecer Conclusivo deste estudo.

- 2) Alternativa aceita pela AIZ conforme descrito no Parecer Conclusivo deste estudo.
- 3) Sobre Pavimentação da Rua Raul Lepoutre não se justifica a manutenção da contrapartida referente a pavimentação definitiva, visto que o trecho não é usado por veículos pesados, já que é impossível um veículo de grande porte acessar a BR-277 por esta rua.

## 9. PARECER CONCLUSIVO

---

O empreendimento em estudo situa-se na Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, em local de consolidação para atividades industrial, comércio e serviço, no Bairro Ipê, com acesso único pela Rua Joroslau Sochaki, São José dos Pinhais, neste Estado. Em função das características do uso proposto, estabeleceu-se um balanço entre os impactos ambientais positivos e negativos de sua construção, sobretudo na qualidade de vida da população residente nas áreas de Influência Direta e Indireta a que este trabalho se refere.

Em vista disso, considerando:

- 1) Área a ser regularizada/construída total é de 72.026,76 metros quadrados, sendo: O coeficiente de aproveitamento total será de 0,3808, sendo que 0,20 é permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, os próximos 0,1808 serão feitos através da aquisição de compra de potencial 0,10 e o de 0,0808 faltantes será realizada pela transferência de potencial, por este motivo solicitamos a este Conselho os valores para aquisição nestas duas modalidades, com isso poderemos regularizar a área construída no lote. Em resumo para regularização da obra necessitamos da compra de potencial de 34.200,15 m<sup>2</sup> totalizando área construída total de 72.026,76 m<sup>2</sup>.
- 2) Circulação de veículos pesados na região prevista em 40 caminhões/dia;
- 3) Malha viária praticamente consolidada, com Rua Joroslau Sochaki. Avenida Rui Barbosa (recém duplicada) dispendo de infraestrutura completa em toda sua extensão, incluindo trecho defronte aos lotes;
- 4) Proximidade com eixos de escoamento de mercadorias – acesso à Rodovia Federal BR 277, Avenida Rui Barbosa, e Contorno Leste, via Rua BR 277;
- 5) Ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis;
- 6) Porte da empresa e seu uso comparado aos demais usos dentro bacia não trazem nenhum prejuízo a qualidade das águas e do ar.
- 7) Empresa já proporciona a região mais de 450 empregos diretos.
- 8) Os processos de aprovação dos galpões e de uma das contrapartidas mencionadas neste documento já haviam sido iniciados. No entanto, em razão do porte da empresa, que apresenta produção em constante crescimento e se destaca no setor, tornou-se necessária a unificação das áreas, a fim de

proporcionar melhores condições de planejamento interno e atendimento às exigências urbanísticas. Diante disso, os processos anteriormente em andamento foram paralisados, iniciando-se a fase de quitação junto aos antigos proprietários e, posteriormente, a transferência das áreas para a empresa, culminando na efetivação da unificação.

9) Possui licença de operação (ampliação) vigente com validade até 24/05/2028 (anexo 16).

10) Estar cumprido com termos de compromissos firmados mesmo antes da emissão do Alvará de Construção, com início dado pela pavimentação em paralelepípedo da continuação da Rua Joroslau Sochaki.

11) Projetos de drenagem e contenção de cheias e reaproveitamento de águas de chuva já foram aprovados – Anexo 09.

12) Projeto de Prevenção contra incêndio e pânico já está aprovado e em fase de implantação, inclusive TAC junto ao 6º Grupamento do Corpo de Bombeiros de São José dos Pinhais. Em anexo Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB Protocolo 3.1.03.21.0001426627-90 emitido em 21 de fevereiro de 2022.

13) O Relatório de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – RGRCC já consta como aprovado e aceite pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Anexo 13.

14) Foi emitido o Alvará de Demolição nº 24.2025 para adequação da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para que o empreendimento consiga se adequar a todos os parâmetros legais - Anexo 14 e 15.

Conclui-se que a estrutura institucional existente nas áreas de influência do empreendimento é compatível com a demanda gerada, não havendo indícios de sobrecarga nos serviços públicos disponíveis. Ademais, a implantação do empreendimento no lote em questão será realizada em conformidade com os parâmetros urbanísticos e os índices estabelecidos pela legislação municipal vigente, assegurando o atendimento às exigências legais e a harmonia com o entorno.

Por outro lado, visando minimizar e ou mitigar os possíveis pontos negativos, e a fim de contribuir com a inclusão socioambiental da cidade e entende ser necessários as seguintes obras:

- 1- A contrapartida do Termo de Compromisso nº 04/2019 com seu termo de aceite emitido.
- 2- Projeto e construção de calçadas na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, ao lado da testada do imóvel (470 metros), incluindo meio fio. Considerando que a base para assentamento do meio fio e talvez a pavimentação do leito da Rua seja feita pela

prefeitura.

3-n Projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada na rua Joroslau Sochaki, no lado da rua em que se encontra a sede do Grupo AIZ, numa extensão de 850,00m<sup>2</sup> (entre Rua José Zen Neto e a Rua Paul Lepoutre), ou seja, apenas no que diz respeito a testada do empreendimento e do trecho em que o Grupo AIZ já efetuou a pavimentação com paralelepípedos.

Tendo vista pontos apresentados acima solicitamos:

- A)n O deferimento quando aos usos solicitados.
- B)n O aceite das contrapartidas propostas.
- C)n Os valores para compra de potencial/aquisição para quantidade solicitada.

São José dos Pinhais, 23 de julho de 2025.

Proprietário:

**ALBERTO IVAN**  
**ZAKIDALSKI:00**  
**376352981**

Assinado de forma digital  
por ALBERTO IVAN  
ZAKIDALSKI:00376352981  
Dados: 2025.07.23  
16:10:55 -03'00'

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI – CPF 003.763.529-81

Responsável técnico:

**MARCELO**  
**PRECOMA:8730**  
**6123904**

Assinado de forma digital  
por MARCELO  
PRECOMA:87306123904  
Dados: 2025.07.23 16:27:09  
-03'00'

ENGENHEIRO CIVIL MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PRn

## 10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

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

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

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

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

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

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu. Curitiba, 2000**. Disponível em: <[https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos\\_restritos/files/documento/2020-07/iguacu.pdf](https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/iguacu.pdf)>. Acesso em: jul. de 2025.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações (alterada pela LC nº 110 de 16 de agosto de 2016 e LC nº 124 de 19 de julho de 2018) – **Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: jul. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 112 de 26 de agosto de 2016 – Altera e acresce dispositivos na Lei Complementar nº 45 de 8 de outubro de 2009, e alterações, que dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: jul. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 152 de maio de 2022 – **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais**. Disponível em: <[https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/LC-152\\_2022\\_SISTEMA-VIA%CC%81RIO-nova-com-anexos.pdf](https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/LC-152_2022_SISTEMA-VIA%CC%81RIO-nova-com-anexos.pdf)>. Acesso em: jul. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei nº 1.617 de 18 de outubro de 2010 - Dispõe sobre a Organização do Sistema de Transporte Coletivo Público de Passageiros no município de São José dos Pinhais, autoriza o Poder Público a delegar sua execução. Disponível em: <[https://sisazul.sjp.pr.gov.br/atoteca/upload/12526/12526\\_95473165087\\_F\\_D\\_201012315517.pdf](https://sisazul.sjp.pr.gov.br/atoteca/upload/12526/12526_95473165087_F_D_201012315517.pdf)>. Acesso em: jul. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Instrução Normativa nº 02/2023 de 10 de agosto de 2023 – **Normatiza os procedimentos relativos ao processo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Disponível em: <[https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/IN\\_02\\_2023\\_EIV\\_SJP.pdf](https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/IN_02_2023_EIV_SJP.pdf)>. Acesso em: jul. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Locais para prática esportiva**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: jul. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: jul. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Base Cartográfica-Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#!/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explor>>. Acesso em: jul. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Emissão de Guia Amarela**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#!/geosjp/apps/8122c530062d42c780d62874feff87e1/explore>>. Acesso em: jul. de 2025.

MAPA TOPOGRÁFICO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Topografia da Região em que está inserido o Imóvel.** Disponível em: <<https://pt-br.topographic-map.com/map-8njgp/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/?center=-25.64336%2C-49.2525&zoom=15&base=2&popup=-25.63299%2C-49.26439>>. Acesso em: jul. de 2025.

PARANÁ (Estado). Decreto nº 10.499, de 14 de março de 2022. Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba. Diário Oficial do Estado do Paraná, Curitiba, 14 mar. 2022. Acesso em: jul. de 2025.

**METEOBLUE AG. History & Climate Modelled** – São José dos Pinhais (Brazil). Meteoblue. Disponível em:<[https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais\\_brasil\\_3448632](https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais_brasil_3448632)>. Acesso em: 4 jul. 2025.

BRASIL. Ministério da Defesa. Comando da Aeronáutica. Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015. **Estabelece os procedimentos relativos à análise e aprovação de planos de zonas de proteção de aeródromos.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 132, p. 22–23, 10 jul. 2015. Disponível em: <[https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/legislacao/Alvara\\_Construcao/portaria957\\_GC3\\_09072015.pdf](https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/legislacao/Alvara_Construcao/portaria957_GC3_09072015.pdf)>. Acesso em: 4 jul. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.725, de 16 de outubro de 2012. **Dispõe sobre restrições à construção nas proximidades de aeródromos.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano CXLIX, n. 201, p. 1, 17 out. 2012. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12725.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12725.htm). Acesso em: 4 jul. 2025.

## 11. ANEXOS

---

- Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 107.140 / 1º CRI;
- Anexo 2 – Guia amarela – 03.125.0025.0000;
- Anexo 3 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;
- Anexo 4 – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - EIV;
- Anexo 5 – Projeto de Unificação;
- Anexo 6 – PDCC Aprovado – P1;
- Anexo 7 – PDCC Aprovado – P2;
- Anexo 8 – PR Aprovado;
- Anexo 9 – Carta de Aprovação PDCC e PR;
- Anexo 10 – Termo de Compromisso Nº 04/2019;
- Anexo 11 – Termo de Aceite Nº 016/2022;
- Anexo 12 – Parecer Técnico 032/2022;
- Anexo 13 – Parecer Técnico Deferimento RGRCC;
- Anexo 14 – Alvará de Demolição Nº 024/2025;
- Anexo 15 – Projeto de Demolição Aprovado;
- Anexo 16 – Licença de Instalação;
- Anexo 17 – Levantamento Topográfico.



Valide aqui este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO PARANÁ**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA Nº 107.140**

LETRA  
**01**  
 FUNÇÃO

CNM 079979.2.0107-40-47

**IMÓVEL** - Lote G929, situado no lugar denominado **COLÔNIA GUATUPÊ**, São José dos Pinhais/PR, com a área de **189.133,05 m²** e perímetro de **1.731,47** metros, com as seguintes medidas e confrontações: A descrição deste perímetro no vértice 0=PP de coordenadas UTM (E= 684035.4757; N = 7181442.5158), situado no canto da cerca de frente para a Rua Joroslau Sochaki, lado ímpar, esquina com a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso, segue com azimute **18°39'37"** e distância de **155,00** metros confrontando com a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso, até o vértice 1 (um) de coordenadas UTM (E= 684084.5954; N = 7181589.5269); deste deflete à direita, seguindo por muro com azimute de **74°02'48"** por **316,05** metros, confrontando com a Rua Pastora Maria Lúcia Nunes Basso até o vértice 2 (dois) de coordenadas UTM (E= 684388.1089; N= 7181677.6618); Deste deflete à direita, seguindo por muro com azimute de **123°08'04"** por **350,12** metros, confrontando com o lote 69-B1 de matrícula nº **77.654** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, até o vértice 3 (três) de coordenadas UTM (E= 684682.0496; N= 7181487.5118), deste deflete à direita, seguindo por muro com azimute de **213°07'02"** por **391,36** metros confrontando com o Lote PT-70 de matrícula nº **13.146** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, até o vértice 4 (quatro) de coordenadas UTM (E= 684469.8583; N= 7181158.6925), deste deflete à direita e segue com azimute de **303°28'04"** por **518,89** metros, confrontando com a Rua Joroslau Sochaki até o vértice 0=PP, fechando a descrição do perímetro.

**PROPRIETÁRIA:** ALZ. INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 01.623.434/0001-00, com sede na Rua Joroslau Sochaki, 1745, Barracão 02, 1ºº, São José dos Pinhais-PR.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrículas nºs 83.527, 83.528, 83.529 e 83.530, todas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral  
 Emolumentos: R\$ 8,31. VRC: 30,00. ISS: R\$ 0,1662. Funrejus 25%: R\$ 2,08. Fundep: R\$ 0,4155. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR11.YFoj7.FUjv2-xWwZ.1123q

**AV.1-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **SISLEG/RESERVA LEGAL/TRANSPosição:** Nos termos da AV.1-83.527 e AV.2-79.524 ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e do Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.127.959-2, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com Reserva Legal, sobre uma área correspondente à **8.020,00 m²**. Dou fé. Emolumentos: R\$ 87,36 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, 28 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5T7v.eVjWm-nPNeK.1123q

**AV.2-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **SISLEG/RESERVA LEGAL/TRANSPosição:** Nos termos da AV.1-83.528 e AV.2-79.524, ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e do Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.127.959-2, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com Reserva Legal, sobre uma área correspondente à **12.216,66 m²**. Emolumentos: R\$ 87,36 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, 28 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5k7v.eVjWm-KPVeK.1123q

**AV.3-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **SISLEG/RESERVA LEGAL/TRANSPosição:** Nos termos da AV.1-83.529 e AV.2-79.524, ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e do Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.127.959-2, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com Reserva Legal, sobre uma área correspondente à **8.112,72 m²**. Dou fé. Emolumentos: R\$ 87,36 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, 28 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5I7v.eVjWm-8PjeK.1123q

Continua no verso

MATRÍCULA - 107.140

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASYXV-HBLZZ-Y4JKX-UGE2J>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASYXVHBLZZ-Y4JKX-UGE2J>

CONTINUAÇÃO

**AV.4-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **SISLEG/RESERVA LEGAL/TRANSPosição**: Nos termos da AV.1-83.530 e AV.2-79.524, ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e do Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.127.999/2, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com Reserva Legal, sobre uma área correspondente à 9.477,28 m². Dou fé. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00. ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5b7v.eVjWm-MPAeK.1123q

**AV.5-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **COMPENSAÇÃO AMBIENTAL/TRANSPosição**: Nos termos da AV.11-83.527 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, Protocolo nº 19.340.398-0, firmado em 09/08/2023, faço constar que foi suprimida a vegetação nativa de uma área de 0,6049 ha do imóvel objeto desta matrícula, sendo instituída compensação ambiental gravando a área de 2,56657 ha localizada no imóvel objeto da matrícula nº 44.624 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00. ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5b7v.eVjWm-APXeK.1123q

**AV.6-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **COMPENSAÇÃO AMBIENTAL/TRANSPosição**: Nos termos da AV.9-83.528 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, Protocolo nº 19.340.398-0, firmado em 09/08/2023, faço constar que foi suprimida a vegetação nativa de uma área de 0,7186 ha do imóvel objeto desta matrícula, sendo instituída compensação ambiental localizada nos imóveis objetos das matrículas nºs 44.624 e 46.591 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00. ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5c7v.eVjWm-zPreK.1123q

**AV.7-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **COMPENSAÇÃO AMBIENTAL/TRANSPosição**: Nos termos da AV.11-83.529 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, Protocolo nº 19.340.398-0, firmado em 09/08/2023, faço constar que foi suprimida a vegetação nativa de uma área de 0,81127 ha do imóvel objeto desta matrícula, sendo instituída compensação ambiental localizada no imóvel objeto da matrícula nº 46.591 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00. ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5K7v.eVjWm-7PLeK.1123q

**AV.8-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **COMPENSAÇÃO AMBIENTAL/TRANSPosição**: Nos termos da AV.9-83.530 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, Protocolo nº 19.340.398-0, firmado em 09/08/2023, faço constar que foi suprimida a vegetação nativa de uma área de 0,9477 ha do imóvel objeto desta matrícula, sendo instituída compensação ambiental localizada nos imóveis objetos das matrículas nºs 46.591 e 52.236 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00. ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5m7v.eVjWm-lJpeK.1123q

**AV.9-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPosição**: Nos termos do R.7 e AV.9-83.527 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e diante da unificação objeto da AV.11-83.527 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a fração ideal de 21,20% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, já qualificada, encontra-se alienada fiduciariamente a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/ME 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tahapaná, 1121, 21ª andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo SP, nos seguintes termos a seguir transcritos: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); DINAIDADE: Continua na folha 2

AV.4-107.140



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASYXV-HBLZZ-Y4JKX-UGE2J>

CONTINUAÇÃO

RLEBICA

FOUR 107.140/2

CNPJ 073970201017140-47

financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R\$ 54.278.102,00, atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Obs.: A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objetos das matrículas nºs 81.542, 85.339 e 89.847 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Com as demais condições constantes do título. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00 ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou. fê. São José dos Pinhais, 28 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A5R7v.cVjWm-HPCK.1123q

**AV.10-107.140 - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPosição**

- Nos termos do R.6 e AV.8-83.528 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e diante da unificação objeto da AV.11-83.528 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a fração ideal de 32,30% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ALZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, já qualificada, encontra-se alienado fiduciariamente a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuá, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP, nos seguintes termos a seguir transcritos: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); FINALIDADE: Financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R\$ 23.386.277,00, atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Obs.: A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objetos das matrículas nºs 81.542, 85.339 e 89.847 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Com as demais condições constantes do título. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00 ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou. fê. São José dos Pinhais, 29 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A577v.cVjWm-VPCK.1123q

**AV.11-107.140 - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPosição**

- Nos termos do R.8 e AV.10-83.529 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e diante da unificação objeto da AV.12-83.527 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a fração ideal de 21,45% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ALZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, já qualificada, encontra-se alienado fiduciariamente a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuá, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP, nos seguintes termos a seguir transcritos: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); FINALIDADE: Financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9,50% a.a. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2021; VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO: R\$ 6.112.530,00, atualizado conforme valor do ITBI; PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05 dias. Obs.: A presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objetos das matrículas nºs 81.542, 85.339 e 89.847 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Com as demais condições constantes do título. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC: 315,00 ISS: R\$ 1.745,2. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4.363,0. Selo: R\$ 8,00. Dou. fê. São José dos Pinhais, 29 de fevereiro de 2024. Oficial/Esc. - (VS) SFR12.A577v.cVjWm-2PkeK.1123q

**AV.12-107.140 - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPosição**

- Nos termos do R.6 e AV.8-83.530 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, e diante da unificação objeto da AV.10-83.530 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a fração ideal de 25,05% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ALZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, já qualificada, encontra-se alienado fiduciariamente a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Tabapuá, 1123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, São Paulo-SP, nos seguintes termos a seguir transcritos: Continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASYXV-HBLZZ-Y4JKX-UGE2J>

CONTINUAÇÃO

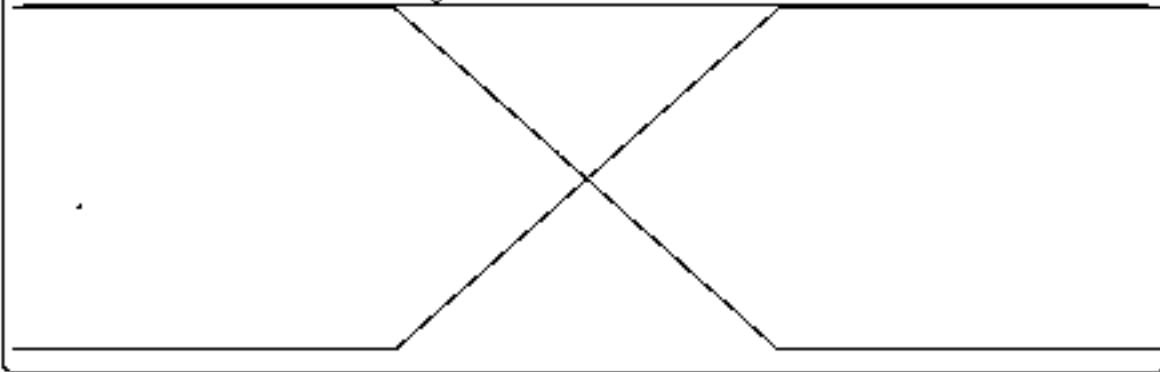
**VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 120.000.000,00** (cento e vinte milhões de reais); **FINALIDADE:** financiamento imobiliário; Prazo total de amortização: 3.741 dias; **TAXA DE JUROS/ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** 9,50% a.u. O valor do principal será corrigido mensalmente pelo IPCA/IBGE. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 16/07/2021; **VALOR DO IMÓVEL PARA FORTY DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO/CRITÉRIOS DE REVISÃO:** R\$ 6.986.139,00, atualizado conforme valor do ITBI; **PRAZO DE CARÊNCIA PARA A EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 05 dias.

**Obs: a)** a presente garantia é constituída pelo imóvel objeto desta matrícula em conjunto aos imóveis objetos das matrículas nºs 81.542, 85.339 e 89.847 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral; **b)** considerando as transposições objetos da AV.9 à AV.12-107.140, consignou-se que a integralidade do imóvel objeto desta matrícula encontra-se alienado. Com as demais condições constantes do título.

