# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

## COMERCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO – POSTO DE ABASTECIMENTO

EMPREENDEDOR: **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: 44.432.410/0001-87

Endereço: Rua Marechal Hermes, 842
Bairro: Iná - Município: São José dos Pinhais / PR
Lote: unificação dos lotes 13, 01 e 02 – Quadra: 15
Loteamento: Jardim Suely
Inscrições Imobiliárias: 0112900030000, 0112900040000 e 0112900050000
Matrículas: 25750, 046 e 047 – 1ª C.R.I.

SETEMBRO / 2025

Estudo elaborado sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Diego Carlos Ratke – CREA 136.517-D-PR, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

SUMÁRIO

**1. INTRODUÇÃO.....7**
1.1. Informações Gerais.....8
**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO.....9**
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento.....9
2.2. Histórico do Terreno.....12
2.3. Condicionantes Ambientais.....17
2.4. Infraestrutura Urbana.....19
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....20
**3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....22**
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....22
3.2. Horário de Funcionamento.....24
3.3. Número de Funcionários e Clientes.....24
3.4. Estacionamento e Acessos.....25
3.5. Permeabilidade do Solo.....26
3.6. Drenagem.....26
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....27
**4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....30**
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....30
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....31
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....33
4.4. Geração de Tráfego.....36
4.5. Transporte Coletivo.....37
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....39
**5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....42**
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....44
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....45
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....45
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....45
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....46
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....46
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....47
**6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....48**

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....48
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....49
**7. PARECER CONCLUSIVO.....51**
**8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV.....52**
**9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....53**
**ANEXOS.....55**

- Anotação de Responsabilidade Técnica pelo EIV;
- Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 01.129.0003.0000;
- Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 01.129.0004.0000;
- Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 01.129.0005.0000;
- Matrícula do imóvel de nº 45 - 1ª C.R.I.;
- Matrícula do imóvel de nº 46 - 1ª C.R.I.;
- Escritura de compra e venda;
- Contrato social empreendedor;
- Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto e demais plantas;
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor

# LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Configuração original dos lotes a serem unificados.....9
Figura 2. Configuração final dos lotes após a unificação.....10
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2004.....12
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....13
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2010.....13
Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2014.....14
Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017.....14
Figura 8. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022.....14
Figura 9. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025.....15
Figura 10. Testada do terreno esquina da Rua Marechal Hermes com a Rua Roberto Meres de Credo, ano de 2025.....16
Figura 11. Testada para a Rua Roberto Meres de Credo, ano de 2025.....16
Figura 12. Testada atual do terreno com frente para a Rua Marechal Hermes.....16
Figura 13. Bacias hidrográficas.....17
Figura 14. Testada do lote para a esquina da Rua Marechal Hermes com a Rua Roberto Meres de Credo.....18
Figura 15. Parte central do lote.....18
Figura 16. Porção interna frontal do imóvel.....18
Figura 17. Porcão frontal e fundos do imóvel – vegetação remanescente.....18
Figura 18. Planta pavimento térreo – posto de abastecimento.....22
Figura 19. Corte edificação - AA.....23
Figura 20. Corte edificação – BB.....23
Figura 21. Elevação frontal edificação.....23
Figura 22. Postos de Combustíveis existentes no entorno do empreendimento.....28
Figura 23. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....31
Figura 24. Zoneamento incidente no bairro Iná.....32
Figura 25. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel.....33
Figura 26. Rua Marechal Hermes.....34
Figura 27. Rua Adir Pedroso esquina com Rua Marechal Hermes.....34
Figura 28. Rua Marechal Hermes nas proximidades com a Rua Roberto Meres de Credo.....35

Figura 29. Rua Roberto Meres de Credo.....35
Figura *30*. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Marechal Hermes.....37

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....11
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....29
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....38
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....41

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico.....27

# 1. INTRODUÇÃO

Este estudo aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um Posto de Abastecimento - classificado como Comercio Específico**. A empresa empreendedora do imóvel com a referida atividade é a MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 44.432.410/0001-87.

A atividade pretendida, conforme supracitado, é classificada como **SERVIÇO ESPECIAL** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e será implantada em terreno de 1.568,00m² localizado no bairro Iná, que será oriundo da unificação dos lotes 13, 01 e 02, em tramitação sob o número de protocolo 202507161918871646, com acessos pelas Rua marechal Hermes e Rua Roberto Meres de Credo. O imóvel encontra-se inserido em uma zona classificada pela lei supracitada como ZOC – Zona de Ocupação Consolidada, que corresponde às áreas que por suas características locacionais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas, conforme descrito pela mesma.

A **ATIVIDADE SERVIÇO ESPECÍFICO** pretendida contempla áreas a serem construídas em dois pavimentos com área a ser construída total de **430,08m²** (composta de 01 edificação térrea) e uma área livre pavimentada composta de pátio descoberto, áreas de estacionamento, cargas e descargas, manobras e circulações de veículos e pedestres de 637,04m².

Em conformidade com o Artigo 32, Inciso V da lei citada, por se tratar de “atividade peculiar”, o empreendimento está condicionado à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para análise pelo Grupo de Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU), independente da área construída. Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da ampliação do empreendimento proposto, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos e comunitários, infraestrutura existente, sistema viário, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigatórias e/ou compensadoras dos impactos identificados.

## 1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

**ATIVIDADE: SERVIÇO ESPECÍFICO – Posto de Abastecimento.**

Endereço: Rua Marechal Hermes, n°842 – Bairro Iná

CEP: 83.065-020 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor / Proprietário (conforme matricula do imóvel) e empresa a exercer a atividade:

Nome: **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

CNPJ: 44.432.410/0001-87

Representante Legal: Guilherme Creplive Zem

Endereço: Alameda Arpo, 2816

CEP: 83.010-290 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Responsável Técnico pelo Projeto Arquitetônico e Execução da Obra:

**Nome: DIEGO CARLOS RATKE**

Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA 136.517 D/PR

Responsável Técnico pela Elaboração do EIV:

**DIEGO CARLOS RATKE**

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART 1720255420890

# 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

## 2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto será oriundo da unificação dos Lotes 13 e 01 e 02, Quadra 15 do Loteamento Jardim Suely, localizados no Bairro Iná, quadro urbano do Município de São José dos Pinhais, inscritos na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 25750, 046 e 047, e cadastrados sob Indicações Fiscais de nº 0112900030000, 0112900040000 e 0112900050000, respectivamente. O processo de unificação será devidamente protocolado junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Divisão de Loteamentos, para as devidas providências administrativas. Após a unificação, a área total possuirá formato regular, situada no lado par da Rua Marechal Hermes, esquina com a Rua Roberto Meres de Credo, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Marechal Hermes por 28,00 metros; pela lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel, faz frente para a Rua Roberto Meres de Credo por 49,00 metros; pela lateral esquerda, confronta com o Lote 14 por 42,00 metros; pela linha de fundos confronta com o Lote 15 e o Lote U por 63,00 metros, em 3 lances, fechando-se assim a poligonal.

Figura 1. Configuração original dos lotes a serem unificados.

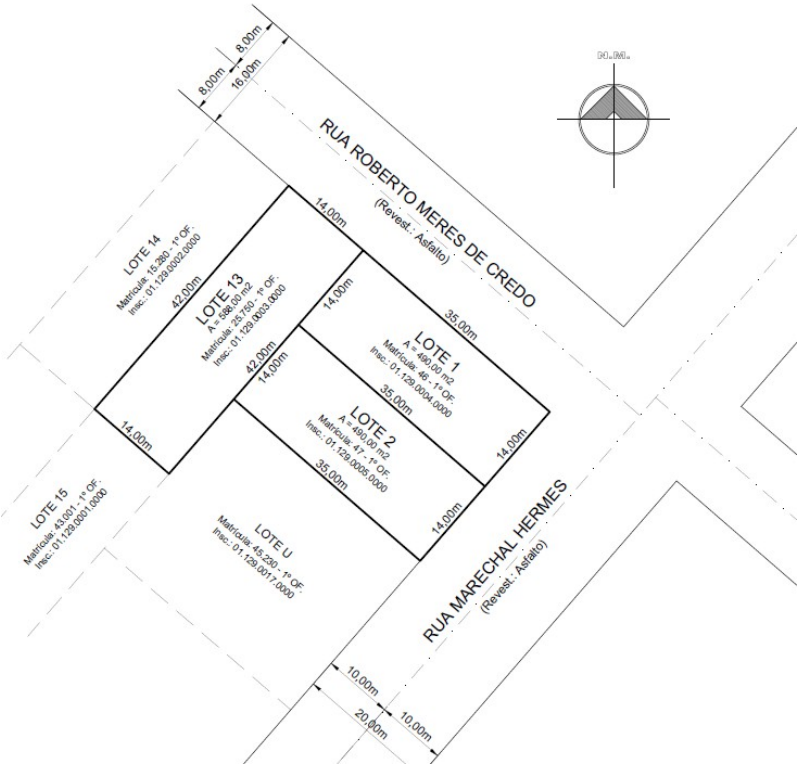
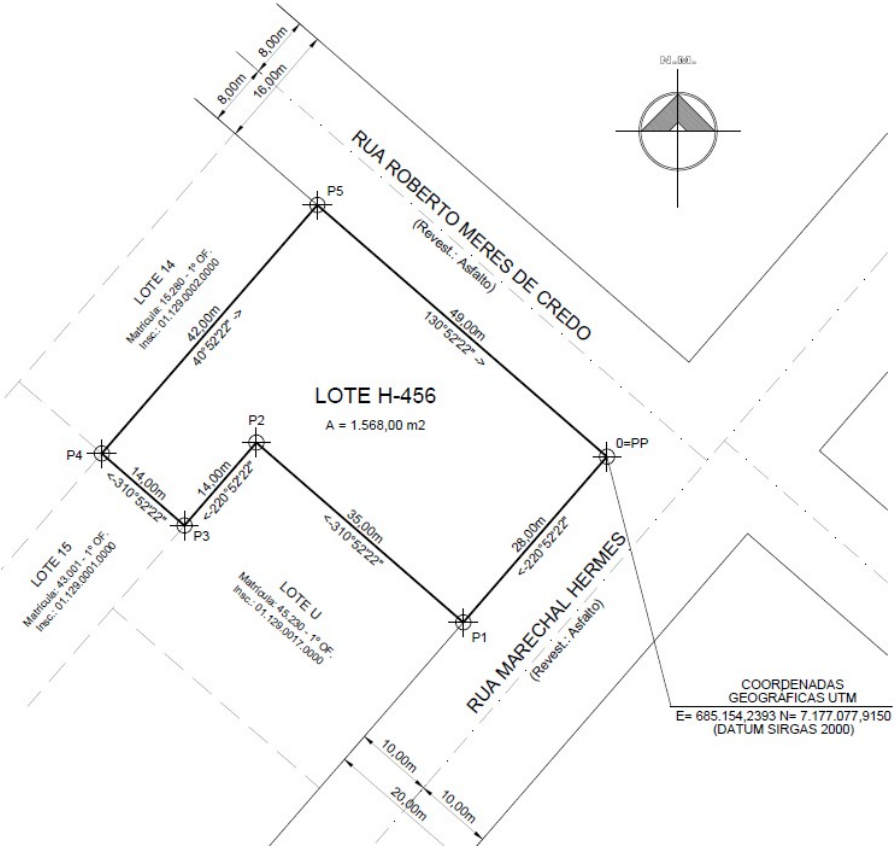
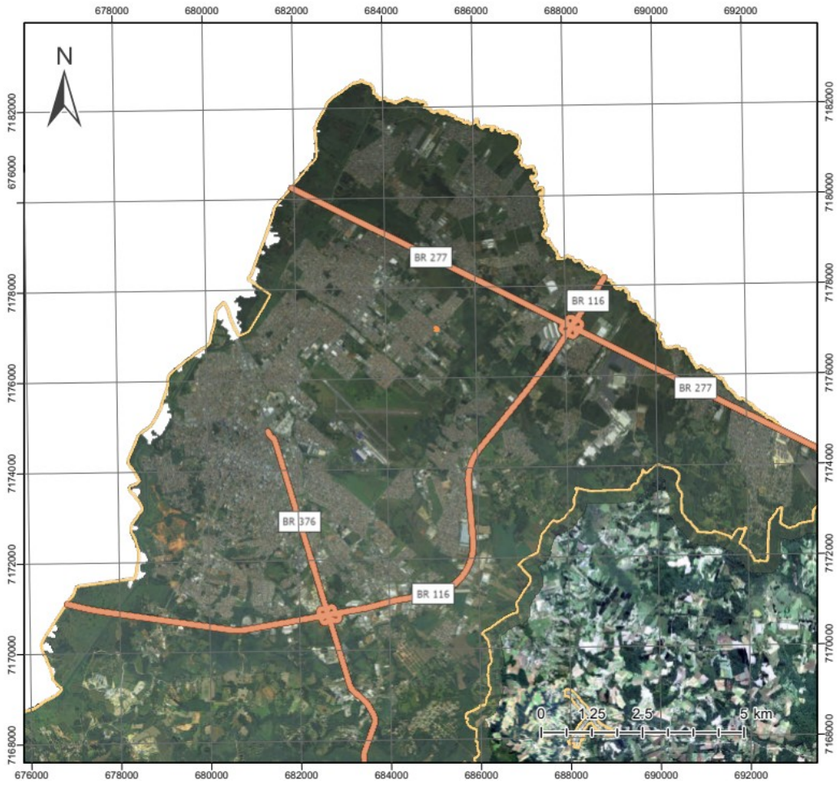


Figura 2. Configuração final dos lotes após a unificação.




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

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso



## 2.2. Histórico do Terreno

Pelo histórico das imagens aéreas e de satélite a seguir, disponibilizadas pelo Google Earth, pode-se analisar a forma como a área foi utilizada ao longo do tempo, até os dias atuais.

O imóvel desde o ano de 2004 apresentava ocupações com algumas edificações, sempre foi usado para a atividades residenciais e comerciais ou prestação de serviços. Apenas no ano de 2022 houve demolições na edificação na esquina da Rua Marechal Hermes com a Rua Roberto Meres de Credo. As ações elencadas ao longo do prazo descrito, é comprovada também pelas imagens do Google StreetView, conforme imagens na sequência.

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2004

(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2009.

(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2010

(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do terreno no ano de 2014

(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017

(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022.

(Fonte: Google Earth)

Figura 9. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025

(Fonte: Google Earth)

Figura 10. Testada do terreno esquina da Rua Marechal Hermes com a Rua Roberto Meres de Credo, ano de 2025

(Fonte: Google Street View)

Figura 11. Testada para a Rua Roberto Meres de Credo, ano de 2025

(Fonte: Beno Engenharia)

Figura 12. Testada atual do terreno com frente para a Rua Marechal Hermes.

(Fonte: Beno Engenharia)

## 2.3. Condicionantes Ambientais

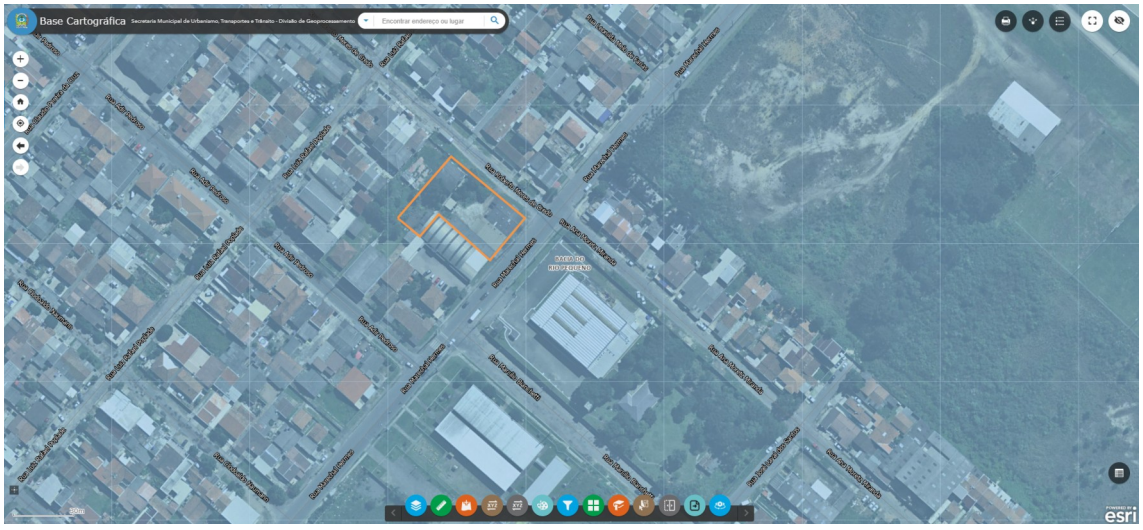
Através de visita ao local e análise do histórico do terreno onde o empreendimento está sendo implantado, verificou-se que o imóvel possui praticamente o mesmo nível das vias de acesso, a Rua Marechal Hermes e Rua Roberto Meres de Credo, considerado, portanto, um lote plano, sem aclives ou declives.

No imóvel, desde o ano de 2004, pode-se verificar a existência de alguns exemplares de cobertura vegetal. Com o passar dos anos, a mesma exploração do solo foi mantida, como se pode comprovar com a cronologia das imagens de satélite. Atualmente o terreno ainda possui exemplares arbóreos de espécies frutíferas e alguns exemplares de grande porte, como uma araucária.

Quanto aos recursos hídricos, em consulta à base cartográfica on-line disponibilizada pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2025), foi identificado que o imóvel está inserido no na bacia hidrográfica do Rio Pequeno, dentro da área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 4435/2016 e alterações.

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR (2000), o Município de São José dos Pinhais possui clima Cfb Temperado, com verões frescos e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é superior a 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C.

Figura 13. Bacias hidrográficas




(Fonte: Base Cartográfica – Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, 2025)

Segue o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no mês de setembro de 2025.

Figura 14. Testada do lote para a esquina da Rua Marechal Hermes com a Rua Roberto Meres de Credo.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 15. Parte central do lote.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 16. Porção interna frontal do imóvel.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 17. Porcão frontal e fundos do imóvel – vegetação remanescente.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

## 2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica disponibilizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais nos meios digitais e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região é atendida pela rede de telefonia fixa, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica e água, todos pelas vias das testadas do imóvel, cuja capacidade de atendimento será atestada após a aprovação dos respectivos projetos elétrico e hidrossanitário nas concessionárias competentes.

O entorno próximo que o imóvel está inserido, ainda conta com grandes vazios urbanos, pertencentes ao bairro Rio Pequeno, do outro lado da Rua Marechal Hermes, entretanto, na porção ao norte do lote, os imóveis possuem ocupações consolidadas e com predominância habitacional.

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.

