

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

SERVIÇO 3 (SERVIÇOS DE LOGÍSTICA EM GERAL)

- ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA -

PROPRIETÁRIO: **GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA**

CNPJ: **52.417.294/0001-55**

Endereço: Rodovia Federal BR-277, 9.744 – Bairro Borda do Campo

Município: São José dos Pinhais/ PR

Lote: A-2.1.1A Quadra: - Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 13.555.0006.0000

Matrícula: 55.427 – 1ª C.R.I.

SETEMBRO / 2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
1.1. Informações Gerais	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	7
2.2. Histórico do Terreno	9
2.3. Condicionantes Ambientais	12
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente	12
2.3.2. Aspectos Hídricos	12
2.3.3. Aspectos de Fauna	12
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação	13
2.4. Infraestrutura Urbana	15
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	17
3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos.....	17
3.2. Horário de Funcionamento	17
3.3. Número de Funcionários e Clientes	17
3.4. Estacionamento e Acessos.....	18
3.5. Permeabilidade do Solo e Área Verde Urbana.....	18
3.6. Drenagem.....	19
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....	19
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	22
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	22
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	23
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	25
4.4. Geração de Tráfego	28
4.5. Transporte Coletivo	28
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	31
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	33
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra de Ampliação do Empreendimento	34
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento após a Ampliação	35
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	35
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	35
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	36

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	36
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	37
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	38
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	38
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	39
7. PARECER CONCLUSIVO	40
8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV.....	41
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	42
ANEXOS.....	44
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Guia Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 13.555.0006.0000	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo 202412162619103945	
Matrícula do imóvel de nº 55.427 – 1ª C.R.I.	
Levantamento Topográfico	
Projeto Arquitetônico – Implantação do Empreendimento	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao protocolo nº 23.746.887-2	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do empreendedor/ proprietário	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2000	9
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004	9
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2012.....	10
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020.....	10
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024.....	10
Figura 6. Testada do terreno para a Rod. Federal BR-277, esquina com a Av. Renault, ano de 2011.....	11
Figura 7. Testada do terreno para a Rod. Federal BR-277, esquina com a Av. Renault, ano de 2025.....	11
Figura 8. Testada do terreno para a Est. da Roseira, esquina com a Av. Renault, ano de 2012.....	11
Figura 9. Testada do terreno para a Est. da Roseira, esquina com a Av. Renault, ano de 2025.....	11
Figura 10. Porção nordeste do terreno, com frente para a Rod. Federal BR-277.....	13
Figura 11. Porção norte do terreno, próximo à rotatória entre a Rod. Federal BR-277 e a Av. Renault	13
Figura 12. Porção sudoeste do terreno, na esquina entre a Av. Renault e a Est. da Roseira	13
Figura 13. Acesso e construções existentes na porção sul do terreno, com frente para a Est. da Roseira	14
Figura 14. Espécies arbóreas existentes na porção sul do terreno, próximo às construções existentes.....	14
Figura 15. Torre de alta tensão para a linha de transmissão de energia elétrica que atinge o imóvel a leste	14
Figura 16. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	15
Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	23
Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Borda do Campo.....	24
Figura 19. Atividade industrial e de prestação de serviços no entorno imediato do empreendimento	24
Figura 20. Atividade de prestação de serviço ao longo da Rod. Federal BR-277	25
Figura 21. Atividade residencial nas Áreas de Influência do empreendimento	25
Figura 22. Est. da Roseira, em trecho defronte o lote do empreendimento	26
Figura 23. Av. Renault, em trecho defronte o lote do empreendimento	26
Figura 24. Rod. Federal BR-277, em trecho defronte o lote do empreendimento	27
Figura 25. Rod. Federal BR-116, via de distribuição.....	27
Figura 26. Av. Rui Barbosa, via de distribuição.....	27
Figura 27. Ponto de ônibus mais próximo, na Avenida Renault.....	29

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	8
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	21
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	30
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....	32

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico.....	20
-----------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a implantação de um **ESTABELECIMENTO LOGÍSTICO** que, dada a sua característica e porte, é classificado como SERVIÇO 3 pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). Entretanto, o imóvel em que o empreendimento pretende ser instalado está inserido na Unidade Territorial de Planejamento do Itaquí - UTP do Itaquí, cujo zoneamento é definido pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, alterado pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014, bem como pela Lei Municipal nº 29/2000 e alterações. Conforme a legislação citada, o uso pretendido se enquadra como **ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA**.

O empreendimento, sem denominação comercial até o momento, está localizado no bairro Borda do Campo, com frente para a Rodovia Federal BR-277, esquina com a Avenida Renault, e previsão de acessos exclusivos pela Estrada da Roseira, e será composto por 1 armazém com até 26 módulos para locação, portaria, áreas de apoio e estacionamentos de veículos leves e pesados, **totalizando uma área a construir de 43.802,88m²**.

A princípio, a atividade terciária não poluidora é classificada como PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, também por se tratar de uso de serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², em compatibilidade com o Artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, cuja **anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU em 18 de dezembro de 2024, conforme parecer em resposta ao Protocolo nº 202412162619103945 que segue em anexo, condicionado ainda à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**.

Serão apresentados, ao longo deste estudo, os principais pontos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, com análise de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos. Também serão indicadas medidas mitigatórias e/ou compensatórias para os impactos negativos eventualmente identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

ESTABELECIMENTO LOGÍSTICO (SERVIÇO 3 – ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA)

Endereço: Rodovia Federal BR-277, nº 9.744 – Bairro Borda do Campo

CEP: 83.075-000- Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Proprietário/ Empreendedor (conforme Matrícula que segue nos anexos):

GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA

CNPJ: 52.417.294/0001-55

Representante Legal: Maurício Gomm Ferreira dos Santos

Endereço: Rua Doutor Manoel Pedro, nº 365 – conjunto 1602 – Bairro Cabral

CEP: 80.035-030 – Município: Curitiba/ PR

Contato: (41) 99925-6026 / nelson-es@outlook.com

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

ARQUIK ARQUITETURA

Responsável Técnico: **KLEBER HIDEKI FURUSHO**

Título Profissional: Arquiteto e Urbanista – CAU A 27.106-3

Contato: (41) 3019-1557 / comercial@arqui-k-arquitetura.com.br

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

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

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

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

Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**

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

Contato: (41) 99131-7575 / adriana@bogonieobara.com.br

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

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 317.032-2

Contato: (41) 3081-3300 / urbanismo@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

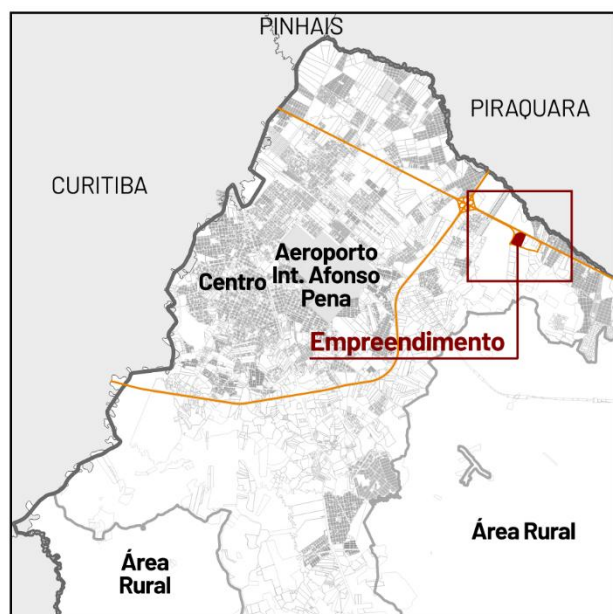
O imóvel para a implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano A-2.1.1A, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 13.555.0006.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 55.427.**

A princípio, a área total do imóvel, conforme consta em matrícula, é de 121.575,83m² (cento e vinte e um mil, quinhentos e setenta e cinco metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), porém, conforme consta no Levantamento Topográfico elaborado pela empresa M.R. Staub Engenharia Ltda, sob responsabilidade do Engenheiro Civil e Cartógrafo Carlos Eugênio Staub (CREA PR 85.676/D), que segue nos anexos deste relatório, a área real identificada do terreno corresponde a **124.266,76m² (cento e vinte e quatro mil, duzentos e sessenta e seis metros quadrados, e setenta e seis decímetros quadrados)**, cuja retificação foi aprovada junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais e atualmente se encontra em trâmite junto ao Registro de Imóveis para as devidas providências administrativas.

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

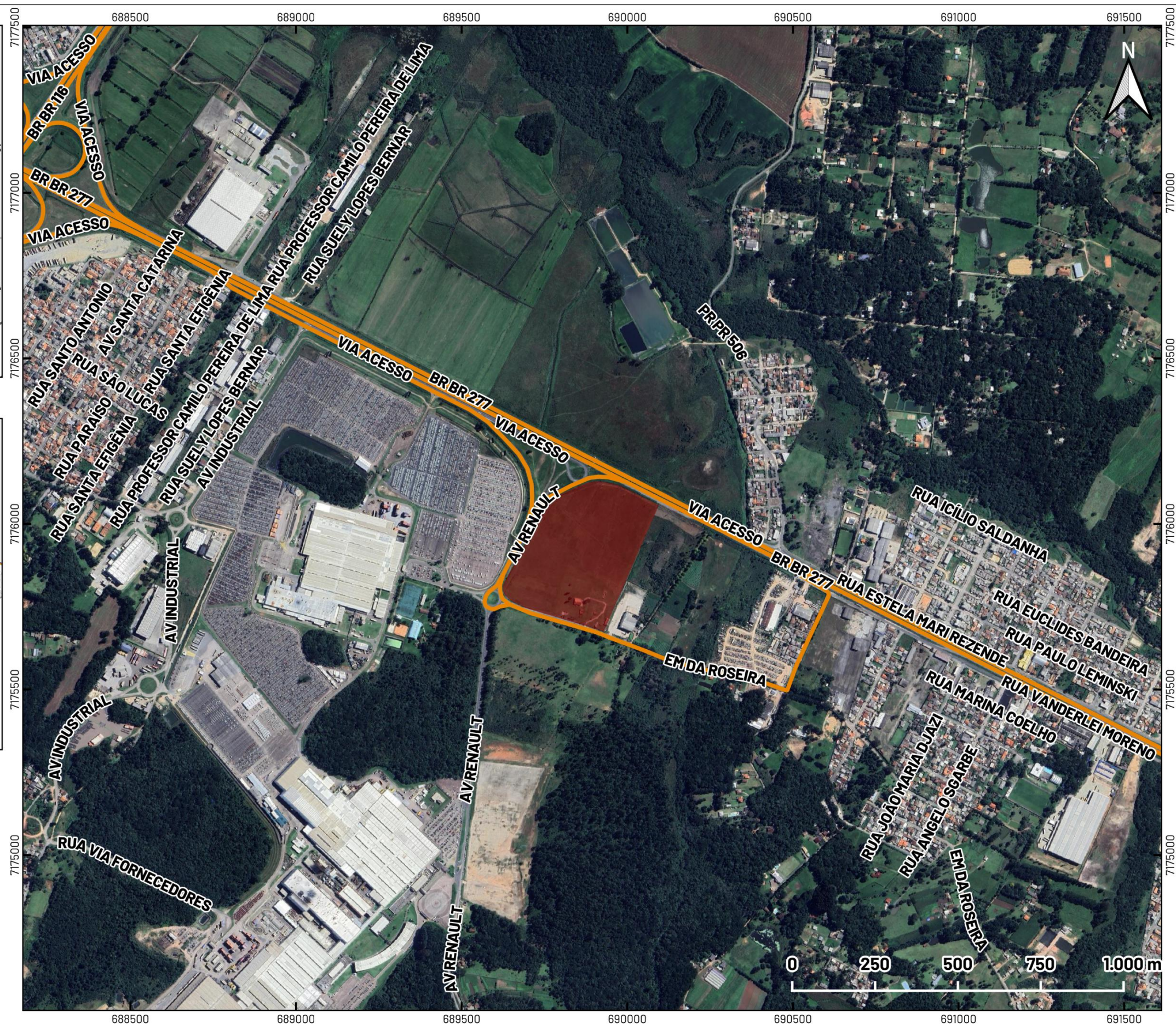


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



SERVIÇO 3 - ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA

Rodovia Federal BR-277, 9.744 - Bairro Borda do Campo - São José dos Pinhais/PR

MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala: 1:12500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2025)



2.2. Histórico do Terreno

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

O lote A2.1.1A é oriundo da subdivisão do lote urbano A-2.1.1, com 133.901,04m², cujo processo de parcelamento e abertura da matrícula atual foi consolidado no ano de 2001. E embora desde sua abertura tenha sido classificado como urbano, as imagens de satélite do Município de São José dos Pinhais a seguir, disponibilizadas pela Prefeitura (GEO SJP, 2025) bem como pelo Google Earth, mostram que o terreno era originalmente utilizado para atividades agrícolas, possuindo algumas pequenas edificações de caráter residencial na porção sudeste, mas atualmente configura um grande vazio urbano em uma região com crescente ocupação por atividades de prestação de serviço e alguns estabelecimentos industriais, devido à próxima localização com a Rodovia Federal BR-277, tais como transportadoras e serviços de logística, postos de combustíveis, e fábricas de automóveis (Renault e Volvo).