Empenhos: 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 fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esco - (VS) SFR12.45czv.sEjMj-efjex.1123q

**AV.13-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA/TRANSPosição** - Nos termos da AV.2-83.530 e AV.1-79.524, ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com servidão administrativa em favor **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR**, inscrita no CNPJ/MF 06.484.013/0001-45, com sede na Rua Engenheiros Rebouças, 1376, Curitiba-PR, descrita e caracterizada nos seguintes termos: Faixa de Servidão do Emissário Ipe, com área de 609,45 m², com a seguinte descrição: partindo-se da estaca O-PP+10,10 metros, situada no alinhamento da rua Joroslau Sochaki no Jardim Araguaia, azimuth 42°10'55", mediu-se 203,15 metros, pelo terreno de José Luiz Neuwald, até a estaca 10+13,25 metros, situada na divisa desta propriedade com terras de Mitil Administradora de Bens Ltda e Luiz Fernando Pereira. O azimuth descrito refere-se ao Norte Magnético e define o eixo de uma faixa com 1,00 metros de largura. Empenhos: 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 fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esco - (VS) SFR12.45czv.sEjMj-efjex.1123q

**AV.14-107.140** - Protocolo 264.549 de 30/01/2024 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do requerimento datado de 12/12/2023, planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica - ARTUR/REA PR nº 1720236098288, aqui arquivadas, faço constar que o imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável, por atingimento de diretriz viária denominada Faixa A por diretriz viária da prorrogação da Rua Jose Zen Neto - IPE 102 com área total de 6.255,94 m² e com seu perímetro descrito a partir do vértice 4C de coordenadas UTM (E= 684377.7471; N= 7181218.8774) situado no alinhamento da Rua Joroslau Sochaki e seguindo por 16,00 metros confrontando com a Rua Joroslau Sochaki até o vértice 4C2 de coordenadas UTM (E= 684391.1467, N= 7181210.1222), onde deflete a esquerda e segue por 391,03 metros confrontando com áreas do próprio lote até o vértice 2C2 de coordenadas UTM (E= 684595.7721; N= 7181543.3430) situado na linha de divisa com o Lote 69-B1 de matrícula nº 77.654 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Desta segue por 16,00 metros confrontando com o Lote 69-B1 até o vértice 2C de coordenadas UTM (E= 684582.3338; N= 7181552.0110), onde deflete a esquerda e segue com distância de 190,96 metros confrontando com áreas do próprio lote até o vértice 4C, fechando a descrição do perímetro. Empenhos: 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 fevereiro de 2024. *[Assinatura]* Oficial/Esco - (VS) SFR12.45czv.sEjMj-efjex.1123q



CNS 07.997-0 2 010110041

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





CERTIFICADO, 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 107.140, 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 &: R\$ 50,17 Seló: R\$ 11,50, Funrejas: R\$ 12,54, ISS: R\$1,04, Fundep: R\$ 2,48.

Valide aqui  
este documento

São José dos Pinhais - 15 de julho de 2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASYXV-HBLZZ-Y4JKX-UGE2J>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [www.cri.org.br/confirmaAutenticidade](http://www.cri.org.br/confirmaAutenticidade) o CNS: **07.997-0** e o código de verificação do documento: **Q2A54AH8**

Consulta disponível por 30 dias



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

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

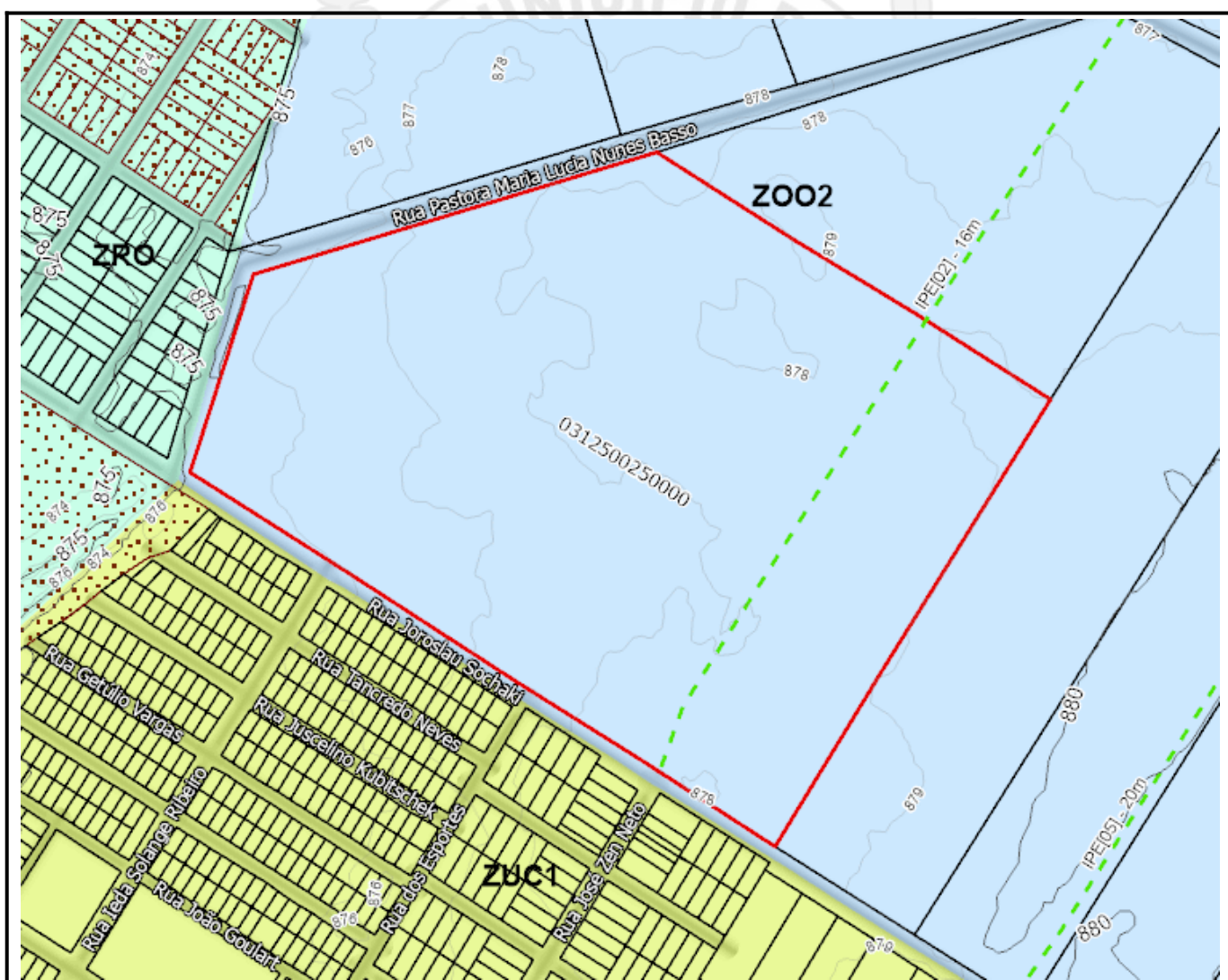
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0025.0000**

**Data: 10/07/2025**

**CONSULTA AMARELA**

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

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



**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL**

**Logradouro:** RUA JOROSLAU SOCHAKI

**Número predial oficial:** 389

**Bairro:** IPÊ

**Lote:** G929

**Matrícula:** 107140

**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: 03.125.0025.0000**

**Data: 10/07/2025**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

Sem informação

**DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022**

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

**ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada II**

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

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

Testada Mínima (m) - 25

**Coefficiente de Aproveitamento**

Permitido - 0,20

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

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

**Taxa de Ocupação**

Básica - 20

Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 30 (1)

Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)

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

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 10

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

**USOS PERMITIDOS**

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

**USOS PERMISSÍVEIS**

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

**USOS PROIBIDOS**

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

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

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0025.0000**

**Data: 10/07/2025**

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

**- Observações sobre uso do solo:**

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

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0025.0000**

**Data: 10/07/2025**

disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

### **DIRETRIZES VIÁRIAS**

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

### **AERÓDROMOS**

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

### **OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0025.0000**

**Data: 10/07/2025**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



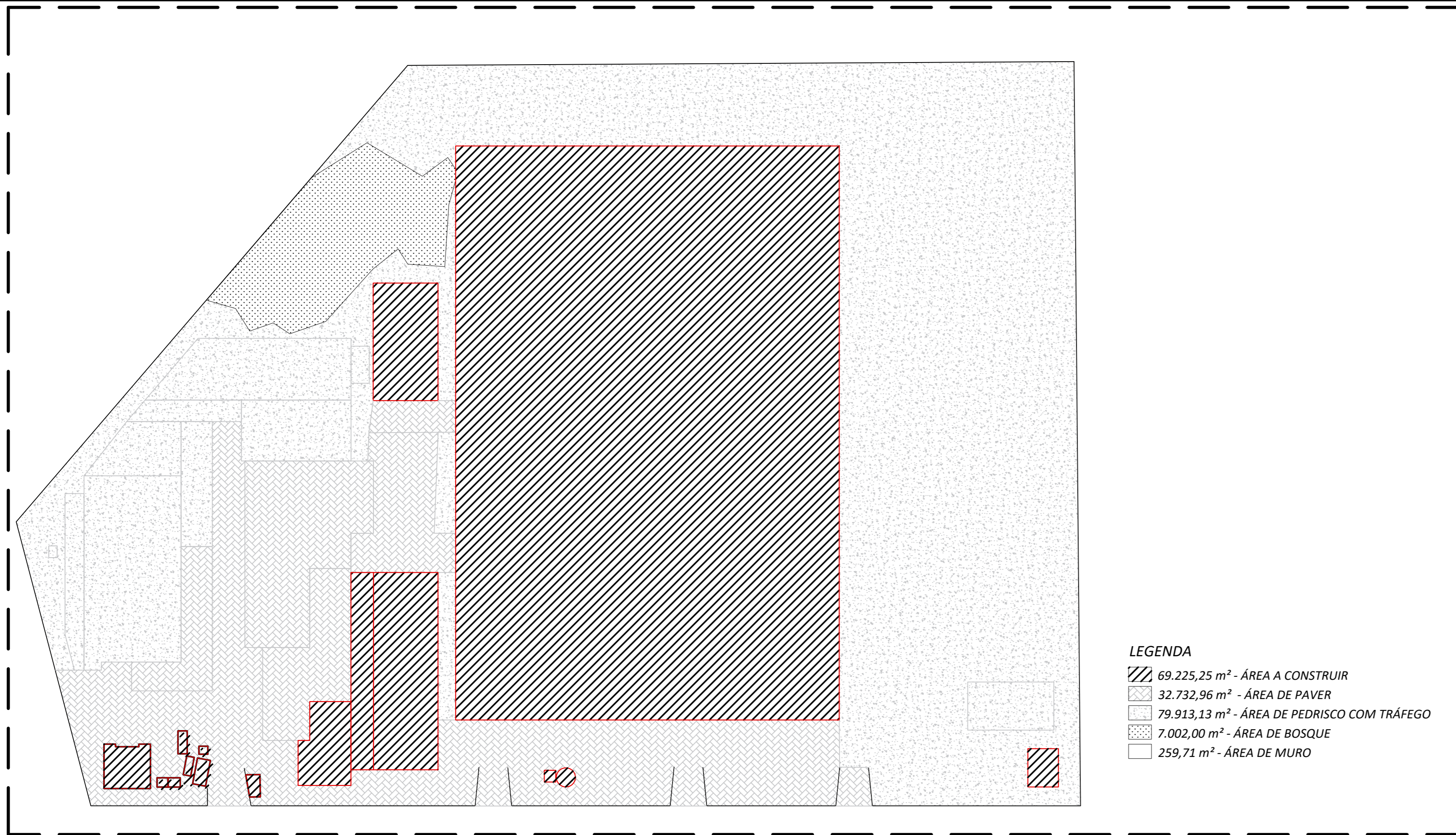
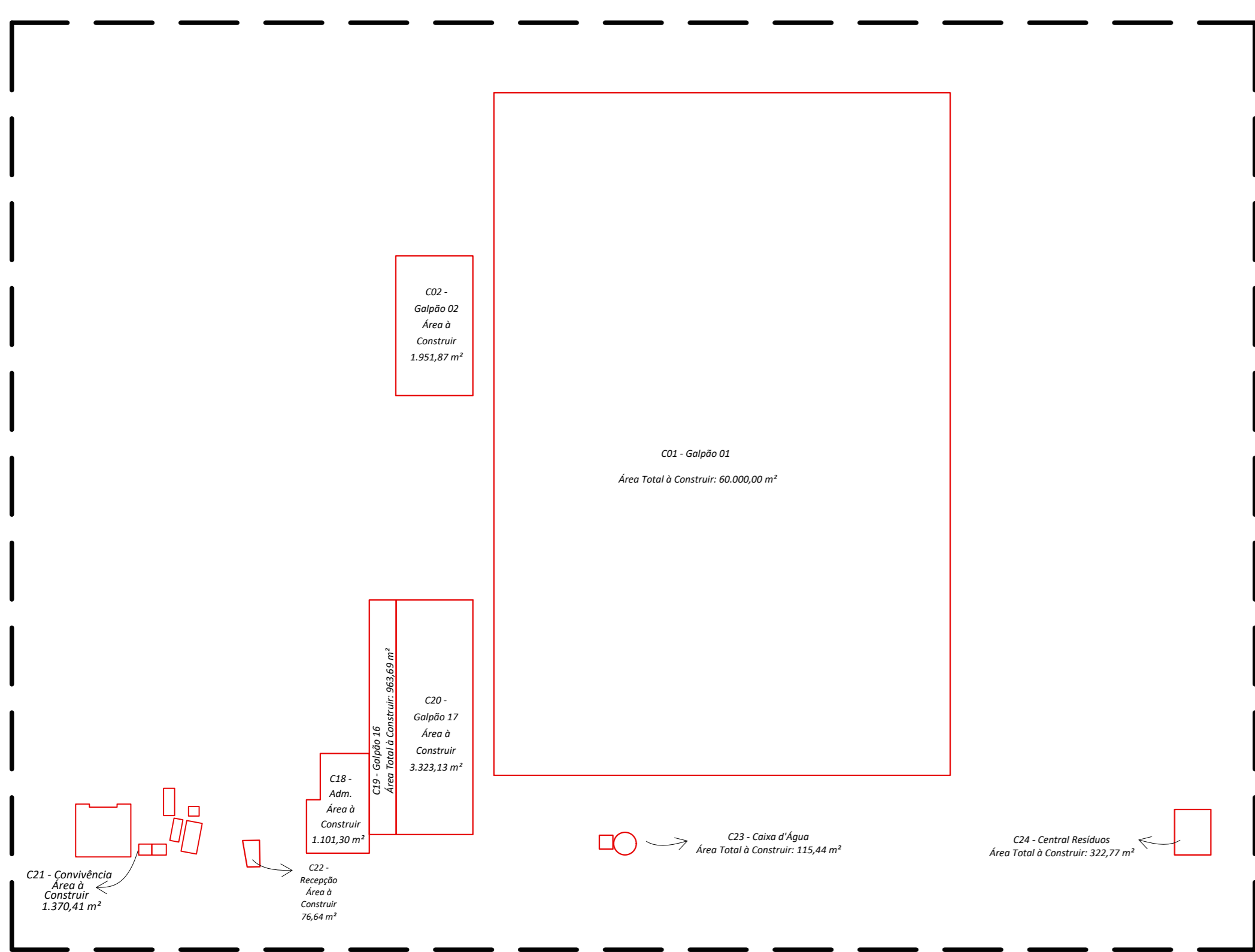
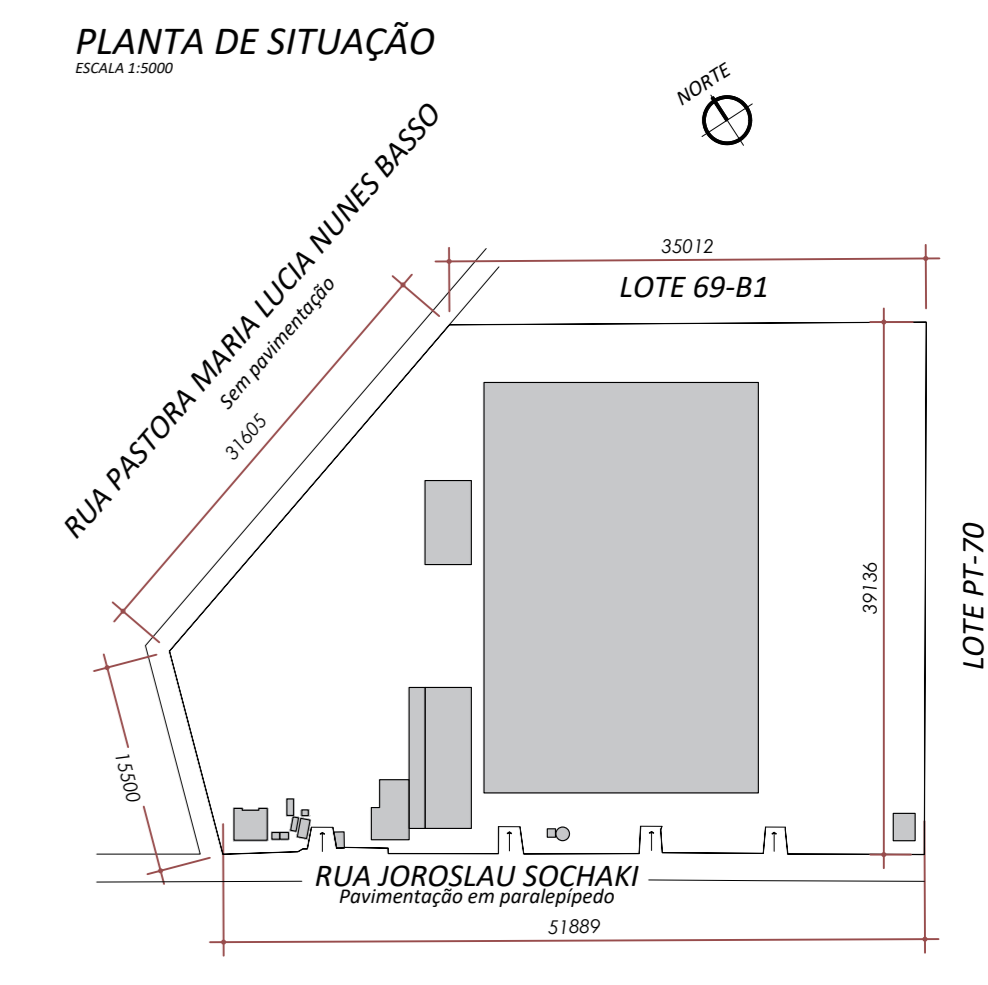
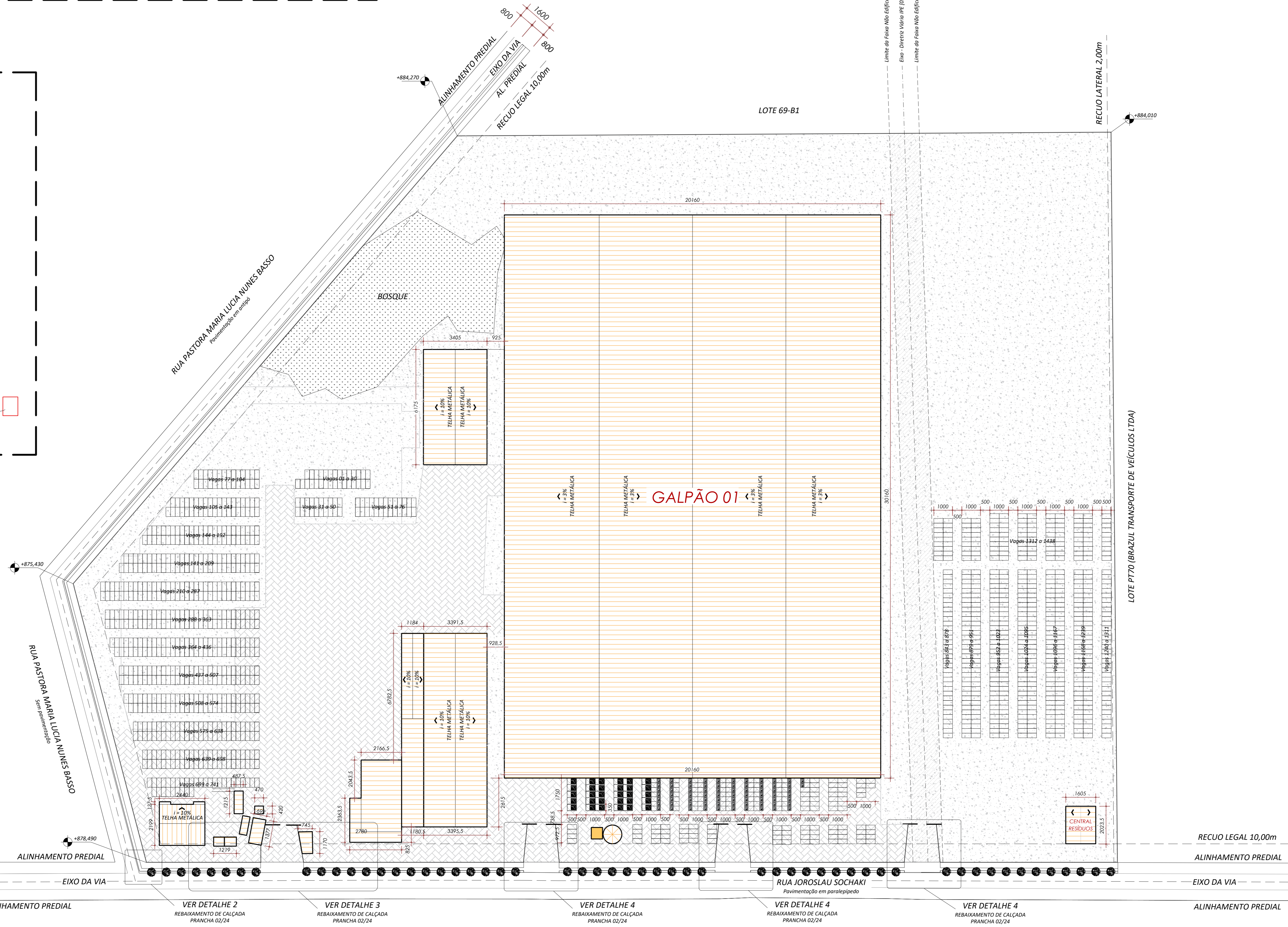


DIAGRAMA DE ÁREAS



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**LEGENDA ARBORIZAÇÃO**

ÁRVORES A SEREM PLANTADAS  
LEI 29/1997  
Ipê-Amarelo (Tabebuia Chysotricha)  
Espaçamento: 8 metros

**NOTAS:**

- Conferir medidas em obra.
- Medidas em Centímetros.
- Cotas de Nível representadas em Metros.