## 2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o imóvel do empreendimento encontra-se na Macrozona de Influência Logística e Ambiental, que segundo art. 29 da referida legislação, essa região compreende áreas que se destaca a presença estruturadora do Aeroporto Internacional Afonso Pena e da faixa de domínio da ferrovia, além de áreas de manancial e loteamentos de habitação de interesse social, desconectados entre si, com grande fragilidade na sua articulação viária e carência de saneamento básico.

Ainda, na Macrozona de Ocupação Controlada, as ações têm como objetivos:

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

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

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

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

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

De acordo com a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), define que o imóvel do empreendimento se enquadra na Zona de Ocupação Consolidada – ZOC, caracterizada pelas áreas de baixa densidade já ocupadas ou parceladas, localizadas em área de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba ou em “porções do território municipal onde se pretende controlar o crescimento urbano”.

Ainda, conforme a lei citada, o uso pretendido de COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO, independentemente da área construída, é considerado PERMISSÍVEL a critério de análise pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

(CMPDU), em conformidade com o Artigo 32, Inciso V. Tendo em vista que o empreendimento está localizado em área de manancial de abastecimento público do Rio Pequeno, sobre a ele também incide o Decreto Estadual nº 745/2015 (Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba)

O projeto respeitará todos os índices urbanísticos definidos, tanto pela legislação municipal como pela legislação estadual vigentes, sempre considerando o parâmetro mais restritivo quando houver divergência, como a taxa de ocupação máxima de 50,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00, taxa de permeabilidade mínima de 40,00%, altura máxima de 2 pavimentos, recuo frontal mínimo de 5,00 metros a partir do alinhamento predial, bem como afastamentos laterais e fundos de 1,50 metros.

Ademais, de acordo com informações constantes nas Consultas Amarelas emitidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que seguem nos Anexos, constatou-se que o imóvel está contido nas seguintes áreas de restrições:

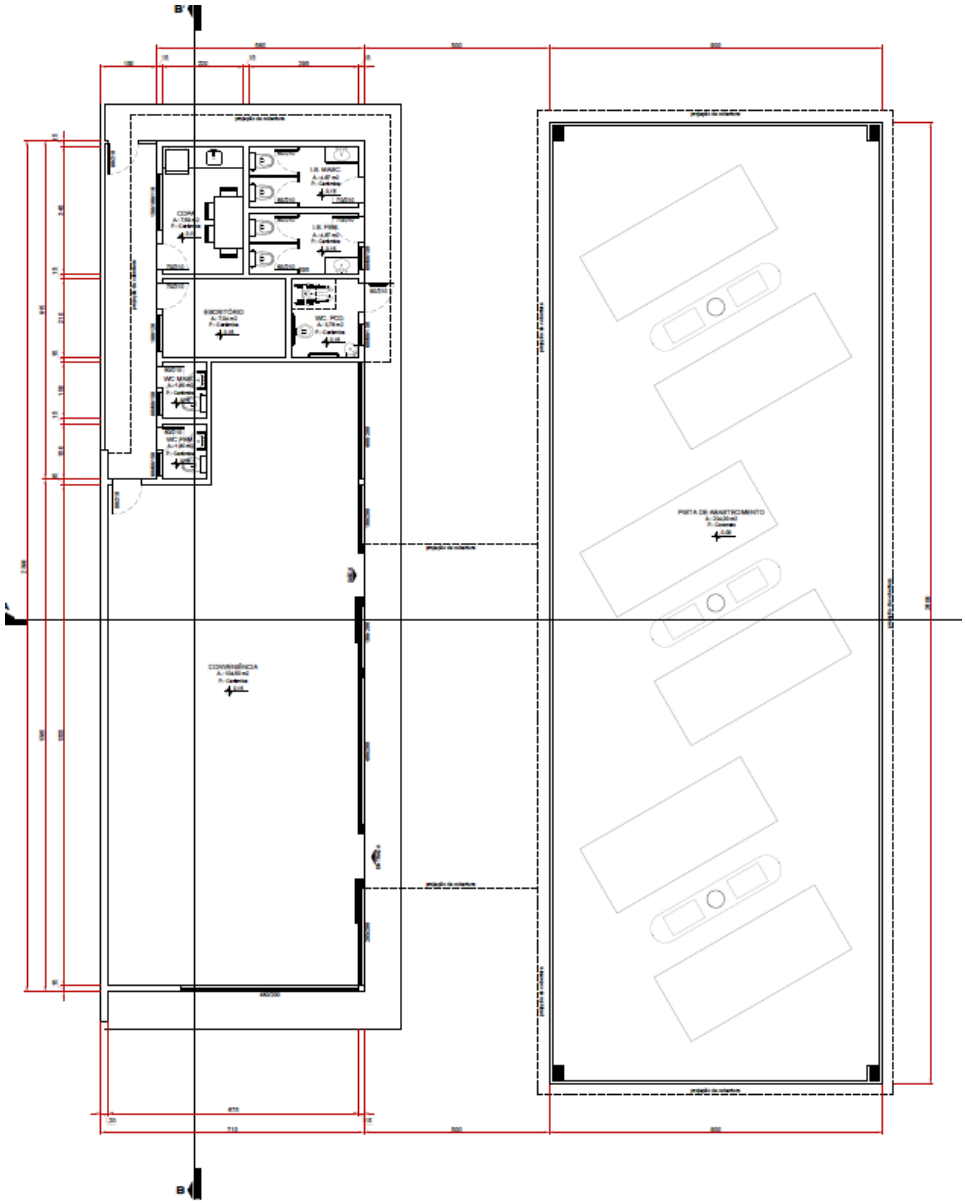
*- Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer);*

# 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

## 3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades

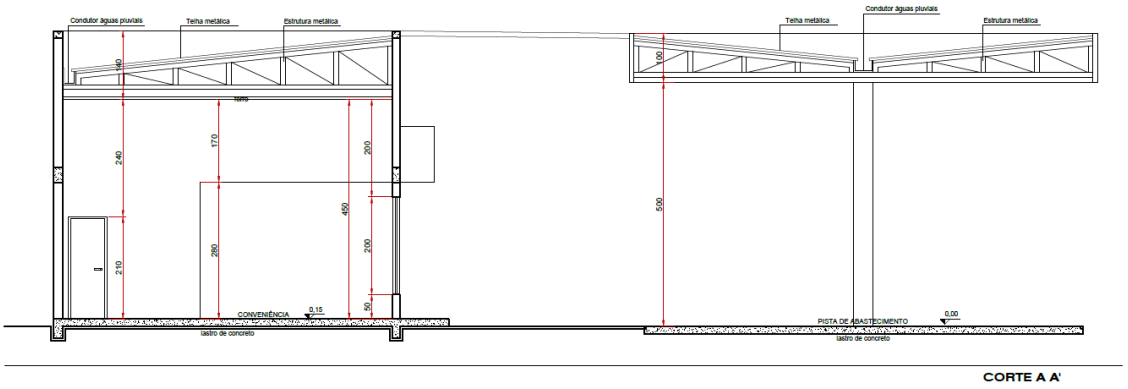
O Projeto Arquitetônico, em fase de estudos e viabilidade técnica, sob a autoria e responsabilidade técnica de execução do Engenheiro Civil Diego Carlos Ratke (CREA PR-136.517/D), é composto de uma pista de abastecimento e uma loja de conveniência, em alvenaria, com a área total a construir de aproximadamente 430,08m², com 1 pavimento e altura máxima de 6,05 metros. O projeto está protocolado sob o n° 921-25-SJP-ALV no sistema Aprova junto à Municipalidade.

Figura 18. Planta pavimento térreo – posto de abastecimento



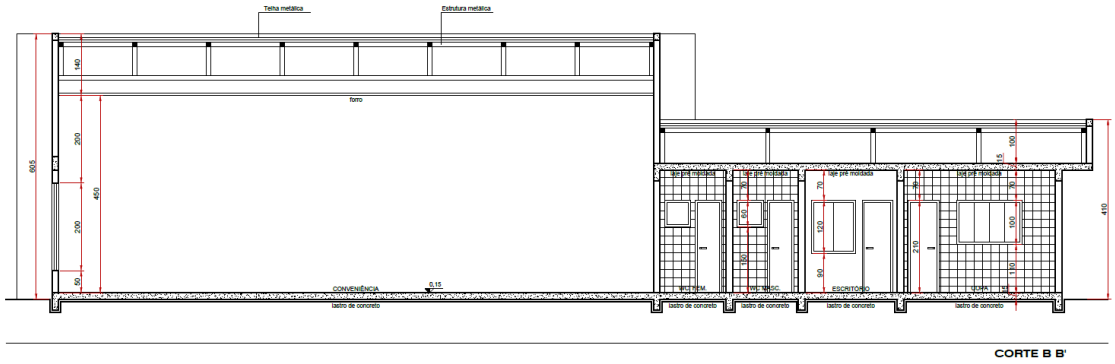
(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 19. Corte edificação - AA.



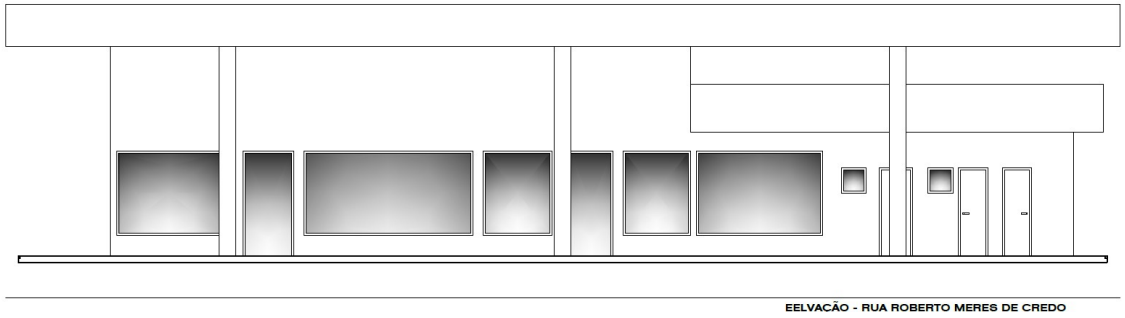

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 20. Corte edificação – BB.




(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 21. Elevação frontal edificação.




(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

## 3.2. Horário de Funcionamento

Considerando a atividade pretendida de Posto de Abastecimento, estima-se que a empresa funcionará todos os dias da semana, em horário próximo entre 06h00 às 21h00.

As atividades de carga e descarga de produtos, bem como de abastecimento de combustível, estarão previstas dentro do horário comercial de funcionamento, e os processos de carga e descarga serão realizados em pátio de manobras no interior do terreno.

## 3.3. Número de Funcionários e Clientes

Como o Projeto se encontra em fase de estudos e viabilidade técnica para aprovação inicial da atividade pretendida, ainda não foi definida a quantidade de funcionários que operarão no local após a consolidação do Posto de Abastecimento.

Porém, como forma de estimar a população máxima de pessoas que poderiam frequentar o empreendimento, entre funcionários e clientes, foi feito o cálculo com base no Anexo A da NPT 011 (Saídas de Emergência) do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (CSCIP) pelo Comando do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná (2016), que estabelece a média de 1 pessoa por 5,00m² de área comercial (atividade C), correspondente à loja de conveniência, e de 1 pessoa por 40 vagas de veículos (atividade G-3).

Conforme o Projeto Arquitetônico elaborado, tem-se 104,50m² destinados à área comercial, resultando em uma população de 21 pessoas, e a previsão de 6 vagas de veículos, resultando em na população de 1 pessoa. Totaliza-se, portanto, a previsão de uma **população máxima de 22 pessoas**, que distribuídas territorialmente nas áreas comerciais, administrativas, operacionais, e de manutenção e segurança, resultam em uma média de 22 / 1.568,00m² = 0,014 pessoas por metro quadrado do terreno, ou seja, uma densidade de 140 frequentadores por hectare. Deve-se ressaltar ainda, que o cálculo de densidade apresentado condiz com o cenário estimando o momento de adensamento máximo do empreendimento, e que todos os frequentadores (entre funcionários e clientes, com exceção de segurança e manutenção), estarão no local somente no horário comercial de funcionamento da empresa.

Em consulta aos Postos de Combustíveis (empreendimentos correlatos) existentes na região e no Município de São José dos Pinhais, foi verificada uma média de fluxo diário com variação de 400 a 1.000 veículos clientes, tanto leves como de cargas. Embora estes

dados possam auxiliar em uma estimativa para a quantidade de veículos que frequentarão diariamente o Posto de Abastecimento pretendido, não é possível obter um valor preciso, tendo em vista que tal fator está relacionado à condicionantes variáveis, como por exemplo: a quantidade de veículos que trafegam pelas vias principais de acesso e de distribuição, que poderiam frequentar o estabelecimento, e que também podem variar de acordo com os dias da semana, bem como épocas do ano; a quantidade de clientes que frequentará o empreendimento de forma constante (clientes "permanentes"), de forma sazonal (conforme a época do ano), ou que estejam de passagem no entorno da região; o valor dos combustíveis que será praticado pelo Posto de Abastecimento, que pode aumentar ou diminuir o fluxo de veículos frequentadores; a necessidade de reabastecimento no empreendimento, tanto de combustíveis, como de produtos comercializados pela loja de conveniência, que variará conforme demanda existente.

## 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 define a quantidade mínima de vagas de estacionamento para a atividade de Comércio e Serviço Específico – Posto de Abastecimento, apenas informa que: "no caso de outros usos em conjunto com posto de abastecimento deverá ser observada a proporção de vagas de estacionamento e de área de manobra de carga/descarga para cada uso".

Considerando a Loja de Conveniência prevista no empreendimento, e que não há essa exata classificação nas atividades comerciais previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), considera-se a atividade Comércio 1, com área entre 150,01m² e 300,00m² (207,00m²), que exige a proporção mínima de 1 vaga por 100m² de área construída, portanto, seriam necessários no mínimo 4 vagas.

**Em Projeto estão previstas inicialmente 6 vagas de estacionamento de veículos leves**. As áreas para carga e descarga e manobra serão definidas no decorrer do desenvolvimento do Projeto Arquitetônico para análise junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Departamento de Gestão Urbana, as quais serão devidamente setorizadas e respeitarão a quantidade de vagas e área mínima necessária.

O Posto de Abastecimento possuirá dois acessos de veículos, sendo um pela Rua Marechal Hermes e um pela Rua Roberto Meres de Credo, e os estacionamentos de

veículos leves estarão totalmente separados da área de manobra/carga/descarga dos caminhões e fora de áreas de recuos e de restrições de ocupação

## 3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento pretendido, conforme legislação municipal vigente, atenderá a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00%. O projeto prevê áreas ajardinadas próximo aos acessos de pedestres e veículos e demais áreas com pedriscos, destinados a estacionamentos de veículos e áreas com pedrisco sem circulação de veículos, resultando em uma área total permeável correspondente a uma taxa de permeabilidade de **53,50%,** conforme projeto.

## 3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem e sua execução correta é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção das edificações, pois haverá alteração da capacidade de absorção de águas pluviais e de infiltração do solo, sendo previsto tanto em lei municipal como estadual.

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de aprovação, e posterior encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com o 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, vias internas, estacionamento e áreas livres. O construtor executará o projeto, bem como a terraplenagem, exatamente de acordo com as determinações do projeto aprovado, para que o sistema de drenagem seja eficaz.

Conforme o Artigo 172 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), também deverá ser prevista no projeto de instalações hidráulicas, a implantação de mecanismo de captação e racionalização das águas pluviais, para atividades que não exijam o uso de água tratada. E ademais, de acordo com o Parágrafo 2º, Artigo 11 do Decreto Estadual nº 10.499/2022,

é exigido que o sistema de drenagem de águas pluviais contenha estrutura que reduza o potencial poluidor, como caixas de areia e remoção de óleos e graxas.

## 3.7. Parâmetros Urbanísticos

A tabela a seguir contempla todas as áreas previstas em Projeto, e o atendimento aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) vigente, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de implantação do condomínio.

Tabela 1. Quadro Estatístico

| ESTATÍSTICA | |
|---|---|
| ÁREA A SER CONSTRUIDA - COMÉRCIO | 149,58 m2 |
| ÁREA A SER CONSTRUIDA - PISTA DE ABASTECIMENTO | 280,50 m2 |
| **ÁREA TOTAL A SER CONSTRUIDA** | **430,08 m2** |
| ÁREA DE CALÇADA | 132,85 m2 |
| ÁREA DE PAVER DRENANTE (80% PERMEÁVEL) | 637,04 m2 |
| ÁREA DE GRAMA | 329,24 m2 |
| ÁREA DE MURO / MEIO-FIO | 38,79 m2 |
| ÁREA DO TERRENO | 1.568,00 m2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 27,43 % | COEF. DE APROVEIT. | 0,27 |
| TAXA DE PERMEAB. | 53,50 % | ALTURA MÁXIMA | 6,05 m |

| | RUA MARECHAL HERMES | RUA ROBERTO MERES DE CREDO |
|---|---|---|
| RECUO LEGAL: | 5,00 m | 5,00 m |
| RECUO EFETIVO: | 7,60 m | 6,90 m |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| LOTES: | H-456 | ZONEAMENTO: | REGISTRO: | |
| QUADRA: | - | ZOC | 25.750 - 1º OFIC. | 46 - 1º OFIC. 47 - 1º OFIC. |
| CIDADE: | SÃO JOSÉ DOS PINHAIS | | INDICAÇÃO FISCAL: | |
| LUGAR: | JARDIM SUELY | | 01.129.0004.0000 | 01.129.0004.0000 01.129.0005.0000 |

PROCESSO DE UNIFICAÇÃO SOB PROTOCOLO Nº 202507161918871646

| INFRA ESTRUTURA EXISTENTE | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | PAVIMENTAÇÃO PARALELEPÍPEDO / ANTI-PÓ |
| REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR | TRANSPORTE COLETIVO |
| REDE TELEFÔNICA | COLETA DE LIXO (P.M.S.J.P.) |
| GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS | REDE DE ESGOTO - VIA SANEPAR |

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

O empreendimento deverá atender ainda ao Artigo 198 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), que estabelece as seguintes diretrizes construtivas para postos de combustível:

*I – ser edificados em imóveis com superfície de solo igual ou maior que 900 m² (novecentos metros quadrados) e que possuam, no mínimo, uma testada com 40 m (quarenta metros) lineares;*

*II – ter, no mínimo, dois acessos para veículos de clientes em cada testada predial do lote, em dimensões de largura aprovadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo de*

*modo a manter os meio-fios necessários ao tráfego e à segurança dos pedestres, separando seus passeios, por floreiras ou canteiros, em relação às manobras internas do estabelecimento.*

*III – observar a distância mínima entre postos de combustíveis de um raio de 800 (oitocentos metros) a partir das divisas dos imóveis. [alteração pela Lei Complementar nº 140, de 23 de setembro de 2019].*