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2000



(Fonte: GEO SJP)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2012



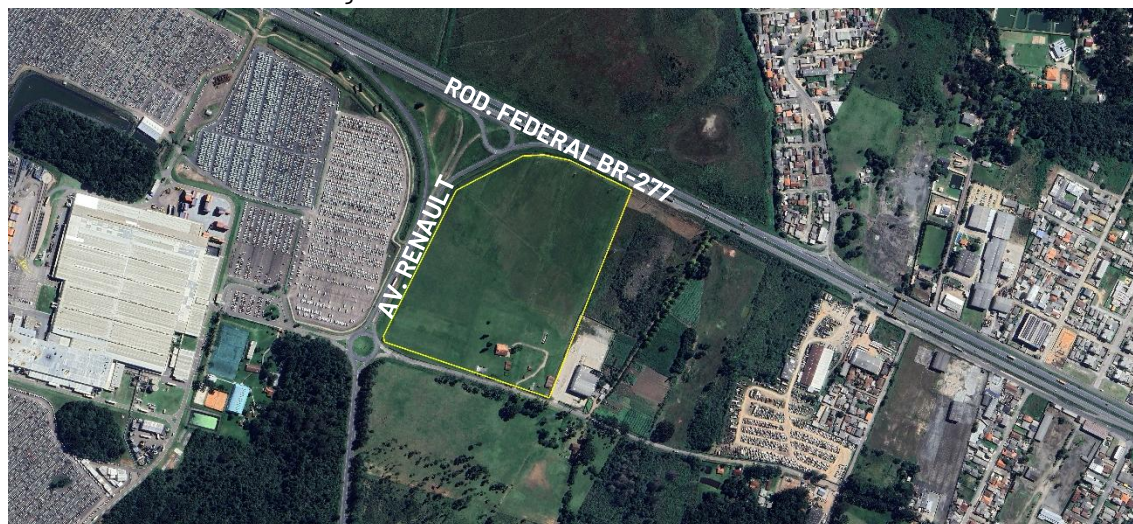
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2020



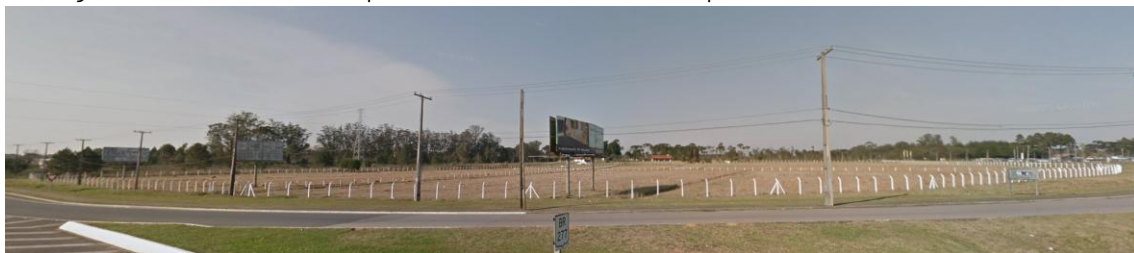
(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Testada do terreno para a Rod. Federal BR-277, esquina com a Av. Renault, ano de 2011



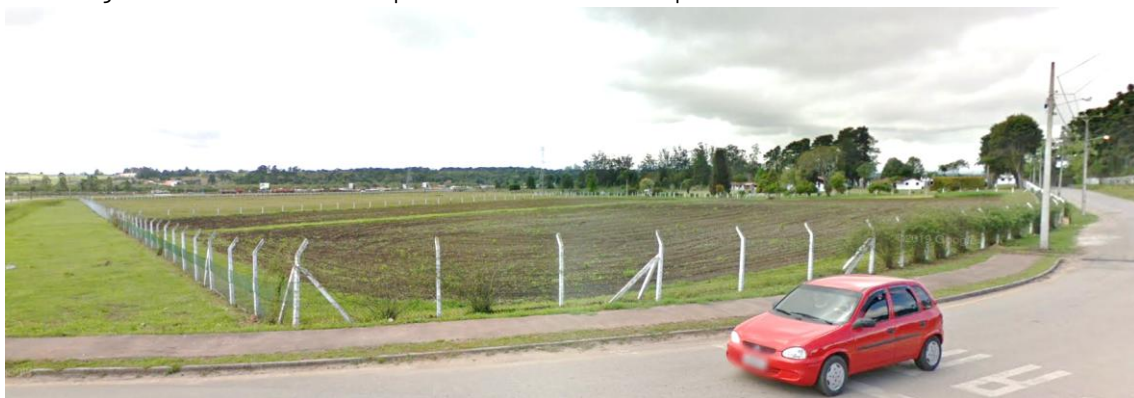
(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno para a Rod. Federal BR-277, esquina com a Av. Renault, ano de 2025



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno para a Est. da Roseira, esquina com a Av. Renault, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada do terreno para a Est. da Roseira, esquina com a Av. Renault, ano de 2025



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

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

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do lote destinado ao empreendimento, e confirmado pelo **Levantamento Topográfico, elaborado pela empresa M.R. Staub Engenharia Ltda, sob responsabilidade do Engenheiro Civil e Cartógrafo Carlos Eugênio Staub (CREA PR 85.676/D)**, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de terreno relativamente plano, com um aclive suave da parte frontal, de quem da Rodovia Federal BR-277 observa o imóvel, para os fundos, totalizando uma inclinação média de 2,57% entre o ponto mais baixo e o mais alto.

A vegetação predominante é rasteira gramínea, com a presença de algumas espécies arbóreas localizadas de forma esparsa, próximas às construções residenciais existentes, sendo destas apenas um exemplar nativo, correspondente a uma araucária, e a qual será devidamente respeitada e preservada pelo empreendedor.

Na porção leste, o terreno é atingido ainda por uma faixa não edificável de Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão S/A, compreendendo uma área de 11.821,61m², estando devidamente marcada e respeitada em projeto.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2025), foi identificado que o lote do empreendimento se encontra inserido na sub-bacia do Rio Itaquí, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, em área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, com alterações pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014.

O terreno **não** é atingido por córregos, nascentes e/ou corpos hídricos de nenhuma natureza, bem como por respectivas Áreas de Preservação Permanente.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano que teve intervenção antrópica e suas características originais modificadas ao longo dos anos, ainda que permaneça desocupado em sua grande parte, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais silvestres no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, e considerando a atividade proposta para o empreendimento, é razoável concluir que não ocorrerá uma alteração significativa na fauna atualmente presente no terreno.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

Segundo a classificação climática de Köppen, adotado pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o empreendimento, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação e iluminação natural constantes, devido principalmente ao grande dimensionamento do mesmo, e à baixa altura e adensamento das construções nos imóveis vizinhos.

Figura 10. Porção nordeste do terreno, com frente para a Rod. Federal BR-277



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 11. Porção norte do terreno, próximo à rotatória entre a Rod. Federal BR-277 e a Av. Renault



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 12. Porção sudoeste do terreno, na esquina entre a Av. Renault e a Est. da Roseira



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 13. Acesso e construções existentes na porção sul do terreno, com frente para a Est. da Roseira



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 14. Espécies arbóreas existentes na porção sul do terreno, próximo às construções existentes



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 15. Torre de alta tensão para a linha de transmissão de energia elétrica que atinge o imóvel a leste



(Fonte: Google Street View, 2025)

2.4. Infraestrutura Urbana

Segundo informações fornecidas pelo proprietário, em consonância com a base cartográfica da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2018-2025) representada na figura a seguir, e visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento proposto, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de iluminação pública, telefonia fixa, coleta de lixo municipal e abastecimento de energia elétrica, a qual já possui ligação de luz e conta de consumo ativa, e cuja necessidade de expansão para atendimento ao empreendimento será atestada junto à Companhia Paranaense de Energia – Copel posteriormente.

Ainda conforme a base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2025), constatou-se que a região também é atendida pelas redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, havendo inclusive uma estação de tratamento de esgoto da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar, próxima do imóvel do empreendimento proposto, do outro lado da Rodovia Federal BR-277. Atualmente, o consumo de água no imóvel é feito por meio de poço artesiano, porém, segundo a **Carta Resposta ao protocolo nº 23.746.887-2 emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que segue nos anexos deste Estudo, há possibilidade de ligação das redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto ao empreendimento, porém, com necessidade de ampliação de ambas as redes, cuja extensão deverá ser definida através de levantamento de campo e análise de projeto, e feita por ligações individuais. Após a anuência da atividade pretendida, **a empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados**, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

Figura 16. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



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

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona do Itaqui**, que abrange a área da Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Rio Itaqui, criada pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, alterado pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014, e definida como “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”, e cujas ações possuem 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”.

O Decreto Estadual nº 11.684/2014, por sua vez, em conjunto com a Lei Municipal nº 29/2000, alterada pela Lei nº 2.497/2014 (Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui), definem que o imóvel do empreendimento se enquadra na **Zona de Ocupação Orientada 1 – Z001**, definida como “áreas de baixa densidade de ocupação, [...] com uma fração ideal média de 20.000,00m² e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 10.000,00m²”. De acordo com as leis citadas, o uso pretendido de ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA é considerado **PERMISSÍVEL** para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, também por se tratar de uso de serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², sendo necessário consulta e anuência do Conselho Municipal de Zoneamento ou similar, ou seja, do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, a qual foi **emitida em 18 de dezembro de 2024, pelo Parecer em resposta ao Protocolo de nº 202412162619103945**, que segue nos anexos deste relatório, condicionado ainda à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança.

E por estar localizado em área de manancial de abastecimento público do Rio Itaqui, sobre o lote A-1-2/B também incide o Decreto Estadual nº 10.499/2022, porém, como a proposta do empreendimento não contempla a atividade residencial, bem como não prevê parcelamento do solo por meio de desmembramento ou loteamento, a subordinação do Projeto aos parâmetros da referida legislação não se aplica.

O projeto respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação estadual vigente para a Z001, tais como: taxa de ocupação máxima de 20,00%, podendo chegar a 30,00% com aquisição de Potencial Construtivo e 40,00% com transferência de Potencial Construtivo; coeficiente de aproveitamento máximo de 0,20, podendo chegar a 0,30 com aquisição de Potencial Construtivo e 0,40 com transferência de Potencial Construtivo; taxa de permeabilidade mínima de 40,00%; altura máxima de 2 pavimentos; recuo frontal mínimo de 10,00 metros do futuro alinhamento predial; e afastamentos laterais e fundos de 2,00 metros. Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote A-2-1-1A, que segue em anexo ao presente documento, o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, em cuja 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”.