DX - Identificação do Detalhe X  
YY - Número da Prancha em que se encontra o Detalhe X

**IMPLANTAÇÃO E PLANTA DE COBERTURA**  
ESCALA 1:1000

**LEGENDA COBERTURA:**

- TELHA METÁLICA
- LAJE IMPERMEABILIZADA

VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA A ÁREA A AMPLIAR, DE ACORDO COM LEI COMPLEMENTAR Nº 105/2016, E ALTERAÇÕES PROPORÇÃO (ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA - SERVIÇO 2 - DE MAIS USOS ACIMA DE 300,01 m<sup>2</sup>: 3 VAGAS (300 m<sup>2</sup>) + 1 VAGA / 50 M<sup>2</sup> TOTAL DE ÁREA ( 72.026,76 - 300,00 = 71.716,76 / 50 = 1.434,54 = 1.435 VAGAS + 3 = 1.438 VAGAS NÚMERO DE VAGAS PARA P.C.D. (2% DO TOTAL DE VAGAS): 29 (28,76) NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS (5% DO TOTAL DE VAGAS): 72 (71,90) NÚMERO DE VAGAS RESTANTES: 1.337

VAGA PCD	VAGA IDOSO	VAGA GERAL
3,50X5,00	2,50X5,00	2,50X5,00

**ESTATÍSTICAS**

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	189.133,05 m <sup>2</sup>
ÁREA A DEMOLIR (ALVARÁ DEMOLIÇÃO Nº: 24/2025)	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR	TOTAL
GALPÃO	69.225,25 m <sup>2</sup> / 2.801,51 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR   PAVIMENTO TÉRREO + 2º PAVIMENTO	72.026,76 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR   PAVIMENTO TÉRREO	69.225,25 m <sup>2</sup>
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS	TOTAL
32.732,96 m <sup>2</sup> Área de Paver (Área x 0,15 = 15% Permeável)	4.909,94 m <sup>2</sup>
79.913,13 m <sup>2</sup> Pedrisco Com Tráfego de Veículos (Área x 0,80 = 80% Permeável)	63.930,50 m <sup>2</sup>
7.002,00 m <sup>2</sup> Área de Bosque (100% Permeável)	7.002,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	75.842,45 m <sup>2</sup>
RESUMO DE ÁREAS IMPERMEÁVEIS	TOTAL
69.225,25 m <sup>2</sup> Área a Construir ou Projção (pavimento Têrreo, Central GLP, Guarita, etc)	69.225,25 m <sup>2</sup>
32.732,96 m <sup>2</sup> Área de Paver (Área x 0,80 = 80% Impermeável)	27.823,02 m <sup>2</sup>
259,71 m <sup>2</sup> Área de Muro	259,71 m <sup>2</sup>
79.913,13 m <sup>2</sup> Pedrisco Com Tráfego de Veículos (Área x 0,20 = 20% Impermeável)	15.982,25 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL IMPERMEÁVEL	113.290,60 m <sup>2</sup>
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 40%)	40,10
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 40%)	36,60
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (0,40)	0,38
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)	16,66
RECULO LEGAL   RUA JOROSLAU SOCHAKI	10,00
RECULO EFETIVO   RUA JOROSLAU SOCHAKI	10,00
RECULO LEGAL   RUA PASTORA MARIA LUCIA NUNES BASSO	10,00
RECULO EFETIVO   RUA PASTORA MARIA LUCIA NUNES BASSO	10,00

**INFRA ESTRUTURA EXISTENTE**

Rede de água e esgoto | Sanepar  
Rede de energia elétrica | Copel  
Rede de telefonia  
Coleta de resíduos | Prefeitura  
Rua em paralelepípedo

INDICAÇÃO FISCAL	ZONAMENTO	LOTE	QUADRA	PLANTA
0312500250000	ZOO2	G929	-	UNIFICAÇÃO

MATRICULA: 107.140 - 1ª OPCIO - SJP

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

13	28/04/2025	Gabriel	Incluído Número do Alvará de Demolição na Estatística
12	02/04/2024	Gabriel	Correções para 8ª Análise / Área Construída / Implantação
11	03/07/2023	Gabriel	Correções para 7ª Análise
09	31/03/2023	Samuel	Nova Implantação
Nº	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

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

**PROJETO ARQUITETÔNICO**

Atividade Secundária Não Poluidora

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 389  
CEP 83.055-400 - Ipê - São José dos Pinhais / PR

Implantação e P. Cobertura - Conforme Levantamento Março 2024

Arquiteto: PA\_01/12

Escala: Indicado no Desenho

Desenho: Gabriel Desari

(AO) 1189941 Data: JUL/2025

Mônica Engenharia e Construções EIRELI  
CNPJ 04.467.202/0001-07  
Responsável Técnico: Engenheira Civil Marcela Prêcoma | CREA 30.454 D/PR

Mônica Engenharia e Construções EIRELI  
CNPJ 04.467.202/0001-07  
Responsável Técnico: Engenheira Civil Marcela Prêcoma | CREA 30.454 D/PR



1. Responsável Técnico

**MARCELO PRECOMA**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **MPRÉCOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA**

CNPJ: **01.623.434/0001-00**

RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389

IPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83055-400

Contrato: CPS 2407adic

Celebrado em: 01/07/2025

Valor: R\$ 15.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389

SALA 5 IPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83055-400

Data de Início: 01/07/2025

Previsão de término: 01/06/2026

Coordenadas Geográficas: -25,472951 x -49,168635

Finalidade: Industrial

Proprietário: **AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA**

CNPJ: **01.623.434/0001-00**

4. Atividade Técnica

[Planejamento, Projeto] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

5. Observações

ESTUDO IMPACTO DE VIZNHANÇA - EIV - Inscrição Imobiliária 03.125.0025.000 - Matrícula 107.140 - 1 CRI

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 MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 15/07/2025 e hora 09h31.  
Assinado de forma digital por ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI:00376352981  
Dados: 2025.07.15 10:41:51 -03'00'

Contratante

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 15/07/2025 e hora 09h31.

ALBERTO IVAN  
ZAKIDALSKI:00376352981

Assinado de forma digital por ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI:00376352981  
Dados: 2025.07.15 10:40:53 -03'00'

AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA - CNPJ: 01.623.434/0001-00

8. Informações

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



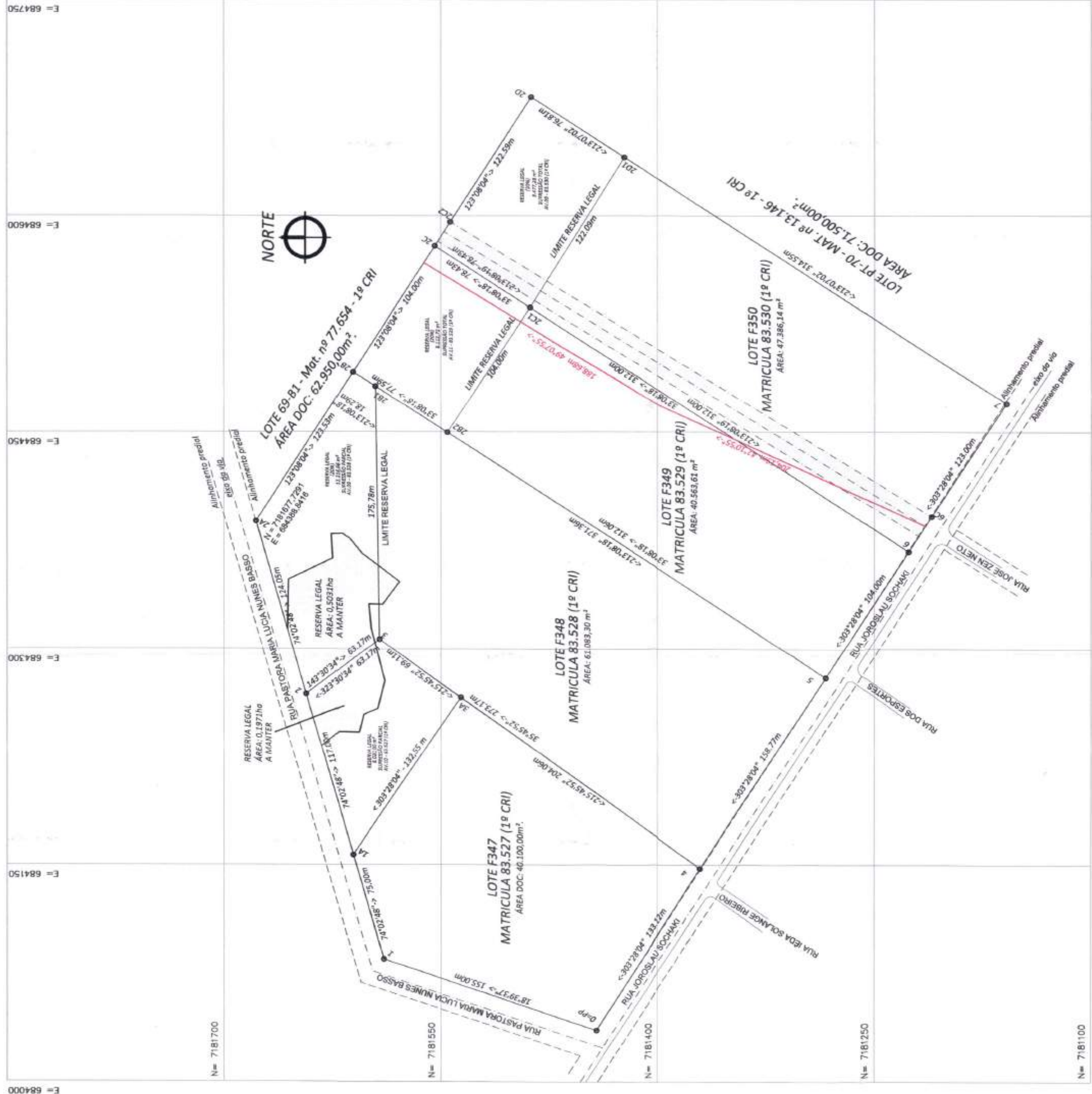
**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

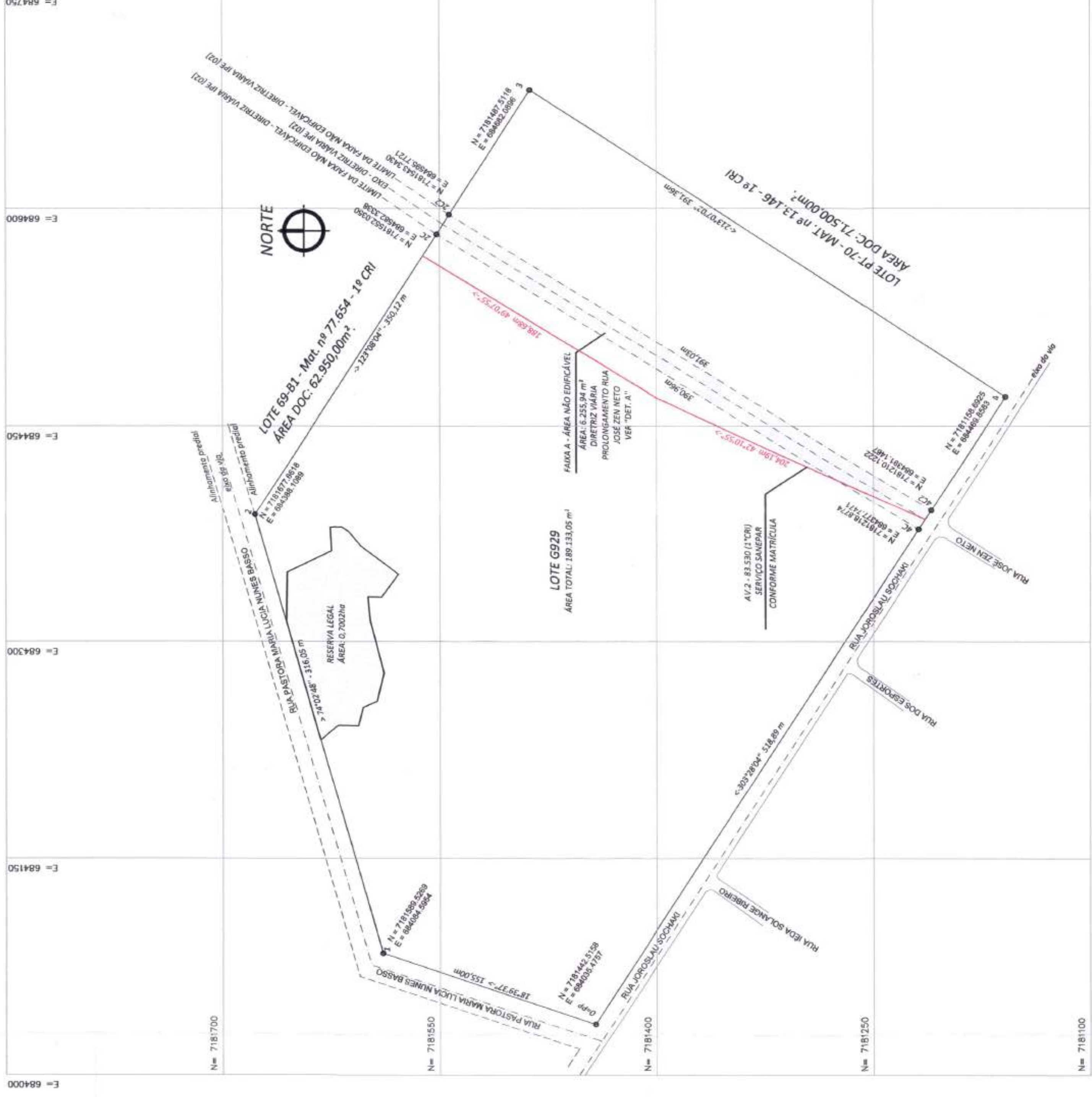
Registrada em : 15/07/2025

Valor Pago: R\$ 103,03





SITUAÇÃO ATUAL  
ESCALA 1/2000



SITUAÇÃO UNIFICAÇÃO  
ESCALA 1/2000

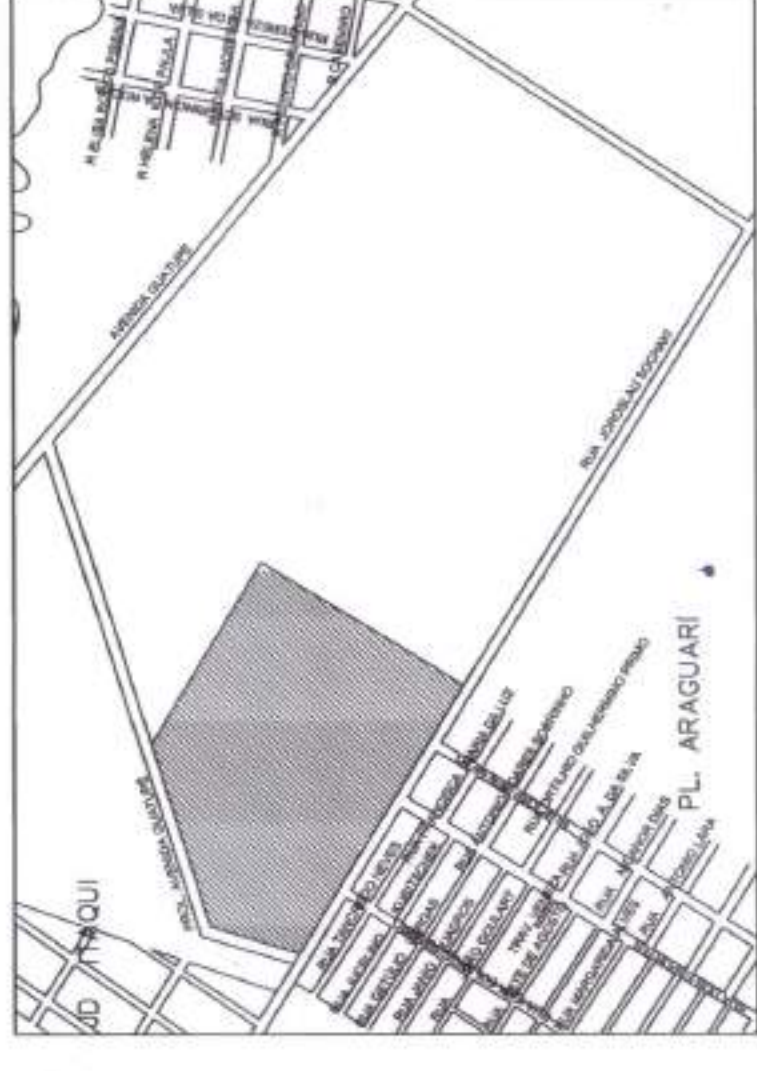
DET. A - FAIXA A: DIRETRIZ VIÁRIA DE PROLONGAMENTO RUA JOSÉ ZEN NETO - IPE[02] - ÁREA: 6.255,94 m<sup>2</sup>

ESCALA 1/2000  
N = 7181218,8774  
E = 684377,7471

16,00m  
390,96m  
351,03m

16,00m  
N = 7181552,0360  
E = 684582,3338

2C  
2C2  
N = 7181543,3430  
E = 684595,7721



PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESCALA 1/1000

ESTATÍSTICA			
DIMENSÕES DO LOTE UNIFICADO			
TESTADA	518,89 metros		
LATERAL DIREITA	391,38 metros		
LATERAL ESQUERDA	471,05 metros		
FUNDOS	350,12 metros		
PERÍMETRO	1.731,42 metros		
ÁREA TOTAL	189.133,05 m <sup>2</sup>		

LOTES / BARRIO / ZONA - INICIAL	MATRICULA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	RESERVA LEGAL (m <sup>2</sup> )	INSC. IMOBILIÁRIA
LOTE F-347 - IPE - 2002	40.100,00	83.527	0,1971	03.125.0015.0000
LOTE F-348 - IPE - 2002	61.083,30	83.528	0,5091	03.125.0016.0000
LOTE F-349 - IPE - 2002	40.958,61	83.529	0,00	03.125.0017.0000
LOTE F-350 - IPE - 2002	47.386,14	83.530	0,00	03.125.0018.0000

LOTES / BARRIO / ZONA - UNIFICADA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MATRICULA	RESERVA LEGAL (m <sup>2</sup> )	INSC. IMOBILIÁRIA
LOTE G929 - IPE - 2002	189.133,05		0,0000	

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE	
Rede de água e esgoto	1: sem rede
Rede de energia elétrica	1: com rede
Rede de telefonia	
Cabeleira de telefonia	
Bua em paralelepípedos	1: paralelos (sotão)

CONTROLE DE ALTERAÇÕES	
11	20/11/2023 Gabriel Correções Conforme 8ª análise
10	17/11/2023 Gabriel Correções Conforme 7ª análise
09	13/11/2023 Gabriel Correções Conforme 6ª análise
08	05/10/2023 Gabriel Correções Prancha
07	10/08/2023 Gabriel Contrato Georreferenciamento
No.	DATA REVISÃO
	DESENHO
	DIREÇÃO REVISÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
Data: 02/11/23  
Assinatura: [assinatura]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
Data: 02/11/23  
Assinatura: [assinatura]

76.105.543/0001-35  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
RUA PASCOUS DE OLIVEIRA, 1101  
CENTRO - CEP: 83.033-276  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Ailton Sotolek JUNIOR  
Secretário Municipal do Meio Ambiente

TODAS AS MEDIDAS, ÁREAS E CONSERVAÇÕES SÃO DE INTERA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E DO AUTORA DO PROJETO. NÃO CABENDO A MAIS QUALQUER RESPONSABILIDADE SOBRE DIVERGÊNCIAS COM RELAÇÃO AS MEDIDAS ENCONTRADAS NA LOCALIDADE.

ÚNICA

PROJETO DE UNIFICAÇÃO

UNIFICAÇÃO DOS LOTES F347, F348, F349 E F350 PARA LOTE G929 COM ÁREA TOTAL DE 189.133,05 M<sup>2</sup>

Rua José Zen Netto  
CEP: 83.055-400 - São José dos Pinhais - PR

Planta de unificação dos lotes

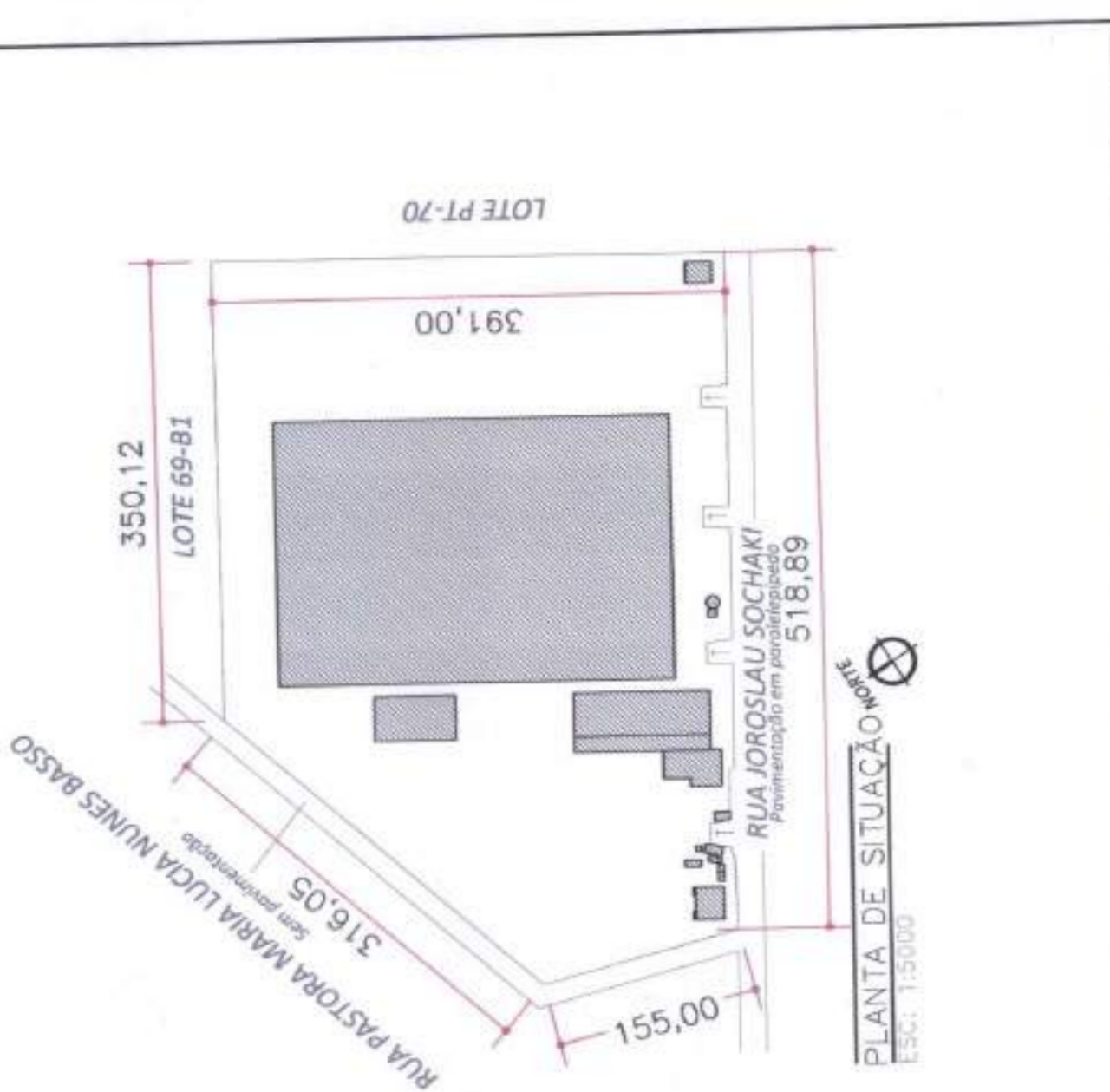
Proprietário: João Leonardo

132 metros de Medidas e Implantações LTA  
CNPJ 08.628.484/0001-00

Autor do projeto: [assinatura]