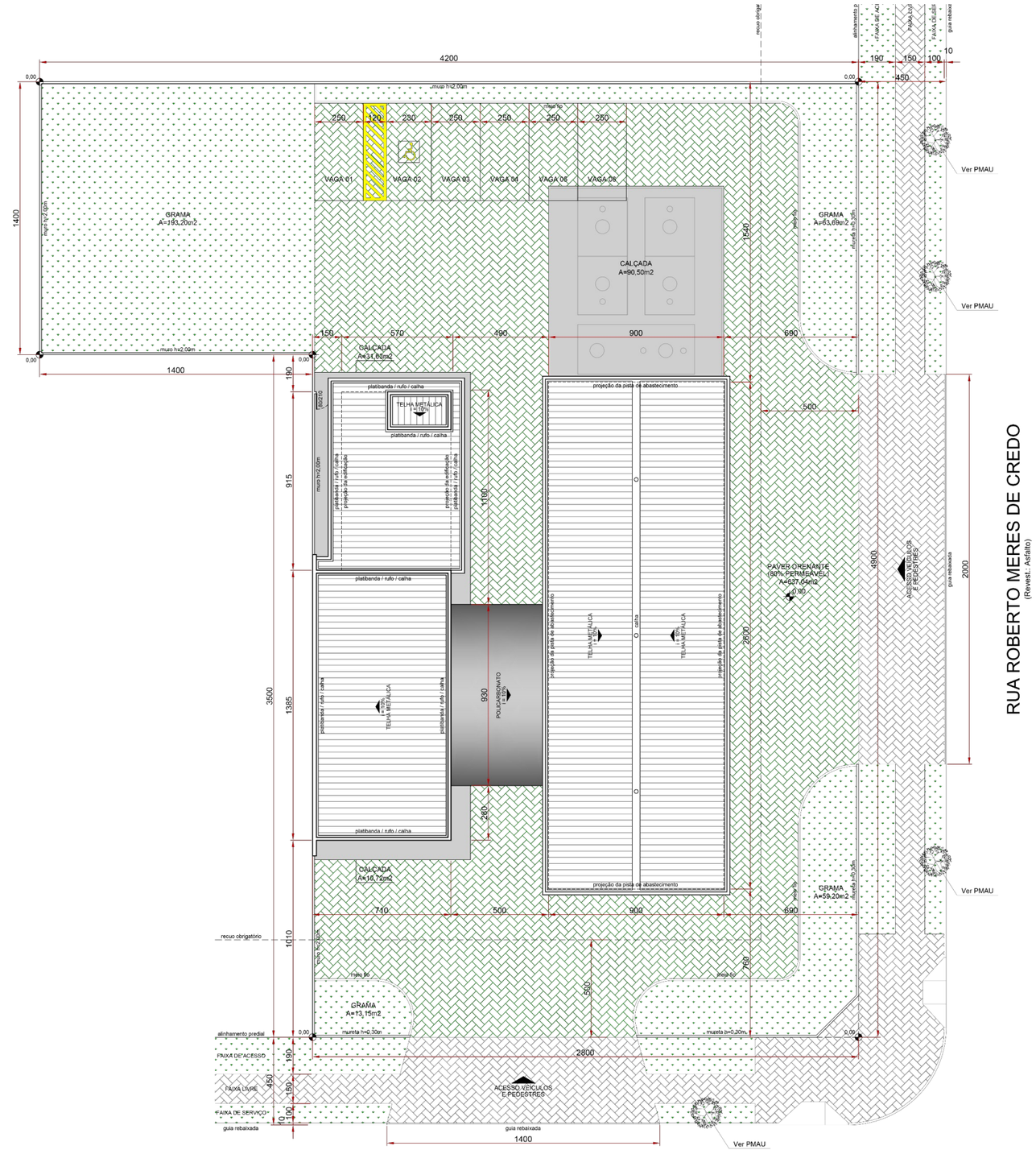
Conforme mencionado anteriormente, a área utilizada pelo empreendimento corresponde a 1568,00m², sendo uma das testadas com 49,00m, voltada para a Rua Roberto Meres de Credo. Em projeto, estão previstos inicialmente, um acesso para veículos pela Rua Marechal Hermes e um acesso de veículos pela Rua Roberto Meres de Credo, o qual deverá ser revisto junto aos órgãos competentes da necessidade de mais acessos, para atendimento pleno ao Inciso II.

Por fim, a figura a seguir mostra os Postos de Combustíveis mais próximos do empreendimento, todos fora do raio de 800m, atendendo ao Inciso III, Artigo 198 da lei citada.

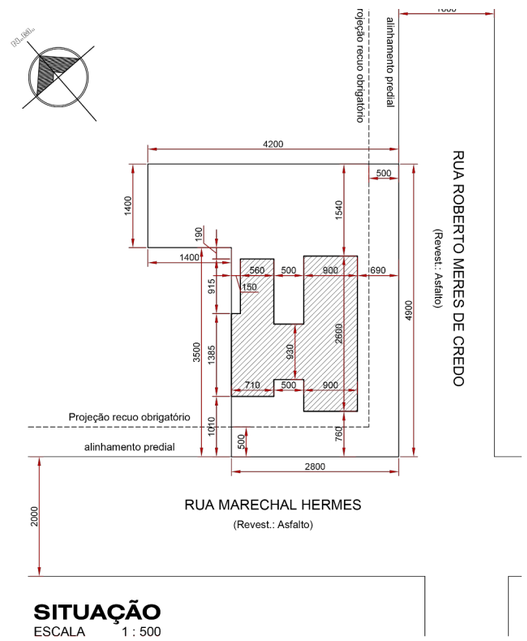
Figura 22. Postos de Combustíveis existentes no entorno do empreendimento.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento




**IMPLANTAÇÃO/COBERTURA**
ESCALA 1 : 100




**SITUAÇÃO**
ESCALA 1 : 500

OBRA:
**EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01, SERVIÇO 01 E SERVIÇO ESPECÍFICO - POSTO DE ABASTECIMENTO 01 PAVIMENTO**

Beno PROJETOS Desde 2005

Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4089
benoengenharia@benoengenharia.com.br

CONTEÚDO:
**PROJETO ARQUITETÔNICO**
SITUAÇÃO E ESTATÍSTICA
IMPLANTAÇÃO/COBERTURA

DESENHO: FERNANDA MIKOS
ESCALA: INDICADA
DATA: SETEMBRO/2025

AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:
DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

PROPRIETÁRIO:
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 44.432.410/0001-87

PRANCHA:

25036

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

# 4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

## 4.1. Identificação das Áreas de Influência

Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, 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 (AII).

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada (ADA)** corresponde ao local do empreendimento proposto (linha laranja na Figura 23), onde haverá a intervenção direta para a implantação das instalações físicas pretendidas, e onde posteriormente serão desenvolvidas as atividades do empreendimento.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento proposto, a Área de Influência Direta 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, um raio de aproximadamente 500 (quinhentos) metros (linha vermelha tracejada na Figura 23).

A **Área de Influência Indireta (AII)** 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 Área de Influência Indireta 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 um raio de aproximadamente 1000 (um mil) a 1200 (um mil e duzentos) metros, a partir dos limites do imóvel (linha vermelha na Figura 23).

Figura 23. Áreas de Influência consideradas neste Estudo

(Fonte: Google Earth/ Beno Engenharia, 2025)

## 4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção sudeste do bairro Iná, na divisa com o bairro Rio Pequeno. O bairro também faz divisa com os bairros Aviação, Afonso Pena, Parque da Fonte, Guatupê e Academia, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por residências unifamiliares e habitações coletivas, mas também apresenta concentrações de empreendimentos comerciais e de prestação de serviços, concentrados principalmente em vias de importante conexão, como a Avenida Rui Barbosa, Rua Adir Pedroso, Rua Antônio Bianchetti, Rua Tavares de Lyra, e a própria via de acesso Rua Marechal Hermes. Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o bairro Iná abrange 7 zoneamentos: Eixo de Comércio e de Serviço 1 (ECS1), Eixo de Comércio e de Serviço 2 (ECS2), Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Residencial 4 (ZR4), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1), e Zona Especial de Ocupação Restrita 2 (ZEOR2)

No entorno imediato do empreendimento (Área de Influência Direta), a atividade predominante é a residencial, caracterizada principalmente por residências unifamiliares, e também com alguns empreendimentos de comércio e prestações de serviços.

Na Área de Influência Indireta, a característica se mantém, verificando-se a predominância também de condomínios edilícios verticais, e a concentração dos estabelecimentos comerciais e de serviços em vias de importante conexão do Município (como a Rua Marechal Hermes, Rua Tavares de Lyra, Rua Antônio Bianchetti e Avenida Rui Barbosa), além de grandes áreas verdes, decorrentes da área de preservação do Rio Pequeno, localizado a norte e leste do empreendimento.

Figura 24. Zoneamento incidente no bairro Iná

(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2025)

## 4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Conforme mencionado anteriormente, o Projeto do empreendimento prevê acessos pela Rua Marechal Hermes e pela Rua Roberto Meres de Credo, classificadas como Via Coletora (VC) e Via Local (VI) pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações, respectivamente. De acordo com a lei, a Rua Marechal Hermes possui diretriz viária de alargamento para 20,00 metros, 10,00 metros para cada lado a partir do eixo da via, a qual já se encontra consolidada defronte a área do empreendimento, com sentido duplo e pavimentação asfáltica, calçada e meio-fio implantados.

A Rua Roberto Meres de Credo também possui duplo sentido, atualmente pavimentada com asfalto, com calçada sem pavimentação no trecho defronte ao empreendimento. As principais rotas de acesso ao Posto de Abastecimento se darão pelas próprias vias de acesso, com distribuição por vias como a Rua Anneliese Gellert Krigsner, Rua João Batista de Camargo, e Rua Tavares de Lyra, para acesso a importantes eixos de conexão do Município, como a Avenida Rui Barbosa (sentido Norte-Sul de São José dos Pinhais) e a Rodovia Federal BR-277 (sentido Curitiba-Paranaguá)

Figura 25. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Na sequência fotos das vias citadas, para comprovação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 26. Rua Marechal Hermes.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 27. Rua Adir Pedroso esquina com Rua Marechal Hermes.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 28. Rua Marechal Hermes nas proximidades com a Rua Roberto Meres de Credo.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 29. Rua Roberto Meres de Credo.

(Fonte: Beno Engenharia, 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**, e o estacionamento deles no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que operarão no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não será muito significativa e não interferirá no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários irá se deslocar via transporte público coletivo e/ou serviço de fretamento. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana.

**Na fase de operação** do empreendimento, como já relatado no item 3.3, estima-se uma média de fluxo diário com variação de **400 a 1.000 veículos clientes,** tanto leves como de cargas. Estima-se que os horários de pico de aumento do tráfego entre 07h00 e 08h30, e entre 17h30 e 18h30, nos dias úteis, podendo sofrer redução para mais ou para menos em até cinco ou seis acessos diários.

Conforme apresentado no decorrer deste relatório, o Projeto Arquitetônico prevê acessos bem dimensionados, e que serão devidamente sinalizados, respeitando também a área de acumulação de veículos como é exigido pela legislação municipal.

## 4.5. Transporte Coletivo

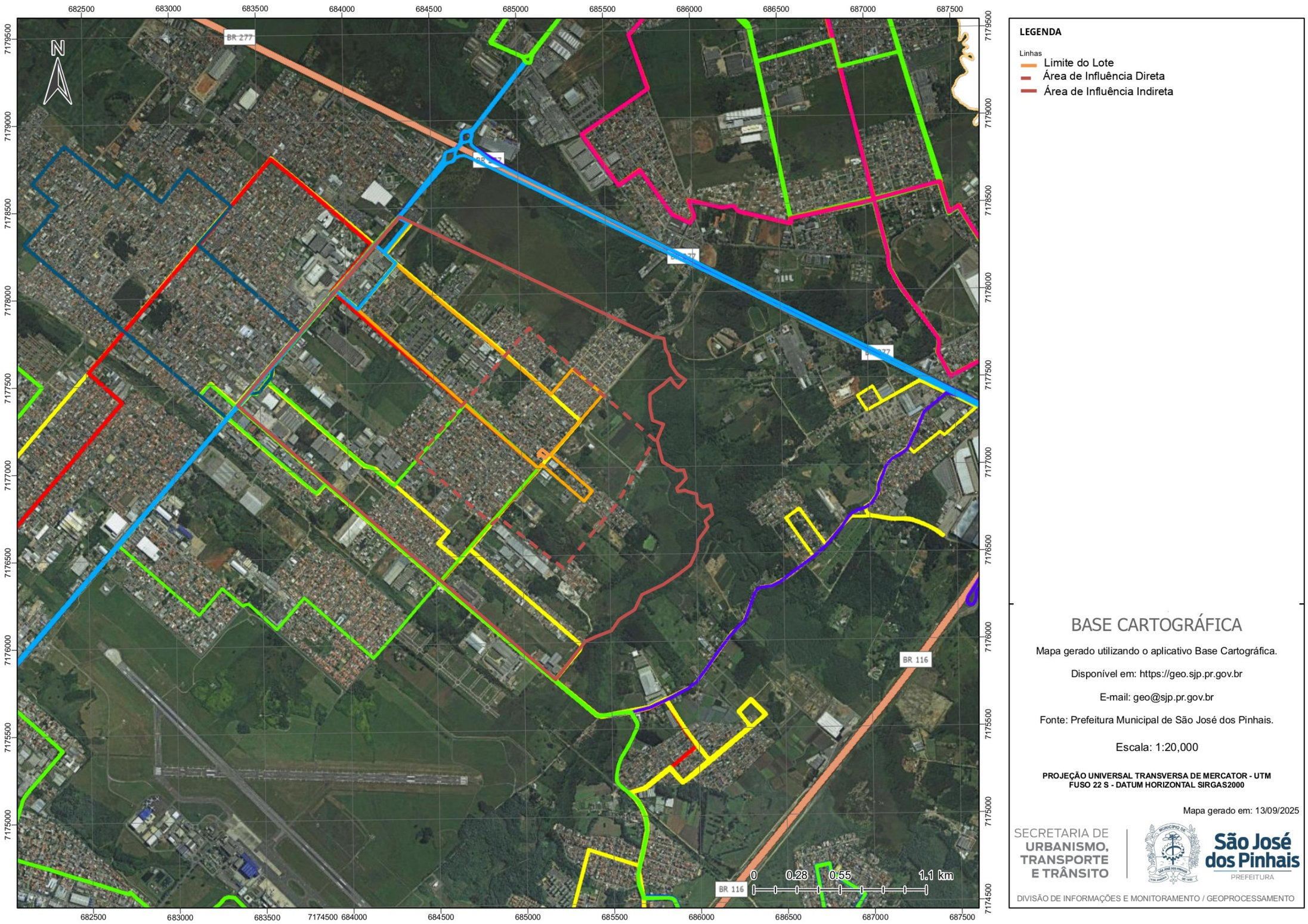
Conforme informações obtidas pela base cartográfica da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas que operam o transporte público no município, verificou-se que nas Áreas de influência Direta e Indireta (AID e AII) o empreendimento é atendido por 35 linhas de ônibus, sendo 4 metropolitanas (Curitiba/Urano, Afonso Pena/Curitiba nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Boqueirão) e 31 urbanas (Terminal Central/Afonso Pena nos dois sentidos, Afonso Pena/Izaura/Ipê, Terminal Afonso Pena/Jurema, Terminal Afonso Pena/Ipê nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Cristal nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Fênix, Terminal Afonso Pena/Izaura nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Renault, Terminal Afonso Pena/Vila Bond nos dois sentidos, Santa Fé/Itajubá nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Iná/Apolo/Aviação, Bairro a Bairro 2, Terminal Afonso Pena/Independência nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Borda do Campo, Terminal Afonso Pena/Curralinho, Terminal Afonso Pena/PUC nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Libanópolis nos dois sentidos, Terminal Afonso Pena/Santa Tereza, Terminal Afonso Pena/Fátima nos dois sentidos, Santa Fé/Colônia/Costa Viana, e Izaura/Colônia/Costa Viana). Em consulta aos itinerários das linhas das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2017) e Sanjotur (2017), não foram constatadas linhas rurais atendendo ao empreendimento nestas áreas de influência. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Marechal Hermes a 50 (cinquenta) metros do lote.

Figura *30*. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Marechal Hermes.

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento



## 4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividade destinada a COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO, a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada para equipamentos de saúde será avaliada.

Conforme base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de São José dos Pinhais, em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi constatado que o equipamento comunitário mais próximo corresponde à Unidade Básica de Saúde (UBS) Afonso Pena (público), localizada a aproximadamente 2,1 km do empreendimento. Conforme o Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais – Atualização 2018-2021 (2017), a UBS Afonso Pena possui 4 Equipes de Atenção Básica (EAB) e 1 Equipe da Estratégia do Agente Comunitário de Saúde (EACS). Considerando o atendimento de cada Equipe de Saúde de 3.500 usuários, tem-se 4 Equipes x 3.500 usuários = equivalente a uma cobertura de atendimento de 14.000 usuários.

Portanto, para o atendimento da população frequentadora do empreendimento, 22 pessoas, seria necessária 0,15% a mais das Equipes do Programa da Saúde da Família da região. Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a Unidade de Saúde com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Afonso Pena, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m², ou seja, 580,00m² (uma UBS) / 14.000 usuários (demanda de atendimento pelas Equipes de Estratégia de Saúde da Família) = 0,04m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 22 x 0,04m² = 0,88m² de uma Unidade Básica de Saúde da região.