O Artigo 17 da Lei Municipal nº 29/2000 e alterações define ainda que, para lote com área igual ou superior a 5.000,00m² localizado na Z001, deve manter no mínimo 20,00% de sua área total como Área Verde, devendo ser averbado no Registro de Imóveis. Como não há a incidência de nenhuma Área Verde sobre o lote pretendido, o empreendedor propõe como alternativa a **compensação** através de projeto específico.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

O empreendimento, como já mencionado, corresponde à atividade de **Serviço 3** (Serviços de Logística em Geral) pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, também caracterizado como **Atividade Terciária Não Poluidora** pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999 e alteração, em conjunto com a Lei Municipal nº 29/2000 e alterações. O Projeto Arquitetônico, de autoria do Arquiteto e Urbanista **Kleber Hideki Furusho (CAU A 27.106-3)**, encontra-se em fase de estudos e viabilidade técnica, e contempla 1 armazém com até 26 módulos para locação, além de portaria, áreas de apoio e estacionamentos, com construções em alvenaria de altura máxima de **1 pavimento e área total a construir de aproximadamente 43.802,88m²**.

3.2. Horário de Funcionamento

Por se tratar de empreendimento logístico, estima-se o estabelecimento terá funcionamento contínuo, com atividades operando 24 horas por dia, todos os dias da semana, com operações e equipes setorizadas em 3 turnos de trabalho. Estima-se ainda, que as operações de recebimento, expedição, armazenamento, movimentação de cargas, atendimento a fornecedores e serviços administrativos ocorrerão em turnos variados, conforme a demanda operacional. Além disso, o local contará com serviços permanentes de monitoramento, segurança e manutenção, garantindo o pleno funcionamento das instalações durante todo o período.

3.3. Número de Funcionários e Clientes

Ainda não há definição pelo empreendedor do número exato de funcionários que irão operar no empreendimento. Portanto, para calcular a quantidade média da população prevista para a atividade, utilizou-se como parâmetro comparativo estabelecimentos correlatos no Município de Curitiba e demais Municípios da Região Metropolitana de Curitiba, que apresentam a média de 70 pessoas por barracão com área construída de aproximadamente 3.500,00m² a 3.900,00m². Sendo assim, para a área construída de 43.802,88m², tem-se uma ocupação proporcional de 786 pessoas, e somando-se à média presumida de 5 pessoas para a área administrativa do empreendimento (entre portaria, segurança e monitoramento), calcula-se, portanto, uma ocupação máxima média de 791 pessoas no terreno, correspondente a uma densidade de 64 frequentadores por hectare, considerada como de baixa densidade.

Ressalta-se que o cálculo de densidade apresentado sofrerá alterações de acordo com as especificidades de cada empresa que irá ocupar futuramente os módulos, no momento de consolidação do empreendimento, e que estes ocupantes correspondem a funcionários e demais colaboradores das empresas responsáveis, considerados como FLUTUANTES, permanecendo no local apenas durante o horário comercial de funcionamento do mesmo, e setorizados conforme turnos de trabalho pré-estabelecidos, dessa forma, não estando todos no local ao mesmo tempo.

3.4. Estacionamento e Acessos

O Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações) não estabelece a quantidade mínima de vagas de estacionamento para a atividade específica de Serviços de Logística em Geral – Atividade Terciária Não Poluidora, mas dispõe para o uso de **Serviço 3 com acima de 300,01m²**, a proporção de 3 vagas de estacionamento para veículos leves para 300,00m² de área construída, somadas à 1 vaga para cada 50,00m² do restante da área construída, sem previsão de área mínima para manobra e/ou estacionamento para carga e descarga. Considerando a área administrativa (áreas comuns – visto que as demais áreas construídas referem-se às operações de carga/ descarga/ manobra, e depósito) de 1.621,91m², a princípio seriam necessárias 29 vagas de veículos leves.

Em projeto, a princípio estão definidas ao todo **265 vagas para veículos** – sendo 205 vagas normais de veículos leves, 19 vagas para idosos, 16 vagas para pessoas com deficiência – PCD, e 25 vagas para veículos pesados (com dimensões para carretas), distribuídos em 10 áreas de estacionamento que totalizam 9.835,99m², sendo o estacionamento destinado a veículos pesados com 6.957,55m² localizado na porção frontal, de modo a amenizar o acúmulo de caminhões no local. Além disso, há a previsão de **78 docas distribuídas nos 26 módulos do armazém**, e áreas de manobras e de carga e descarga nas docas. **A proporção de vagas deverá ser confirmada pelo Grupo de Assessoramento Técnico com posterior deferimento pelo CMPDU, conforme especificado na 6ª e 7ª Observação do Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, e a locação das mesmas analisada e aprovada junto à Secretaria Municipal de Urbanismo durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico para Alvará de Construção, após a deliberação deste EIV.** Ressalta-se que não se trata de empreendimento com constante recebimento de clientes, sendo a maioria dos ocupantes, conforme mencionado no item anterior, correspondente a funcionários das empresas, e que serão divididos em turnos de trabalho, e que inclusive poderão se deslocar por outros meios de transporte, como serviços de fretamento, ou transporte público coletivo e motocicletas.

Ademais, todos os acessos ao empreendimento estão previstos exclusivamente pela **Estrada da Roseira**, de modo a evitar o possível conflito de acúmulo de veículos gerados pelo processo de aceleração e desaceleração na Rodovia Federal BR-277. Os acessos serão setorizados entre pedestres, veículos leves e veículos pesados, sendo que o acesso de veículos pesados, como mencionado, prevê um estacionamento externo com 25 vagas, além de um estacionamento externo também para 189 veículos leves com acesso separado, e portaria recuada com distribuição em 3 faixas, de forma a auxiliar no melhor controle de acesso ao estabelecimento, ao mesmo tempo que busca reduzir o possível trânsito e acúmulo de veículos nas vias públicas. Os acessos e áreas de manobras também deverão ser confirmados junto aos órgãos públicos competentes durante o processo de aprovação do Projeto Legal junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, para a obtenção do Alvará de Construção.

3.5. Permeabilidade do Solo e Área Verde Urbana

O empreendimento, conforme legislações municipal e estadual vigentes, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00%. Em projeto, a princípio está prevista uma área permeável com índice de 34,88%, a qual deverá ser revisada ao longo do processo de aprovação do projeto legal junto ao órgão municipal competente, de modo a respeitar o índice mínimo exigido.

Ademais, como já mencionado, por configurar lote com área superior a 5.000,00m² localizado na ZOO1, a princípio, deve ser previsto no mínimo 20,00% da área averbada como Área Verde Urbana, equivalente a 24.853,35m². Porém, visto às características atuais do imóvel, que teve sua configuração natural original alterada ao longo dos anos, e sem incidência de áreas de bosque e/ou de preservação, e como forma de melhor aproveitamento para o desenvolvimento da atividade pretendida, propõe-se como alternativa a **compensação da Área Verde**, através de projeto específico.

3.6. Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, para posterior elaboração do Projeto Legal e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

Segundo o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), por se tratar de uso de serviço com área construída superior a 600,00m², é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias para fins não potáveis, independentemente da área impermeabilizada. Ademais, o Artigo 172 da lei citada exige que no projeto de instalações hidráulicas seja prevista também a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, na cobertura da edificação, para atividades que não exijam o uso de água tratada. E o Artigo 173, por sua vez, estabelece, para edificações comerciais, a obrigatoriedade de implantação de controle de volume fixo de descarga para os pontos de consumo de água, e pelo menos um dos pontos com utilização para lavagem de veículos, calçadas, pisos, e regas de hortas e jardins.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, e Lei Municipal nº 29/2000 e alterações) e estadual vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Ademais, como pode ser verificado na tabela a seguir, para a implantação do empreendimento proposto também está prevista a **aquisição de potencial construtivo**, que conforme estabelece o Artigo 40 da Lei Municipal nº 29/2000 e alterações, para a aquisição deverão ser transferidas ao Município “áreas inseridas na Zona de Restrição à Ocupação, através de escritura pública, sem ônus para o poder público”, ou ainda, há a possibilidade de conversão em recursos financeiros, como prevê o Artigo 43:

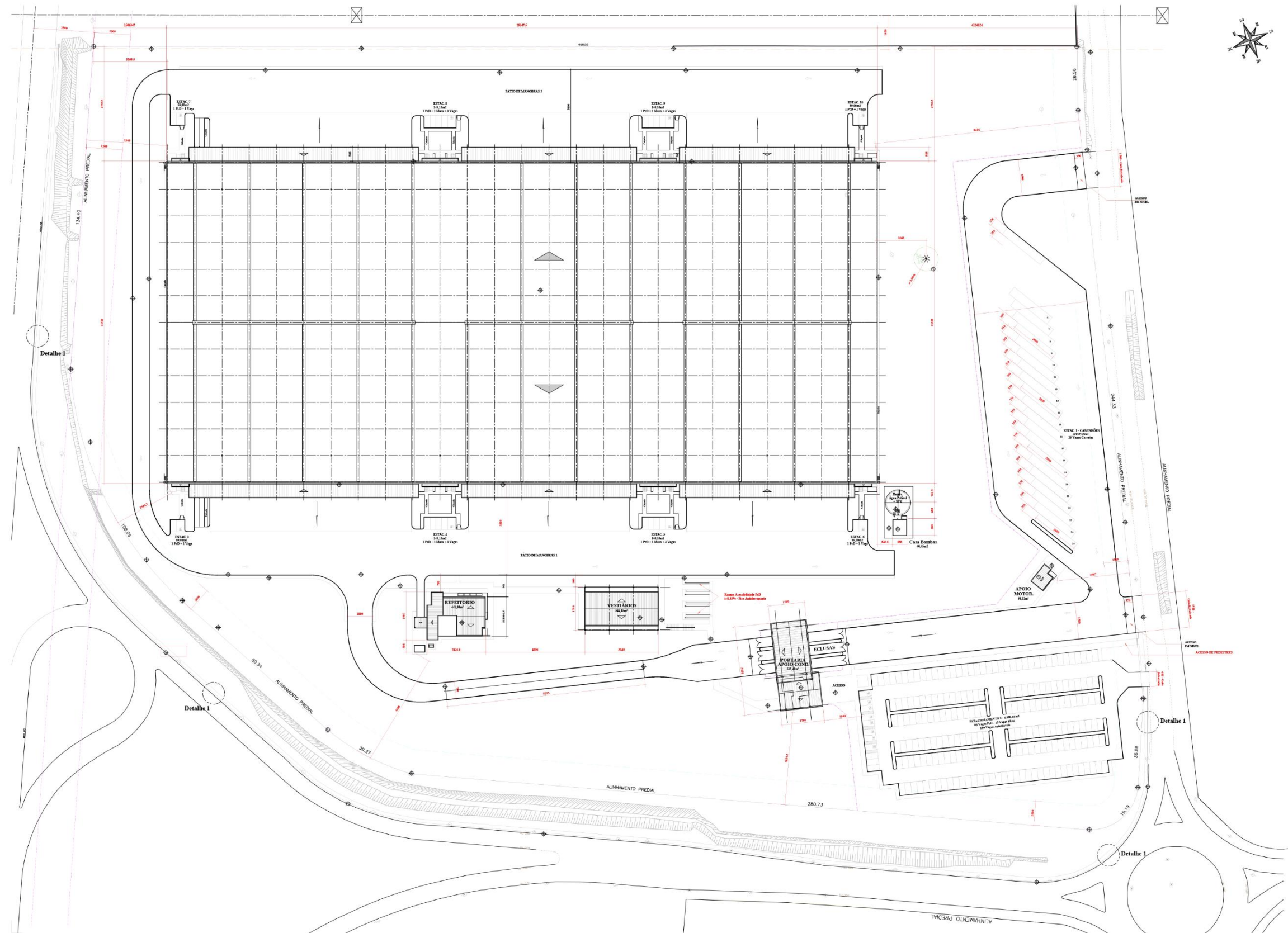
Caso fique constatada a inviabilidade de transferência de áreas localizadas na Zona de Restrição à Ocupação ao Município, para a aquisição do potencial construtivo, fica facultado ao interessado, mediante concordância do Município, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU de São José dos Pinhais, repassar o equivalente a ser transferido através de pagamento em moeda corrente, como recursos destinados ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, o qual promoverá a aquisição da área na Zona de Restrição à Ocupação. (Redação dada pela Lei nº 2497/2014)

Portanto, deverá ser negociado entre o Poder Público e o empreendedor/ proprietário, mediante definição e anuência do CMPDU, a melhor forma para consolidar a aquisição de potencial construtivo pretendida.