132 metros de Medidas e Implantações LTA  
CNPJ 08.628.484/0001-00  
Eng. Civil Marcelo Pélacani | CREA 30.454-D/PR



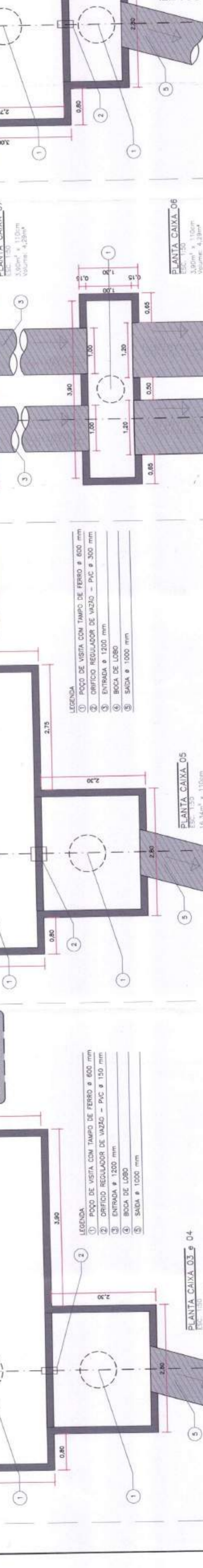
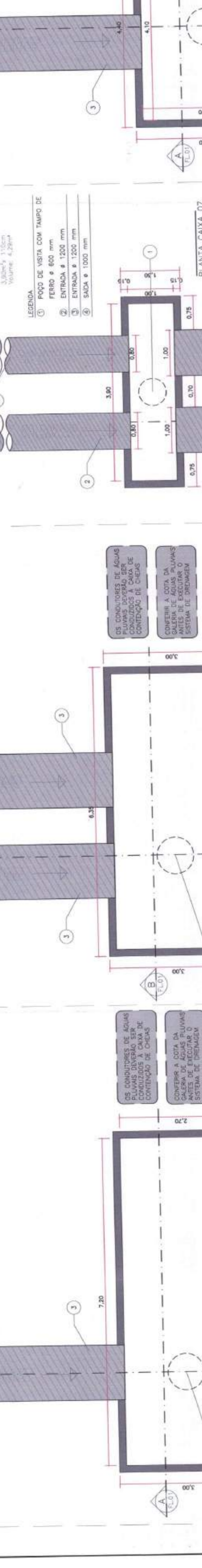
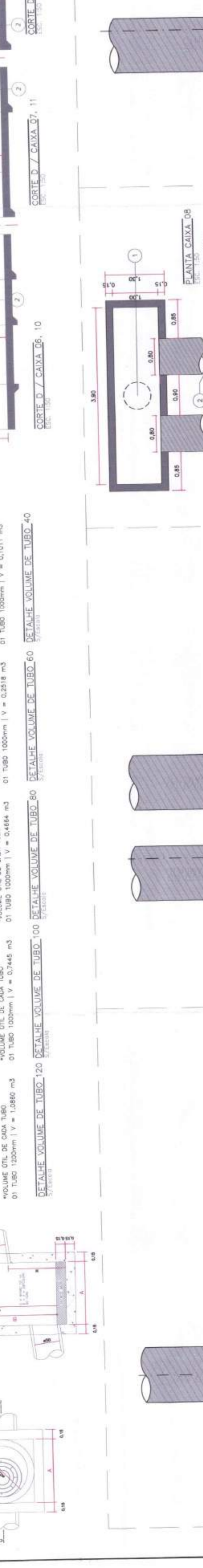
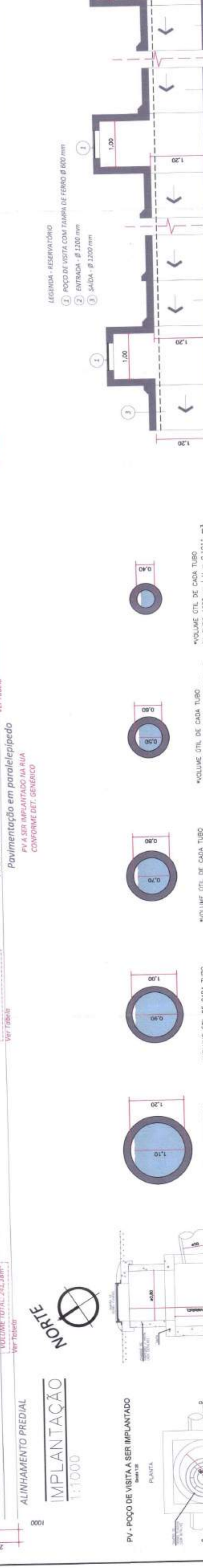
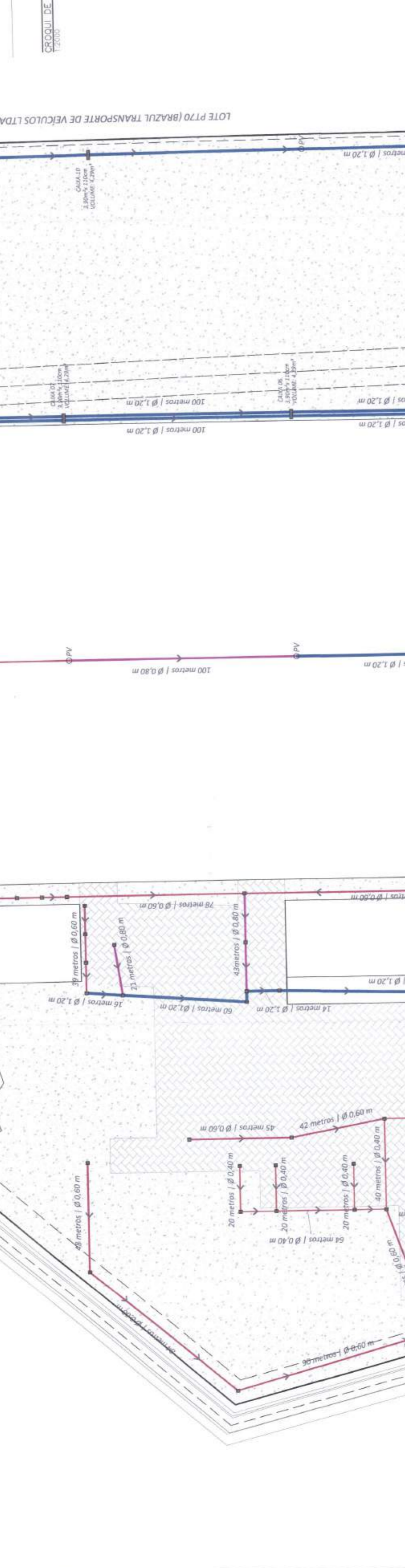
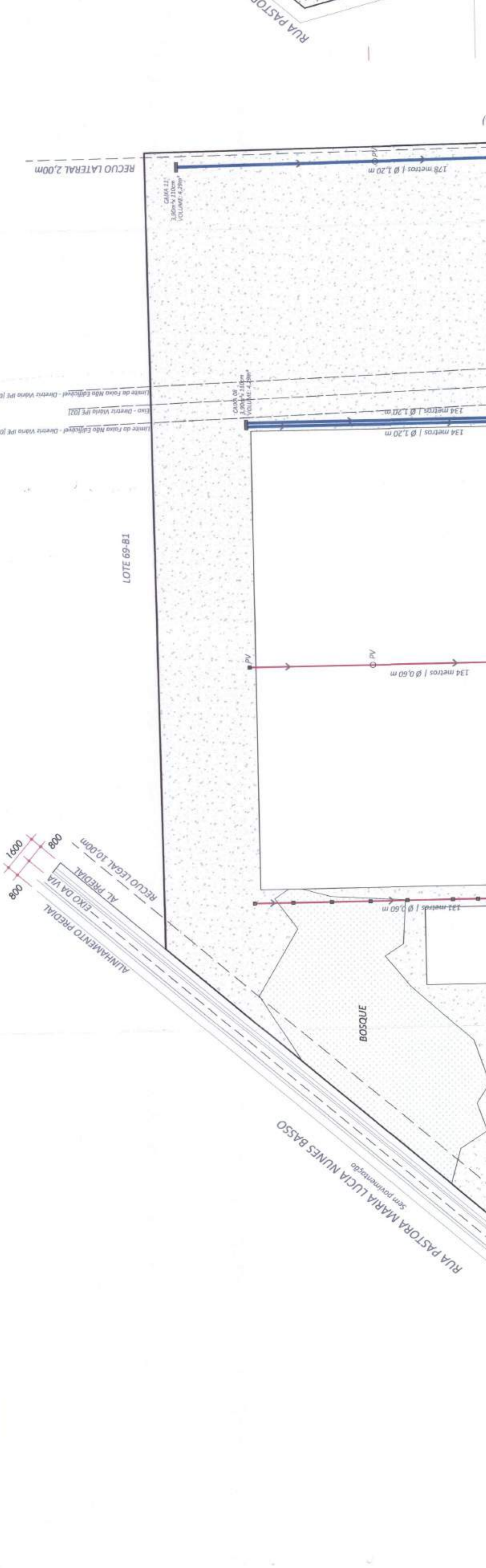
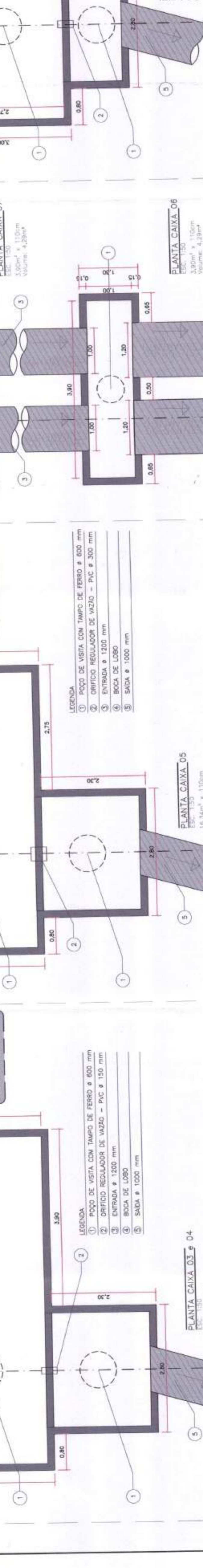
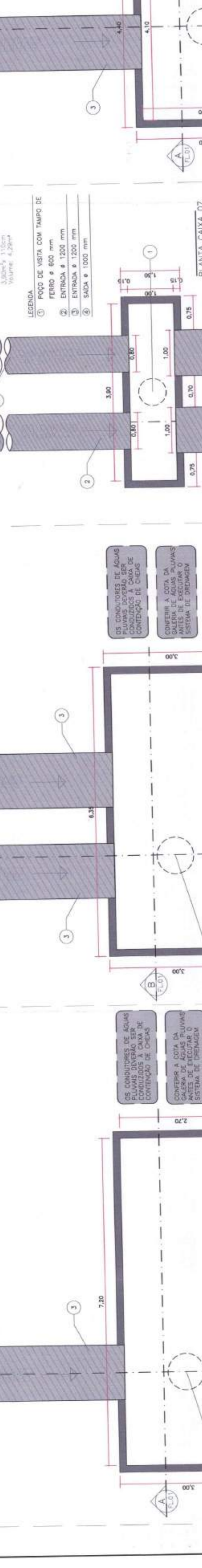
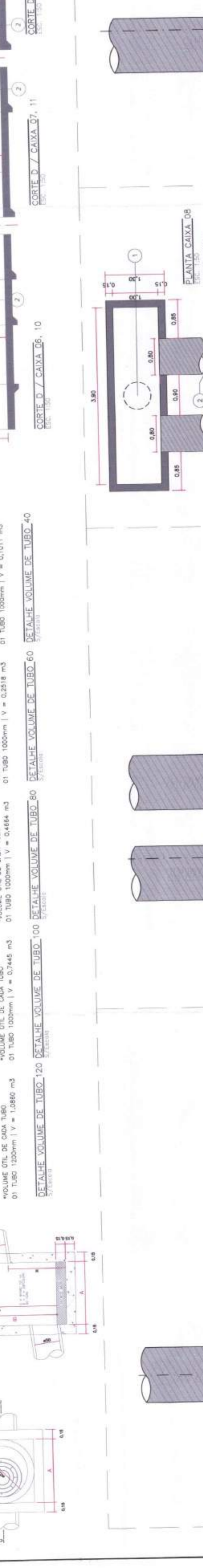
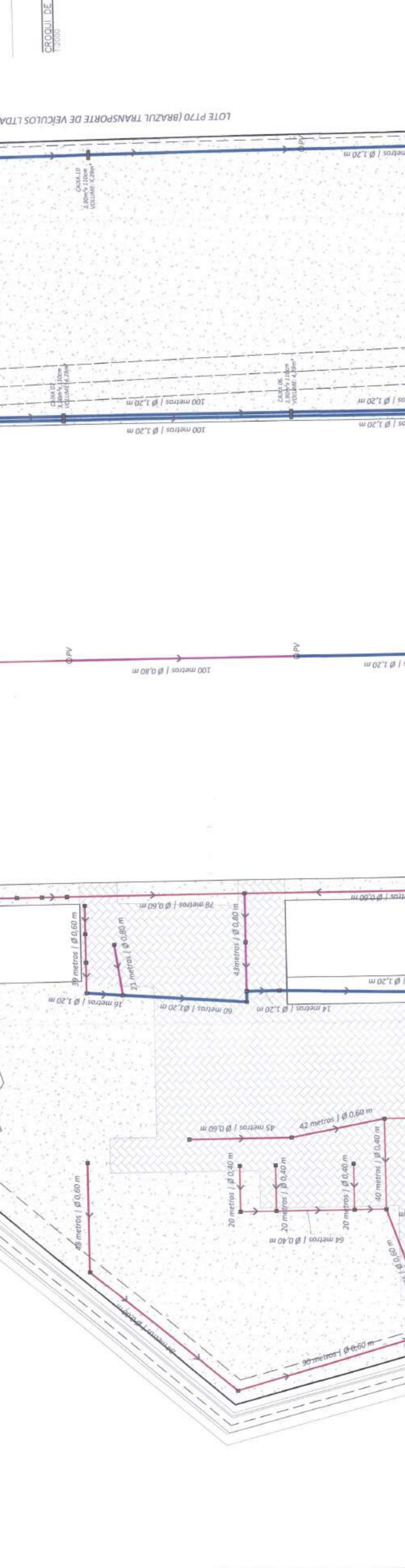
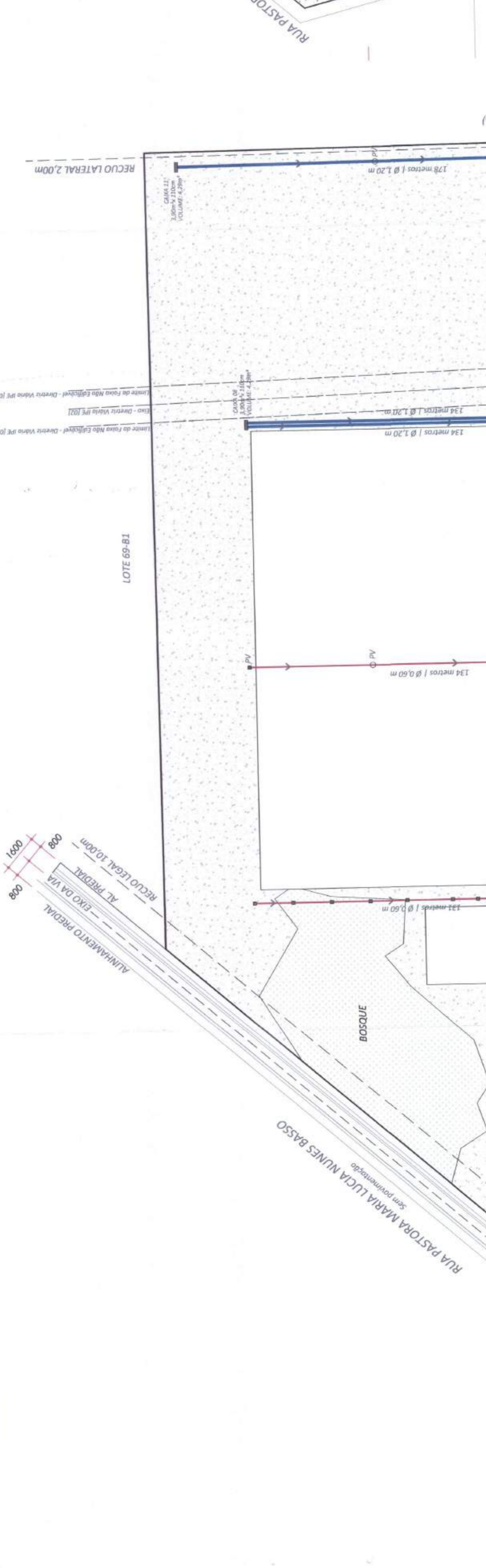
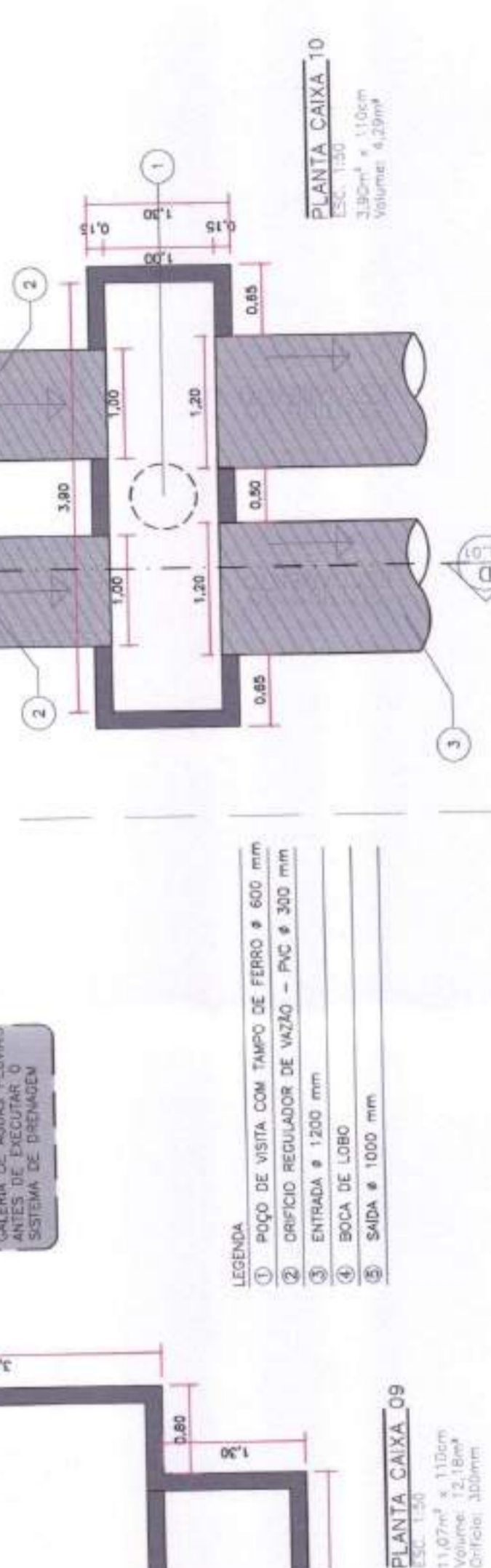
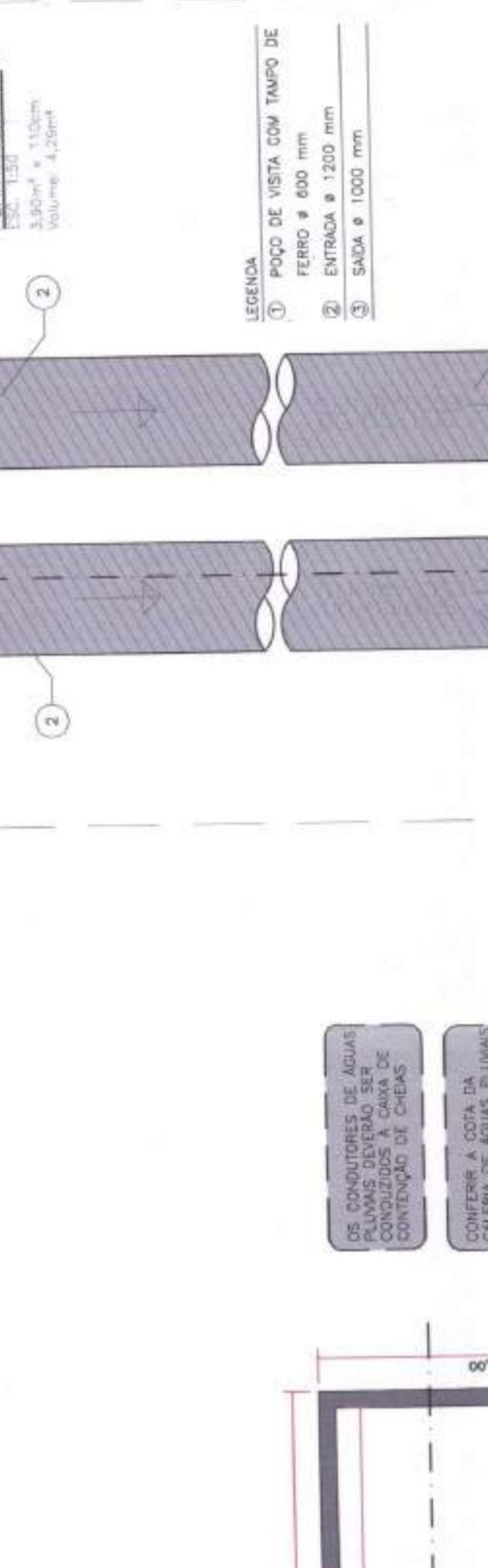
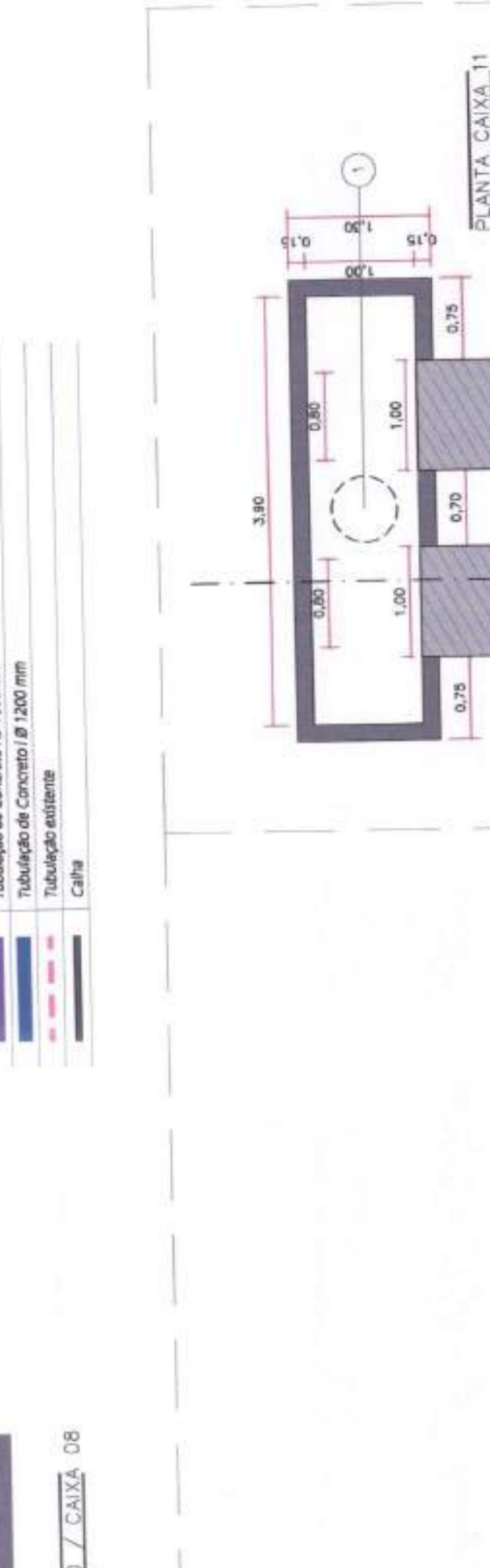
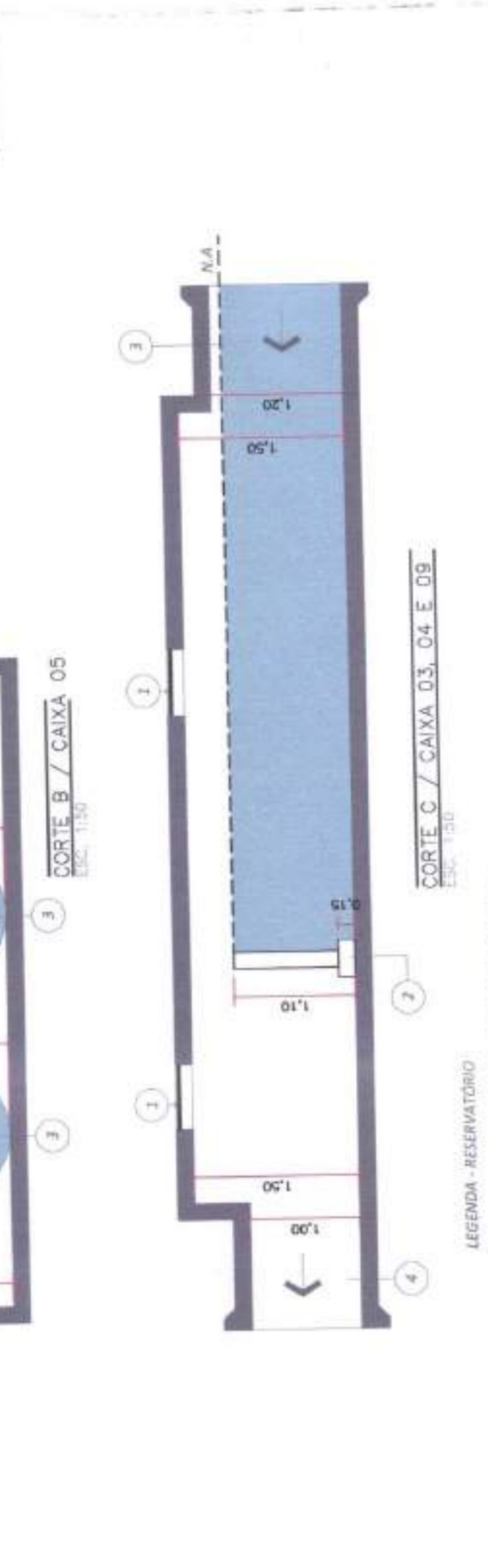
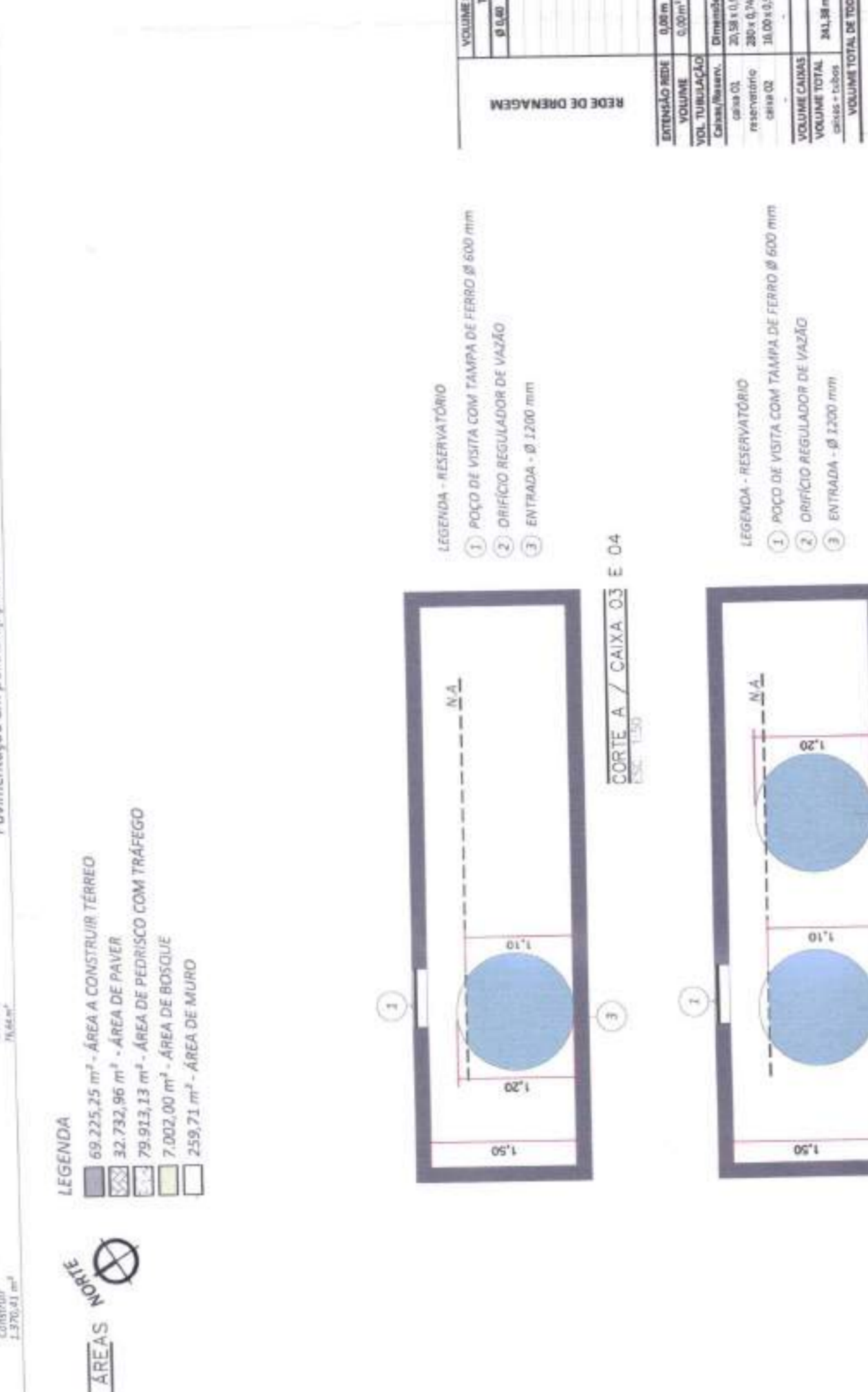
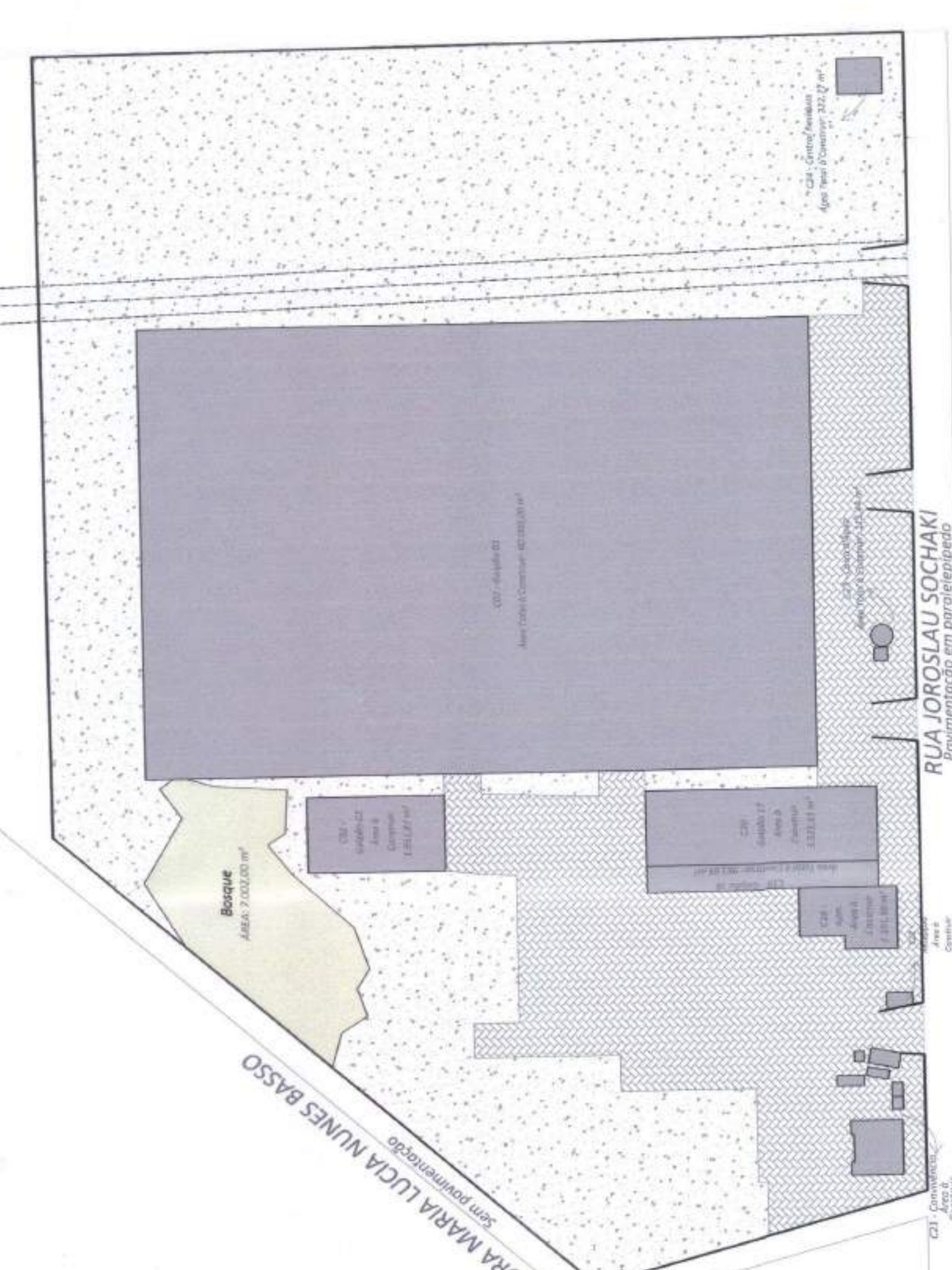