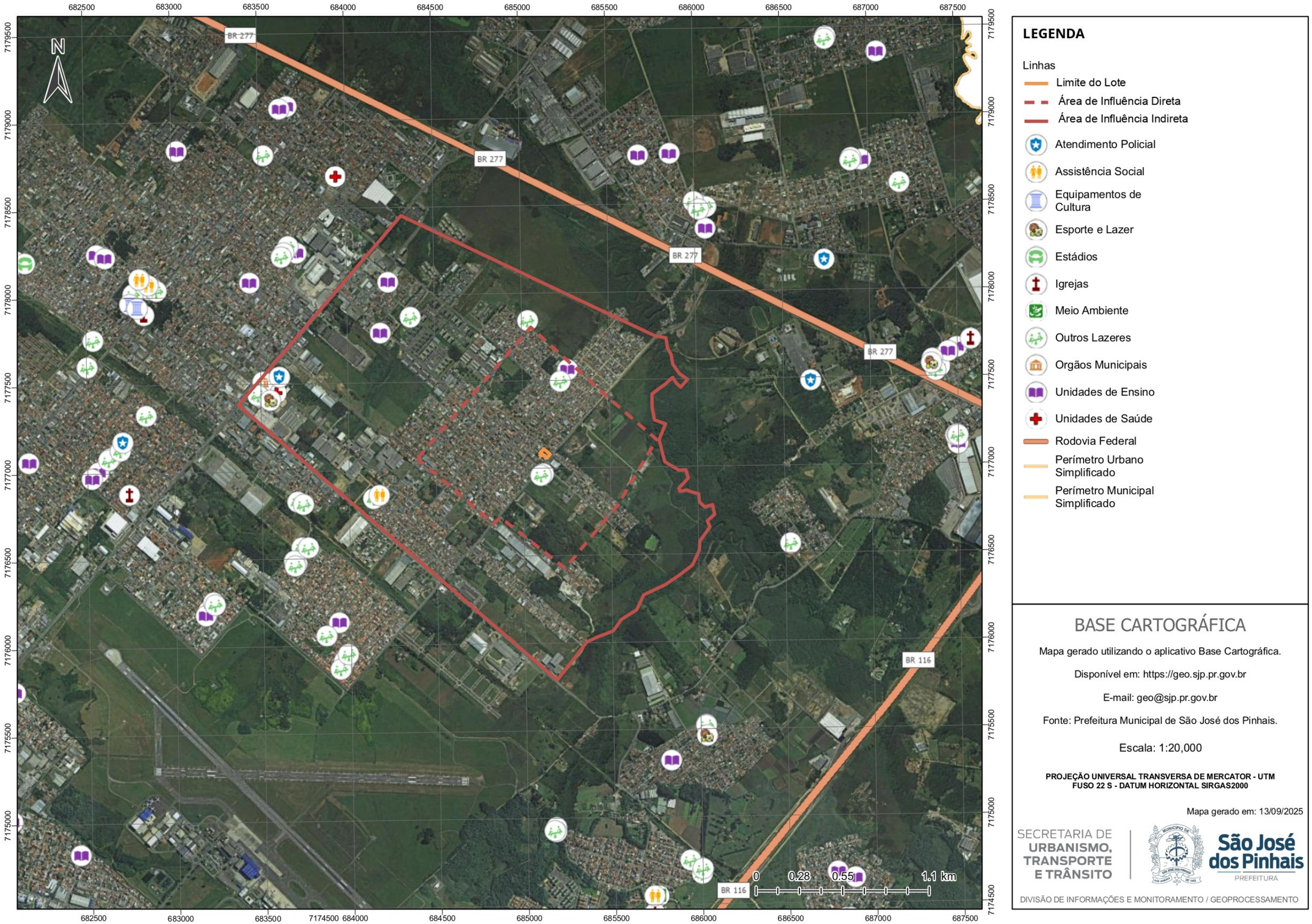
Deve-se considerar, no entanto, que a empresa poderá fornecer planos de saúde aos funcionários registrados, além de incluir atendimento de primeiros socorros no interior do estabelecimento, e/ou convênio com empresas particulares de emergências médicas, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde na região.

Ademais, essa população é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica na região em que reside. Com relação aos demais equipamentos comunitários, em consulta à base cartográfica e cadastro dos equipamentos citados anteriormente (PMSJP, 2018), foram constatados 4 equipamentos comunitários na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, 2 equipamentos de cunho educacional (Colégio Estadual Shirley Catarina Tamalu Machado, e Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Professora Ivone Nester Ravaglio) e 2 equipamentos de lazer (Academias da Terceira Idade do Jardim Suely e do Jardim Fenix), todos públicos. Na Área de Influência Indireta

(AII), foram constatados 2 equipamentos educacionais (Escola Municipal Narciso Mendes, e Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Mari Silva), 1 equipamento social (Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Alcídio Zeni Zaniolo) e 4 equipamentos de lazer (Cancha de Futebol de Areia do Jardim Fenix, Quadra Poliesportiva da Vila Edith II, Academia da Terceira Idade e Centro de Esporte e Lazer Max Rosemann), todos públicos.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.

Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento




**LEGENDA**

Linhas
- Limite do Lote
- Área de Influência Direta
- Área de Influência Indireta

- Atendimento Policial
- Assistência Social
- Equipamentos de Cultura
- Esporte e Lazer
- Estádios
- Igrejas
- Meio Ambiente
- Outros Lazeres
- Orgãos Municipais
- Unidades de Ensino
- Unidades de Saúde
- Rodovia Federal
- Perímetro Urbano Simplificado
- Perímetro Municipal Simplificado

## BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

Disponível em: https://geo.sjp.pr.gov.br

E-mail: geo@sjp.pr.gov.br

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:20,000

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

Mapa gerado em: 13/09/2025

SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO

São José dos Pinhais
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

# 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 da área abrangida 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/mitigadoras/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 se observa o fenômeno:
   a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;

b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

| 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 a vegetação que interferirá nos acessos com a respectiva licença ambiental de supressão. | X | | | EMP. | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| **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;<br>Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais;<br>Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais. | X | | | EMPREENDEDOR | Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte;<br>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;<br>Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem;<br>Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área. | X | | | EMP. | Monitoramento da Geração de Poeira;<br>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 | | | EMP. | Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos;<br>Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos. |
| **Terraplanagem** | Exposição do solo | | X | | X | | | X | 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;<br>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;<br>Implantação de valas de carreamento;<br>Implantação de barreiras de siltagem. | X | | | EMP. | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| **Topografia** | Corte com exportação de material | | | X | X | | X | | Não haverá serviços de exportação de materiais, apenas acomodação no interior do lote. | X | | | EMP. | -- |
| **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 08h00 às 18h00). | X | | | EMP. | -- |
| | Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto | | X | | X | | | X | Destinação conforme legislação vigente. | X | | | EMP. | Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas;<br>Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| | Geração de efluentes sanitários | | | X | X | | | X | Destinação conforme legislação vigente. | X | | | EMP. + P.PÚBLICO | -- |
| | Geração de empregos diretos e indiretos | X | | | X | | | X | Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais. | | X | | EMP. | -- |

## 5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

### 5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

| CONDICIONANTE | TIPO DE IMPACTO | NATUREZA | | | ABRANGÊNCIA | | TEMPO | | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES | PRAZO | | | RESPONSÁVEL | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO | | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO | | |
| **Efluentes de Esgoto** | Aumento no volume regional de esgotos | | | X | X | | X | | Verificação da capacidade da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento a ser 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 | | Verificação de capacidade de ligação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento a ser 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.+ P.PÚBLICO | -- |
| **Demanda por Energia Elétrica** | Aumento no consumo de energia elétrica na região | | | X | X | | X | | Ligação de rede de energia elétrica para atender ao empreendimento . | | | X | EMP.+ P.PÚBLICO | -- |
| **Demanda por Telefonia** | Aumento no consumo de telefonia fixa | | | X | X | | X | | Ligação de rede conforme demanda futura, a ser realizado por empresas particulares. | | | X | COND. | -- |
| **Impermeabilização do Solo** | Aumento no 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. | | | X | EMP. | -- |
| **Equipamentos Públicos e Comunitários** | Equipamentos de Educação | | | X | X | | X | | As demandas por equipamentos públicos de Educação, saude e social, são desconsideráveis, visto a população e o uso da edificação. As demandas já são existentes nas regiões de moradias dos usuários do empreendimento, não sendo transferidas para o entorno. | | | X | EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO | -- |
| | Equipamentos de Saúde | | | X | X | | X | | | | | X | | |
| | Equipamentos Sociais | | | X | X | | X | | | | | X | | |
| | Equipamentos de Lazer | | | X | X | | X | | Não há equipamentos de lazer no entorno do empreendimento; Previsão de área no interior do condomínio destinada às atividades descanso e convivências, conforme legislação e normas trabalhistas. | | | 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 acesso | | | X | X | X | X | | Verificar junto aos órgãos públicos competentes a necessidade de melhorias no sistema viário ou sinalização de trânsito da região do entorno. | | | X | EMP. | -- |
| **Estacionamento** | Demanda para estacionamento de veículos | | | X | X | | X | | Previsão de estacionamento interno obedecendo à proporção mínima prevista na legislação municipal e estadual vigentes. | | | X | EMP. | -- |
| **Acessos** | Entradas e saídas de veículos | | | X | X | | X | | Previsão dos acessos adequados com área de acumulação, 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. | | | X | EMP.+ P.PÚBLICO | -- |
| **Circulação de Pedestres** | Aumento do número de pedestres na região | X | | | X | | X | | Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança. | | | X | EMP. | -- |

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 | | Está prevista construção de 01 pavimento, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente. | | | X | EMP. | -- |
| **Iluminação e Ventilação** | Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno | | X | | X | | X | | Disposição da edificação obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente, sem interferencia em lotes vizinhos. | | | 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 | | -- |
| **Uso e Ocupação do Solo** | Compatibilidade com a atividade residencial existente no entorno da região | X | | | | X | X | | O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação. | | | X | | -- |

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 | X | | Contratação de funcionários para atividades operacionais e administrativas; | | | X | EMPREENDEDOR | -- |
| **Renda** | Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos | X | | | X | | X | | Arrecadação tributária municipal através do IPTU e demais encargos tributários referentes às atividades comerciais e prestação de serviço a serem executadas no empreendimento. | | | X | COND. | -- |
| **Adensamento populacional** | Aumento da densidade populacional | | X | | X | | X | | Por se tratar de empreendimento industrial, não causará adensamento populacional. | | | X | | -- |
| **Valorização Imobiliária** | Valorização Imobiliária do entorno próximo | X | | | | X | X | | Com a ocupação de um vazio urbano, haverá o estimulo à ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região. | | | X | | -- |

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

| CONDICIONANTE | TIPO DE IMPACTO | NATUREZA | | | ABRANGÊNCIA | | TEMPO | | MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES | PRAZO | | | RESPONSÁVEL | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | POSITIVO | NEUTRO | NEGATIVO | DIRETA | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO | | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO | | |
| **Paisagismo** | Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade | | X | | X | | X | | Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo. | | | X | EMP. | -- |
| **Ventilação e Iluminação** | Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento | | X | | X | | X | | Respeito aos afastamentos mínimos exigidos. | | | X | EMP. | -- |
| **Calçadas e entorno do empreendimento** | Mobilidade e acessibilidade no entorno do empreendimento | X | | | X | | X | | Implantação de calçadas acessíveis na testada do empreendimento. | | | X | EMP. | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| **Qualidade do Ar** | Poluição ou interferência na qualidade do ar local | | X | | X | | X | | A atividade terciária não poluidora, não interferirá na qualidade do ar. | | | X | | -- |
| **Ruído** | Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente) | | X | | | X | X | | Controle e manutenção de frota e cumprimento a horarios de utilização. | | | X | | -- |
| **Topografia** | Cortes de terreno | | X | | X | | X | | Não haverá descartes e nem importação de material, apenas ajustes internos de nivelamento de solo. | | | X | EMP. | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
| **Florístico/ Arborização e Faunístico** | Alteração na diversidade florística nativa existente | | | X | X | | X | | Não haverá supressões de vegetação, o imóvel não possui cobertura vegetal a ser preservada. | | | 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 devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento. | | | X | EMP. | -- |

# 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento será construído em uma área de Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), também caracterizada como Área de Manancial de Abastecimento Público, pretende ser implantado em terreno localizado no bairro Iná, em uma região ainda predominantemente consolidado pode ocupações residenciais, com previsão de acessos pela Rua Marechal Hermes e Rua Roberto Meres de Credo.

Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de empreendimentos correlatos.

Entretanto, os impactos mais significativos serão principalmente no sistema viário, devido à atividade do empreendimento, ou seja, um empreendimento destinado a abastecimento de veículos automotores, proporcionando um maior fluxo de veículos nos acessos às ruas limítrofes, sendo que o mesmo virá a suprir uma demanda existente na região, visto que o posto de abastecimento mais próximo está a aproximadamente 900 metros. Portanto, o maior impacto no sistema viário será o fluxo diário de entrada e saída dos veículos leves. Ainda, não se pode descartar o risco ambiental, pois o imóvel esta inserido em uma área de restrições e proteção a áreas de mananciais de abastecimento.

## 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 da circulação de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Entretanto, conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material serão realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e os transportes de materiais poderão ser realizados em horários preestabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras poderá 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 raspagem e nivelamento do terreno para o pátio de armazenamento, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e transporte de terra, sendo estes últimos a serem realizados 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 possibilidade de implantação de barreiras de siltagem a 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 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), 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 Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

## 6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na fase de consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento na geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda resulta na ampliação da infraestrutura na Área de Influência Direta do empreendimento, conferindo, neste ponto, um impacto positivo.

Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro. Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado está relacionado ao aumento do tráfego de veículos leves e pesados, bem como o aumento na demanda pelo transporte público coletivo, porém, conforme dados apresentados, estima-se que a região será capaz de absorver esta nova demanda.

Ademais, a implantação de calçadas acessíveis facilitará o deslocamento de pedestres e fomentará maior segurança à região, que até então configura um grande vazio urbano. Tendo em vista o porte e altura máxima de 1 pavimento da construção, pode-se atestar que o empreendimento não interferirá de forma negativa na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região. Ademais, a atividade será desenvolvida somente em horário comercial de funcionamento, com manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos para a área, bem como o controle e monitoramento da emissão de poluentes, conforme legislação e normas vigentes.

Quanto ao aspecto econômico, um ponto positivo refere-se à geração de empregos diretos e indiretos que demandará do empreendimento, bem como o aumento de tributação fiscal ao Município de São José dos Pinhais. 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, e a mesma já gera a demanda de equipamentos nos locais aonde reside.

# 7. PARECER CONCLUSIVO

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, demolição das construções existentes, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente.

Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil, porém, devido à especificidade do empreendimento, a complexidade e proporção dos mesmos também aumenta. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão-de-obra local, que poderá ser feita através do SINE local.

Com relação à fase de operação do empreendimento, considerando os momentos de ocupação máxima futura, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a interferência no tráfego local, e possível geração de ruídos e gases poluentes.

Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, uma vez que a população estará no local apenas no horário de funcionamento da empresa, sendo caracterizada como flutuante. Ademais, a adequação das calçadas e implantação da infraestrutura necessária para atender ao Posto de Combustível acarretará uma valorização no entorno, bem como o aumento do fluxo de pedestres e estímulo às atividades de comércio e prestação de serviços.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos, inclusive por estar previsto em um setor urbano com tendência à instalação de atividades industriais e de prestação de serviços.

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

# 8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV

Responsável Técnico:

**DIEGO CARLOS RATKE**

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART 1720255420890

# 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA - ABEP. Critério de Classificação Econômica Brasil 2022. São Paulo: ABEP, 2022. Disponível em: <https://www.abep.org/criterio-brasil>. Acesso em: julho de 2023.

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

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 2023.

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 2023.

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 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA - INEP. Indicadores Educacionais: Educação Básica – Média de Alunos por Turma. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/acesso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais/media-de-alunos-por-turma>. Acesso em: julho de 2023.

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar 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 e 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

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

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

PIASSON, Elise. Estudo Hidrogeológico. São José dos Pinhais, 2023.

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 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Base Cartográfica. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explore>. Acesso em: junho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – SEMPLADE. Departamento de Indicadores Sociais e Econômicos. São José dos Pinhais em números. São José dos Pinhais, 2020. Disponível em: <http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/apostila2020.pdf>. Acesso em: outubro de 2022.

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

---

**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PR**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

**ART de Obra ou Serviço**
1720255420890

**1. Responsável Técnico**

**DIEGO CARLOS RATKE**

Título profissional:
**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1712809105**
Carteira: **PR-136517/D**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** CNPJ: **44.432.410/0001-87**

AL ARPO, 2816
APT 01 OURO FINO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83010-290

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 17/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**

R MARECHAL HERMES, 1364
MATRÍCULA: 46, 47 E 25.750 - 1º OF. INA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83065-000

**Data de Início:** 17/09/2025 **Previsão de término:** 17/09/2026 **Coordenadas Geográficas:** -25,511977 x -49,157826

Proprietário: MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ: **44.432.410/0001-87**

**4. Atividade Técnica**

| | Quantidade | Unidade |
|---|---|---|
| [Projeto] *de estudo de impacto de vizinhança* | 430,08 | M2 |

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

**5. Observações**

IND.FISCAL.: 13.573.0013.0000 - ELABORAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO PGRCC E RGRCC

**7. Assinaturas**

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

Documento assinado eletronicamente por DIEGO CARLOS RATKE, registro Crea-PR PR-136517/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/09/2025 e hora 18h36.

**MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ: 44.432.410/0001-87**

**8. Informações**

**- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.**

**- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br**

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

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

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

**Valor da ART: R$ 271,47**

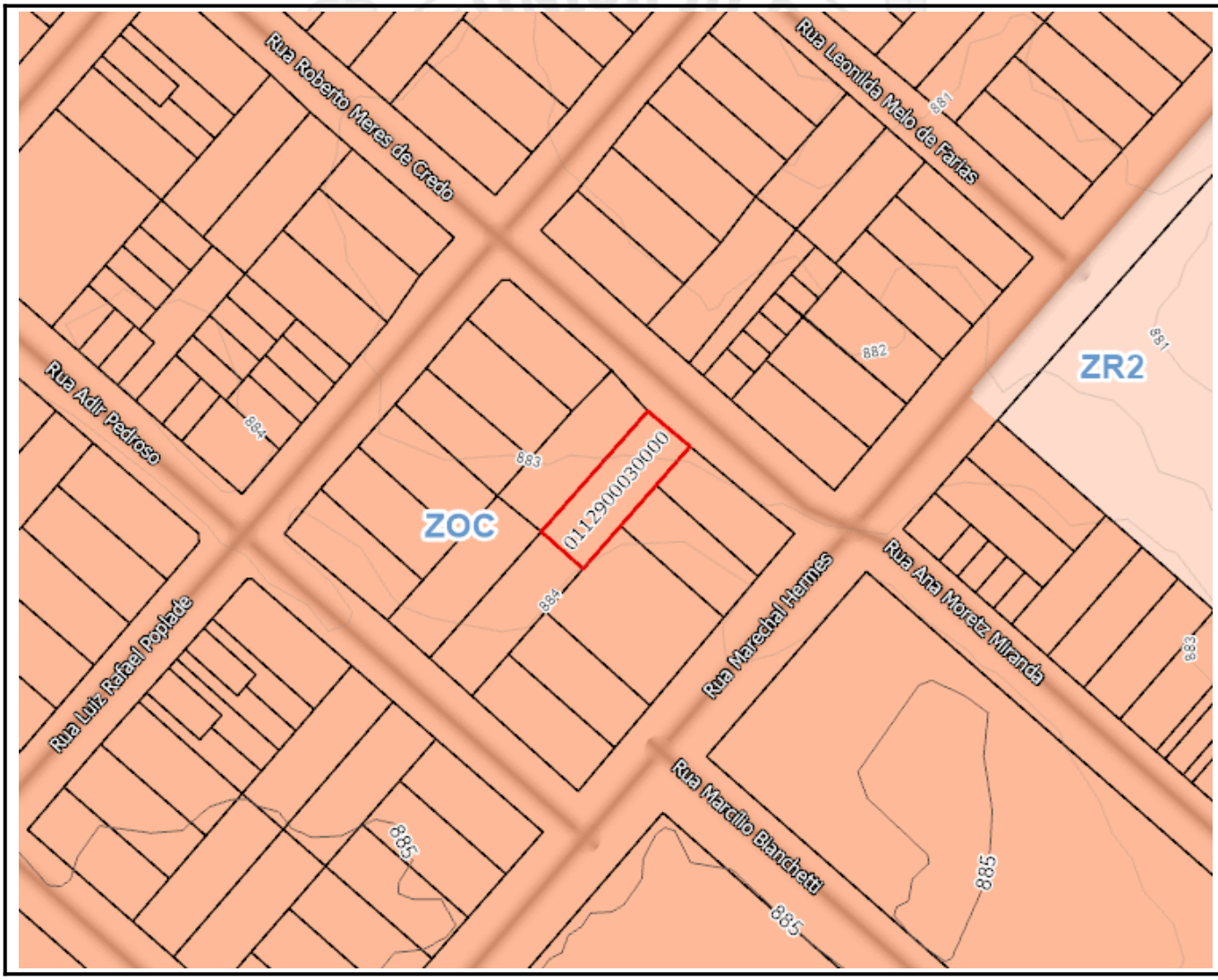
RASCUNHO sem validade legal

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0003.0000** **Data: 13/09/2025**

# CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis.
Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.




## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

**Logradouro:** RUA ROBERTO MERES DE CREDO
**Número predial oficial:** 1414
**Bairro:** INÁ
**Loteamento:** SUELY - JARDIM
**Lote:** 13
**Quadra:** 15
**Matrícula:** 25750
**Ofício:** 1

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0003.0000** **Data: 13/09/2025**

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

## DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual n°10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

## ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 2**
**Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 40**
**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56**
**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
**Taxa de ocupação máxima (%) - 50**
**Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)**

**Coeficiente de Aproveitamento**

**Base - 1**

**Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 12**
**Lote mínimo (m²) - 360**

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

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ZOC**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Industrial 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

## USOS CONDICIONADOS

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**

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

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

## USOS PERMISSÍVEIS

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

**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edilício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)
**Condomínio Edilício Vertical:** (13),(14),(15),(16)
**Habitação Institucional:** (13),(14),(15),(18)
**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)
**Serviço 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)
**Extrativista:** (13),(26)

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

(1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.