Tabela 1. Quadro Estatístico

ESTABELECIMENTO LOGÍSTICO (SERVIÇO 3)	
ÁREA DO LOTE DO EMPREENDIMENTO	124.266,76 m²
ARMAZÉM	42.180,97 m ²
CASA DE BOMBAS	40,45 m ²
PORTARIA/ ADMINISTRATIVO/ APOIO	537,41 m ²
APOIO MOTORISTAS	58,02 m ²
REFEITÓRIO	441,88 m ²
VESTIÁRIOS	544,15 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	43.802,88 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máx. 20%, até 40% c/ potencial construtivo)	35,25 %
COEF. DE APROVEITAMENTO (máx. 0,20, até 0,40 c/ potencial construtivo)	0,35
ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)	1 pavimento (14,85m)
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 40,00 %)	34,88 %
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	265 vagas, sendo 245 vagas p/ veículos leves, 25 vagas p/ veículos pesados, além de 78 docas
RECUO FRONTAL LEGAL – RODOVIA FEDERAL BR-277	15,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL – RODOVIA FEDERAL BR-277	30,56 m
RECUO FRONTAL LEGAL – AVENIDA RENAULT	10,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL – AVENIDA RENAULT	25,25 m
RECUO FRONTAL LEGAL – ESTRADA DA ROSEIRA	10,00 m
RECUO FRONTAL LEGAL – ESTRADA DA ROSEIRA	28,97 m

* Os dados da estatística acima serão devidamente ajustados e adequados no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais – Departamento de Gestão Urbana.



SERVIÇO 3 - ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA

Rodovia Federal BR-277, 9.744 - Bairro Borda do Campo - São José dos Pinhais/PR

MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO

Sem Escala

Fonte: Arquiteto e Urbanista KLEBER HIDEKI FURUSHO - CAU A 27.106-3(2025)

Bogoni
Obara
ARQUITETURA

R. Zacarias Alves Pereira, 347 - sala 5
Aristocrata - São José dos Pinhais

41 3081 3300
41 991 862 828
41 991 317 575



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

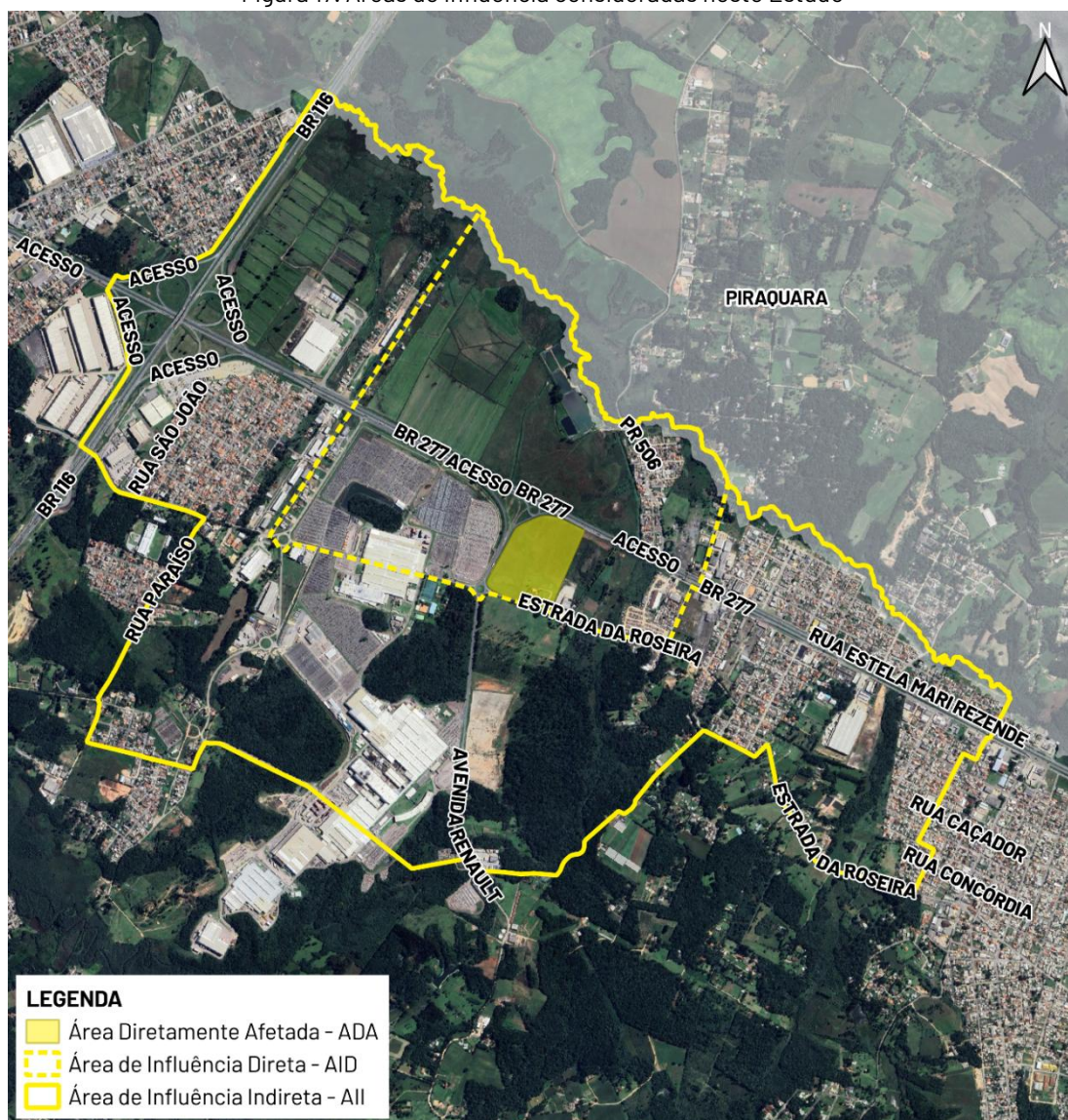
Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento, e seu consequente adensamento populacional, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (fase de obras) como para a fase de operação (consolidação do empreendimento), e tais impactos podem perdurar de forma temporária (curto, médio ou longo prazo) ou de forma permanente. Os locais passíveis de percepção destes impactos correspondem às **áreas de influência ou vizinhança**, que usualmente são classificadas em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AI, como pode ser observado na figura a seguir.

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada – ADA** corresponde ao local do empreendimento proposto, onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do estabelecimento.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta – AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o estabelecimento proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Suely Lopes Bernar, Rua Francisco Muñoz Madrid, Estrada da Roseira, Rua Abílio Constantino da Rocha, Rua Desulina Pozer Moises, e as margens do Rio Itaqui, divisa com o Município de Piraquara.

A **Área de Influência Indireta – AI** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a AI foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange parte do bairro Borda do Campo, e parte do bairro Roseira de São Sebastião, delimitada pela Rodovia Federal BR-116, Rua Francisco Muñoz Madrid, Rua Paraíso, Rua Jossei Toda, Rua Via Fornecedores, Rua Oswaldo Nascimento, Estrada da Roseira, Rua Lages, Rua Joaçaba, Rua Capitão Jonas Mateus de Almeida, Rua Mariano Bilyk, Rua Pedro Batista Medeiros, Rua Mariano Bilyk, Rua Octávio Secundino, e as margens do Rio Itaqui, divisa com o Município de Piraquara.

Figura 17. Áreas de Influência consideradas neste Estudo

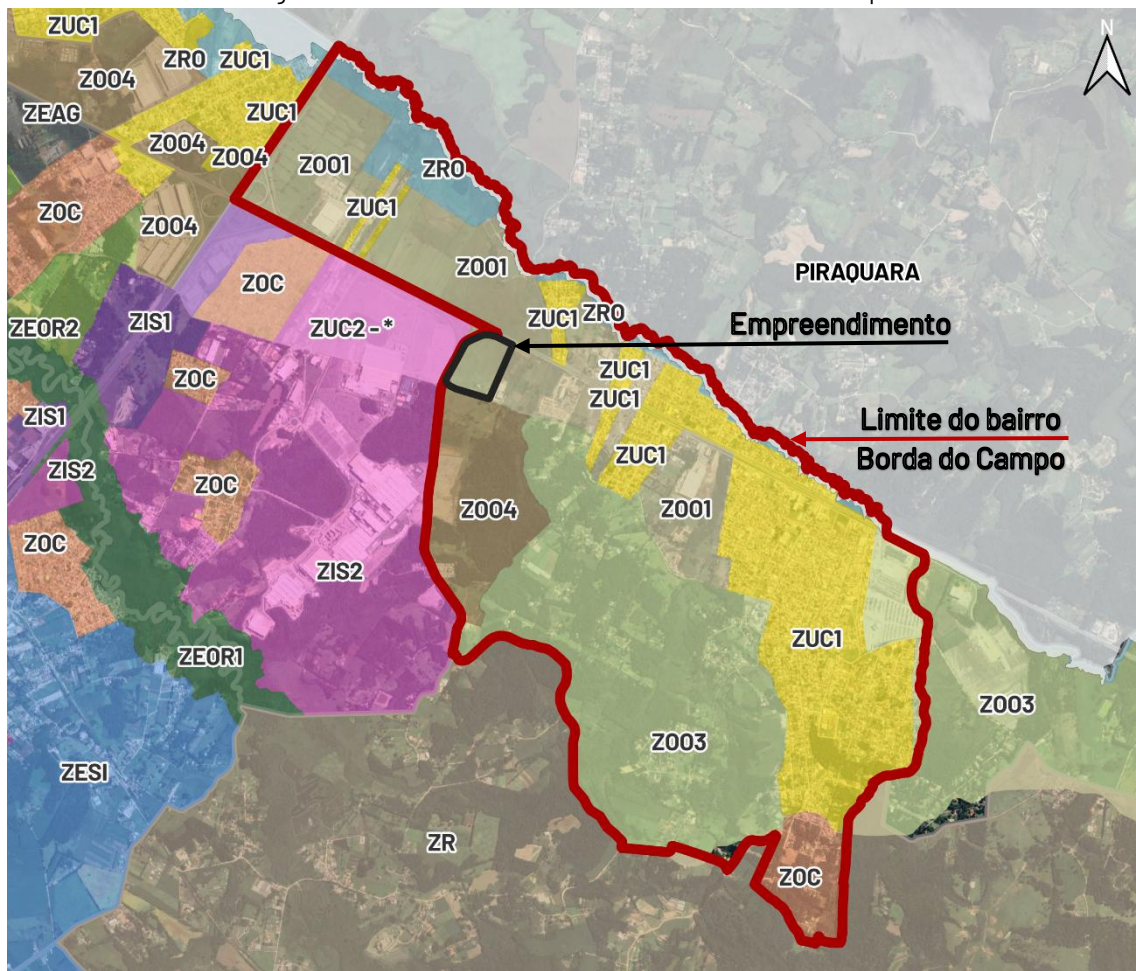


(Fonte: Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção oeste do bairro Borda do Campo, na divisa com o bairro Roseira de São Sebastião. O bairro também faz divisa com o Cristal, Dom Rodrigo, a Área Rural de São José dos Pinhais e com o Município de Piraquara, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares em loteamentos já consolidados, como a Planta Nemari I, II e III, Vila Martinópolis, e a Planta Auri Verde, cuja concentração maior está localizada na porção leste. Mas o bairro também apresenta uma grande variedade de estabelecimentos industriais e de prestação de serviços, localizados principalmente ao longo da Rodovia Federal BR-277, Avenida Industrial e a Rodovia Federal BR-116, considerados eixos logísticos de importante conexão do Município, além da proximidade com a Zona Industrial localizada na porção sul e sudoeste. Como pode ser verificado na imagem a seguir, o bairro Borda do Campo abrange 6 zoneamentos: Zona de Ocupação Orientada 1 - Z001, Zona de Ocupação Orientada 3 - Z003, Zona de Ocupação Orientada 4 - Z004, Zona de Urbanização Consolidada 1 - ZUC1, Zona de Restrição à Ocupação - ZRO, e Zona de Ocupação Consolidada - ZOC, conforme Lei Municipal nº 29/2000 e alteração pela Lei Municipal nº 2.497/2014, e a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

Figura 18. Zoneamento incidente no bairro Borda do Campo



(Fonte: PMSJP, 2025)

No entorno imediato do empreendimento, na AID, a atividade predominante é a industrial e de prestação de serviços, concentrada principalmente ao longo da Rodovia Federal BR-277. Na AI, principalmente nas porções leste do imóvel, há uma grande concentração de áreas residenciais e com alguns eixos viários com estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, além de indústrias, localizados principalmente ao longo da Rodovia Federal BR-116, Avenida Industrial e Estrada da Roseira, na porção sul. Ao norte e nordeste do imóvel, é possível verificar uma grande quantidade de áreas de restrição a ocupações, devido à proximidade com o Rio Itaqui.