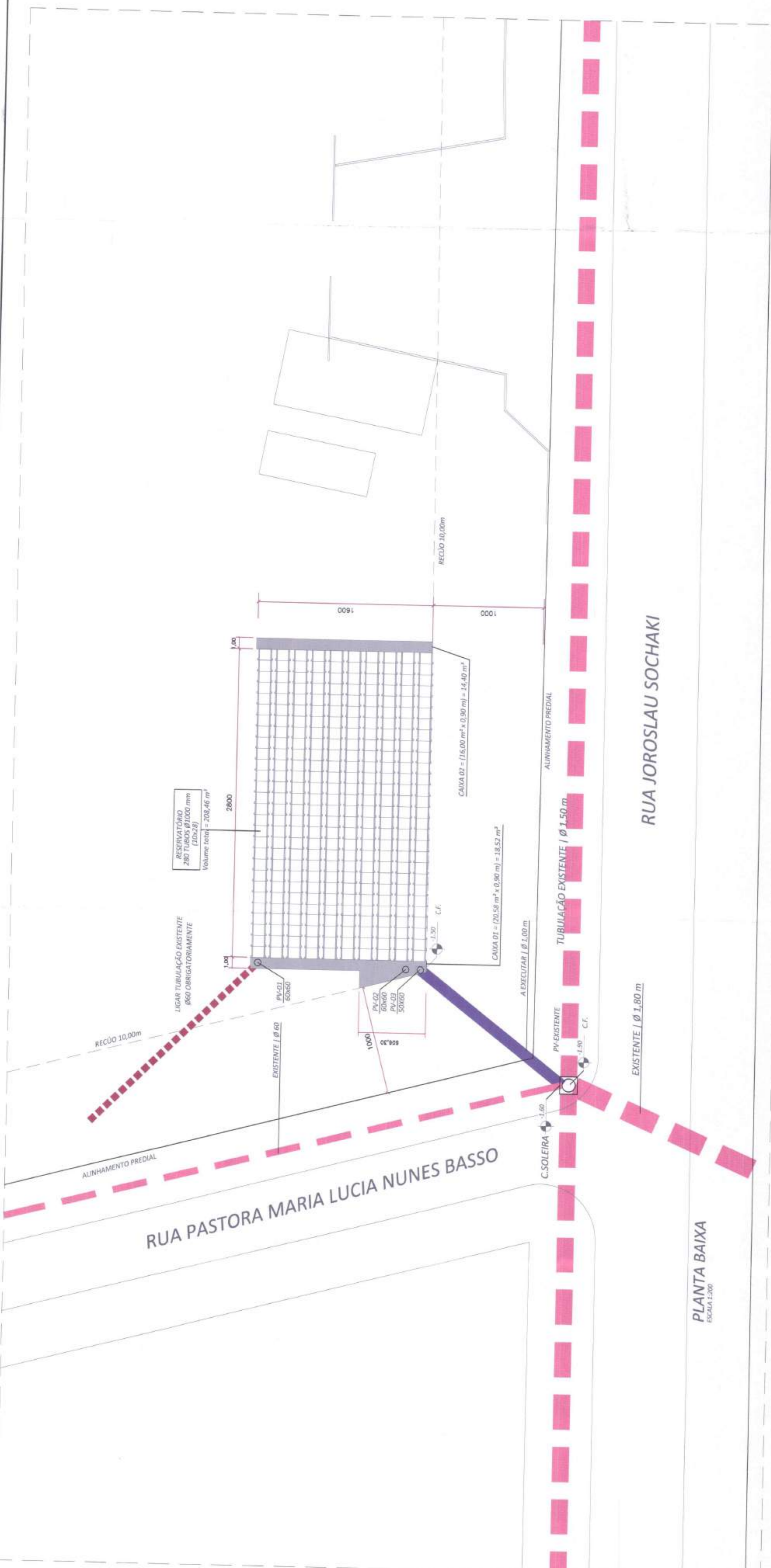
**RESUMO DE ÁREAS PERMITEÍVEIS**

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	ÁREA A CONSTITUIR	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR - PAVIMENTO TERMO	RESUMO DE ÁREAS PERMITEÍVEIS
189.133,05 m <sup>2</sup>	76.800,71 m <sup>2</sup>	69.723,27 m <sup>2</sup>	2.901,53 m <sup>2</sup>	69.723,27 m <sup>2</sup>
				32.725,96 m <sup>2</sup>
				7.002,00 m <sup>2</sup>
				7.842,45 m <sup>2</sup>
				66.225,25 m <sup>2</sup>
				259,71 m <sup>2</sup>
				133.396,40 m <sup>2</sup>

**RESUMO DE ÁREAS PERMITEÍVEIS**

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	ÁREA A CONSTITUIR	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR - PAVIMENTO TERMO	RESUMO DE ÁREAS PERMITEÍVEIS
189.133,05 m <sup>2</sup>	76.800,71 m <sup>2</sup>	69.723,27 m <sup>2</sup>	2.901,53 m <sup>2</sup>	69.723,27 m <sup>2</sup>
				32.725,96 m <sup>2</sup>
				7.002,00 m <sup>2</sup>
				7.842,45 m <sup>2</sup>
				66.225,25 m <sup>2</sup>
				259,71 m <sup>2</sup>
				133.396,40 m <sup>2</sup>





**LEGENDA - TUBULAÇÃO**

Traco / Cor	Descrição
(Green dashed)	Tubulação de PVC menores que Ø 100mm
(Blue dashed)	Tubulação de PVC Ø 100mm
(Yellow dashed)	Tubulação de PVC Ø 150mm
(Red dashed)	Tubulação de PVC Ø 200mm
(Purple dashed)	Tubulação de Concreto Ø 300mm
(Orange dashed)	Tubulação de Concreto Ø 400mm
(Light Blue dashed)	Tubulação de Concreto Ø 600mm
(Light Green dashed)	Tubulação de Concreto Ø 800mm
(Light Purple dashed)	Tubulação de Concreto Ø 1000mm
(Light Orange dashed)	Tubulação de Concreto Ø 1200mm
(Black dashed)	Tubulação existente
(Black solid)	Caixa

**PLANTA BAIXA**  
ESCALA 1:200

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS  
15/01/2023  
APPROVADO EM: PDL 003/2023  
APPROVAÇÃO Nº:  
DEPARTAMENTO DE OBRAS - DRENAGEM

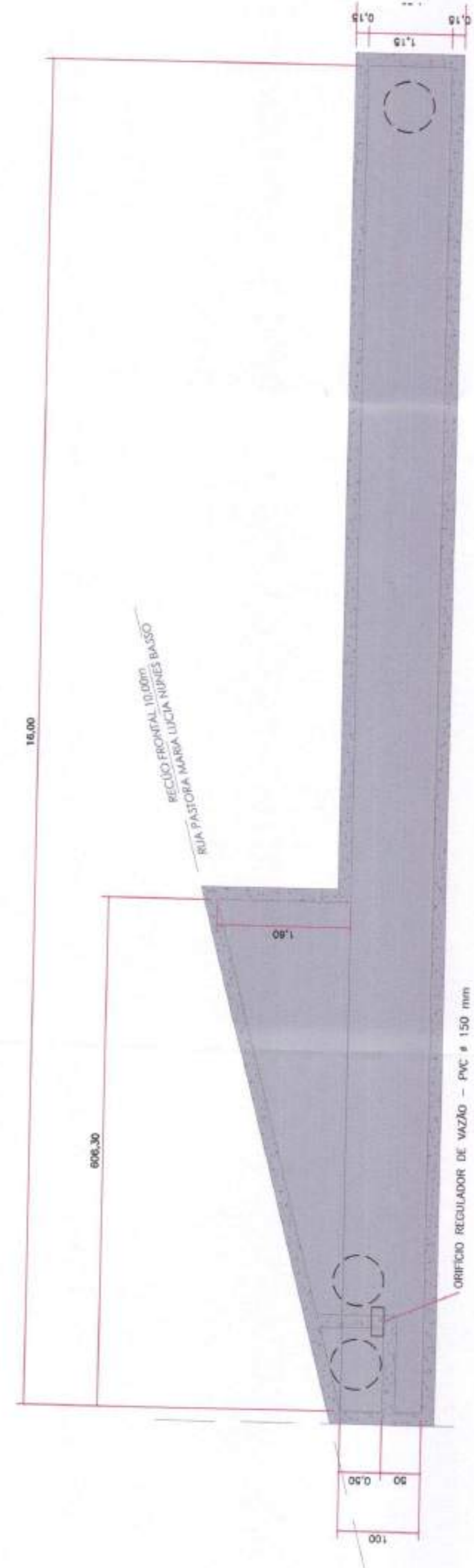
Para execução de obras em vias públicas, consultar a ALVARÁ DE EXECUÇÃO junto ao Setor de Viação e Obras Públicas (SEVOP)

**PROJETO DE DRENAGEM E CONTENÇÃO DE CHEIAS**

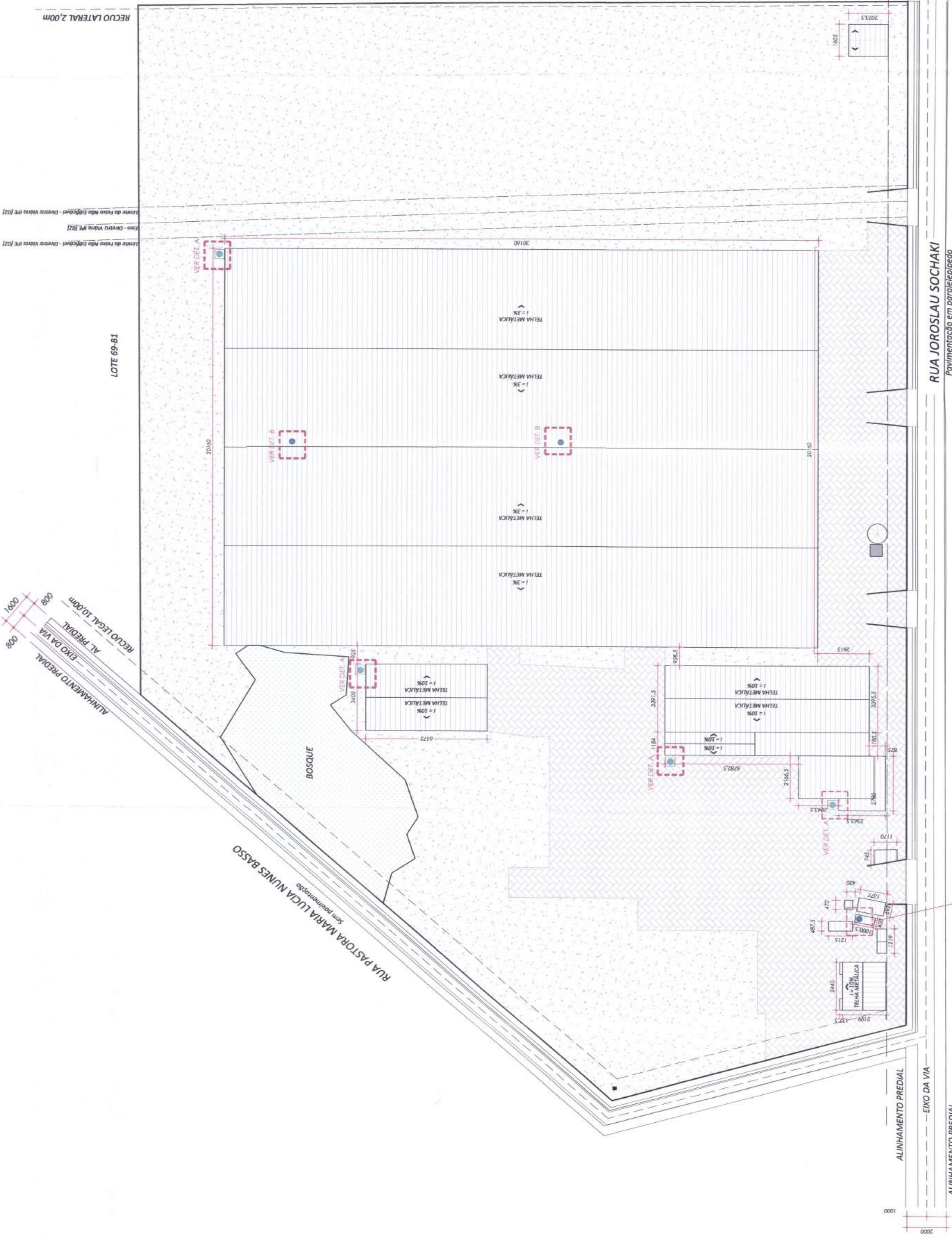
**02 / 02**

Atividade Secundária Não Poluidora  
Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 389  
CEP 83.055-400 - Ipê - São José dos Pinhais / PR  
IMPUNTAÇÃO / SITUAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS / DETALHAMENTOS E CORTES  
PRC-142-VS-DMG  
ESCALA: INDICADA NO DESENHO  
DESENHO: GABRIEL REZINDE  
AL/841 X 594 JUN/2024

Assinado de forma digital por  
ALBERTO IVAN  
ZAKIDALSKI003763  
52981  
Assinado de forma digital por  
MARCELO PRECOMA87306123904  
PRECOMA87306123904  
Assinado de forma digital por  
MARCELO PRECOMA87306123904  
PRECOMA87306123904  
Assinado de forma digital por  
MARCELO PRECOMA87306123904  
PRECOMA87306123904



**DETALHE - CAIXA DE SOLIDARIZAÇÃO**  
ESCALA 1:50



**LEGENDA**

- 01 10.151,15 m<sup>2</sup> - ÁREA A CONSTRUIR TERMO
- 02 32.232,86 m<sup>2</sup> - ÁREA DE PAVEN
- 03 79.813,11 m<sup>2</sup> - ÁREA DE PEGASCO COM TRÁFEGO
- 04 7.002,00 m<sup>2</sup> - ÁREA DE BOSQUE
- 05 259,71 m<sup>2</sup> - ÁREA DE MURDO

**CONSERVAÇÃO**

É de responsabilidade do proprietário não alterar a sigla do lote (Lote 69-B1) e não alterar o nome, a área e a localização do lote, bem como a localização de qualquer obra ou estrutura que seja construída no lote, bem como a localização de qualquer obra ou estrutura que seja construída no lote, bem como a localização de qualquer obra ou estrutura que seja construída no lote.