(3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.

(4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.

(5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e

Ocupação do Solo do Município.

(15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

## ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

## DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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.

## INFORMAÇÕES

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

| OBSERVAÇÕES SECRETARIAS |
|---|
| **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria Municipal de Meio Ambiente** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano** |

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0003.0000** **Data: 13/09/2025**

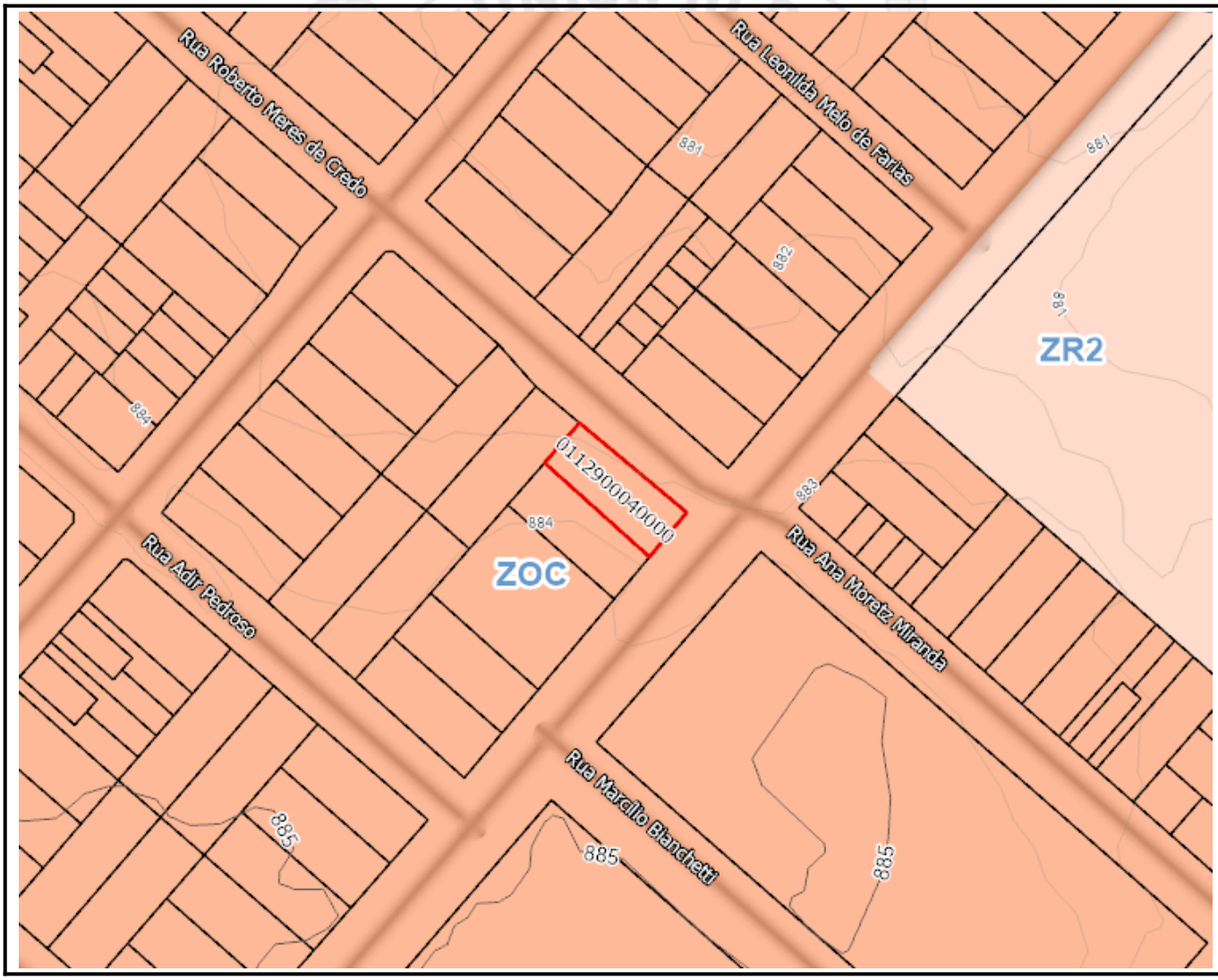
Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edilício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0004.0000** **Data: 13/09/2025**

# CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis.
Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.




## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

**Logradouro:** RUA HERMES
**Número predial oficial:** 842
**Bairro:** INÁ
**Lote:** 1
**Matrícula:** 46
**Loteamento:** SUELY - JARDIM
**Quadra:** 15
**Ofício:** 1

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0004.0000** **Data: 13/09/2025**

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

## DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual n°10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

## ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 2**
**Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 40**
**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56**
**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
**Taxa de ocupação máxima (%) - 50**
**Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)**

**Coeficiente de Aproveitamento**

**Base - 1**

**Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 12**
**Lote mínimo (m²) - 360**

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

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ZOC**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Industrial 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

## USOS CONDICIONADOS

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**

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

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

## USOS PERMISSÍVEIS

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

**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edilício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)
**Condomínio Edilício Vertical:** (13),(14),(15),(16)
**Habitação Institucional:** (13),(14),(15),(18)
**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)
**Serviço 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)
**Extrativista:** (13),(26)

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

(1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.

(3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.

(4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.

(5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e

Ocupação do Solo do Município.

(15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

## ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

## DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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.

## INFORMAÇÕES

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

| OBSERVAÇÕES SECRETARIAS |
|---|
| **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria Municipal de Meio Ambiente** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano** |

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0004.0000** **Data: 13/09/2025**

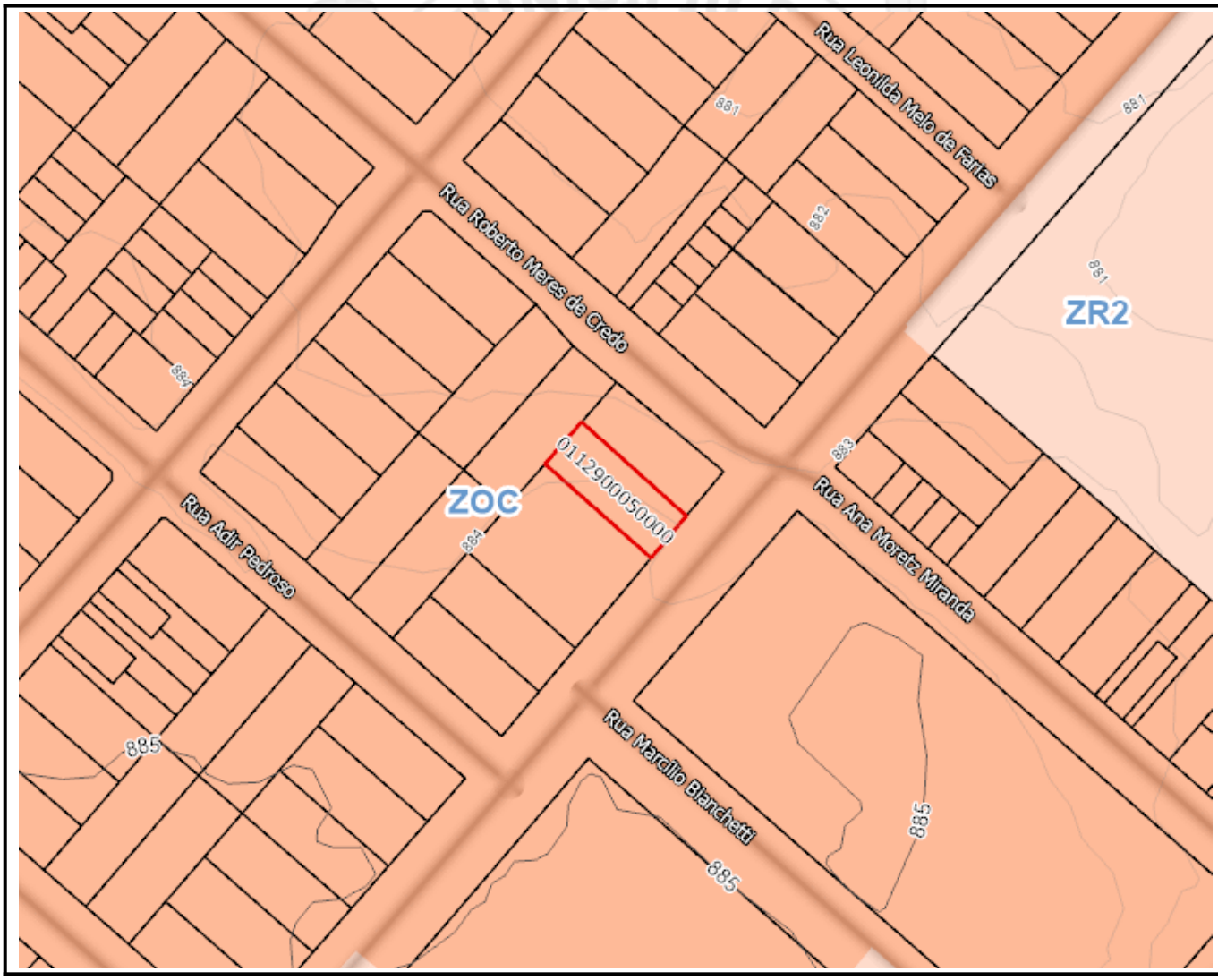
Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edilício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0005.0000** **Data: 13/09/2025**

# CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis.
Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO . Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.




## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

**Logradouro:** RUA HERMES
**Número predial oficial:** 1364
**Bairro:** INÁ
**Lote:** 2
**Matrícula:** 47
**Loteamento:** SUELY - JARDIM
**Quadra:** 15
**Ofício:** 1

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0005.0000** **Data: 13/09/2025**

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

## DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual n°10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

## ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

**Ocupação**

**Altura máxima (nº de pavimentos) - 2**
**Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 40**
**Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56**
**Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5**
**Taxa de ocupação máxima (%) - 50**
**Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)**

**Coeficiente de Aproveitamento**

**Base - 1**

**Parcelamento mínimo**

**Testada (m) - 12**
**Lote mínimo (m²) - 360**

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

## USOS ADEQUADOS

**Usos adequados na ZOC**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
**Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Serviço 1:** (13),(19,(20),(21),(22)
**Industrial 1:** (13),(19,(20),(21),(22)

## USOS CONDICIONADOS

**Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**

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

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

## USOS PERMISSÍVEIS

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

**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edilício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)
**Condomínio Edilício Vertical:** (13),(14),(15),(16)
**Habitação Institucional:** (13),(14),(15),(18)
**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)
**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)
**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)
**Serviço 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)
**Extrativista:** (13),(26)

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

(1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.

(3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.

(4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.

(5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e

Ocupação do Solo do Município.

(15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

## ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

## DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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.

## INFORMAÇÕES

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

| OBSERVAÇÕES SECRETARIAS |
|---|
| **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria Municipal de Meio Ambiente** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito** |
| Campo a ser atualizado pela Secretaria. |
| **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano** |

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.129.0005.0000** **Data: 13/09/2025**

Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edilício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, QUE FAZ: **BHR ENGENHARIA LTDA**, A FAVOR DE **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, NA FORMA ABAIXO DECLARADA.

**SAIBAM** todos quantos esta pública escritura virem, aos onze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco **(11/07/2025)**, neste Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, Município e Foro Regional de São José dos Pinhais, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora: **BHR ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São José dos Pinhais, Paraná, na Rua Toledo, nº 575, São Pedro, inscrita no CNPJ sob o número 14.723.764/0001-10, NIRE nº 41207225595, neste ato, representada na forma do disposto na Cláusula Terceira de sua Segunda Alteração Contratual devidamente arquivada na JUCEPAR sob nº 20175511551, em data de 27/10/2017, e, da Certidão Simplificada expedida pela JUCEPAR em data de 08/07/2025, devidamente arquivadas nesta Serventia em classificador digital próprio vinculado ao protocolo desta escritura, de nº 23927, por seu sócio e administrador: **GUSTAVO EDUARDO BUHRER**, brasileiro, maior e capaz, casado, engenheiro civil, nascido em 12/09/1986, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03430734162/DETRAN/PR, expedida em data de 03/10/2024, onde consta a cédula de identidade nº 7.138.174-9/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 009.640.879-01, residente e domiciliado na Rua João Ernesto Killian nº 692, Apartamento 504, São Domingos, na cidade de São José dos Pinhais, Paraná; e, de outro lado, como Outorgada Compradora: **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São José dos Pinhais, Paraná, na Alameda Arpo, nº 2816, Apartamento 01, Ouro Fino, inscrita no CNPJ sob o número 44.432.410/0001-87, NIRE nº 41210409324, neste ato, representada na forma do disposto na Cláusula Oitava de sua Quinta Alteração Contratual Consolidada, devidamente arquivada na JUCEPAR sob nº 20237937239, em data de 23/11/2023, e da Certidão Simplificada expedida pela JUCEPAR em data de 07/07/2025, devidamente arquivadas nesta Serventia em classificador digital próprio vinculado ao protocolo desta escritura, de nº 23927, por seu sócio e administrador: **GUILHERME CREPLIVE ZEM**, brasileiro, maior e capaz, solteiro, empresário, nascido em 18/07/1990, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04501188610/DETRAN/PR, expedida em data de 09/12/2021, onde consta o número da cédula de identidade nº 7.794.001-4/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 069.046.389-82, residente e domiciliado na Alameda Arpo, nº 2804, Ouro Fino, na cidade de São José dos Pinhais, Paraná. Os presentes identificados como os próprios por mim, Adir Jonatas dos Santos, Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados e acima citados,


Esse documento foi assinado por ADIR JONATAS DOS SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

do que dou fé. E aí, pela Outorgante Vendedora, na forma representada, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores dos seguintes imóveis: **1) - Lote nº 01 (um) da quadra nº 15 (quinze) do loteamento Jardim Suely, situado no bairro Iná, São José dos Pinhais-PR, de inscrição imobiliária nº 01.129.0004.0000**, de formato regular, encontra-se no lado par da rua, possui as seguintes medidas e confrontações: 14,00 metros de frente para a Rua Marechal Hermes; 35,00 metros na lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel confronta com a Rua Roberto Meres de Credo (antiga Rua nº 03); 35,00 metros na lateral esquerda confronta com o lote nº 02 (dois); 14,00 metros nos fundos confronta com o lote nº 13 (treze). O lote possui **490,00 m² de área total**. Encontra-se na esquina com a Rua Roberto Meres de Credo (antiga Rua nº 03). Imóvel esse adquirido em data de 27/02/2020, conforme **Registro R-13**, da **Matrícula nº 46, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais-PR**. Sendo atribuído a esse imóvel o valor de **R$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais); e, **2) - Lote nº 02 (dois) da quadra nº 15 (quinze) do loteamento Jardim Suely, situado no bairro Iná, São José dos Pinhais-PR, de inscrição imobiliária nº 01.129.0005.0000**, de formato regular, encontra-se no lado par da rua, possui as seguintes medidas e confrontações: 14,00 metros de frente para a Rua Marechal Hermes; 35,00 metros na lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel confronta com o lote nº 01 (um); 35,00 metros na lateral esquerda confronta com o lote U (antigo lote nº 03); 14,00 metros nos fundos confronta com o lote nº 13 (treze). O lote possui **490,00 m² de área total**. Encontra-se a 14,00 metros de distância da esquina com a Rua Roberto Meres de Credo (antiga Rua nº 03). Imóvel esse adquirido em data de 27/02/2020, conforme **Registro R-16**, da **Matrícula nº 47, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais-PR**. Sendo atribuído a esse imóvel o valor de **R$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais). Pela Outorgante Vendedora, me foi dito, então, que possuindo os imóveis antes descritos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, **a não ser as Hipotecas em favor do BANCO BRADESCO S/A, conforme constam respectivamente dos R-5, R-6 e R-7 da aludida Matrícula nº 46, e, dos R-7, R-8 e R-9 da aludida Matrícula nº 47, devidamente quitadas por conta da ARREMATAÇÃO em favor da vendedora, porém não fora feito os devidos cancelamentos nas respectivas matrículas, tudo já de pleno conhecimento e responsabilidade da ora compradora que se responsabiliza pelos cancelamentos junto as citadas matrículas.** Assim, está justa e contratada para vendê-los, à Outorgada Compradora, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendidos os tem, pelo preço certo, justo e total de **R$ 1.100.000,00 (um milhão, cem mil reais)**, a serem pagos da seguinte forma: **R$100.000,00** (cem mil reais), pagos neste ato, na Cidade de Curitiba-PR, em moeda corrente e legal do País, através de transferência bancária da conta da compradora, para a conta corrente de titularidade da vendedora, cuja exatidão a vendedora constatou e da qual a mesma vendedora, na forma representada, ratifica e dá quitação; e, o saldo no valor de **R$1.000.000,00** (um milhão de reais), que a compradora se obriga e se compromete a pagar em **10 (dez) parcelas** mensais e consecutivas, no valor de