Figura 19. Atividade industrial e de prestação de serviços no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: *Google Street View*, 2025)

Figura 20. Atividade de prestação de serviço ao longo da Rod. Federal BR-277



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 21. Atividade residencial nas Áreas de Influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado, o lote destinado à implantação do empreendimento possui testadas para a **Rodovia Federal BR-277** e para a **Avenida Renault**, porém, os acessos ao estabelecimento se darão exclusivamente pela Estrada da Roseira, classificada como Estrada Municipal – EM pela Lei Complementar nº 152/2022 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), atualmente vigente, também classificada como Via de Conexão pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, com previsão de caixa de 20,00 metros, e caixa atual de 18,00 metros, como indicado no Levantamento Topográfico supracitado. A via possui duplo sentido, atualmente com pavimentação anti-pó, e sem meio fio e calçadas definidas no trecho defronte o imóvel do empreendimento.

A **Rodovia Federal BR-277**, por sua vez, é classificada como Via Regional – VR pela lei municipal citada, e como Via Expressa pelo Sistema Viário Metropolitano estabelecido pela AMEP, com faixa de domínio de 80,00 metros, incidindo sobre o lote uma faixa não edificável de 15,00 metros. A via possui duplo sentido com canteiro central, pavimentação asfáltica, com calçadas e meio-fio implantados no trecho defronte o imóvel. Já a **Avenida Renault** é classificada pela lei municipal como Via Local – VL no trecho defronte o empreendimento, e como Estrada Municipal – EM no restante de sua extensão. A via também possui duplo sentido, e encontra-se em bom estado de conservação, com pavimentação asfáltica, calçadas e meio-fio implantados, caixa de 40,00 metros no trecho mais estreito defronte o empreendimento, conforme indicado no Levantamento Topográfico supracitado, e com rotatórias implantadas nas esquinas com a Rodovia Federal BR-277 e com a Estrada da Roseira.

Cabe ressaltar que a **Lei Complementar nº 152/2022 citada foi recentemente revisada, como consequência da implantação da nova Pista de Pouso e Decolagem – PPD do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT/CWB), cujo Projeto de Lei foi aprovado pela Câmara Municipal de São José dos Pinhais em 29 de abril de 2025, e atualmente se encontra em fase de aprovação final e promulgação (futura Lei Complementar nº 03/2025).** E em consulta à Minuta da Lei, verificou-se que o lote segue sem atingimento por diretrizes viárias municipais.

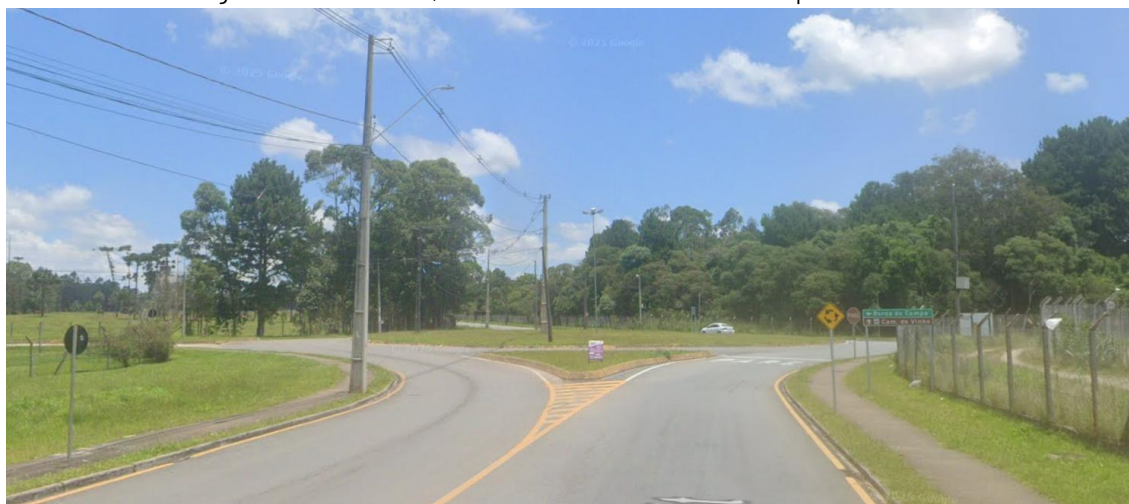
As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da Estrada da Roseira, se darão principalmente pela Avenida Renault e pela Rodovia Federal BR-277. O acesso ao Centro do Município de São José dos Pinhais se dá principalmente através da Rodovia Federal BR-116 e da Avenida Rui Barbosa, além da facilidade de deslocamento a outros municípios como Curitiba, Piraquara e Paranaguá. Seguem na sequência as fotos das principais vias do entorno do empreendimento, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 22. Est. da Roseira, em trecho defronte o lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 23. Av. Renault, em trecho defronte o lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 24. Rod. Federal BR-277, em trecho defronte o lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 25. Rod. Federal BR-116, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

Figura 26. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2025)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, principalmente para o transporte de concreto, considerada a carga de maior demanda e rotineira, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Estima-se também, que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00), bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários. Contudo, ressalta-se que as vias de acesso ao empreendimento são consideradas vias de alta capacidade de fluxo, portanto, é esperado que o impacto gerado pelo empreendimento seja irrisório com relação ao já suportado pelas vias.

Para a **fase de operação**, é esperado o aumento da frota de veículos, entre leves e pesados, cuja quantidade irá variar de acordo com o perfil de cada empresa futuramente responsável. Porém, como forma de estimar a quantidade média de veículos leves, pode-se considerar a proporção máxima de **240 veículos leves**, correspondente à quantidade de vagas previstas no estacionamento. **Salienta-se, no entanto, como apontado no item 3.4, que a quantidade de vagas deverá ser avaliada pelo Grupo de Assessoramento Técnico, com posterior deferimento pelo CMDPU (pela Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), e analisadas em Projeto durante o processo de aprovação do mesmo para a emissão do Alvará de Construção.**

Quanto à quantidade média de veículos pesados, pode-se adotar o modelo de geração de viagens de Ogden (1992) citado por Gasparini (2008), a partir da seguinte equação: $Y = 13,97 + 0,044X$, onde Y = carregamentos semanais totais por planta, e X = área total por pavimento. Sendo assim, considerando o empreendimento com área construída de 43.802,88m² para a atividade pretendida, resulta-se no valor de 1.941 carregamentos por semana, correspondente à proporção de **277 viagens diárias por veículos pesados**.

Os maiores fluxos de deslocamento dos veículos leves serão decorrentes, principalmente da entrada e saída de funcionários, setorizados por turnos, além dos fluxos esporádicos de demais frequentadores, principalmente em horário comercial (entre 8h00 e 18h00). Para as operações de carga e descarga, o próprio estabelecimento deverá estipular horários pré-estabelecidos, de modo a evitar o acúmulo em horários de pico da região do entorno, e possível conflito de fluxos entre os veículos de cada futura empresa que se instalará no empreendimento.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2025) e Auto Viação Sanjotur (2025), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta – AID e Indireta – AI, o empreendimento é atendido por **4 linhas de ônibus**, sendo todas urbanas (Terminal Afonso Pena/ Renault; Terminal Afonso Pena/ PIT Borda do Campo; PIT Borda do Campo/ Libanópolis; e PIT Borda do Campo/ Santana). Não foram constatadas linhas metropolitanas e rurais atendendo ao

empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O abrigo de ônibus mais próximo localiza-se no outro lado da Avenida Renault, a uma distância aproximada de 160 metros do acesso de pedestres previsto para o empreendimento.

Figura 27. Ponto de ônibus mais próximo, na Avenida Renault



(Fonte: Google Street View, 2025)

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividade classificada como SERVIÇO 3 (ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA), não há geração de demanda direta por equipamentos educacionais, uma vez que a população vinculada ao empreendimento é composta, em sua maioria, por trabalhadores flutuantes, que permanecerão no local apenas durante o turno de trabalho e não têm vínculo residencial com a região.

Da mesma forma, quanto aos equipamentos públicos de saúde, é importante ressaltar que as Unidades Básicas de Saúde – UBS são destinadas prioritariamente ao atendimento da população residente em cada território de abrangência, conforme diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS. Assim, os trabalhadores do empreendimento, por não residirem necessariamente na área de influência da UBS mais próxima, que neste caso trata-se da **Unidade Básica de Saúde – UBS Martinópolis**, localizada a aproximadamente 2,4 quilômetros do local, não devem ser considerados como demanda efetiva a esse equipamento.

Portanto, considera-se que o equipamento de saúde que pode ser impactado pelo empreendimento trata-se da **Unidade de Pronto Atendimento – UPA 24h Afonso Pena**, unidade de saúde de Porte VII, localizada a uma distância de aproximadamente 4 quilômetros. A estrutura da UPA conta com 7 consultórios médicos, 15 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo funcionários ou frequentadores do empreendimento, ainda que o fluxo gerado por esse tipo de uso de serviço não represente demanda significativa e continua aos serviços de saúde pública.

Cabe ainda mencionar que as empresas que se instalarão no local futuramente poderão fornecer planos de saúde particulares aos funcionários contratados, além de manter estrutura interna para primeiros socorros e convênios com serviços particulares de emergência médica, o que tende a minimizar, ainda mais, qualquer impacto sobre os equipamentos públicos de saúde do município. Ademais, essa população, entre funcionários, colaboradores e clientes, é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica nas regiões em que reside.

Com relação aos demais equipamentos, em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro atualizado da Prefeitura, foi constatado apenas 1 equipamento público comunitário na AID do empreendimento, de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade da Planta Nemari III). Na AII, foram identificados 16 equipamentos, sendo 6 de cunho educacional (Escola Municipal Professora Maria Leni Haluch de Bastos; Escola Municipal Professora Terezinha Toczec; Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Caminhos da Serra; CMEI Luiz Stocco; CMEI A Árvore dos Sapatos; e Centro Municipal de Atendimento Especializado – CMAE Madre Tereza de Calcutá), 1 social (Centro da Juventude) e 9 de esporte e lazer (Cancha de Futebol de Areia e Academia da Terceira Idade da Vila Paraíso; Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Planta Nemari II; Cancha de Futebol de Areia, Academia da Terceira Idade e Parque Infantil da Borda do Campo; e 2 Academias da Terceira Idade da Planta Nemari). Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4 a seguir.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra de Ampliação do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Supressão da vegetação existente	Redução da diversidade florística			X	X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea exótica necessária para a implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, mediante Inventário Florestal e respectiva compensação.	X			EMP.	--
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMPREENDEDOR	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplenagem	Exposição do solo		X		X			X	Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 8h00 às 18h00).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			X	X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de empresas prestadoras de serviços e mão-de-obra locais, através do SINE do Município.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento após a Ampliação