**ALBERTO IVAN**  
 Alameda de Normas Digitais por ZAKADLANSKI0037632 ZAKADLANSKI0037632  
 2981

**INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE**

Rede de água e esgoto | Sanebas  
 Rede de energia elétrica | Copel  
 Rede de gás | Copel  
 Rede de telefonia | Procel  
 Rede de saneamento | Sanebas

**PROJETO DE RACIONALIZAÇÃO**

Atividade Secundária: Não Poluente  
 Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 100 - Vila Pastora - Curitiba - PR  
 CEP: 81.615-400 - (041) 550-7946 (Fax) / 550-7946 (Celular) / 550-7946 (WhatsApp)

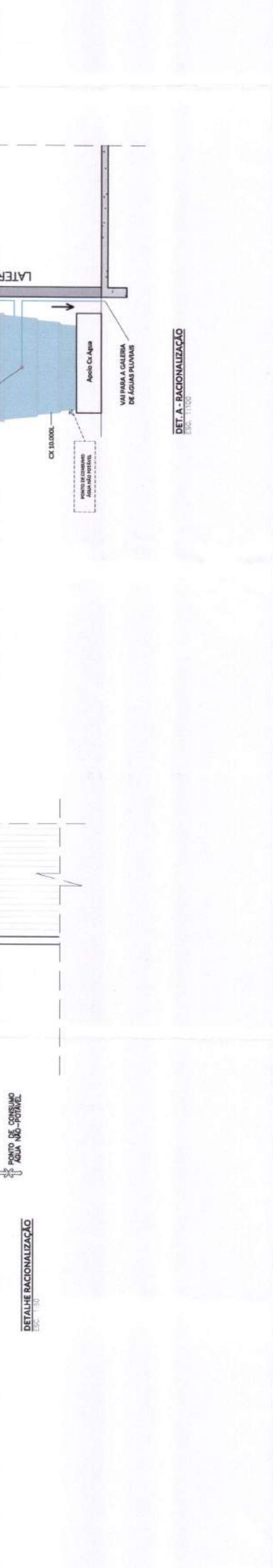
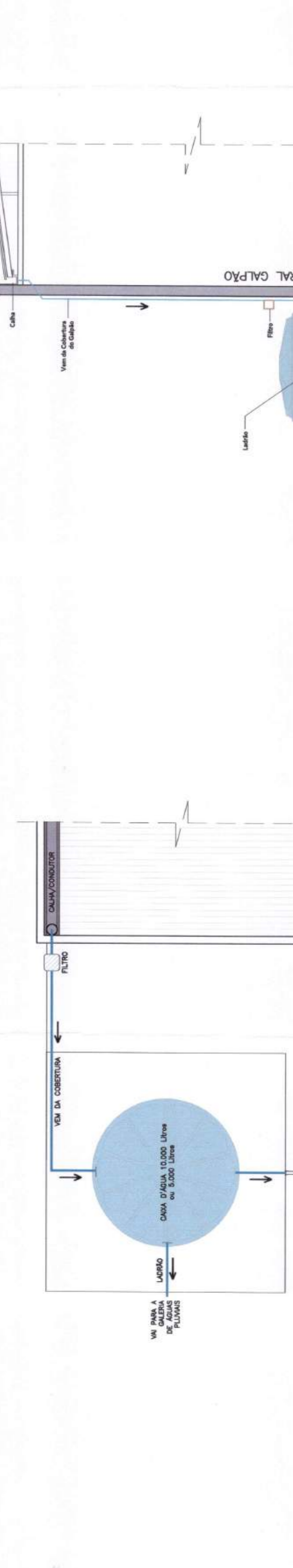
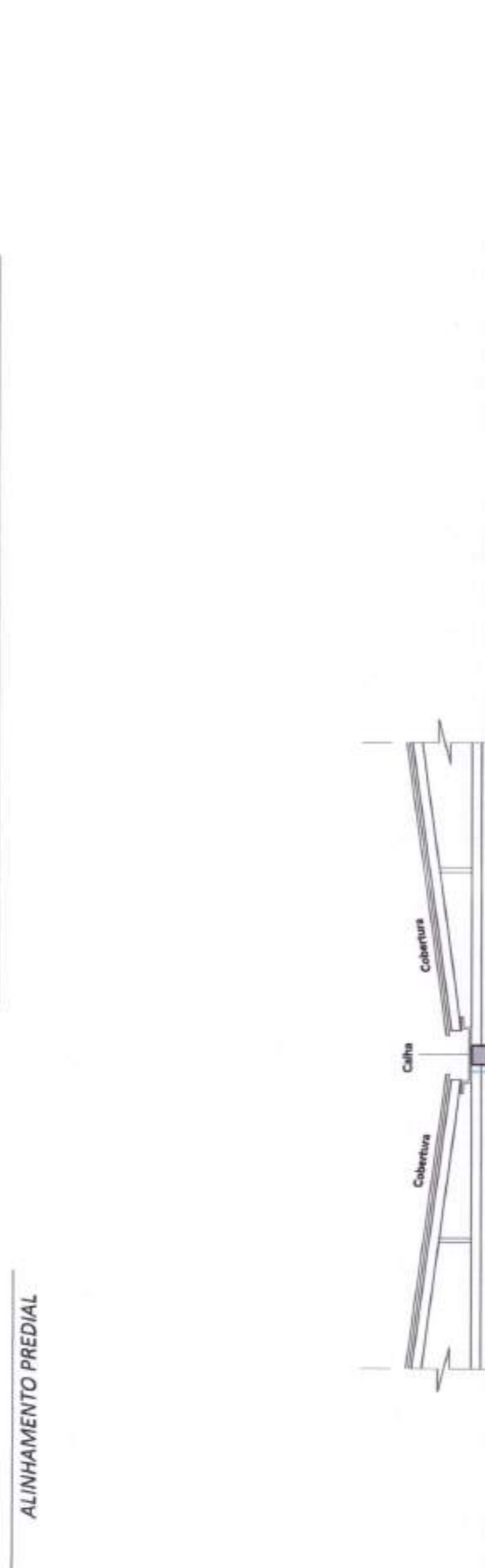
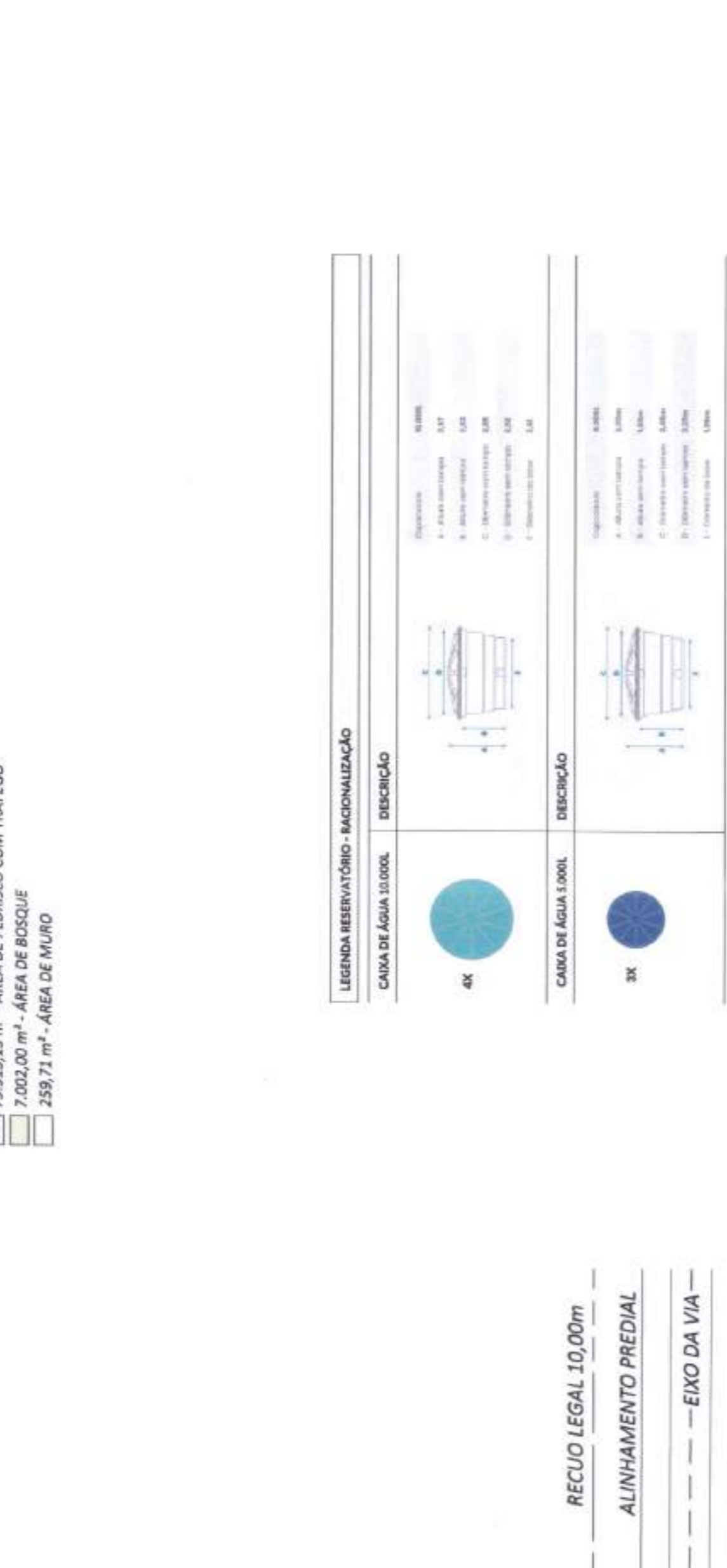
**ÚNICA**

**PROJETO DE RACIONALIZAÇÃO**

Atividade Secundária: Não Poluente  
 Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 100 - Vila Pastora - Curitiba - PR  
 CEP: 81.615-400 - (041) 550-7946 (Fax) / 550-7946 (Celular) / 550-7946 (WhatsApp)

**LEGENDA**

- 01 10.151,15 m<sup>2</sup> - ÁREA A CONSTRUIR TERMO
- 02 32.232,86 m<sup>2</sup> - ÁREA DE PAVEN
- 03 79.813,11 m<sup>2</sup> - ÁREA DE PEGASCO COM TRÁFEGO
- 04 7.002,00 m<sup>2</sup> - ÁREA DE BOSQUE
- 05 259,71 m<sup>2</sup> - ÁREA DE MURDO





Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
ESTADO DO PARANÁ

**CARTA DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE DRENAGEM E CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO**

APROVAÇÃO PDCC 003/2025 – SMVOP

Empreendimento: ATIVIDADE SECUNDÁRIA NÃO POLUIDORA.  
Proprietário: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA.  
CNPJ: 01.623.434/0001-00.  
Endereço Obra: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 389 - IPÊ.  
Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000.  
Matrícula do Imóvel: 107.140 – 1º OFÍCIO.  
Protocolo: 202409062211392251.



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. Projeto de Drenagem e CONTENÇÃO de Cheias;</b><br/>1.1 – Área total a construir: 72.026,76 m<sup>2</sup><br/>1.2 – Área total impermeável: 113.290,60 m<sup>2</sup><br/>1.3 – Área total permeável: 75.842,45 m<sup>2</sup><br/>1.4 – Taxa de permeabilidade: 40,10%<br/>1.5 – Volumes dos reservatórios de contenção de cheias: 241,38 m<sup>3</sup><br/>269,52 m<sup>3</sup><br/>176,62 m<sup>3</sup><br/>756,29 m<sup>3</sup><br/>414,98 m<sup>3</sup></p> | <p><b>2. Projeto de Racionalização;</b><br/>2.1 – Tipo de uso: Atividade Secundária<br/>2.2 – Área total construída: 72.026,76 m<sup>2</sup><br/>2.3 – Número de unidades: Não se aplica<br/>2.4 – Volume reservatório de racionalização: 4 x 10 m<sup>3</sup><br/>3 x 5 m<sup>3</sup><br/>2.5 – Número de pontos de consumo: 07 unidades</p> |
|--|---|
3. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 1720243344523 do Engenheiro Civil MARCELO PRECOMA, CREA-PR: PR-30.454/D.

**FICA APROVADO PROJETO DE DRENAGEM, CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO PODENDO O EMPREENDEDOR EXECUTAR A OBRA APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO A SER EMITIDO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO.**

**OBSERVAÇÕES:**

- Este documento faz parte da Aprovação juntamente com as pranchas carimbadas.
- Após execução da obra, o proprietário/responsável técnico deverá solicitar o **Termo de Aceite da drenagem, contenção de cheias e racionalização**, o qual deverá fazer parte do processo de obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão da Obra (CVCO).
  - Para solicitação do Termo de Aceite, atender à Instrução Normativa n.º 02 disponível no portal da PMSJP;
  - O Relatório Fotográfico Executivo deverá ser apresentado conforme orientações disponíveis no portal da PMSJP e contendo **fotos durante e após a execução da obra**.
- Caso quaisquer parâmetros aprovados pelo Alvará de Construção sofram alterações após a emissão deste, os Projetos de Drenagem, CONTENÇÃO de Cheias e Racionalização deverão ser revistos e submetido à nova análise por esta Secretaria antes da sua execução e pedido do Termo de Aceite.
- Para execução de obras em vias públicas solicitar alvará/autorização na Secretaria de Viação e Obras Públicas (SMVOP).**
- Alertamos que são de total responsabilidade dos responsáveis técnicos e proprietário:
  - O dimensionamento e execução dos dispositivos de Drenagem, CONTENÇÃO de Cheias e Racionalização;
  - A ligação da galeria de águas pluviais à rede pública/comum;
  - A identificação junto aos pontos de consumo de placas com a indicação de água não potável;
  - Quaisquer danos a moradores e/ou residências próximas ao empreendimento.
- Quando se fizer necessário, atender a Lei Complementar n.º 123/2018, Art. 169, § 1º.**
- Ficará a cargo do Responsável Técnico e/ou Proprietário, providenciar, se for o caso, o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes.**

São José dos Pinhais, 15 de janeiro de 2025.

**Marco Antonio Schatzmam**  
Engenheiro Civil  
Departamento de Obras



Documento vinculado ao protocolo 202409062211392251  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
ac904e7859e8



# Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

## ESTADO DO PARANÁ

### TERMO DE COMPROMISSO Nº 04/2019

Termo de Compromisso que entre si firmam o Município de São José dos Pinhais, subscritor do presente, doravante denominado **COMPROMITENTE**; e a empresa **AIZT TRANSPORTADORA LTDA**, doravante denominada de **COMPROMISSÁRIO**, objetivando a mitigação de impacto causado por empreendimento do compromissário.

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 76.105.543/0001-35, com sede na Rua Passos de Oliveira, nº 1101, nesta cidade, doravante denominado **COMPROMITENTE** neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Antonio Benedito Fencelon, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de Identidade RG nº 3.484.629.4 e do CPF/MF nº 445.885.429-15; e a empresa **AIZT TRANSPORTADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 18.430.476/0001-28, com sede e foro na Rua Ubalдино do Amaral, nº 927, bairro Alto da Rua XV, Curitiba-PR, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, neste ato representado por seu sócio administrador Sr. ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI, argentino, divorciado, advogado, inscrito na OAB/PR sob o nº 39.274, portador do RNE V005372-N e inscrito no CPF sob nº 003.763.529-81, residente e domiciliado na Alameda Dom Pedro II, nº 571, ap. 501, bairro Batel, Curitiba - PR; todos em conjunto ora denominados partes.

Considerando que, nos termos do art. 4º, VI, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento da política urbana;

Considerando a necessidade de serem avaliados, mitigados e compensados os impactos negativos causados pelos empreendimentos de parcelamento do solo urbano;

Considerando que o Poder Público Municipal é encarregado da promoção da política de desenvolvimento urbano, objetivando o pleno ordenamento das funções sociais da cidade e do território como um todo, de forma a garantir o bem-estar de suas populações, consoante inteligência do artigo 182 da Constituição Federal;

Considerando que o direito de propriedade, elencado no inciso XXII do artigo 5º da Constituição Federal, deve ser exercido com as limitações estabelecidas pela legislação, incumbindo ao proprietário ou ocupante a obrigação de respeitar as normas e regulamentos administrativos;

Considerando que, segundo o inciso I do artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, é diretriz da política urbana - que objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana - **"a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente e futuras gerações"**;

Considerando que, conforme o inciso IV do artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, constitui diretriz da política urbana o **"planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente"**;



# Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

## ESTADO DO PARANÁ

Considerando que, o maior impacto a ser causado pelo empreendimento se dará no sistema viário, em função do aumento do fluxo de veículos leves e pesado, e que as vias propostas como rota de acesso encontram-se sobrecarregadas e em condições não adequadas para este aumento de fluxo;

**RESOLVEM** celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, nos termos constantes das cláusulas e condições a seguir delimitadas.

### Cláusula Primeira – Do objeto

Constitui objeto do presente termo, com o intuito mitigar o impacto gerado implantação da ampliação de um *Centro de Depósito de Veículos – Serviço 2*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 03.125.0015.0000 e matrícula nº 85.527 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, deverá o empreendedor pavimentar em paralelepípedo a Rua Joroslau Sochaki entre a Rua Paul Lepoutre (Avenida Metropolitana) e o fim do paralelepípedo existente na testada do empreendimento, com extensão de 458,00 m, em conformidade com a Cláusula Segunda deste Termo.

**Parágrafo Único.** O objeto do presente termo de compromisso tem a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU (datadas de 27/03/2019), conforme artigo 96, inciso IV do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 100/15), mediante análise técnica (datadas de 25/03/2019) e do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento, conforme artigo 22, §9º da Lei Municipal nº 107/16 – e alterações.

### Cláusula Segunda - Das Obrigações da Compromissária

Pelo presente, o compromissário compromete-se a realizar:

- I. Pavimentação de via:** revestimento em paralelepípedo da Rua Joroslau Sochaki entre a Rua Paul Lepoutre (Avenida Metropolitana) e o fim do paralelepípedo existente na testada do empreendimento, com extensão de 458,00 m. A base será fornecida pela SMVOP.

**Parágrafo Primeiro.** O compromissário é responsável pela contratação e pagamento da(s) equipe(s) que realizará(ão) as obras, as implantações e/ou as demais atividades necessárias ao cumprimento da(s) contrapartida(s).

### Cláusula Terceira – Do Prazo e Comprovação de Cumprimento das Obrigações

**Parágrafo Primeiro.** O prazo para execução da contrapartida de que trata este termo fica condicionado ao pedido do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras do empreendimento, conforme parecer técnico do Grupo de Assessoramento Técnico Municipal em resposta ao protocolo nº 51016/2018.

**Parágrafo Segundo.** O cumprimento das obrigações, conforme inciso I da Cláusula Segunda deste Termo, deverá ser certificado pela(s) secretaria(s) responsável (i)s pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida.