Esse documento foi assinado por ADIR JONATAS DOS SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

**R$100.000,00** (cem mil reais), vencendo-se a primeira delas no dia **11/08/2025**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, cujas parcelas serão pagas através de transferência bancária efetuada da conta bancária da compradora, para a conta bancária da vendedora, servindo os comprovantes válidos de TED como quitação. Pelas partes me foi dito que, de comum acordo, submetem o presente negócio jurídico de compra e venda à **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**, de modo que o não pagamento das referidas parcelas, ficará resolvido ou desfeito, de pleno direito, o referido negócio jurídico, salvo se a parte vendedora preferir exigir-lhe o cumprimento. Poderá a parte vendedora exigir, ainda, em qualquer dessas hipóteses, indenização pelas perdas e danos que sofrer, sendo-lhe assegurado também o direito de, no caso de desfazimento do negócio, reivindicar o objeto desta venda de quem quer que o possua ou detenha, tudo nos termos dos Artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475 e 1.359 do Código Civil Brasileiro, sendo a Carta de Quitação devidamente assinada e reconhecida por autenticidade pelo representante da vendedora, servirá como documento para hábil para o cancelamento da Condição Resolutiva Expressa, junto ao Registro Imobiliário competente. Pelas partes me foi dito ainda, que em caso de não pagamento pontual das parcelas supra mencionadas, fica ajustado: **DA MORA:** que, vencido o prazo e não paga as parcelas aqui assumidas, a ora Outorgante Vendedora concede uma tolerância máxima de 03 (três) dias para o seu pagamento, acrescida da multa moratória de 2% (dois por cento), sobre o valor da parcela vencida, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; em cujo período a Outorgante Vendedora compromete-se a não promover a resolução do negócio, ficando, no entanto, expressamente determinado e claro para as partes que este ajuste é mera liberalidade dela Outorgante Vendedora, e que não constitui intenção de novar e não prejudicará os seus direitos ao exercício da resolução antes estabelecida, tão logo expirado o período de tolerância, quando então poderão, notificar judicial ou extrajudicialmente à ora Outorgada Compradora. Assim, com as condições ora pactuadas desde já a vendedora transfere a Outorgada Compradora toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que sobre os antes referidos imóveis tinha e exercia, para que deles a mesma Compradora possa usar, gozar e dispor livremente, como seus que ficam sendo, obrigando-se a Outorgante Vendedora, por si e seus herdeiros ou legais sucessores, a fazerem a presente transação sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responder pela evicção de direitos, se chamada à autoria. Pela Outorgante, me foi dito, na forma do disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 1º do Decreto nº 93.240/86 e sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem quaisquer ações reais ou mesmo pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objeto da presente, e ainda quaisquer outros ônus incidentes sobre os mesmos, a não ser os anteriormente mencionado. As partes declaram que a presente negociação não teve a intermediação de corretagem, pessoa física ou jurídica. **As partes declaram ter ciência e concordam, de forma livre, informada e inequívoca, com o fato de que seus dados pessoais, as suas informações e os demais dados prestados, poderão ser compartilhados com outros agentes de tratamento de dados, exclusivamente para fins de execução e conclusão do ato notarial, tudo em**

Esse documento foi assinado por ADIR JONATAS DOS SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

**conformidade com a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). As partes declaram, sob responsabilidade civil e penal e para todos os fins de direito, que não são pessoas expostas politicamente nos termos da Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2.017, dando atendimento ao previsto no Provimento nº 161, de 11 de março de 2024, do CNJ. As partes declaram estarem cientes que deixam de fornecerem às informações precisas, meios e formas de pagamento que tenham sido utilizados na realização da presente, para viabilizar as indicações de que trata o caput e § 3.º do inciso V, do art. 165-A, do Provimento nº 161, de 11 de março de 2024, do CNJ. REQUERIMENTOS:** Pelo presente as partes já qualificadas, através da presente escritura, autorizam como de fato autorizado têm, o oficial do registro de imóveis a proceder todas as averbações necessárias obrigatórias, a fim de promover o registro da presente escritura. Certifico e dou fé que a presente escritura foi lavrada conforme o Decreto 93.240/86 e a Lei Ordinária nº 13.097/2015 que alterou a Lei 7.433/85. **DO ITBI:** A Outorgada Compradora deixa de apresentar os comprovantes de recolhimento do ITBI, no entanto se responsabiliza pelo pagamento dos mesmos, por ocasião da apresentação desta junto ao Registro de Imóveis, a mesma declara que foi recomendado, pela Tabeliã de Notas deste Serviço Distrital, por razões de segurança jurídica, a recolher o ITBI antes da lavratura da escritura, e que a mesma seja desde logo submetida a registro, bem como, foi advertida de que o direito de propriedade só será adquirido mediante o registro da escritura perante o Serviço de Registro de Imóveis, conforme art. 684, §2º-A, §2º-C e §2º-D, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. **DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Em seguida, pelas partes, me foi apresentado: **DOS IMÓVEIS**: **1)** - Certidões da Situação Jurídica dos Imóveis, expedida em 08/07/2025, pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais-PR, devidamente arquivadas nesta Serventia em classificador digital próprio vinculado ao protocolo desta escritura, de nº 23927; e, **2)** - Certidões Negativas de Débitos nºs 32690/2025 e 32691/2025, expedidas em 04/07/2025, pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR. **DA VENDEDORA**: **1)** - Certidão Positiva de Feitos Ajuizados - Ações Cíveis, expedida em 08/07/2025, na quall consta os seguintes apontamentos: Distrib.: 5163, Livro: 80, Data: 13/08/2024, Ação: Declaratória, Vara: 3ª Vara Civel, Requerente: Nelly Danuta Bonk Setenareski e Pedro Setenareski Filho, Número Único de Processo: 0000277-97.2025.8.16.0202, Valor: 765.000,00; e, Distrib.: 181, Livro: 20, Data: 25/02/2025, Ação: Execução Fiscal, Vara: Vara da Fazenda Pública, Requerente: Município de São José dos Pinhais/PR, Número Único de Processo: 0000277-97.2025.8.16.0202, Valor: 2.648,38, emitida pelo Ofício Distribuidor de São José dos Pinhais-PR; **2) -** Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º Grau nº 61.777.515.290, expedida em 07/07/2025, pela Justiça do Trabalho do Paraná - 9ª Região; **3)** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 38340865/2025, expedida em 07/07/2025, pelo Tribunal Superior do Trabalho; **4)** - Certidão Negativa Judicial Cível sob nº 16170667 (código de validação: 973501369), expedida em 08/07/2025, pela Justiça Federal - 4ª Região; **5) -** Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa

Esse documento foi assinado por ADIR JONATAS DOS SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

Estadual sob nº 037192303-95, expedida em 07/07/2025, pela Secretaria de Estado da Fazenda, Estado do Paraná; **6) -** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº 22CE.C95F.46C0.25F2, emitida às 09:37:01 do dia 07/07/2025, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, **7) -** Relatório Negativo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedido em 11/07/2025, código hash: 54xry8pqkh.- **DA COMPRADORA**: Relatório Negativo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedida em 11/07/2025, código hash: v2fe423m7f.- Todas as certidões acompanham o traslado. **A DOI - DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS, será comunicada, conforme IN/SRF.** Pelas partes ora contratantes, me foi dito, falando cada qual por sua vez, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos. Assim o disseram e dou fé. A pedido lhes lavrei a presente escritura pública, que depois de lhes lida, com tempo suficiente para a assimilação do contexto, e achada em tudo conforme, outorgaram, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas intrumentárias, de acordo com o facultado pelo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Eu, (a), Adir Jonatas dos Santos, Escrevente, que a digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Ato lançado no livro de protocolo geral sob nº 02215/2025 desta Serventia, em data de 11/07/2025. Emolumentos: R$R$ 2.479,03 (VRC=8.949,60); Selo: R$24,00, Distribuidor: R$ 12,40, Funrejus: R$2.200,00, Fadep: R$123,95, Iss: R$ 49,58. São José dos Pinhais, 11/07/2025. (a.a.) GUSTAVO EDUARDO BUHRER, GUILHERME CREPLIVE ZEM. Anna Julia Araújo de Oliveira Kaspreski, Tabeliã de Notas. Nada mais, Trasladada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, (a.), Adir Jonatas dos Santos, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testº. (a.) da verdade.

Assinado digitalmente por:
ADIR JONATAS DOS SANTOS
CPF: 728.822.639-53
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 11/07/2025 15:26:40 03:00

Adir Jonatas dos Santos
Escrevente

FUNARPEN – SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº SFTN2.OJAuN.3hzc3-cZM4O.1128q

Valide esse selo em http://selo.funarpen.com.br


Esse documento foi assinado por ADIR JONATAS DOS SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ADIR JONATAS DOS SANTOS (CPF 728.822.639-53) em 11/07/2025 15:26

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/UV9PY-6XMZD-BPPFY-FAE52

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DP2FM-VECUY-FEV7P-TST7S

CNM 079970.2.0000046-65

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.º CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2540 - FONE: 622
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
C P F 002447759 - 15

# REGISTRO GERAL

FICHA 1

MATRÍCULA Nº 046

RUBRICA

IMOVEL:- O lote de terreno sem benfeitorias, sob n.1(UM) da quadra n.15(QUINZE), da planta "JARDIM SUELY", sita no lugar denominado "COLÔNIA AFONSO PENA",deste Municipio, medindo 14,0 mts. de frente para uma estrada sem denominação, por 35,00 mts. da frente aos fundos, pela lateral direita de quem da rua olha o imovel, fazendo esquina com uma rua sem denominação, 35,00 mts. pelalateral esquerda divide com o lote n 2, e, na linha de fundos 14,00mts. divide com o lote n.13, com aárea total de 490,00m2.,- PROPRIETARIOS:-ALCIR CORNELSEN e sua mulher MIRIT CORNELSEN; AYRTON JOÃO CORNELSEN e sua mulher CLEUZA LUPION CORNELSEN e ARYON CORNELSEN e sua mulher GLAISY B. CORNELSEN, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Curitiba. TITULO AQUISITIVO:- transcrito neste Cartorio sob ns.13.137 e 13.165 fls.288 e 291 livro 3.F, em 19 e 27 de agosto de 1952 e, o loteament acha-se inscrito neste Cartorio sob n.17 fls.135 do livro 8 em 21.10.52.- Oficial do Regi stro. ---

R.1-46:- Alcir Cornelsen e sua mulher Mirit Cornelsen; Ayrton João Cornelsen e sua mulher Cleuza Lupion Cornelsen e, Aryon - Cornelsen e sua mulher Glaisy B. Cornelsen,- VENDERAM a JOVINO POLLI, brasileiro, casado, motorista, C.I. 142.787-Pr e CPF n.104.414.179, resi dente nesta cidade,- O LOTE objeto desta matricula,- pela quantia de Cr$.3.000,00 conforme escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do Tabelião desta Cidade, Jalton Laffitte Cordeiro, em data de 27 de novembro de 1975 (livro 199 fls.123).- --- S.J.Pinhais, 29.01.1976. Oficial do Registro. --

R.2-46:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 10 de março de - -- 1983, às fls. 144/145, do livro 319, Jovino Polli, já qualificado, e sua mulher Antonina de Mattos Leão Polli, do lar, brasileira, portadora da CI.1.836.354-Pr., inscritos no CPF MF 104.414.179-49, residentes e domiciliados à rua Herval - nº625- em Curitiba-Pr., representados por seu procurador -- Elói Sbrissia, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.288.913-Pr. inscrito no CPF/MF 016.373.049-00, residente e domiciliado à rua Antonio Meirelles Sobrinho nº 16, em -- Curitiba-Pr., VENDEM o imóvel objeto desta matrícula à JOSÉ LIA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, do comércio,- portadora da CI.2.086.904-Pr. inscrita no CPF/MF 275.443.709-68, residente e domiciliada em Curitiba-Pr., pela quantia de Cr$200.000,00 sem condições.São José dos Pinhais, 19 de - julho de 1.983* Oficial.- - - - - - - - - - - -

R.3-46:- Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Cidade em data de 19 de maio de 1.986, às fls. 123, do livro -- 352, Joselia de Oliveira, já qualificada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula à MANOEL HENRIQUE DE MATOS, brasileiro do comércio, portador da CI.1.096.456-3-Pr., inscrito no -- CPF/MF 037.335.219-00, casado pelo regime de comunhão de -- bens com Abilia Dalabeta de Matos, residentes e domicilia-- dos à rua Marechal Hermes 1932, Jardim Sueli, nesta cidade, pela quantia de Cz$5.000,00 sem condições. São José dos Pinhais, 10 de Junho de 1.986* Oficial.- - - - - --

**AV. 4 - 46**:- Conforme Certidão em breve relato da escritura objeto do R.3 supra, que fica arquivada em Cartório, **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o nome correto da esposa

SEGUE NO VERSO

046 MATRÍCULA Nº

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: BB6T1UAA
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento



CONTINUAÇÃO

do adquirente Manoel Henrique de Matos, é **ABILIA DELLA BETTA DE MATOS**, e não como erradamente constou. Custas-VRC 60. São José dos Pinhais, 04 de Março de 1.998. Oficial.-.-.-

Valide aqui
este documento





dido nos autos 166/99 de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Banco Bradesco S.A. contra Show Room de Móveis Henrique Ltda. e outros, que tramita na 2ª Vara Cível desta Comarca e, Auto de Penhora e Depósito que ficam arquivados em Cartório, **REGISTRA-SE** a **PENHORA** efetivada sobre o imóvel objeto desta matrícula. Fiel Depositário: Manoel Henrique de Matos. Custas-VRC 1.293,6. São José dos Pinhais, 14 de Junho de 1999.- Oficial.-.-.-

Valide aqui
este documento



**AV.14-46** - Protocolo 220.511 de 28/10/2020 (CVD-19) - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Nos termos do Ofício datado de 06/03/2020, Termo de Levantamento de Penhora, datada de 05/03/2020, extraídos dos autos nº 0002147-10.1999.8.16.0035, expedidos pela 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivados (mandados), faço constar o cancelamento da PENHORA, constante do **R.10-46**. Funrejus isento do recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", 04, da Lei nº 12.216/1998. Emol.: R$ 82,07 VRC 425,00. ISS: R$ 1,6414. Fundep: R$ 4,1035. Funrejus 25%: R$ 5.767,40. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de novembro de 2020. _____ Oficial. (JA)

**AV.15-46** - Protocolo 221.882 de 08/12/2020 (CVD-19) - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Nos termos do Ofício datado de 24/08/2020, e demais documentos aqui arquivados (mandados), extraídos dos autos nº 0002026-79.1999.8.16.0035, expedido pela Dra Camila Mariana da Luz Kaestner, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, faço constar o cancelamento da penhora constante do **R.9-46**. Funrejus isento do recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", 04, da Lei nº 12.216/1998. Emol.: R$ 69,05 VRC 358,00. ISS: R$ 1,3810. Fundep: R$ 3,4525. Selo: R$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de janeiro de 2021. _____ Oficial. - (FV) 1811235MJAA00000000370210

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.
A presente certidão, referente à matrícula nº 46, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R$ 50,17 Selo: R$ 11,50. Funrejus: R$ 12,54. ISS: R$1,04. Fundep: R$ 2,48.

São José dos Pinhais, 08 de julho de 2025.

F U N A R P E N
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.T5pwv.mF42Z
yXUJZ.1123q
https://selo.funarpen.com.br

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DP2FM-VECUY-FEV7P-TST7S

CNM 079970.2.0000046-65

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: BB6T1UAA
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVET5-M5V7C-T4TFZ-6TJZU

CNM 079970.2.0000047-62

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2540 - FONE: 622
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF 002447759 - 15

# REGISTRO GERAL

FICHA 1

MATRÍCULA Nº 047

RUBRICA

IMOVEL:- 0 lote de terreno sem benfeitorias, sob n.2(DOIS) da quadra n.15(QUINZE) da planta "JARDIM SUELY", sita no lugar denominado "COLÔNIA AFONSO PENA", deste Municipio, medindo 14,00 mts. de frente para uma estrada sem denominação, por 35,00 mts. da frente aos fundos, pela lateral direita de quem da rua olha o imovel dividindo com o lote n.1; 35,00 mts. pela lateral esquerda divide com o lote n.3, e na linha de fundos medindo 14,00 mts. divide com o lote n.13, com a área total de 490,00m2.- PROPRIETARIOS:- AICIR CORNELSEN e sua mulher MIRIT CORNELSEN; AYRTON JOÃO CORNELSEN e sua mulher CLEUZA LUPION CORNELSEN e, ARYON CORNELSEN e sua mulher GLAISY B. CORNELSEN, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Curitiba. TITULO AQUISITIVO:- transcrito nêste Cartorio sob ns. 13.137 e 13.165 fls.288 e 291 livro 3F em 19.e 27 de agosto del952 e, o loteamento inscrito sob n.17 fls.135 do livro 8, em 21.10.1952.----------S.J.Pinhais, 29.01.1976. Oficial do Registro. -.-.-.-.