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Ampliação da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento, confirmado pela Sanepar.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Aumento na Demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Ampliação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento, confirmado pela Sanepar.			X	EMP. + P. PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na Demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado; Separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			X	EMP. + PODER PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		O empreendimento já possui ligação da rede de energia elétrica, e deverá ser confirmado junto à Copel se haverá necessidade de ampliação/ reforço.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação a critério das empresas que se instalarão futuramente no local, e a ser feita por redes particulares de distribuição.			X	EMP.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento do fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X		X		Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos; Compensação de Área Verde Urbana através de projeto específico.			X	EMP	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação		X		X		X		Por não se tratar de atividade para fins residenciais permanentes, não haverá sobrecarga da população quanto aos equipamentos comunitários educacionais.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X		As empresas atuantes no estabelecimento podem fornecer planos de saúde aos funcionários, e convênio com empresas particulares de emergências médicas.			X		
	Equipamentos Sociais		X		X		X		Os ocupantes do estabelecimento, entre funcionários e colaboradores, são caracterizados como flutuantes, e já utilizam e geram demandas por equipamentos nas regiões em que residem.			X		
	Equipamentos de Lazer		X		X		X					X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das Vias Públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de distribuição			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos leves e pesados			X	X		X		Previsão de estacionamento e manobra/carga/descarga obedecendo à proporção e área mínimas previstas na legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Acessos adequados, através da Estrada da Roseira, para evita conflitos e acúmulos de veículos na Rodovia Federal BR277, e previsão de áreas de manobras no interior do lote, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes e/ou oferta de linhas que possam atender à região do entorno.			X	P. PÚBLICO	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Altura máxima de 1 pavimento, dentro do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (Z001) da legislação municipal vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Devido ao porte e altura das construções, e à grande dimensão do terreno, o empreendimento não irá interferir de forma significativa na iluminação e ventilação natural do entorno da região.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.			X	EMP. + P. PÚBLICO	--
Uso e Ocupação do Solo	Atividade condizente com o entorno da região	X				X	X		A atividade pretendida contribui para a vocação das vias de acesso e do entorno imediato, e respeita o zoneamento e macrozoneamento previstos em legislação municipal e estadual.			X	EMP.	--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X		X		Contratação funcionários/ mão de obra local; Estímulos ao comércio e serviço existentes na região.			X	EMP.	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais.			X	EMP.	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de estabelecimento logístico, há pessoas no local de forma temporária, setorizadas por turno de trabalho e em maior quantidade no horário de pico de funcionamento da empresa (possivelmente das 8h00 às 18h00), caracterizando-as como flutuantes.			X	EMPREENDEDOR	--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Atendimento da atividade às empresas do entorno e outras regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como aos demais Municípios, como Curitiba, Pinhais e Piraquara; Valorização dos vazios urbanos do entorno imediato para implantação de novas empresas.			X	EMPREENDEDOR	--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Paisagismo	Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Compensação de Área Verde Urbana através de projeto específico.			X	EMP.	--
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		X		X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.	--
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local			X	X		X		Controle da emissão de poluentes conforme legislação e normas vigentes.			X	EMP.	Monitoramento periódico do sistema de controle de emissão de poluentes.
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)		X			X	X		Atividades de maior geração de ruído em horário comercial; Manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos pela legislação para a área.			X	EMP.	--
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Execução de terraplenagem, se necessário, apenas para regularização e nivelamento do solo.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea exótica necessária para a implantação do empreendimento, mediante Inventário Florestal, sob a autorização dos órgãos competentes e respectiva compensação.			X	EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP.	--

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento, sem denominação comercial até o momento, destinado à atividade Logística (**Serviço 3 – Atividade Terciária Não Poluidora**) será construído em uma área de Zoneamento de Ocupação Orientada 1 - Z001, conforme Lei Municipal nº 29/2000, alterada pela Lei Municipal nº 2.497/2014, em terreno localizado na porção oeste do bairro Borda do Campo, com previsão de acessos exclusivos pela Estrada da Roseira, fazendo testada também para a Avenida Renault e a Rodovia Federal BR-277. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos de prestação de serviços.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e de distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material poderão ser realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso. Os transportes de materiais poderão ser feitos em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras deverá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira e transporte de terra, caso necessário, sendo este último a ser realizado por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com implantação de barreiras de siltagem à jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 8h00 às 18h00), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local será através do Sistema Nacional de Emprego - SINE do Município de São José dos Pinhais.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, considera-se que os pontos negativos estão relacionados, principalmente, ao aumento do tráfego local de veículos, incluindo os veículos leves dos funcionários e frequentadores, como os veículos pesados para carga e descarga. Ressalta-se, no entanto, que os acessos ao empreendimento serão feitos pela Estrada da Roseira, e distribuídos para as Rodovias Federais BR-277 e BR-116, distribuindo os fluxos e amenizando os impactos decorrentes dos acessos de veículos ao estabelecimento.

Um impacto positivo refere-se à ocupação de um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano, garantindo a sua função social e melhores condições de segurança para os pedestres que circulam no local. Além disso, a atividade entra de encontro às necessidades e compatibilização com o previsto para a região através do Zoneamento Municipal, com **vocação logística e localização estratégica, que reforça a viabilidade da constituição de um polo logístico estruturado, alinhado ao planejamento urbano municipal.**

Tendo em vista a disposição da construção com área total de 43.802,88m² em um terreno de 124.266,76m², obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos necessários, adequados às características de adensamento determinadas pelo Zoneamento ao qual o empreendimento será implantado, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não será significativa, e portanto, não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado.

Quanto ao aspecto econômico, **destaca-as a geração de empregos diretos e indiretos, geração de receita tributária e alto implemento da economia local, com vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais**, além da valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Conforme mencionado, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento populacional, visto que a população que frequentará o local é caracterizada como flutuante, sendo que a maior parte dos funcionários permanecem no local apenas durante o horário comercial ou por turnos de trabalho, e a mesma já gera a demanda de equipamentos nos locais onde reside.

7. PARECER CONCLUSIVO

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

Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pela atividade, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, verifica-se que o empreendimento será implantado em uma área de fácil mobilidade, com distribuição pela malha viária do Município através de vias de importante conexão com as demais regiões e municípios, com capacidade e porte para suportar o tráfego pesado. Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, uma vez que os usuários são caracterizados como flutuantes, estando no local de forma temporária e setorizados por turnos. Ademais, reitera-se que a atividade pretendida condiz com as finalidades impostas tanto pelo Macrozoneamento (Lei Complementar nº 100/2015), como pelo Zoneamento (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e Lei Municipal nº 29/2000 e alterações) estipulados para a região, e estão **compatíveis** com as atividades já desenvolvidas nas áreas de influência.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos da operação estudada, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município atende a todas as **exigências e índices previstos pelas legislações municipais e estaduais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos**, inclusive por estar localizado em um setor urbano compatível, com tendência à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, além do incremento de contribuição da receita tributária municipal e economia local.

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

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950

Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2025.09.03 10:40:34 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

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

GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA

CNPJ: 52.417.294/0001-55
Empreendedor

8. RESPONSÁVEL TÉCNICA PELO EIV

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

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica (Revisão e Coordenação): **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011.

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

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: SI15798770I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Pós-graduanda em Arquitetura e Cidades, e Mobilidade Urbana.

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: SI15798848I00CT001

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <http://www.sanjotur.com.br/horarios_itinerarios.html>. Acesso em: julho de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: julho de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários/ Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-urbanas/>>. Acesso em: julho de 2025.

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

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 1.454, de 26 de outubro de 1999. **Declara para os fins que trata o Inciso da Lei Especial de Proteção dos Mananciais da RMC, como Unidade Territorial de Planejamento**.

ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual n. 11.684, de 18 de julho de 2014. **Altera e Atualiza o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, instituído pelo Decreto Estadual nº 1.454, de 26 de outubro de 1999**.

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

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

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

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

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

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais**.

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Ordinária n. 29, de 19 de maio de 2000, alterações pela Lei Ordinária n. 2497, de 26 de novembro de 2014. **Dispõe sobre o Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaquí.**

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

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

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

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

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

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. **Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário** do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018 e 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/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explor>>. Acesso em: julho de 2025.

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

ANEXOS



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Nº Registro: 0000PJ364762

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15798770I00CT001
Data de Cadastro: 14/07/2025
Data de Registro: 14/07/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: EQUIPE

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 22563523

Pago em: 14/07/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	15798770	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	15798848	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 52.XXX.XXX/0001-55
Data de Início: 27/06/2025
Data de Previsão de Término: 19/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RODOVIA
Logradouro: BR 277
Bairro: BORDA DO CAMPO

CEP: 83075000
Nº: 9744
Complemento: IF 13.555.0006.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para estabelecimento logístico, cuja atividade é classificada como Serviço 3 (Atividade Terciária Não Poluidora), com área total a construir de aproximadamente 44.918,00 m².

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15798770I00CT001	GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA	INICIAL	14/07/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2025-07-14 17:11:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: DJENIFER VITÓRIA FRANKE
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 111.XXX.XXX-21
Nº do Registro: 00A3170322

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15798848I00CT001
Data de Cadastro: 14/07/2025
Data de Registro: 14/07/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: EQUIPE

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22563512 Pago em: 14/07/2025

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	15798770	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	15798848	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA	CPF/CNPJ: 52.XXX.XXX/0001-55
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado	Data de Início: 27/06/2025
Valor do Serviço/Honorários: R\$5.500,00	Data de Previsão de Término: 19/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 83075000
Tipo Logradouro: RODOVIA	Nº: 9744
Logradouro: BR 277	Complemento: IF 13.555.0006.0000
Bairro: BORDA DO CAMPO	Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO	Quantidade: 1,00
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para estabelecimento logístico, cuja atividade é classificada como Serviço 3 (Atividade Terciária Não Poluidora), com área total a construir de aproximadamente 44.918,00 m².



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15798848I00CT001	GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA	INICIAL	14/07/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2025-07-14 17:15:12, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

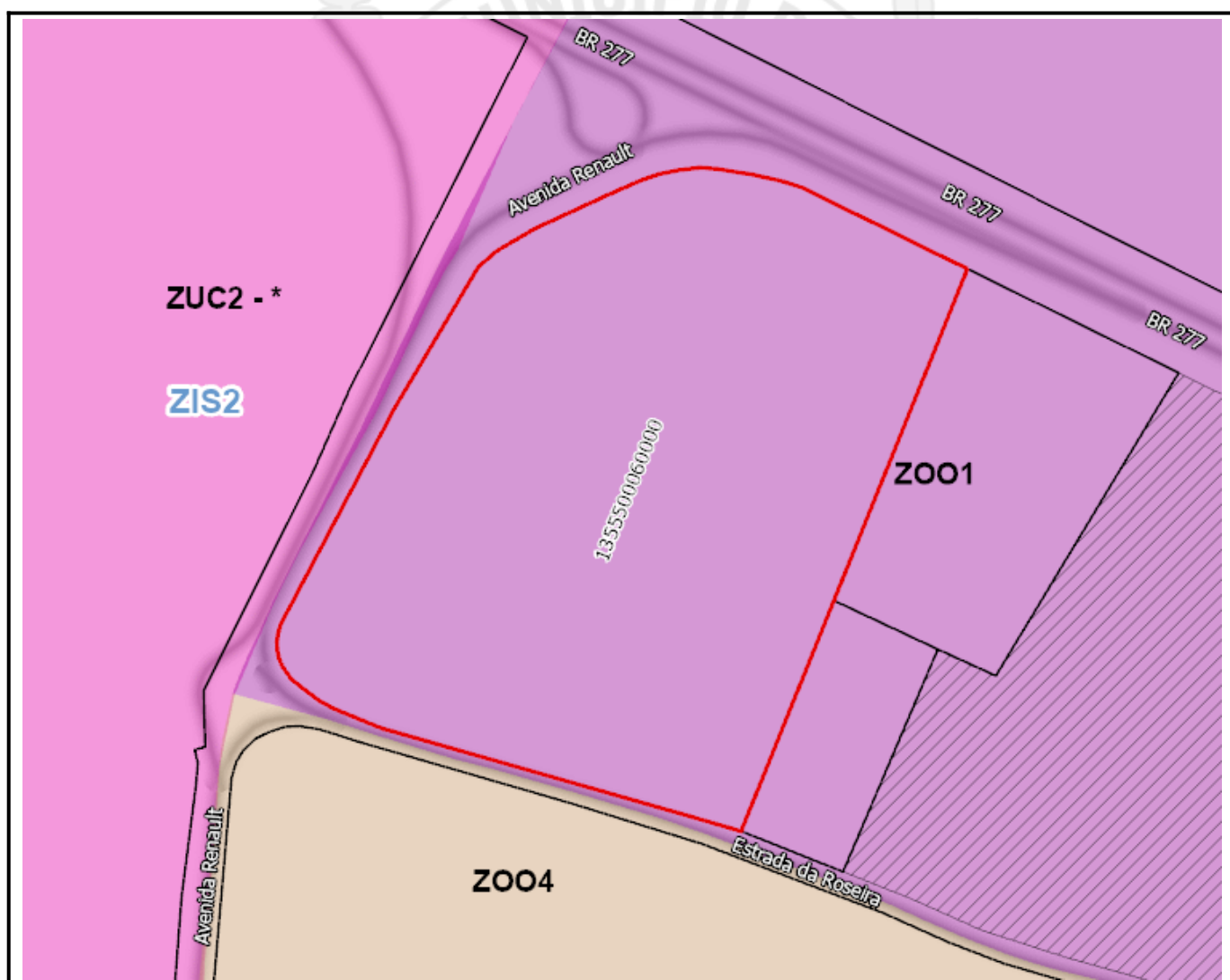
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.555.0006.0000