### Cláusula Quarta – Das Atribuições do Compromitente

Pelo presente, o compromitente compromete-se a conceder o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO Total do empreendimento somente após a conclusão das ações previstas para o



# Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

## ESTADO DO PARANÁ

compromissário neste instrumento, e desde que cumpridas as exigências dos artigos 67 e 68 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Primeiro.** Nos casos em que é possível certificar a conclusão parcial, conforme previsto no artigo 69 da Lei Complementar nº 105/2016, o CVCO Parcial só será concedido desde que tenham sido executadas as ações relativas à(s) contrapartida(s) prevista(s) para o compromissário neste instrumento, no mínimo proporcionalmente, e mitigando os impactos devidos a parte da obra relativa ao empreendimento que está em condições de receber a certificação parcial, respeitando-se o prazo de execução estabelecido por ocasião da definição da(s) contrapartida(s), observado o §2º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Segundo.** Caso a(s) contrapartida(s) não possa(m) ser executada(s) de maneira parcial, conforme previsto no parágrafo anterior, para concessão do CVCO Parcial a(s) contrapartida(s) deverá(ão) ser executada(s) integralmente, observado o §3º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

**Parágrafo Terceiro.** A possibilidade de concessão do CVCO parcial, bem como a execução proporcional da(s) contrapartida(s), será(ão) avaliada(s) e decidida(s) pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que poderá fazê-lo em conjunto com as demais Secretarias Municipais responsáveis pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida, observado o §4º do art. 69 da Lei Complementar nº 105/2016.

### Cláusula Quinta - Das Disposições Gerais

**Parágrafo Primeiro.** As obrigações do compromissário constantes deste termo representam a totalidade da contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação da ampliação de um *Centro de Depósito de Veículos - Serviço 2*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 03.125.0015.0000 e matrícula nº 85.527 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, localizado na Rua Joroslau Sochaki, nº 389, Bairro Ipê, nesta cidade.

**Parágrafo Segundo.** Todas as obras e/ou implantações necessárias à execução da(s) contrapartida(s) deverão ter seus projetos analisados e aprovados na Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito e na Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Turismo.

**Parágrafo Terceiro.** Os materiais e equipamentos a serem utilizados ou adquiridos pelo compromissário para o cumprimento da(s) contrapartida(s) deverão estar em conformidade com a especificação do compromitente.

**Parágrafo Quarto.** As obras e/ou implantações (instalações) necessárias ao cumprimento da(s) contrapartida(s) serão fiscalizadas pela Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.

**Parágrafo Quinto.** A Secretaria Municipal de Urbanismo, através do Departamento de Gestão Urbana, será responsável por acompanhar a execução da(s) contrapartida(s) com o auxílio das demais Secretarias Municipais mencionadas no Parágrafo Segundo desta Cláusula Quinta.

### Cláusula Sexta – Da Inadimplência

Excetuados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente comunicados com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, documentalmente comprovados pelo compromissário e aceitos pelo compromitente, o não cumprimento do prazo de execução da contrapartida previsto na Cláusula



# Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

## ESTADO DO PARANÁ

Terceira o sujeita a multa calculada sobre a área total construída/utilizada do empreendimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$M = 0,7 \times A \times VRM + (0,005 \times N \times A \times VRM)$ , onde:

M = Valor da multa

N = Atraso em dias consecutivos

A = Área total construída/utilizada do empreendimento

VRM = Valor de Referência do Município, fixado conforme decreto municipal

**Parágrafo Primeiro.** A aplicação da multa não exime a responsabilidade do compromissário em cumprir as obrigações contidas na Cláusula Segunda do presente termo.

**Parágrafo Segundo.** A multa máxima que poderá ser aplicada será limitada ao valor correspondente a 01 (um) VRM/m<sup>2</sup> da área total construída/utilizada pelo empreendimento.

**Parágrafo Terceiro.** A fórmula descrita nesta Cláusula será aplicada apenas para os casos de cálculo de multa decorrente de inadimplência ao cumprimento das obrigações descritas no presente termo.

### Cláusula Sétima – Da Alteração das Condições Pactuadas

Este termo poderá ser alterado e prorrogado quantas vezes forem necessárias até a efetiva conclusão da execução da(s) contrapartida(s), a exclusivo critério e aprovação das partes, através de Termo Aditivo, mediante proposta escrita devidamente protocolada com 30 (trinta) dias de antecedência quando solicitado pelo compromissário.

### Cláusula Oitava – Da Vigência

O presente Termo, com eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 784, III do Novo Código de Processo Civil, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e terá vigência de 02 (dois) anos contados da data da assinatura do presente termo de compromisso.

### Cláusula Nona - Da Publicidade

Compete ao compromitente fazer publicar o extrato do presente Termo de Compromisso, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da sua celebração.

### Cláusula Décima – Das Disposições Finais

As partes declaram e reconhecem para os devidos fins que o presente Termo de Compromisso está sendo firmado de comum acordo, com o intuito de executar a contrapartida proposta para o compromissário, a fim de mitigar impacto causado pela implantação da ampliação de um *Centro de Depósito de Veículos – Serviço 2*, no lote de Inscrição Imobiliária nº 03.125.0015.0000 e matrícula nº 85.527 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município, localizado na Rua Joroslau Sochaki, nº 389, Bairro Inê, nesta cidade.



# Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

## ESTADO DO PARANÁ

As partes elegem, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São José dos Pinhais para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente Termo.

E por estarem de acordo, firmam o presente compromisso, em 04 (quatro) vias de igual teor.

São José dos Pinhais, 06 de junho de 2019.

  
ANTONIO BENEDITO FENELON

PREFEITO MUNICIPAL

TESTEMUNHAS:

  
Nome: LEONARDO FURLA  
RG: 96845777  


Nome:

RG: 6553120-8

  
06/06/2019  
São José dos Pinhais - PR



ALBERTO IVAN ZAKIDALSKI  
AIZT TRANSPORTADORA LTDA





**TERMO DE ACEITE**  
**PAVIMENTAÇÃO EM PARALELEPÍEDO**

TA n.º 016/2022 – SMVOP

Empreendimento: CENTRO DE DEPÓSITO DE VEÍCULOS – SERVIÇO 2  
Proprietário: AIZT TRANSPORTADORA LTDA  
CNPJ/CPF: 18.430.476/0001-28  
Endereço Obra: RUA JOROSLAU SOCHAKI  
Inscrição Imobiliária: 03.125.0015.0000  
Matrícula Registro de Imóveis: Matrícula 85527 1º Circunscrição



Responsável Técnico pela Execução: CF PAVIMENTAÇÃO E OBRAS LTDA  
CNPJ/CPF: 29.514.988/0001-99  
Termo de Compromisso 04/2019  
Responsável Técnico: Rogério Scherner CREA 5456/D PR  
ART: 1720220741771

Conforme solicitação via encaminhamento de protocolo nº 202202010112969206, referente às obras de PAVIMENTAÇÃO em paralelepípedo por 458m e uma área de 3150m<sup>2</sup> da Rua Paul Lepoutre (Av. Metropolitana) até a testada do empreendimento, informamos que foi realizada a vistoria no local e constatamos que foi cumprido o compromisso firmado com a Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, para a construção do empreendimento, relativo às obras de pavimentação.

**- A QUALQUER MOMENTO ESTA SECRETARIA SE RESERVA O DIREITO DE FAZER NOVAS VISTORIAS. O RECEBIMENTO DO SERVIÇO NÃO EXCLUI O A RESPONSABILIDADE REFERENTE A EXECUÇÃO DA REFERIDA OBRA.**

**A QUALQUER MOMENTO ESTA SECRETARIA SE RESERVA O DIREITO DE FAZER NOVAS VISTORIAS.**

São José dos Pinhais, 02 de Fevereiro de 2022.

  
Antonio N. da Rocha R. Junior,  
Diretor Departamento de Obras  
Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

VIA REQUERENTE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

1/4

**PARECER TÉCNICO: 032/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**REQUERENTE: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (EIV)**

**PROCESSO: 202112300214919021**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 E  
03.125.0018.0000**

**São José dos Pinhais, 26 de abril de 2022.**

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202112300214919021** apresentado por **AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA**, referente à implantação de *Atividade Secundária Não Poluidora- Indústria de Máquinas e Equipamentos Agrícolas*, no imóvel resultante da unificação dos lotes de Inscrições Imobiliárias nº 03.125.0015-0000, 03.125.0016-0000, 03.125.0017-0000 e 03.125.0018-0000, o Grupo de Assessoramento Técnico reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

#### Considerando

- i. o porte do empreendimento;
- ii. a existência de Reserva Legal averbada na matrícula do imóvel;
- iii. que o requerente informa no Estudo de Impacto de Vizinhança que a Reserva Legal encontra-se em fase de licenciamento para transferência para outra área;
- iv. a inexistência de rede pública de esgotamento sanitário no local;
- v. o impacto a ser gerado no sistema viário, em função do aumento do tráfego de veículos, em especial o de veículos pesados, que se utilizará principalmente da Rua Joroslau Sochaki, a qual possui ciclovias compartilhadas mas carece de calçadas para circulação de pedestres.
- vi. Que a circulação pela Rua Paul Lepoutre evita o conflito gerado pela circulação de veículos pesados em áreas residenciais consolidadas, em especial no Jardim Araguari e no Jardim Alegria, e na Av. Rui Barbosa que já está sobrecarregada pela circulação de veículos pesados;

o GAT recomenda que seja estabelecido como **condição para a emissão do Alvará de Construção:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/4

PARECER TÉCNICO: 032/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202112300214919021

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 E 03.125.0018.0000

- a) Apresentar licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná (IAP) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997 e Resolução SEMA/IAP 031/1998, para todas as atividades desenvolvidas pela empresa;
- b) Apresentar anuência da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR) para lançamento do esgoto na rede coletora;
- c) Apresentar delimitação da área de Reserva Legal no projeto de implantação ou, alternativamente, apresentar a aprovação da transferência da Reserva Legal pelo órgão ambiental responsável, acompanhada da atualização da situação da Reserva Legal na matrícula do imóvel;
- d) Aprovar os acessos de veículos de carga e descarga junto à Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – Departamento Municipal de Trânsito.
- e) Correção do muro de divisa do imóvel (na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso), que apresenta fissuras e sério indicio de tombamento, conforme parecer técnico do DEMUTRAN.

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

- 1) **Projeto e adequação de calçadas com ciclovia compartilhada:** da Rua Joroslau Sochaki numa extensão de aproximadamente 2.300,00m (dois mil e trezentos metros), apenas do lado empreendimento, no trecho compreendido entre as Ruas Pedro Karwowski e Paul Lepoutre, conforme os padrões estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município, compreendendo rampas para acessibilidade nas esquinas de todos os cruzamentos e em locais adicionais indicados pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) em conjunto com o Departamento Municipal de Trânsito.

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco* e aprová-lo junto ao DPTU.

Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização.

- 2) **Projeto e construção de calçadas:** na Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, ao longo da testada do imóvel (470 metros), incluindo meio fio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/4

PARECER TÉCNICO: 032/2022 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202112300214919021

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 E  
03.125.0018.0000

3) **Pavimentação definitiva em CBUQ:** da Rua Paul Lepoutre, no trecho compreendido entre a Rua Laerte Fenelon e a Rua Joroslau Sochaki, numa extensão de aproximadamente 750,00m, compreendendo regularização de base, drenagem meio fio, pavimentação e calçadas com ciclovia e sinalização do lado oposto ao Rio.

- O projeto de pavimentação deve conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos de tráfego e geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.
- Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:
  - ✓ Ensaio de Granulometria do Agregado;
  - ✓ Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
  - ✓ Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
  - ✓ Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
  - ✓ Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
  - ✓ Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;
- Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

O prazo final para execução das contrapartida será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do Termo de Compromisso.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

4/4

PARECER TÉCNICO: 032/2022 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202112300214919021

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0015.0000, 03.125.0016.0000, 03.125.0017.0000 E  
03.125.0018.0000

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação, que deverá atender à toda legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

  
José Maurício Pracomá Miranda  
Eng. Cartado CREA 44302-D  
Diretor Geral da SEMUTT

**AO REQUERENTE:**

*Em resposta ao protocolo*  
**202112300214919021**

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202112300214919021 das inscrições imobiliárias nº 03.125.0015.0000; 03.125.0016.0000; 13.125.0017.0000 e 03.125.0018.0000 em reunião do dia 04 de maio de 2022, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido – atividade secundária não poluidora (indústria de máquinas e equipamentos agrícolas), conforme parecer técnico 032/2022-GAT em 26/04/2022. De acordo com o protocolo nº 202112284311862138 referente à unificação dos lotes, retornar através de requerimento ao CMPDU para transcrever o **DEFERIMENTO** em guia amarela com nova indicação fiscal e matrícula unificada.

Em 04/05/2022



**LUCAS GRUBBA PIGATTO**

Secretário Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito e Presidente do CMPDU.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS  
PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO  
AMBIENTE

Divisão de Disposição de Resíduos e Recicláveis

Parecer Técnico – RGRCC

Empreendedor	Nome: AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA		
	CPF/CNPJ: 01.623.434/0001-00		
Empreendimento	Nome: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO INDUSTRIAL		
	Endereço: JOROSLAU SOCHAK		nº: 389
	Bairro: IPÊ	Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000	
Protocolo:	202412034213793446	Resultado:	DEFERIDO
Data:	05/12/2024	Área Total Demolida:	-----
ART/RRT nº:	1720246695327	Área Total Construída:	72.026,76m <sup>2</sup>
Responsável Técnico:	Evelyn Moro Mendes	Nº. Conselho de Classe:	159367/D

Observações:

**DEFERIMENTO mediante cumprimento do TCCA 089/2024 – NFS-e 3403-1.**

Nota: Este Parecer Técnico está limitado à gestão de resíduos de construção civil deste empreendimento e não isenta o cumprimento das demais obrigações impostas pela Secretaria de Meio Ambiente e entidades da Administração Municipal, em consonância com a legislação ambiental e urbanística vigente.

Setor	Departamento de Controle Ambiental Divisão de Disposição de Resíduos e Recicláveis	
Endereço	Rua João Ernesto Killian, nº. 537 – São Domingos	Telefone de contato (41) 3380-0500 Ramal 101



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Secretaria Municipal de Urbanismo

## ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

Nº:24/2025

**Concede a:** AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA  
**CPF/CNPJ:** 01.623.434/0001-00  
**Insc. Mun.:**  
**Licença para:** DEMOLIÇÃO  
**Finalidade:** GALPÃO  
**De uma área:** 26.909,71  
**Validade:** 10/02/2026  
**Protocolo:** 5014568433  
**Ano:** 2025  
**Data:** 03/02/2025  
**Cad. Imobiliário:** 1625836 **Insc. Imob.:** 03.125.0025.0000 **Unidade:** 03 **Matrícula:** 107140  
**Endereço:** RUA: JOROSLAU SOCHAKI, 389 **Compl.:**  
**Quadra:** **Lote:** G929  
**Loteamento:** SUBDIVISAO  
**Cód. Município:** 4160 **Bairro:** IPÊ  
**Alvará de Const.:**  
**Finalidade:**  
**Observação:** A área a ser demolida informada é de total competência do responsável técnico  
**Compl. da Obra:**

Executores:	CPF/CNPJ:	Documento:
<b>Engenheiro</b> MARCELO PRECOMA	873.061.239-04	<b>Principal</b>

O DEPÓSITO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E CALIÇAS NO PASSEIO IMPLICARA EM MULTA AO PROPRIETÁRIO.

**EXPEDIDO POR:** RODRIGO DECKER

**SÃO JOSÉ DOS PINHAIS,** 10 de fevereiro de 2025

impressa em 10 de fevereiro de 2025 por RODRIGO DECKER.

Usuário que assinou o processo: TATIANE BOWONIUK  
no dia 10/02/2025 e hora 12:18:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: FLORISVALDO JOAQUIM SANTOS JR  
no dia 11/02/2025 e hora 10:09:00 mediante autorização por login e senha.

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO  
no dia 11/02/2025 e hora 18:37:00 mediante autorização por login e senha.



Documento vinculado ao protocolo 202502035014568433  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
866d48bf171b