R.1-47:- Alcir Cornelsen e sua mulher Mirit Cornelsen; Ayrton João Cornelsen e sua mulher Cleuza Lupion Cornelsen e, Aryon Cornelsen e sua mulher Glaisy B. Cornelsen,- VENDERAM ao Sr. JOVINO POLLI, brasileiro, casado, motorista, C.I.142.787-Pr e CPF n.104.414.179,- residente nesta cidade,- O LOTE objeto desta Matricula,- pela quantia de Cr$.3.000,00 conforme escritura pública de compra e venda lavrada nas notasdo Tabelião desta Cidade, Jalton Laffitte Cordeiro, em data de 27.11.1975 (livro 199 fls.123).----------S.J.Pinhais,29.1.76 Oficial do Registro. -.-.- .-.-.-.-.-.-.-.-

R.2-47:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 10 de março de 1983 às fls.140/141, do livro 319, Jovino Polli, já qualificado- e sua mulher Antonieta de Mattos Leão Polli, do lar, portadora da CI.1.836.354-Pr., residentes e domiciliados em Curitiba-Pr., à rua do Herval nº 625-, representados por seu -- procurador ELOI SERISSIA, brasileiro, casado, do comércio,- portador da CI.288.913-Pr., inscrito no CPF/MF 016.373.049-00, residente e domiciliado em Curitiba-Pr. à rua Antonio - Meirelles Sobrinho-nº16, VENDEM o imóvel objeto desta matrícula à MARIA DA GLORIA MACHADO, brasileira, viúva, do lar,- portadora da CI.247.508-Pr., e inscrita no CPF/MF 139.220.929-34, residente e domiciliada em Curitiba-Pr., pela quantia de Cr$200.000,00 que será pago em 04 prestações no valor de Cr$50.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira prestação - no dia 04.04.83 e as demais no mesmo dia dos meses subse- - quentes, prestações estas representados por notas promissória, vinculadas à escritura, ficando instituído e aceito pelas partes o Pacto Comissório. São José dos Pinhais, 20 de- outubro de 1.983* Oficial.- - - - - - - - - - - -

Av.3-47:-De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam- arquivados em Cartório AVERBA-SE o cancelamento das condições de pagamento constantes do R.2 supra. São José dos Pinhais, 25 de abril de 1.985* Oficial.- - - - - - -

R.4-47:- Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 06 de fevereiro de 1.984, às fls.175/176,do- livro 331, Maria da Gloria Machado, já qualificada, com a - anuência de Antonio Machado e sua mulher Marilda Saldanha-

SEGUE NO VERSO

047 MATRÍCULA Nº

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: 7ZMLP98O
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento



CONTINUAÇÃO

Machado, brasileiros, casados pelo regime de comunhão Universal de bens, inscritos no CPF/MF 158.143.009-49, ele operador de máquinas, portador da CI.744.970-Pr., ela do lar, portadora da CI.1.464.131-Pr., residentes e domiciliados à rua Camara Junior 217, Jardim das Américas, em Curitiba-Pr.; Telmo Machado e sua mulher Marileia Costa Machado, brasileiros, casados pelo regime de comunhão Universal de Bens, inscritos no CPF/MF 183.558.209-59, ele corretor de imóveis, portador da CI. - 687.853-Pr., ela do lar, portadora da CI.1614345-Pr., residentes e domiciliados à rua Teodorico de Oliveira Franco 35, Jardim Mercúrio, em Curitiba-Pr., Sergio Medeiros e sua mulher - Liliane do Rocio Medeiros, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, inscritos no CPF/MF 160.908.539-68, ele funcionário Público Estadual, portador da CI.775.979-Pr., ela do lar, portadora da CI.161.451-5-Pr., residentes e-domiciliados à rua Francisco de Paula Sobrinho 144- Jardim Mercurio em Curitiba-Pr., VENDE o imóvel objeto desta matrícula à ROSSIO GLADIS MACHADO, brasileira, desquitada, do lar, - portadora da CI.941.538-Pr., inscrita no CPF/MF 259.197.259-15, residente à rua Campos Sales 491, Juvevê, em Curitiba-Pr. pela quantia de Cr$490.000,00 sem condições.Obs.:- Apresentou-o talão nº0725/84, datado de 06.04.84, provando o pagamento - do imposto inter vivos, bem como foram apresentadas as certidões negativas de Lei. São José dos Pinhais, 25 de abril de - 1.985* Oficial.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

R.5-47:-Rossio Gladis Machado, desquitada, já qualificada - VENDEU o lote objeto desta matricula a MANOEL HENRIQUE DE MATOS, marceneiro, CI 1.096.456-3-Pr e CPF 037.335.219-00, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Abilia Delabeta de Matos, brasileiros, residentes e domiciliados a rua Marechal Hermes n.1392 nesta Cidade,- pela quantia de Cz$80.000,00 e sem - condições, conforme escritura publica de compra e venda lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Cidade, em data de 18 de outubro de 1988 (livro 388 fls.163). São José dos Pinhais, 1º/novembro/1988. Of.

AV. 6 - 47:- Conforme Certidão em breve relato da escritura objeto do R.5 supra, que fica arquivada em Cartório, **FAZ-SE** a presente averbação para constar que o nome correto da esposa do adquirente Manoel Henrique de Matos, é **ABILIA DELLA BETTA DE MATOS**, e não como erradamente constou. Custas-VRC 60. São José dos Pinhais, 04 de Março de 1.998. Oficial.-.-.-

Valide aqui
este documento



CNM 079970.2.0000047-62

gante devedora, a pagar a importância de R$-35.000,00, acrescida de Taxa Referencial (TR), mais juros de 2% (dois por cento) ao mês, 26,82% ao ano, estes calculados sobre o saldo devedor mediante 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 03 (tres) meses a contar da data do crédito do importe financiado. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. Custas-VRC 2.156. São José dos Pinhais, 04 de Março de 1.998. Oficial.-.-.-

Valide aqui
este documento



que de Matos.Custas-VRC 1.293,6.São José dos Pinhais,14 de Junho de 1999.- Oficial.-.-.-

Valide aqui
este documento



CONTINUAÇÃO

Nos termos do Ofício datado de 24/08/2020 e demais documentos aqui arquivados (mandados), extraído dos autos nº 0002026-79.1999.8.16.0035, expedido pela Dra Camila Mariana da Luz Kaestner - Juíza de Direito da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, faço constar o cancelamento da penhora constante do **R.11-47**. Funrejus isento do recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", 04, da Lei nº 12.216/1998. Emol.: R$ 69,05 VRC 358,00. ISS: R$ 1,3810. Fundep: R$ 3,4525. Selo: R$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de janeiro de 2021. _____ Oficial.- (FV) 1811235MJAA0000000037121Y

**AV.19-47** - Protocolo 224.130 de 11/02/2021 (CVD-19) - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Nos termos do Ofício nº 115/2021, datado de 10/02/2021, extraído dos autos nº 0006111-98.2005.8.16.0035 (nº de origem 371/2005), expedido pela 2ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado (mandados), faço constar o cancelamento da **PENHORA**, constante do **R.13-47**. Funrejus isento do recolhimento nos termos do art. 3º, VII, "b", 04, da Lei nº 12.216/1998. Emol.: R$ 41,01 VRC 188,99. ISS: R$ 0,8202. Fundep: R$ 2,0505. Selo: R$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 16 de março de 2021. _____ Oficial.- (JA) 1811235MJAA0000000087721C

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 d ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 47, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R$ 50,17 Selo: R$ 11,50. Funrejus: R$ 12,54. ISS: R$1,04. Fundep: R$ 2,48.

São José dos Pinhais, 08 de julho de 2025.

F U N A R P E N

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.T5Uwv.mF42Z
2XXJZ.1123q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVET5-M5V7C-T4TFZ-6TJZU

CNM 079970.2.0000047-62

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 7ZMLP98O
Consulta disponível por 30 dias

# 5ª ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL
# MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
# CNPJ 44.432.410/0001-87
# NIRE 41210409324

Pelo presente instrumento particular de alteração contratual e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

**ALEXANDRE CREPLIVE ZEM**, brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 01/06/1987, maior, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado à Rua Doutor Eurico Cesar de Almeida, 518, Bairro Bacacheri na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 82.510-400, portador da Carteira de Identidade RG 7.794.029-4 SSP/PR e CPF 051.107.729-75, **GUILHERME CREPLIVE ZEM**, brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 18/07/1990, maior, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Alameda Arpo, 2804, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, portador da Carteira de Identidade RG 7.794.001-4 SSP/PR e CPF 069.046.389-82 e **LELIO ZEM,** brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 17/05/1964, maior, casado sob o regime de separação obrigatória de bens, empresário, residente e domiciliado à Alameda Arpo, 2804, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, portador da Carteira de Identidade RG 1.833.715-0 SSP/PR e CPF 504.220.229-34, sócios componentes da **SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA**, que gira sob a denominação de **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ 44.432.410/0001-87, com sede à Alameda Arpo, 2816, apto 01, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 41210409324 em sessão de 30 de Novembro de 2021 e última alteração arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 20234881020 em sessão de 01 de Agosto de 2023, resolvem por este instrumento particular de alteração contratual, modificar e consolidar seu contrato social de acordo com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira:*** O sócio **LELIO ZEM**, já qualificado, que possuí R$ 6.411.172,00 (Seis milhões e quatrocentos e onze mil e cento e setenta e dois reais) totalmente integralizados em moeda corrente nacional do País, transfere aos sócios já qualificado, o valor de R$ 4.487.822,00 (Quatro milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil e oitocentos e vinte e dois reais) totalmente integralizados em moeda corrente do País, da seguinte maneira:

***Parágrafo Primeiro:*** Transfere através de **doação** ao sócio **ALEXANDRE CREPLIVE ZEM**, o valor de R$ 1.795.128,80 (Um milhão e setecentos e noventa e cinco mil e cento e vinte o oito reais e oitenta centavos).

***Parágrafo Segundo:*** Transfere através de **venda** ao sócio **ALEXANDRE CREPLIVE ZEM**, o valor de R$ 448.782,20 (Quatrocentos e quarenta e oito mil e setecentos e oitenta e dois reais e vinte centavos).

***Parágrafo Terceiro:*** Transfere através de **doação** ao sócio **GUILHERME CREPLIVE ZEM**, o valor de R$ 1.795.128,80 (Um milhão e setecentos e noventa e cinco mil e cento e vinte o oito reais e oitenta centavos).

***Parágrafo Quarto:*** Transfere através de **venda** ao sócio **GUILHERME CREPLIVE ZEM**, o valor de R$ 448.782,20 (Quatrocentos e quarenta e oito mil e setecentos e oitenta e dois reais e vinte centavos).

***Cláusula Segunda:*** Cláusula de reversão de doação:

***Parágrafo Primeiro:*** Em caso de falecimento, falência, impedimento ou a saída de livre e espontânea vontade de um dos sócios donatários, as quotas doadas voltarão a pertencer ao patrimônio do sócio doador **LELIO ZEM**.

***Parágrafo Segundo:*** Não prevalece a cláusula de reversão em favor de terceiros.

***Cláusula Terceira:*** Mediante as alterações acima, o capital social da sociedade inteiramente subscrito e integralizado, em moeda corrente do País, na importância de R$ 7.802.841,00 (Sete milhões e oitocentos e dois mil e oitocentos e quarenta e um reais), divididos em 7.802.841 (Sete milhões e oitocentas e duas mil e oitocentas e quarenta e uma) quotas, no valor unitário de R$ 1,00 (Um real) cada, assim distribuído aos sócios:

| SÓCIOS | QUOTAS | R$ |
|---|---|---|
| ALEXANDRE CREPLIVE ZEM | 2.743.911 | 2.743.911,00 |
| GUILHERME CREPLIVE ZEM | 3.135.580 | 3.135.580,00 |
| LELIO ZEM | 1.923.350 | 1.923.350,00 |
| **TOTAL** | **7.802.841** | **7.802.841,00** |

***Cláusula Quarta:*** Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato social original, que não colidirem com as disposições do presente instrumento.

***Cláusula Quinta:*** Os sócios resolvem consolidar o contrato social da sociedade **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

**CONSOLIDADO DE CONTRATO SOCIAL**
**MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
**CNPJ 44.432.410-0001-87 – NIRE 41210409324**

Pelo presente instrumento particular de consolidação contratual e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

**ALEXANDRE CREPLIVE ZEM**, brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 01/06/1987, maior, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado à Rua Doutor Eurico Cesar de Almeida, 518, Bairro Bacacheri na cidade de Curitiba no Estado do Paraná, CEP 82.510-400, portador da Carteira de Identidade RG 7.794.029-4 SSP/PR e CPF 051.107.729-75, **GUILHERME CREPLIVE ZEM**, brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 18/07/1990, maior, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Alameda Arpo, 2804, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, portador da Carteira de Identidade RG 7.794.001-4 SSP/PR e CPF 069.046.389-82 e **LELIO ZEM,** brasileiro, natural de Curitiba/PR, nascido em 17/05/1964, maior, casado sob o regime de separação obrigatória de bens, empresário, residente e domiciliado à Alameda Arpo, 2804, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, portador da Carteira de Identidade RG 1.833.715-0 SSP/PR e CPF 504.220.229-34, sócios componentes da **SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA**, que gira sob a denominação de **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ 44.432.410/0001-87, com sede à Alameda Arpo, 2816, apto 01, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais no Estado do Paraná, CEP 83.010-290, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n° 41210409324 em sessão de 30 de Novembro de 2021, resolvem por este instrumento particular de consolidação contratual, consolidar seu contrato social de acordo com as seguintes cláusulas:

***Capítulo I – Denominação, Sede, Objeto e Prazo.***

***Cláusula Primeira:*** A sociedade empresaria limitada girará sob a denominação de **MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede à Alameda Arpo, 2816, apto 01, Bairro Ouro Fino na cidade de São José dos Pinhais, CEP 83.010-290.

***Parágrafo Único:*** A sociedade poderá abrir ou fechar filiais, escritório ou sucursais em qualquer parte do território nacional ou internacional, por deliberação da administração.

***Cláusula Segunda:*** A sociedade tem como objeto social a exploração do ramo de **compra, venda e aluguéis de imóveis próprios.**

***Cláusula Terceira:*** O prazo de duração da sociedade é de tempo indeterminado, tendo inicio de suas atividades na data de 30 de Novembro de 2021.

***Capítulo II – Do Capital Social.***

***Cláusula Quarta:*** O capital social da sociedade inteiramente subscrito e integralizado, em moeda corrente do País, na importância de R$ 7.802.841,00 (Sete milhões e oitocentos e dois mil e oitocentos e quarenta e um reais), divididos em 7.802.841 (Sete milhões e oitocentas e duas mil e oitocentas e quarenta e uma) quotas, no valor unitário de R$ 1,00 (Um real) cada, assim distribuído aos sócios:

| SÓCIOS | QUOTAS | R$ |
|---|---|---|
| ALEXANDRE CREPLIVE ZEM | 2.743.911 | 2.743.911,00 |
| GUILHERME CREPLIVE ZEM | 3.135.580 | 3.135.580,00 |
| LELIO ZEM | 1.923.350 | 1.923.350,00 |
| **TOTAL** | **7.802.841** | **7.802.841,00** |

***Capítulo III– Das Quotas, Responsabilidade e Administração.***

***Cláusula Quinta:*** As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas pelos sócios, sob qualquer título ou pretexto a terceiros estranhos à sociedade, sem o expresso consentimento dos demais sócios por escrito, os quais têm em igualdade de condições e na proporção das quotas de capital de cada um, o direito de preferência na aquisição de tais quotas.

***Cláusula Sexta:*** Cláusula de reversão de doação:

***Parágrafo Primeiro:*** Em caso de falecimento, falência, impedimento ou a saída de livre e espontânea vontade de um dos sócios donatários, as quotas doadas voltarão a pertencer ao patrimônio do sócio doador **LELIO ZEM**.

***Parágrafo Segundo:*** Não prevalece a cláusula de reversão em favor de terceiros.

***Cláusula Sétima:*** As responsabilidades dos sócios são restritas aos valores de suas quotas sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 da Lei n.º 10.406/2002.

***Cláusula Oitava:*** A administração da sociedade caberá aos sócios **GUILHERME CREPLIVE ZEM** e **LELIO ZEM**, com os poderes e atribuições de **ADMINISTRADORES**, autorizando o uso do nome empresarial, vedando, no entanto, o uso da sociedade em negócios alheios aos fins sociais, como abono, aceite, aval, endossos e outros compromissos em nome da sociedade, em benefício dos sócios, dos procuradores e de terceiros em prejuízo da sociedade.

***Parágrafo Primeiro:*** Os administradores competem assinatura **INDIVIDUAL**, na forma de representação ativa e passiva, judicial, extrajudicial da sociedade.

***Parágrafo Segundo:*** Os administradores podem constituir procuradores com poderes específicos para representá-lo na sociedade, para administrar e/ou defender a prática de atos necessários à consecução dos objetivos sociais na defesa dos bens e interesses da sociedade.

***Parágrafo Terceiro:*** Para compra e venda de ativos imobilizados, veículos, aquisição, alienações ou onerações de qualquer natureza, compromissos contratuais, contratações financeiras e aceite de duplicatas será necessária a assinatura de um dos administradores, ou de um procurador.

***Parágrafo Quarto:*** Para abertura de conta corrente, assinaturas endossos de duplicatas, será necessária a assinatura de um dos administradores, ou de um procurador.

***Parágrafo Quinto:*** Para recibo de pagamento efetuado em forma de cheques nominativos ou qualquer outro título a ordem da sociedade, descontos de duplicatas a favor e a ordem de conta bancária da sociedade, requisição de talonários de cheques, será necessária a assinatura de um dos administradores, ou de um procurador.

***Parágrafo Sexto:*** Caberá isoladamente aos administradores a representação da sociedade em juízo, sendo permitida a constituição de procuradores especialmente para este fim.

***Parágrafo Sétimo:*** O administrador que participar ativamente na administração da sociedade fará jus a uma retirada mensal a título de pró – labore a ser fixada anualmente pelo consenso unânime dos administradores, cuja importância, de acordo com a legislação do imposto de renda, será contabilizada com despesa de administração da sociedade.

***Capítulo IV – Do Exercício Social, Balanço, Lucros, Perdas e Conselho Fiscal.***

***Cláusula Nona:*** O exercício social coincide com o ano civil. Em 31 de dezembro será levantado o balanço geral com demonstração do resultado do exercício, cujo resultado líquido apurado será partilhado aos sócios da seguinte forma:

a) Havendo lucros, o valor líquido será distribuído aos sócios na proporção de suas quotas.

b) Havendo prejuízo, o valor líquido será suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

***Cláusula Décima:*** Conselho Fiscal – A sociedade não tem conselho fiscal e não realiza assembleia de sócios. Compete aos administradores decidirem sobre os negócios da sociedade. As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de capital de cada um. (art. 1.010 da Lei n.º 10.406/2002).

***Parágrafo Primeiro:*** Para formação da maioria absoluta são necessários votos correspondentes a mais da metade do capital social.

***Parágrafo Segundo:*** Prevalece a decisão sufragada por maioria do número de sócios no caso de empate, e, se este prevalecer, decidirá o juiz.

***Capítulo V – Da Retirada ou Sucessão de Sócios.***

***Cláusula Décima Primeira:*** Na eventual necessidade de um dos sócios precisar retira-se da sociedade por motivo de falecimento, falência, impedimento ou de livre e espontânea vontade, a sociedade não acarretará a dissolução, a qual continuará suas atividades normais com o sócio remanescente e sucessor, mediante alteração do contrato social indicando o evento e registrado na Junta Comercial em 30 (trinta) dias da data da alteração.

***Parágrafo Primeiro:*** Em caso de falecimento de um dos sócios, aos herdeiros maiores fica assegurado o direito de substituí-lo se assim o desejarem, ressalvando-se, entretanto, que somente um dos herdeiros aptos poderá ser incluído na sociedade.

***Parágrafo Segundo:*** Inexistindo herdeiros maiores ou, caso os sucessores não tenham interesse em continuar na sociedade, deverão na forma da Lei e dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do óbito, manifestar expressamente o interesse de apurarem seus haveres sociais.

***Parágrafo Terceiro:*** Para qualquer motivo que seja para a saída de um dos sócios da sociedade, seja ele fundador, sucessor e ou herdeiro, seus haveres sociais serão apurados em balanço geral especial com demonstrações de resultado, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação, e se for do interesse da sociedade ou dos sócios remanescentes, o valor apurado será pago na forma e condições da cláusula décima terceira.

***Parágrafo Quarto:*** A retirada, exclusão ou morte de um dos sócios, não o exime, ou a seus herdeiros, da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após averbada a resolução da sociedade, nem nos dois primeiros casos, pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requer a averbação.