Data: 16/12/2024

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RODOVIA BR 277

Número predial oficial: S/N

Bairro: BORDA DO CAMPO

Lote: A211A

Matrícula: 55427

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: 13.555.0006.0000

Data: 16/12/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZOO1 - Zona de Ocupação Orientada I

Fração Ideal Média (m²) - 20.000

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 10.000 (10)

Testada Mínima (m) - 40

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 (5)

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

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar; chácaras de lazer; pousadas; 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: 13.555.0006.0000

Data: 16/12/2024

- (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 m², 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 m² e o a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², 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: 13.555.0006.0000

Data: 16/12/2024

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

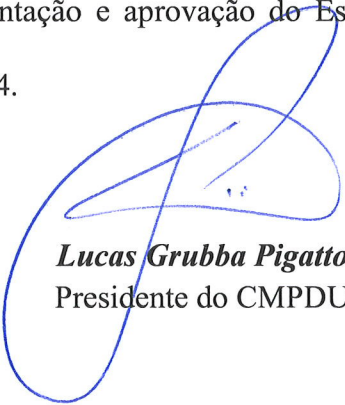
AO REQUERENTE:

GS3 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

Em resposta ao protocolo e-sic 202412162619103945

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo e-sic nº 202412162619103945 da Inscrição Imobiliária nº 13.555.0006.0000, em reunião do dia 18 de dezembro de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido – Serviço 3 – para fins de Condomínio de Logístico. **OBS:** Fica condicionada a apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 18 de dezembro de 2024.



Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF: 002447759-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 55.427

FICHA

01

RUBRICA

IMÓVEL:- Uma área de terras denominada A-2.1.1A, com 121.575,83m², com as seguintes medidas e confrontações:- de formato irregular, descrito pela poligonal que inicia no ponto denominado 01, situado nas divisas com estrada da Roseira e com a área A-2.2. No sentido horário confronta-se com a Estrada da Roseira em 32,00 metros com AZ= 295°15'30" até o ponto 02, segue em 233,00 metros com AZ=286°38'37" até o ponto 03, 30,45 metros com AZ=296°36'37" até o ponto 04, segue em curva, medindo 25,92 metros com R=41,22 até o ponto B. Deixa a estrada e segue confrontando com a área a desapropriar A-2.1.1B em 284,90 metros com AZ=27°35'59" até o ponto C, 47,12 metros com R=73,15 metros até o ponto D, 85,39 metros com AZ=64°30'39" até o ponto E, 69,33 metros com R=113,15 metros até o ponto F, 34,73 metros com AZ=99°37'04" até o ponto G. Segue na divisa com a Rodovia BR-277 que liga Curitiba a Paranaguá, em 41,66 metros com AZ=114°08'48" até o ponto 13, 91,95 metros com AZ=116°54'08" até o ponto 14. Deixa a rodovia e segue na divisa com a área A-2.2. em 410,00 metros com AZ=203°01'19" retornando ao ponto 01 de início fechando assim a poligonal onde se fez início. Obs.- Área essa remanescente da área designada A-2.1.1, com 133.901,04m², situada no lugar **ROSEIRA DE SÃO SEBASTIÃO**, neste Município, com a Indicação Fiscal nº 13.0570.001.000. **PROPRIETÁRIOS:-** LUIZ GERALDO CAILLET FERREIRA DOS SANTOS e sua mulher IRENE GOMM FERREIRA DOS SANTOS, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão universal de bens aos 19/05/56, ele industrial, portador da CI.104.929-Pr., inscrito no CPF/MF 000.689.779-72, ela do lar, portadora da CI. 176.023-Pr., inscrita no CPF/MF 000.689.779-72, residentes e domiciliados na rua Reinaldino Schaffemberg de Quadros nº 367, Cristo Rei, em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob nº 1 da matrícula 44.770, do livro 2, em 02/07/91. São José dos Pinhais, 14 de Novembro de 2.001*

R.1-55.427:- Protocolo nº 73.406 de 27/03/2002. A requerimento datado de 26 de março de 2002 e Contrato Social datado de 02 de janeiro de 2.002, registrado na Junta Comercial do Paraná, sob nº 41204720528, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, Luiz Geraldo Caillet Ferreira dos Santos e sua mulher Irene Gomm Ferreira dos Santos, já qualificados, **TRANSFEREM** o imóvel objeto desta matrícula para integralização do capital social de **CAILLET-ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede e foro à Av. Iguaçu nº 1.412, em Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 04.889.683/0001-30, pelo valor de **R\$54.400,00**. Custas-VRC 4.312 = R\$323,40. São José dos Pinhais, 15 de Maio de 2.002*

AV.2-55.427:- Protocolo nº 099.066 de 02/08/2007. Conforme requerimento datado de 02/08/2007 e Terceira Alteração de Contrato Social datada de 31/05/2006 registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20064332055 em 23/11/2006, que ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** a alteração da denominação social da sociedade Caillet- Administração e Participações Ltda., para **GOMM SANTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.** Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 28 de agosto de 2007-*in D. Vozighian* Oficial.

AV.3-55.427 - Protocolo 221.250 de 19/11/2020 (CVD-19) - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 75655/2020, e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017, expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula é **13.555.0006.0000.01**. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2021. *Fabato* Oficial.- (NK) 1811235AVAA0000000186821N

AV.4-55.427 - Protocolo 221.250 de 19/11/2020 (CVD-19) - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.5-55.427, faço constar
Continua no verso

SEGUE NO VERSO

N.º 55.427

CNM 079970.2.0055427-83

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

que o atual endereço da proprietária é **Avenida Sete de Setembro 5190, 15º andar, apto 1501 e 1502, Batel, Curitiba-PR**. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2021. *Abatão* Oficial.- (NK) 1811235AVAA0000000186921L

R.5-55.427 - Protocolo 221.250 de 19/11/2020 (CVD-19) - **CISÃO/INCORPORAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 16/12/2020, da Sétima Alteração do Contrato Social datado de 30/07/2020, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20204099951 em 30/10/2020; das Primeiras Alterações do Contrato Social da GS1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA e GS2 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA devidamente registradas na Junta Comercial do Paraná sob nºs 20204099960 e 20204099943 em 30/10/2020, e demais documentos aqui arquivados, faço constar que face a cisão parcial formalizada no patrimônio da sociedade cindida GOMM SANTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi transferido, nas seguintes proporções: **50% à GS1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 37.592.667/0001-30, com sede e foro na Rua Doutor Manoel Pedro, 365, 16º andar, conj. 1602, Cabral, Curitiba-PR, e **50% à GS2 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 37.665.646/0001-06, com sede e foro na Rua Doutor Manoel Pedro, 365, 16º andar, conj. 1602, Cabral, Curitiba-PR. Condição - Não há. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 64.330,00 (sessenta e quatro mil e trezentos e trinta)** que em conjunto com o imóvel objeto da matrícula 55.133 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, perfaz o valor de **R\$ 187.930,00 (cento e oitenta e sete mil e novecentos e trinta reais)**. Apresentada a Certidão de Tributos Federais 7587.2BDF.7727.FAD0, emitida em 16/12/2020, válida até 14/06/2021. Código HASH: cdcc.68b1.0775.6bdd.0093.02cf.47df.749d. Sada.1971. ITBI pago sobre o valor de R\$ 780.613,09, em 18/11/2020, conforme guia 75655/2020 e sobre o valor de R\$ 780.613,09, em 18/11/2020, conforme guia 75656/2020. FUNREJUS recolhido o valor de R\$ 3.543,97, em 17/12/2020, conforme guia 14000000006412172-6. Emitida a DOI. Emitida a DOI. Emol.: R\$ 832,21 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 16,6442. Fundep: R\$ 41,6105. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2021. *Abatão* Oficial.- (NK) 1811235CVAA0000000074721Q

R.6-55.427 - Protocolo 263.908 de 11/01/2024 - **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** - Nos termos do Requerimento datado de 21/12/2023, Contrato Social datado de 22/09/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Paraná em 04/10/2023, sob nº 41211999320, aqui arquivados, GS1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA e GS2 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, já qualificadas, **TRANSFEREM** o imóvel objeto desta matrícula à **GS3 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 52.417.294/0001-55, com sede e foro na Rua Doutor Manoel Pedro nº 365, 16º andar, cj. 1602 (parte), Cond. Opus One Cabral Ed., bairro Cabral, Curitiba/PR. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 64.330,00 (sessenta e quatro mil e trezentos e trinta reais)**. Condições - Não há. CNIB - Resultado - Negativo - Código HASH: f965.955a.1063.6d88.61a3.6f03.3c6c.3ba9.862c.0915 - 309d.b569. d9f6.7cb5.4844.4e27.70db.bea5.d029.a6eb. CND - Dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 19.001,77 em 21/11/2023, conforme guia 100922/2023 e no valor de R\$ 19.001,77 em 21/11/2023, conforme guia 100923/2023. Funrejus recolhido em 11/01/2024 no valor de R\$ 4.223,51 conforme guia 14000000010010434-2, aqui arquivados. Emitida DOI. Emolumentos: (base de cálculo R\$ 2.111.757,01 - Certidão de Valor Venal nº 51073/2023) R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23.8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 25 de janeiro de 2024. *Olucena* Oficial/Esc.- (N) SFRI2.Y5Pjv.FUjV2-mWDeZ.1123q