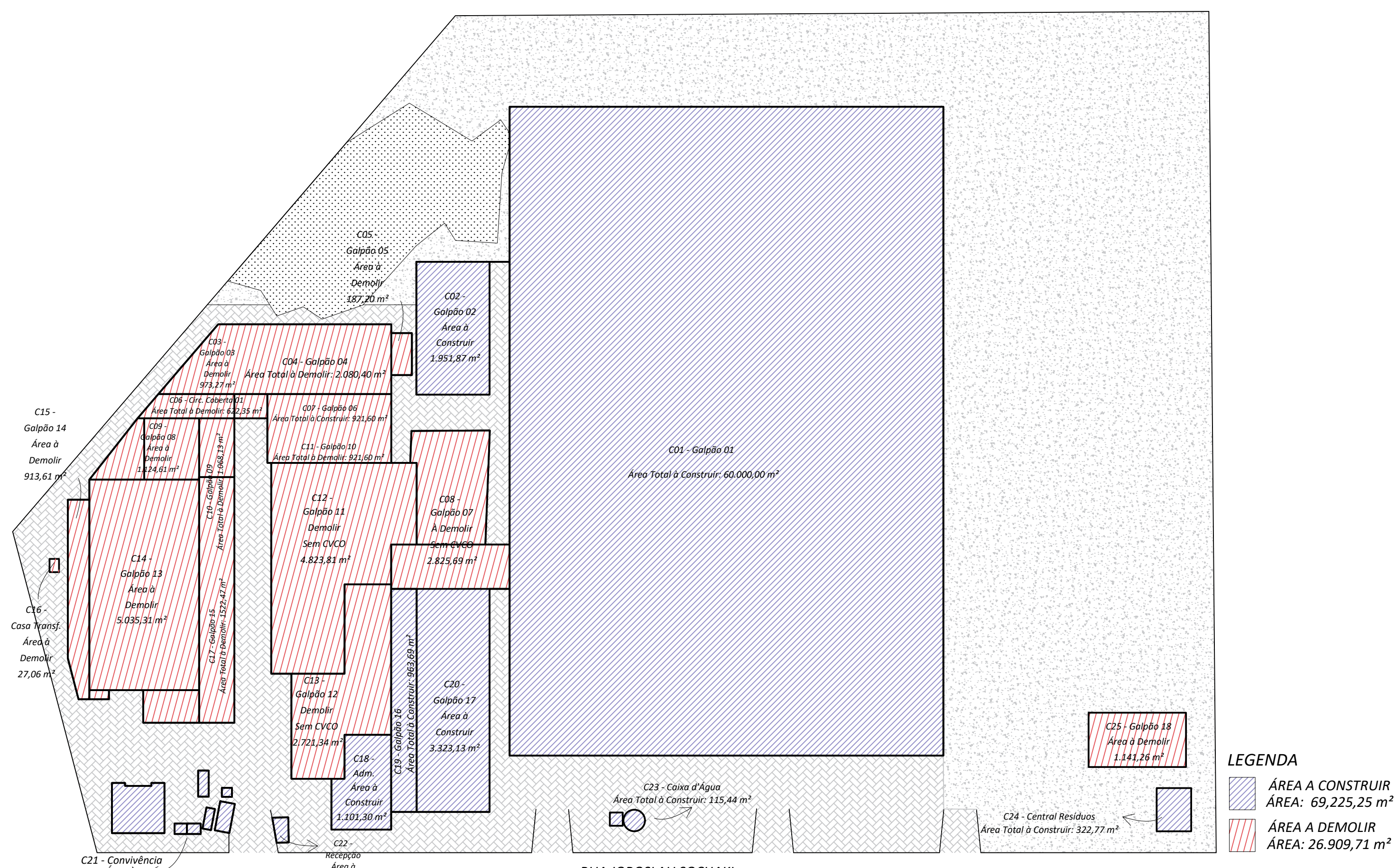


DIAGRAMA DE ÁREAS - A DEMOLIR / CONSTRUIR  
ESCALA

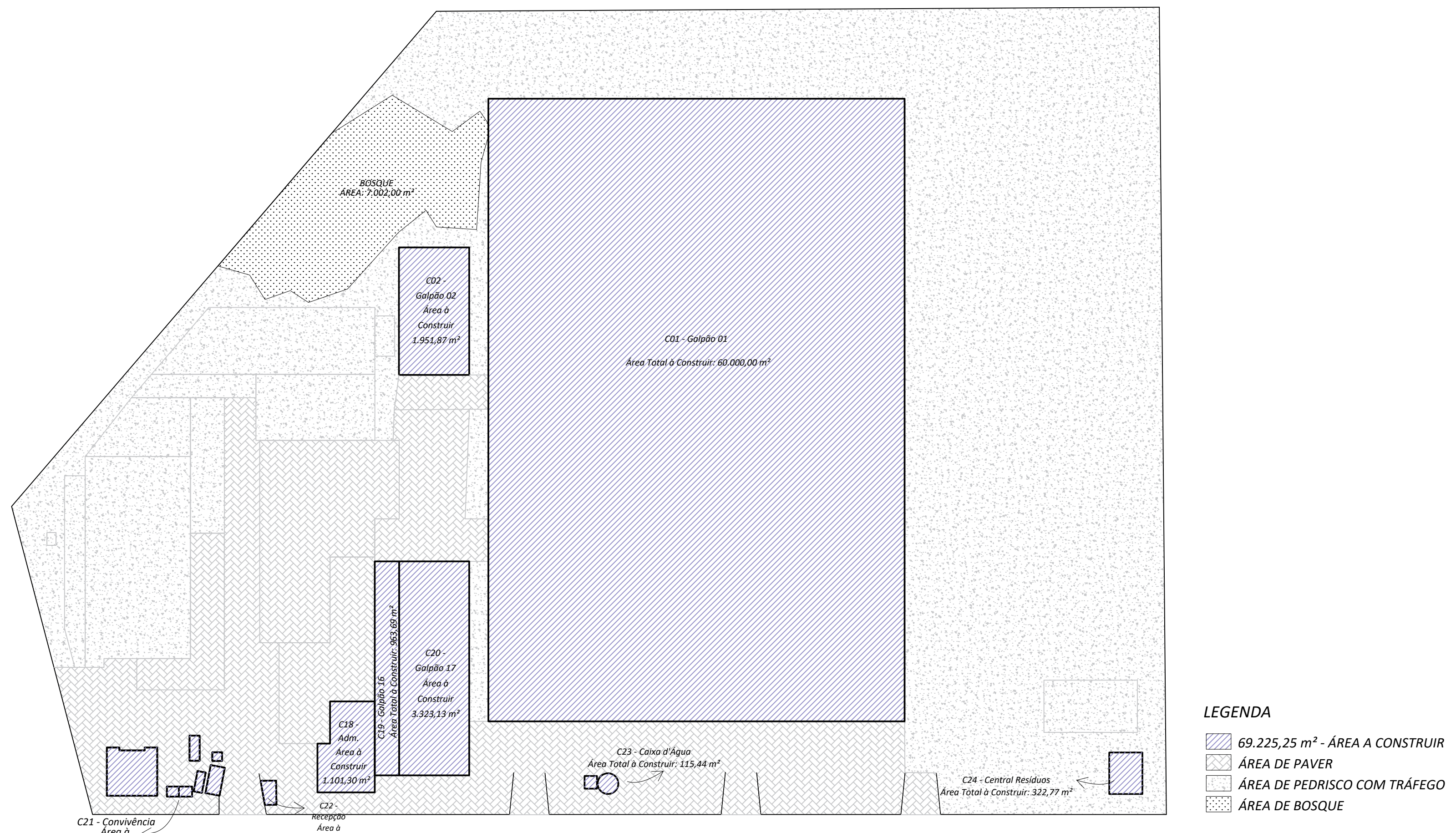
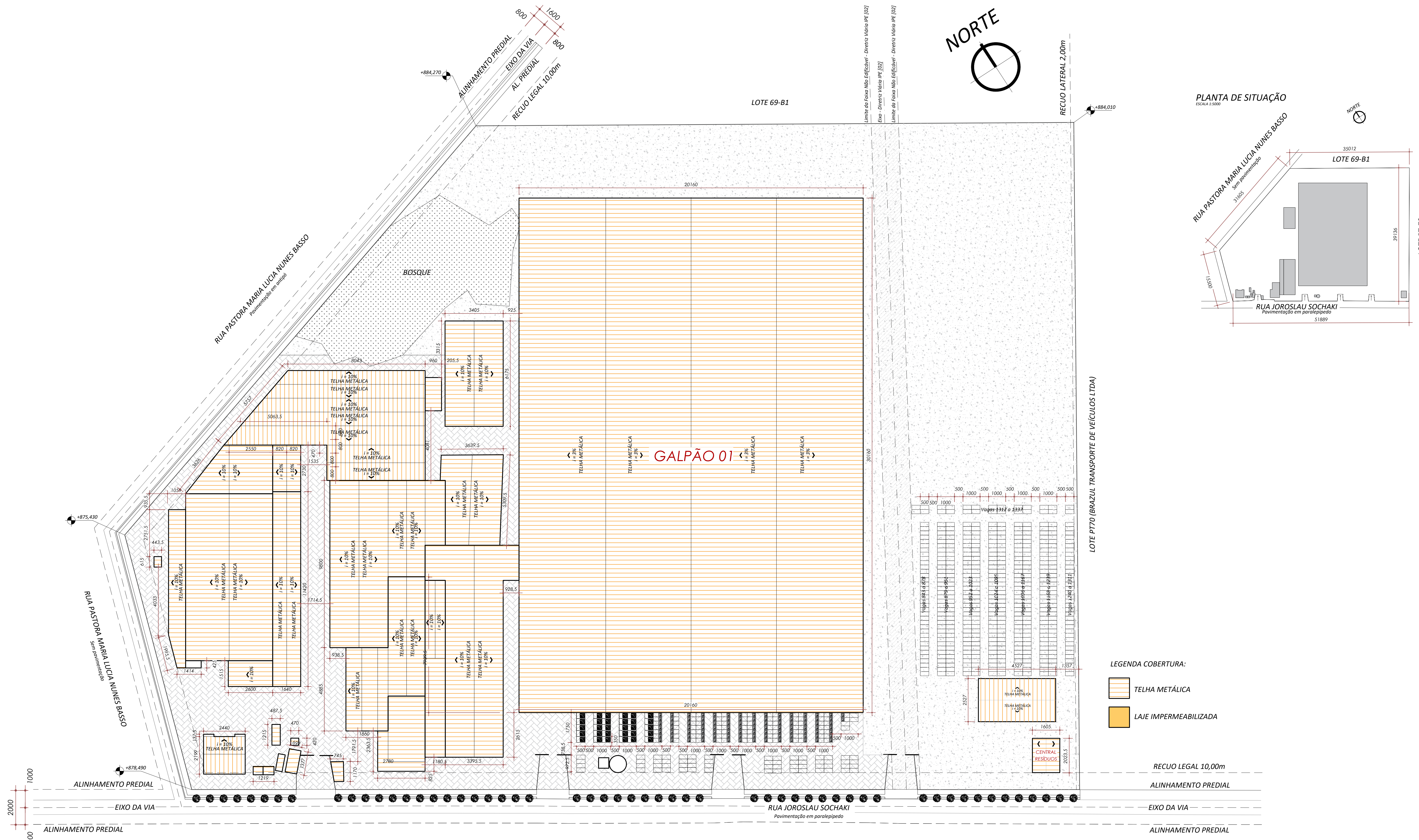
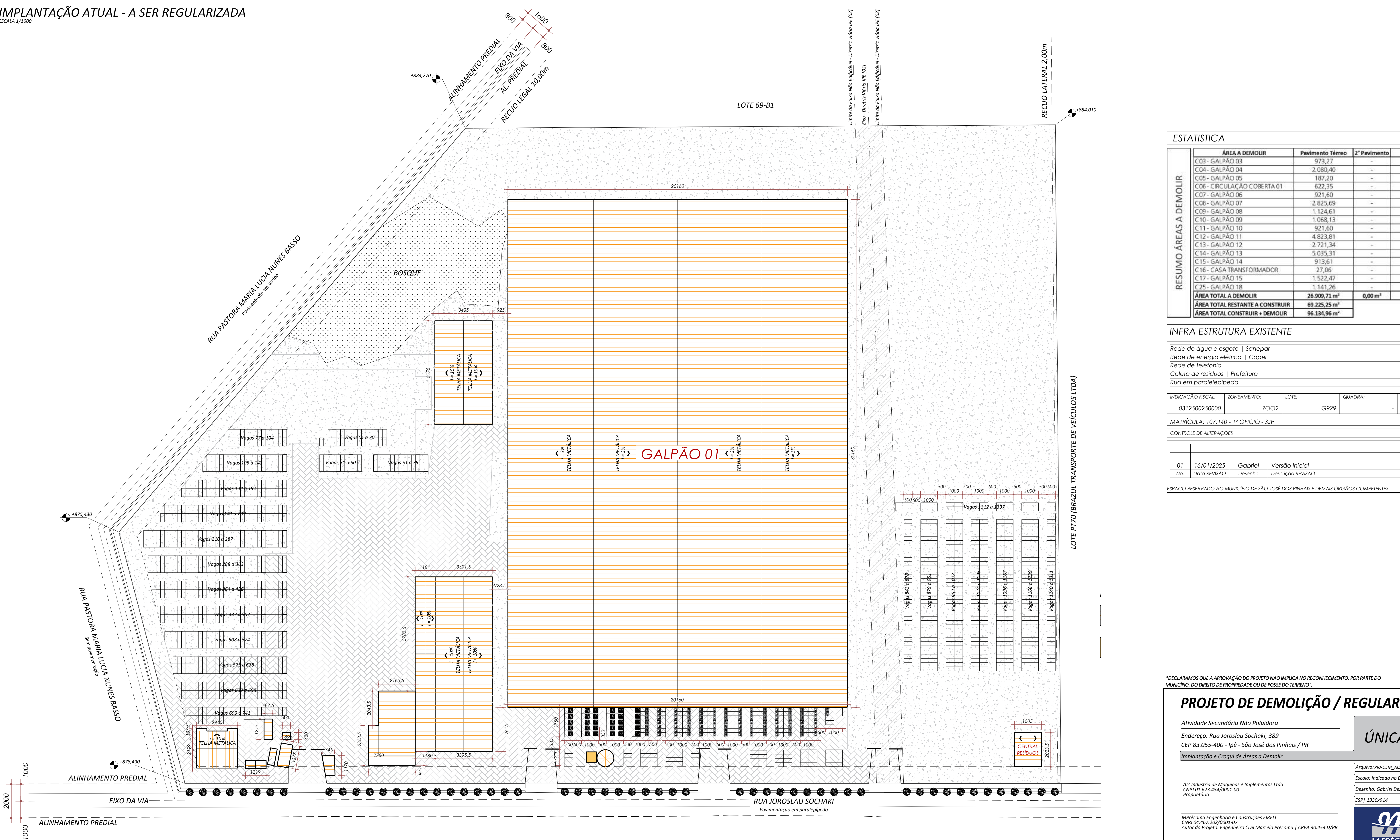


DIAGRAMA DE ÁREAS A CONSTRUIR  
ESCALA



IMPLANTAÇÃO ATUAL - A SER REGULARIZADA  
ESCALA 1:2000



**ESTATÍSTICA**

RESUMO ÁREAS A DEMOLIR	ÁREA A DEMOLIR	Pavimento Térreo	2º Pavimento	TOTAL
C03 - GALPÃO 03	973,27	-	-	973,27
C04 - GALPÃO 04	2.080,40	-	-	2.080,40
C05 - GALPÃO 05	187,20	-	-	187,20
C06 - CIRCULAÇÃO COBERTA 01	622,35	-	-	622,35
C07 - GALPÃO 06	921,60	-	-	921,60
C08 - GALPÃO 07	2.863,69	-	-	2.863,69
C09 - GALPÃO 08	1.124,61	-	-	1.124,61
C10 - GALPÃO 09	1.068,13	-	-	1.068,13
C11 - GALPÃO 10	921,60	-	-	921,60
C12 - GALPÃO 11	4.823,81	-	-	4.823,81
C13 - GALPÃO 12	2.721,34	-	-	2.721,34
C14 - GALPÃO 13	5.035,31	-	-	5.035,31
C15 - GALPÃO 14	913,61	-	-	913,61
C16 - CASA TRANSFORMADOR	27,06	-	-	27,06
C17 - GALPÃO 15	1.522,47	-	-	1.522,47
C25 - GALPÃO 18	1.141,26	-	-	1.141,26
<b>ÁREA TOTAL A DEMOLIR</b>	<b>26.909,71 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>-</b>	<b>26.909,71 m²</b>
<b>ÁREA TOTAL RESTANTE A CONSTRUIR</b>	<b>69.225,25 m²</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.225,25 m²</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIR + DEMOLIR</b>	<b>96.134,96 m²</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96.134,96 m²</b>

**INFRA ESTRUTURA EXISTENTE**

Rede de água e esgoto | Saneapar  
Rede de energia elétrica | Copel  
Rede de telefonia  
Coleta de resíduos | Prefeitura  
Rua em correspondência

**INDICAÇÃO FISCAL:** ZONAMENTO: LOTE: QUADRA: PLANTA:  
6312500250000 2002 G929 - UNIFICAÇÃO

**MATRÍCULA:** 107.140 - 1ª OFICINA - SJP

**CONTROLE DE ALTERAÇÕES**

Nº	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO
01	16/01/2025	Gabriel	VERSÃO INICIAL

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAS ORGÃOS COMPETENTES

**DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA RECOMENDACIONE, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO.**

**PROJETO DE DEMOLIÇÃO / REGULARIZAÇÃO**

Atividade Secundária Não Poluidora  
Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 389  
CEP 83.055-400 - Ipe - São José dos Pinhais / PR

Implantação e Criação de Áreas a Demolir

**ÚNICA**

Arquiteto: PR-2024, AIO-021, 2010  
Engenheiro: Indicado no Desenho  
Desenho: Gabriel Decarli  
Projeto: SJP

M.P.R. Engenharia e Construções EIRELI  
CPF: 04.467.202/0001-07  
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Pricomo / CREA 20.454-D/PR

M.P.R. Engenharia e Construções EIRELI  
CPF: 04.467.202/0001-07  
Responsável: Técnico - Engenheiro Civil Marcelo Pricomo / CREA 20.454-D/PR

M.P.R. Engenharia e Construções EIRELI  
CPF: 04.467.202/0001-07

**RENOVAÇÃO DE LICENÇA DE OPERAÇÃO**

O Instituto Água e Terra, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o nº 22.109.931-1, concede LO - Licença de Operação nas condições e restrições abaixo especificadas.

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
CPF/CNPJ <b>01.623.434/0001-00</b>	Nome/Razão Social <b>AIZ INDUSTRIA DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA</b>		
RG/Inscrição Estadual ---	Logradouro e Número Rua Joroslau Sochaki, 389		
Bairro Ipê		Município / UF São José dos Pinhais/PR	CEP 83.055-400

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO			
Atividade <b>Ind. de material de transporte</b>			Porte Excepcional
Atividade Específica Fabricação de Peças e Acessórios sem Galvanoplastia, Fabricação de Outras Peças e Acessórios Para Veículos Automotores não Especificadas Anteriormente, Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente, Fabricação e Montagem de Veículos Rodoviários sem Linha de Galvanoplastia			
Detalhes da Atividade fabricação, manutenção e reparação de máquinas, cabines, carroceiras e reboques para caminhões			
Coordenadas UTM (E-N) 684106.0 - 7181419.2	Logradouro e Número Rua Joroslau Sochaki, 389		
Bacia Hidrográfica Iguaçu	Bairro Ipê	Município / UF São José dos Pinhais/PR	CEP 83.055-400

**3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

3.1 MATÉRIA-PRIMA	
Descrição	Quant./Dia
barras de aço	38.00 t
chapas metálicas	1000.00 t
madeira	12.94 m3
solda	0.06 t
tintas	1.00 m3
tubos	45.00 t

3.2 PRODUTO ELABORADO	
Descrição	Quant./Dia
caminhões implementados	100.00 unid
cilindros	100.00 unid
customização de equipamentos linha amarela	30.00 unid
equipamentos elétricos	30.00 unid
equipamentos radio controlados	40.00 unid
fabricação de eixos	120.00 unid
guindastes	10.00 unid
implementos rodoviários	63.00 unid

3.3 ÁGUA UTILIZADA				
Origem Água	Tipo de Uso	Volume (m³/hora)	Nº Outorga	Coordenadas UTM (E-N)
Rede Pública	Humano	0,89	--	684188.8 - 7181388.4

3.4 EFLUENTES LÍQUIDOS					
Origem Efluente	Forma Tratamento	Destino Final	Vazão (m³/hora)	Nº Outorga	Coordenadas UTM (E-N)
Efluente de esgoto sanitário	Rede Pública	Rede Pública	0,36	--	684188.8 - 7181388.4

3.5 RESÍDUOS SÓLIDOS		
Código e Descrição	Quant./Dia	Destino Final
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	0,50 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	2,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	1,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130201 - Óleos de motores, transmissões e lubrificação usados ou contaminados	2,00 l	Aterro Industrial Terceiros
130113 - Outros óleos hidráulicos	1,50 l	Aterro Industrial Terceiros
200101 - Papel e cartão	0,50 kg	Reciclagem externa
200139 - Plásticos	0,05 kg	Reciclagem externa
200139 - Plásticos	0,05 kg	Aterro Industrial Terceiros

Obs.: As informações das sessões 1, 2 e 3 são de responsabilidade do requerente.

**4. CONDICIONANTES**

1. A presente Licença foi emitida de acordo com o que estabelecem os Artigos 8º, Inciso III da Resolução Nº 237/97 - CONAMA, e 3º, Inciso VII da Resolução Nº 107/2020 - CEMA, 09 de Setembro de 2020, e autoriza a operação propriamente dita do empreendimento e atividade, devendo ser observados rigorosamente, durante sua operação, os itens abaixo listados, bem como outros eventuais, constantes de fases anteriores do licenciamento ambiental.

2. A concessão desta licença não impedirá exigências futuras, decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme Decreto Estadual 857/79 - Artigo 7º, § 2º.

3. O não cumprimento à legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seus representantes, às sanções previstas na Lei Federal 9.605/98, e seus decretos regulamentadores

4. Os níveis de pressão sonora (ruídos) decorrentes da atividade desenvolvida no local do empreendimento deverão estar em conformidade com aqueles preconizados pela Resolução CONAMA N.º 001/90.

5. Os critérios adotados para emissão da presente Licença de Operação poderão ser reformulados e/ou complementados de acordo com o desenvolvimento científico e tecnológico e a necessidade de preservação ambiental.

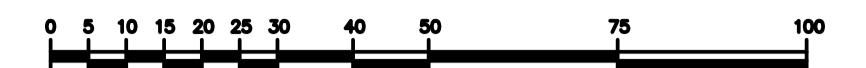
6. As ampliações ou alterações nos processos de produção ou volumes produzidos, ora licenciados, de conformidade com o estabelecido pela Resolução CEMA nº 107, 09 de Setembro de 2020, ensejarão novos licenciamentos, prévio, de instalação e de operação, para a parte ampliada ou alterada.

7. A presente licença não contempla aspectos de segurança das instalações, estando restrita a aspectos ambientais.



NOTAS E DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

ESCALA GRÁFICA 1 : 1000

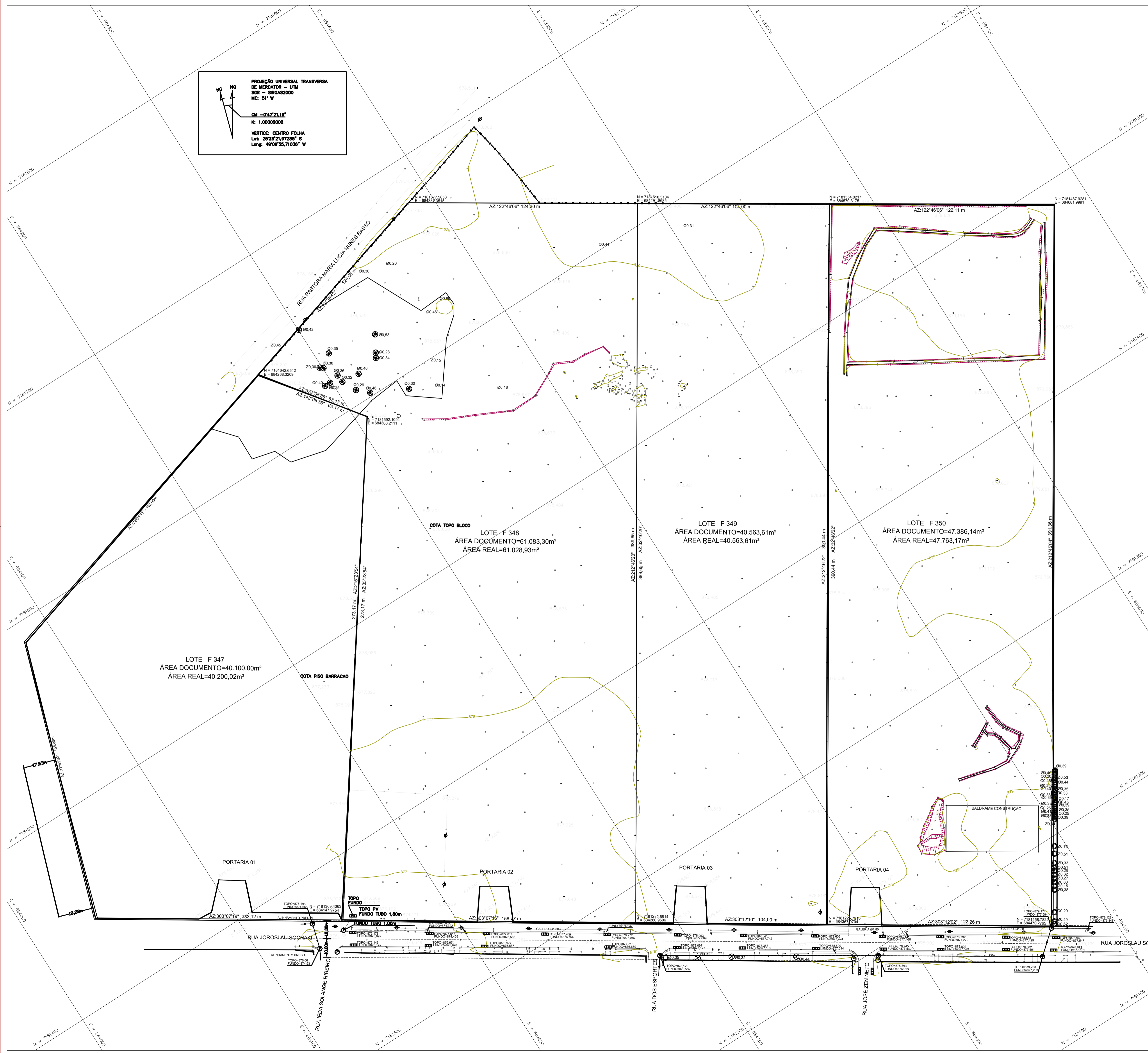


PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR  
 DATUM HORIZONTAL : SIRGAS 2000  
 ORIGEM DA QUILÔMETRAGEM UTM : EQUADOR E MERIDIANO 51° W.G.R.  
 ADRESADAS AS CONSTANTES : 10.000 km E 800 km, RESPECTIVAMENTE

REFERÊNCIAS DE ESTAÇÃO SAT.  
 SAT33970 IBGE - VÉRTICE DA REDE BRASILEIRA DE MONITORAMENTO CONTÍNUO (RBMIC)

OBS.: AS COORDENADAS PLANAS UTM FORAM TRANSFORMADAS PARA COORDENADAS PLANAS TOPOGRÁFICAS  
 PONTO DE REFERÊNCIA DO LEVANTAMENTO PARA TRANSFORMAÇÃO PONTO A1.

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
 SIB - 800432000  
 MC: 51° W  
 CM -01721,18"  
 K: 1,00000002  
 VERTICE: CENTRO FOLHA  
 Lat: 25°28'21,97285" S  
 Long: 49°09'55,71036" W



LEGENDA

PIÑEIRO	
PIÑUS	
PALMEIRA	
BOCA DE LOBO	
POSTE	
PLACA SINALIZACAO	
POÇO DE VISTA SANEPAR	
POÇO DE VISTA ÁGUA PLUVIAL	
MURO ALVENARIA	
CERCAS E TELAS	
MEXO FIO	
CASA ALVENARIA	
ALINHAMENTO PREDIAL	
DMSA	

P.M.C.

**JDT - Serviços Topográficos**  
 Fone: (41) 3203-3778 / 0 8022-6471 E-mail: daniel@jdttopografia.com

TÍTULO:  
**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO GEORREFERENCIADO**

DECLARAÇÃO: "DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NÍVEIS, ALINHAMENTO E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADOS."

BAIRRO: GUATUPÉ	MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	ESTADO: PARANÁ
DATUM: SIRGAS 2000	QUADRICULA: XX-XX	DATA: JANEIRO/2019
ESCALA: 1:1000	DESENHO: DANIEL	ÁREA: INDICADA

PROPRIETÁRIO: \_\_\_\_\_ RESPONSÁVEL TÉCNICO: \_\_\_\_\_

GRUPO AIZ

DANIEL TRZECIAK  
 Técnico em Agrimensura  
 CFT: 0286764388-4  
 DANIEL TRZECIAK - TOPOGRAFIA CFT: 2200055903-0

D:\PROJETO\CLIENTES\AZ\MAQUINAS E EQUIPAMENTOS\DESENHO FINAL\LEVTO TOPOGRÁFICO\_LOTEES F348 F349 F350\_REV01.DWG