FUNARPEN



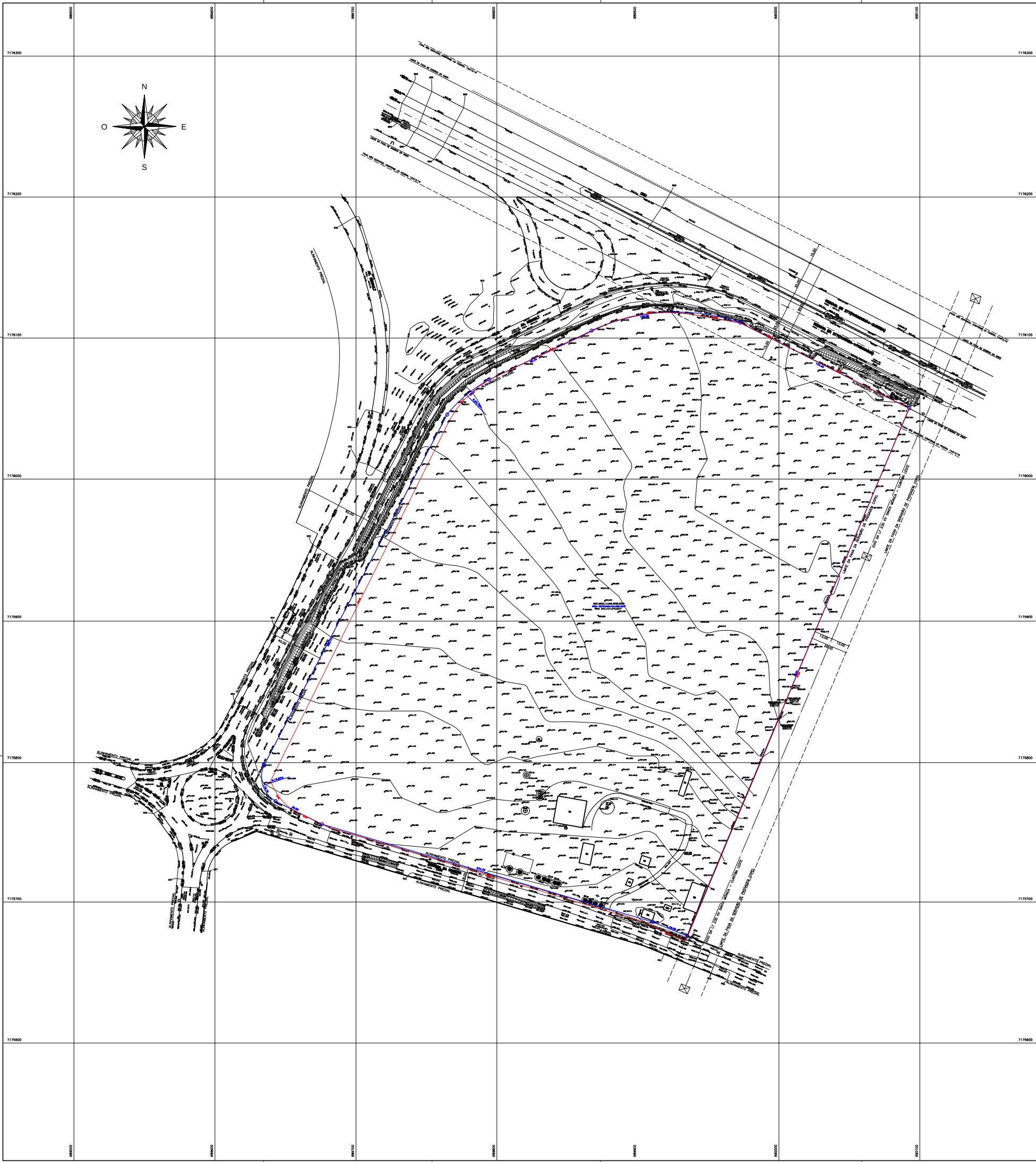
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Thv.sMjz7
2Rqem.1123q

<https://selo.funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 27 de novembro de 2024. 13:22:51h.

SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXTZ-79ERL-LV2US-MBSBE>



LEGENDA			
CA	CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA	-----	CERCA DE ARME
CM	CONSTRUÇÃO EM MADEIRA	-----	CERCA DE TELA
COB	COBERTURA	-----	MURO EM ALVENARIA
PONTO DE ÔNIBUS	-----	-----	BARRANCO
CAVALETA	-----	-----	ARAUCÁRIA
CURVAS DE NÍVEL	-----	-----	CEDRO
ÁRVORE COMUM	-----	-----	PALMEIRA
DIÂMETRO DAS ÁRVORES	-----	-----	BOCA DE LOBO
LMITE DE COPADA	-----	-----	CAIXA DE ÁGUA PLUVIAL
CAIXA LACRADA	-----	-----	LUMINÁRIA
PLACA	-----	-----	POÇO
-----	-----	-----	POÇO DE VISTA DE TELEFONE
-----	-----	-----	POSTE-TRANSMISSÃO
-----	-----	-----	POÇO DE VISTA DE ESGOTO
-----	-----	-----	POÇO DE VISTA DE ÁGUAS PLUVIAIS
-----	-----	-----	RALO
-----	-----	-----	REGISTRO DE ÁGUA
-----	-----	-----	TORRE DE ALTA TENSÃO
-----	-----	-----	MARCO DE CONCRETO
-----	-----	-----	PONTOS DE COTA
-----	-----	-----	PERÍMETRO REAL
-----	-----	-----	PERÍMETRO POR DOCUMENTO

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NÍVEL, ALINHAMENTO PREDIAL E SITUAÇÃO, SÃO DE INTERA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ABaixo ASSINADO.

TÍTULO DO PROJETO

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA DETERMINAÇÃO DO ALINHAMENTO PREDIAL

PROPRIETÁRIO

GS1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA
CNPJ: 07.150.667/0001-30

GS2 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA
CNPJ: 07.150.667/0001-30

REFERÊNCIA PLANIMÉTRICA: 1:50000

DATA: 25/07/2024

LOCAL: CURITIBA-PR

ENDEREÇO OFICIAL

RODOVIA BR-277, S/N - BORDA DO CAMPO - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

INDICAÇÃO MOBILIÁRIA

13.555.0006.0000

Nº PRANCHA: 01/01

ESCALA: 1:1000

EXECUÇÃO:

DESIGNADO: CARLOS

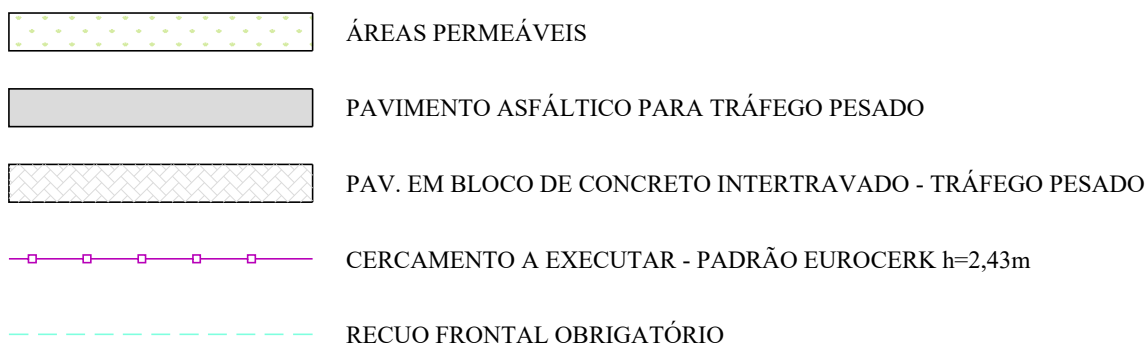
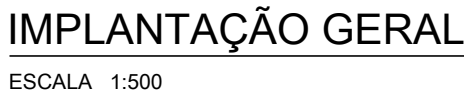
REVISADO: CARLOS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DATA: 25/07/2024

LOCAL: CURITIBA-PR

PROJETO: 0579-242_TOPOGRAFICO_25.07.2024_REV_00



02			
01			
-	10/07/25	EMISSÃO INICIAL	KBR
REVISÃO	DATA	MODIFICAÇÃO/REFERÊNCIAS	DESENHO

ESPAÇO RESERVADO A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PARANÁ

Proj. Legal 01 /13	PROJ. LEGAL 01 /13	PROJ. LEGAL 01 /13
--	--	--

ESCALA: 1:500	PROJETO: P-0466	ARQUIVO: P-0466-PL-01	DATA: 10/07/2025	REVISÃO: 0
------------------	--------------------	--------------------------	---------------------	----------------------

CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta a Viabilidade.

01 CONTROLE		
PROTOCOLO 23.746.887-2		VALIDADE 01/08/2026
02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO		
Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) GS3 Administração de Bens Pópios Ltda.		CNPJ (PJ) / CPF (PF) 52.417.294/0001-55
03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO		
Empreendimento Estabelecimento Logístico		
Categoria do empreendimento Industrial		
Endereço Estrada da Roseira		Nº Predial 33
Município São José dos Pinhais		Bairro Borda do Campo
Número de Lotes 01	Número de Economias 01	Número de Pavimentos 01

Este empreendimento se enquadra no item 2. do Manual de Projeto Hidrossanitário sendo necessária a liberação do projeto pela Sanepar.

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA		
Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água de extensão e diâmetro a serem definidos através de levantamento de campo, após análise do projeto. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto. Obs.: Os custos das expansões de redes serão as expensas do empreendedor, respeitando o disposto no art. 57 do regulamento do serviço de água e esgoto no Paraná (Resolução 003/2020 Agepar). O orçamento das expansões por SAR deve ser solicitado nas centrais de atendimento ao público.	Extensão Aproximada (m)	Diâmetro (DN)
	280 metros	50

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA		
Local da ligação do empreendimento: Estrada da Roseira	Material / Diâmetro: PVC DN50	Cota topográfica: A ser definida em projeto
Pressão mínima (mca) 10	Pressão máxima (mca) 50	
Endereço do ponto de interligação Estrada da Roseira esquina com Rua Hermenegildo Soares Machado		

Observação:

O empreendimento poderá ser abastecido por ligação individual.
É proibida a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.
Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 da AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.
Ainda conforme Resolução AGEPAR 003/2020, Art. 56. O abastecimento de água e o esgotamento sanitário empreendimento obedecerão às seguintes modalidades: sistema independente, quando não há rede disponível, cabendo aos proprietários das edificações do empreendimento a implantação, a operação, a conservação e a manutenção da solução individual; e abastecimento de água e esgotamento sanitário pelo prestador cabendo aos proprietários a operação, a conservação e a manutenção das instalações internas, e cabendo ao prestador de serviços a operação, a conservação e a manutenção das instalações hidrossanitárias interna do empreendimento que foram devidamente doados ou cedidos ao prestador de serviços, e que passaram a integrar as redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO	
Área com atendimento, porém é necessária a ampliação de rede coletora conforme diâmetro informado ao lado, com extensão a ser definida através de levantamento in loco após análise do projeto. Obs.: Os custos das expansões de redes serão a expensas do empreendedor.	Diâmetro (DN) 150

Observação:

As necessidades de reforços ou melhorias no sistema de esgotamento serão verificadas após análise do projeto e os custos serão a expensas do empreendedor.
O tratamento individual de esgoto através de fossas sépticas e sumidouros não faz parte do escopo de análise ou aprovação por parte da Sanepar, devendo ser objeto de análise do órgão ambiental competente.
No caso de loteamentos a serem implantados em localidades que não possuam sistema de coleta de esgoto da Sanepar, em que o IAT solicite a implantação de estação de tratamento de esgoto pelo empreendedor e que este opte por doar à Sanepar, deverá ser apresentado projeto completo do sistema de esgotamento, contendo todas as unidades que venham a compor o sistema, sendo elas: rede, interceptores, emissários, estação de tratamento, lançamento final e estação elevatória quando for o caso, para análise e aceite da Sanepar. Ficará a cargo do empreendedor toda documentação de licenciamentos e outorgas de todas as unidades junto ao órgão ambiental.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO
--

CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



Local da ligação do empreendimento: Estrada da Roseira	Cota topográfica do ponto da ligação A ser definida em projeto	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): A ser definida em projeto	
Endereço do ponto de interligação da ampliação: Estrada da Roseira			
<i>Observação:</i> A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento. O empreendimento poderá ser atendido por ligação individual. É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução). O local escolhido para o empreendimento encontra-se na área do manancial: desta forma o empreendimento deve seguir a legislação existente para mananciais.			
08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO			
• Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica. • Este documento não possui rasuras.			
09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br , e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.			
Local e data: Curitiba, 01 de Agosto de 2025.			
Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> Diego Durães do Rosário GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> Neile Cristina Andraos GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> Patricia Paetzhold B. Paludo GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> Ernani Jose Ramme GEML

Documento: **23.746.8872ind01un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 01/08/2025 14:59 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 01/08/2025 16:53 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 05/08/2025 10:36 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 01/08/2025 14:33 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **23.746.887-2** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 01/08/2025 14:33.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
60ef9d4684f141b2e60dfe4b04e8531e.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 52.417.294/0001-55 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 04/10/2023
NOME EMPRESARIAL GS3 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA.		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R DOUTOR MANOEL PEDRO	NÚMERO 365	COMPLEMENTO CONJ 1602 ANDAR 16 COND OPUS ONE CABRAL ED
CEP 80.035-030	BAIRRO/DISTRITO CABRAL	MUNICÍPIO CURITIBA
UF PR		
ENDEREÇO ELETRÔNICO MAURICIO.GOMM@GSTLLP.COM	TELEFONE (41) 9964-0712/ (0000) 0000-0000	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/10/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia **14/07/2025** às **15:12:23** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

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

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

Emitido no dia **06/08/2025** às **10:49:07** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1