***Cláusula Décima Segunda:*** O sócio retirante da sociedade tem o dever de comunicar e oferecer, por escrito, suas quotas e haveres na sociedade, aos sócios remanescentes no prazo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de seu desligamento.

***Parágrafo Primeiro:*** Em 30 (trinta) dias da data da comunicação, os sócios remanescentes têm o dever de responder por escrito ao sócio retirante, se tem ou não interesse na compra de seus haveres na sociedade.

***Parágrafo Segundo:*** Havendo interesse dos sócios remanescentes para a compra das quotas do sócio retirante da sociedade, o valor será apurado e pago na forma e condições fixadas na cláusula décima terceira deste contrato.

***Parágrafo Terceiro:*** Somente com a recusa dos sócios remanescentes por escrito no prazo legal da data da oferta é que as quotas do sócio retirante podem ser oferecidas a pessoa estranha à sociedade.

***Parágrafo Quarto:*** O sócio não pode ser substituído no exercício de suas funções, sem o devido consentimento dos demais sócios, expresso em modificação contratual.

***Cláusula Décima Terceira:*** Indistintamente e para qualquer dos motivos para a saída de um dos sócios da sociedade, os haveres do sócio retirante serão apurados em balanço geral especial, com a demonstração do resultado do exercício, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação, cujo valor apurado será somado com o valor comercial se for o caso e pagos pela sociedade ou pelos sócios remanescentes, em 12 (doze) parcelas mensais iguais sucessivas, com juros de 1% (um por cento) ao mês, vencendo a primeira a 90 (noventa) dias da data da comunicação e as demais parcelas, nos mesmos dias dos meses seguintes.

***Capítulo VI – Das Cláusulas de Incomunicabilidade, Impenhorabilidade e Inalienabilidade.***

***Cláusula Décima Quarta:*** Ficam gravadas as quotas, com as cláusulas vitalícias de **Incomunicabilidade**, não importando qual seja o regime de bens adotado pelos outorgados donatários. **Impenhorabilidade**, sendo expressamente proibido ceder ou de outra forma alienar ou oferecer em garantia. **Inalienabilidade**, que as referidas cotas ficam gravadas com a cláusula e inalienabilidade.

***Capítulo VII – Da Dissolução, Desimpedimento e Divergência.***

***Cláusula Décima Quinta:*** Dissolve-se a sociedade quando ocorrer qualquer um dos eventos:

***Parágrafo Primeiro:*** Por deliberação dos sócios, por maioria absoluta, na sociedade de prazo indeterminado.

***Parágrafo Segundo:*** Na falta de pluralidade dos sócios, não reconstituída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

***Cláusula Décima Sexta***: Os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela. (art. 1.011, § 1º, CC/2002).

***Cláusula Décima Sétima:*** As divergências que eventualmente ocorrerem entre os sócios na interpretação dos termos e dos casos omissos no presente instrumento serão resolvidas sob o amparo legal da Lei n.º 10.406 e outros instrumentos vigentes, que regem a matéria.

***Capítulo VIII – Das Disposições Gerais.***

***Cláusula Décima Oitava:*** As decisões administrativas, bem como modificação do contrato social que tenha por objetivo matéria indicada no art. 997 da Lei n.º 10.406/2002, dependem do consentimento de todos os sócios. As demais podem ser decididas por maioria absoluta de votos. Qualquer modificação do contrato social será averbada, cumprindo-se as formalidades previstas neste contrato, sob pena de nulidade.

***Cláusula Décima Nona:*** Fica eleito o foro da Comarca de São José dos Pinhais/PR, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por assim estar justo e contratado, lavram, datam e assinam digitalmente o presente instrumento em única via, obrigando-se a cumpri-lo em todos os seus termos fielmente, por si e por seus herdeiros.

São José dos Pinhais/PR, 08 de Novembro de 2023.

ALEXANDRE CREPLIVE ZEM
RG 7.794.029-4 SSP/PR
CPF 051.107.729-75

GUILHERME CREPLIVE ZEM
RG 7.794.001-4 SSP/PR
CPF 069.046.389-82

LELIO ZEM
RG 1.833.715-0 SSP/PR
CPF 504.220.229-34

# ASSINATURA ELETRÔNICA

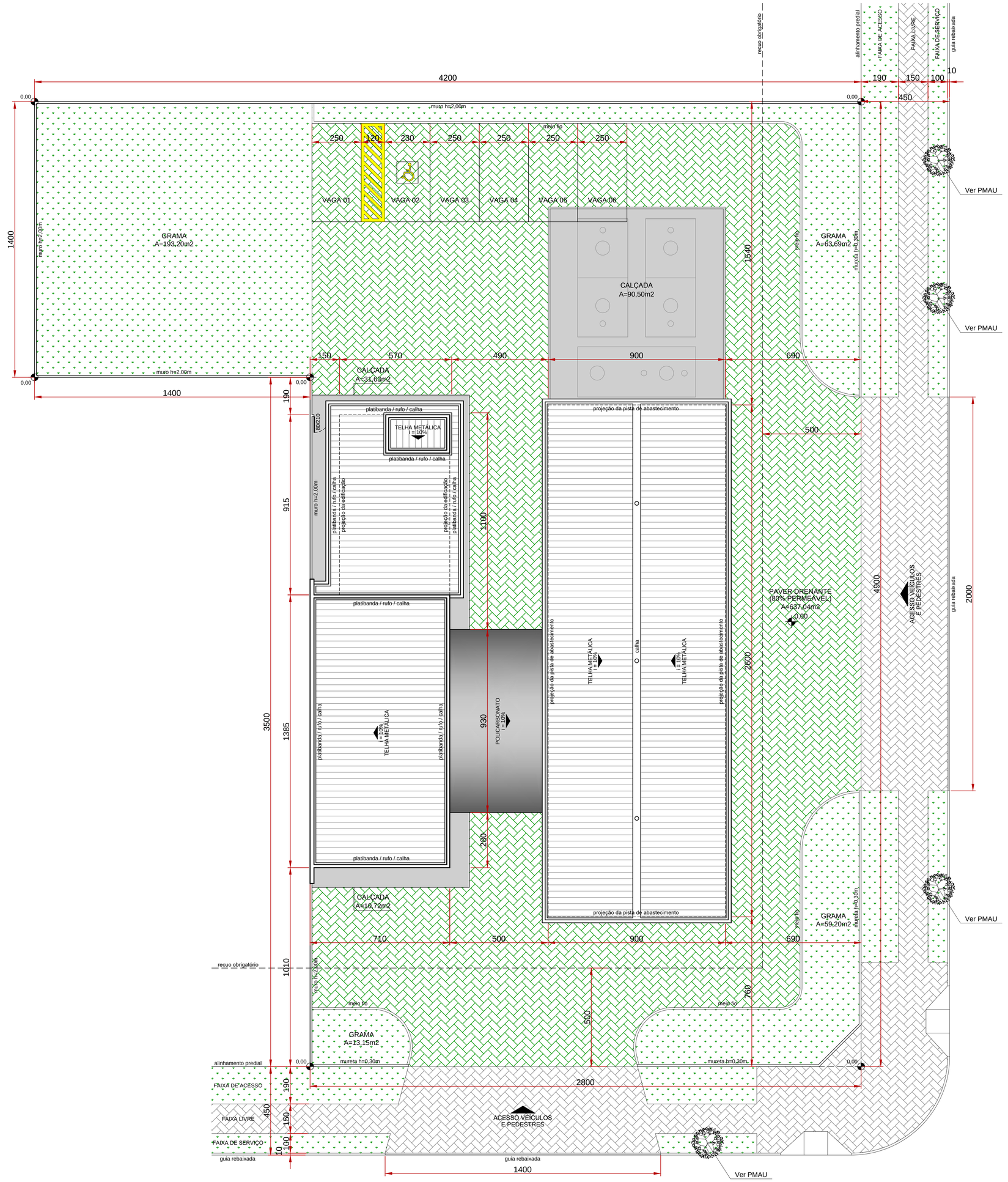
Certificamos que o ato da empresa MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA consta assinado digitalmente por:

| IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S) | |
|---|---|
| CPF/CNPJ | Nome |
| 05110772975 | ALEXANDRE CREPLIVE ZEM |
| 06904638982 | GUILHERME CREPLIVE ZEM |
| 50422022934 | LELIO ZEM |

**CERTIFICO O REGISTRO EM 23/11/2023 13:42 SOB Nº 20237937239.**
**PROTOCOLO: 237937239 DE 23/11/2023.**
**CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12316775279. CNPJ DA SEDE: 44432410000187.**
**NIRE: 41210409324. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 08/11/2023.**
**MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

**LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA**
**SECRETÁRIO-GERAL**
**www.empresafacil.pr.gov.br**

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.




## SITUAÇÃO
ESCALA 1 : 500

## IMPLANTAÇÃO/COBERTURA
ESCALA 1 : 100

| ESTATÍSTICA | |
|---|---|
| ÁREA A SER CONSTRUIDA - COMÉRCIO | 149,58 m2 |
| ÁREA A SER CONSTRUIDA - PISTA DE ABASTECIMENTO | 280,50 m2 |
| **ÁREA TOTAL A SER CONSTRUIDA** | **430,08 m2** |
| ÁREA DE CALÇADA | 132,85 m2 |
| ÁREA DE PAVER DRENANTE (80% PERMEÁVEL) | 637,04 m2 |
| ÁREA DE GRAMA | 329,24 m2 |
| ÁREA DE MURO / MEIO-FIO | 38,79 m2 |
| ÁREA DO TERRENO | 1.568,00 m2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 27,43 % | COEF. DE APROVEIT. | 0,27 |
| TAXA DE PERMEAB. | 53,50 % | ALTURA MÁXIMA | 6,05 m |

| | RUA MARECHAL HERMES | RUA ROBERTO MERES DE CREDO |
|---|---|---|
| RECUO LEGAL: | 5,00 m | 5,00 m |
| RECUO EFETIVO: | 7,60 m | 6,90 m |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOTES: | H-456 | ZONEAMENTO: | ZOC | REGISTRO: | 25.750 - 1º OFIC. 46 - 1º OFIC. 47 - 1º OFIC. |
| QUADRA: | - | | | | |
| CIDADE: | SÃO JOSÉ DOS PINHAIS | | | INDICAÇÃO FISCAL: | 01.129.0004.0000 01.129.0004.0000 01.129.0005.0000 |
| LUGAR: | JARDIM SUELY | | | | |

PROCESSO DE UNIFICAÇÃO SOB PROTOCOLO Nº 20250716191887164 6

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

| | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | PAVIMENTAÇÃO PARALELEPÍPEDO / ANTI-PÓ |
| REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR | TRANSPORTE COLETIVO |
| REDE TELEFÔNICA | COLETA DE LIXO (P.M.S.J.P.) |
| GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS | REDE DE ESGOTO - VIA SANEPAR |

NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E AREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETARIO E O RESPONSAVEL TECNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

| VERSÃO: | RESPONSÁVEL: | DESCRIÇÃO: | DATA: |
|---|---|---|---|
| V00 | FERNANDA | Inicial | 08/09/2025 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

OBRA:
**EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01, SERVIÇO 01 E SERVIÇO ESPECÍFICO - POSTO DE ABASTECIMENTO 01 PAVIMENTO**


Beno PROJETOS Desde 2005
Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br


CONTEÚDO:
**PROJETO ARQUITETÔNICO**
SITUAÇÃO E ESTATÍSTICA
IMPLANTAÇÃO/COBERTURA

| DESENHO: | ESCALA: | DATA: |
|---|---|---|
| FERNANDA MIKOS | INDICADA | SETEMBRO/2025 |

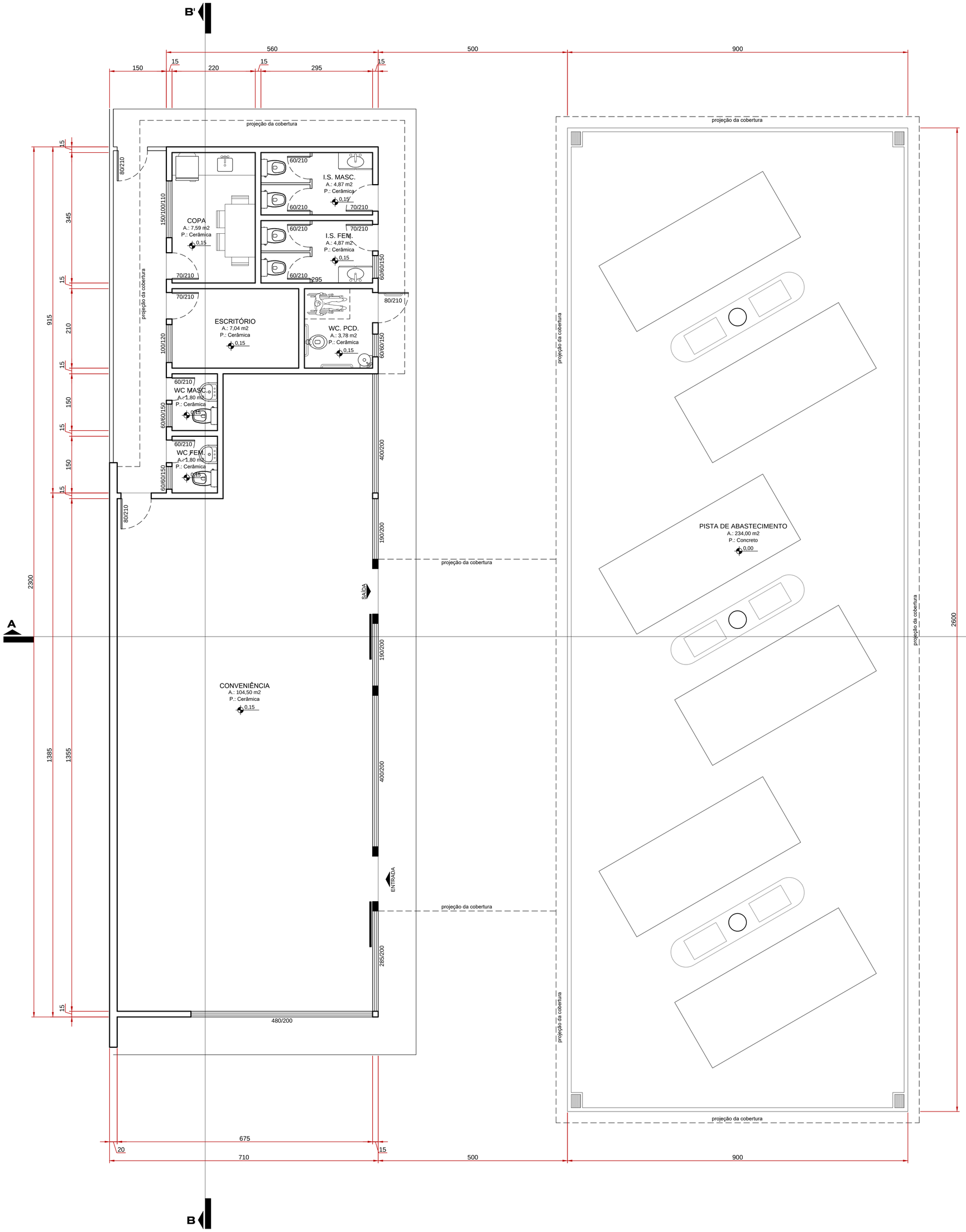
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:
DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

PROPRIETÁRIO:
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 44.432.410/0001-87

PRANCHA: **01**/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

250.96




**PLANTA PAV. TÉRREO**

| | |
|---|---|
| ÁREA A SER CONSTRUIDA PISTA DE ABASTECIMENTO: | 280,50 m2 |
| ÁREA A SER CONSTRUIDA COMÉRCIO: | 149,58 m2 |
| ÁREA TOTAL A SER CONSTRUIDA: | 430,08 m2 |
| ESCALA: | 1 : 50 |

NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E AREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETARIO E O RESPONSAVEL TECNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

| VERSÃO: | RESPONSÁVEL: | DESCRIÇÃO: | DATA: |
|---|---|---|---|
| V00 | FERNANDA | Inicial | 08/09/2025 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

OBRA:
**EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01, SERVIÇO 01 E SERVIÇO ESPECÍFICO - POSTO DE ABASTECIMENTO 01 PAVIMENTO**


Beno PROJETOS Desde 2005
Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br


CONTEÚDO:
**PROJETO ARQUITETÔNICO**
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO

| DESENHO: | ESCALA: | DATA: |
|---|---|---|
| FERNANDA MIKOS | INDICADA | SETEMBRO/2025 |

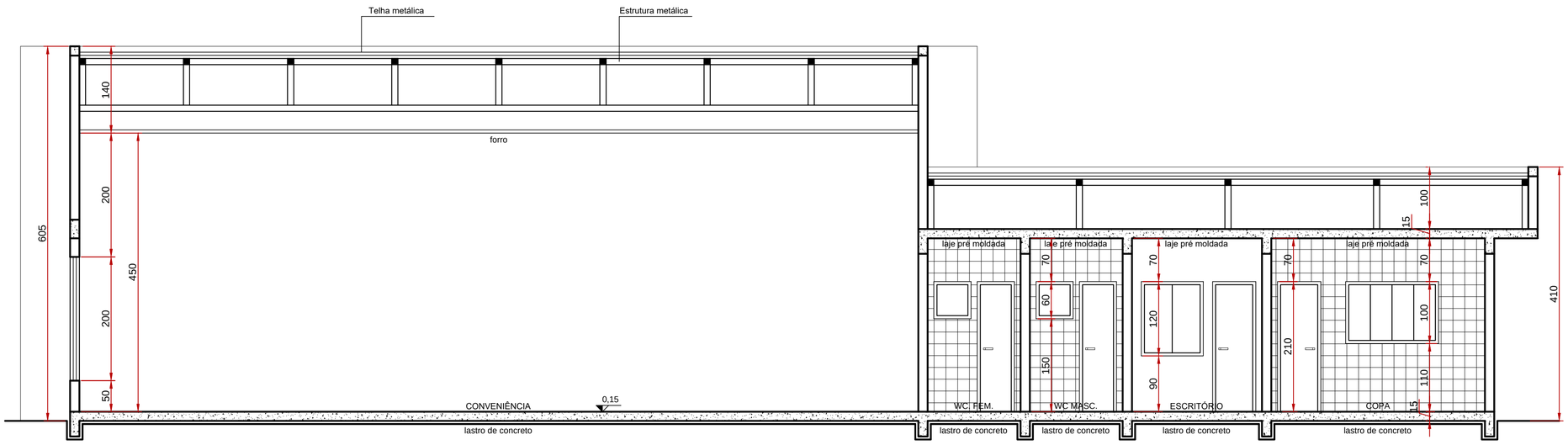
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:
DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

PROPRIETÁRIO:
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 44.432.410/0001-87

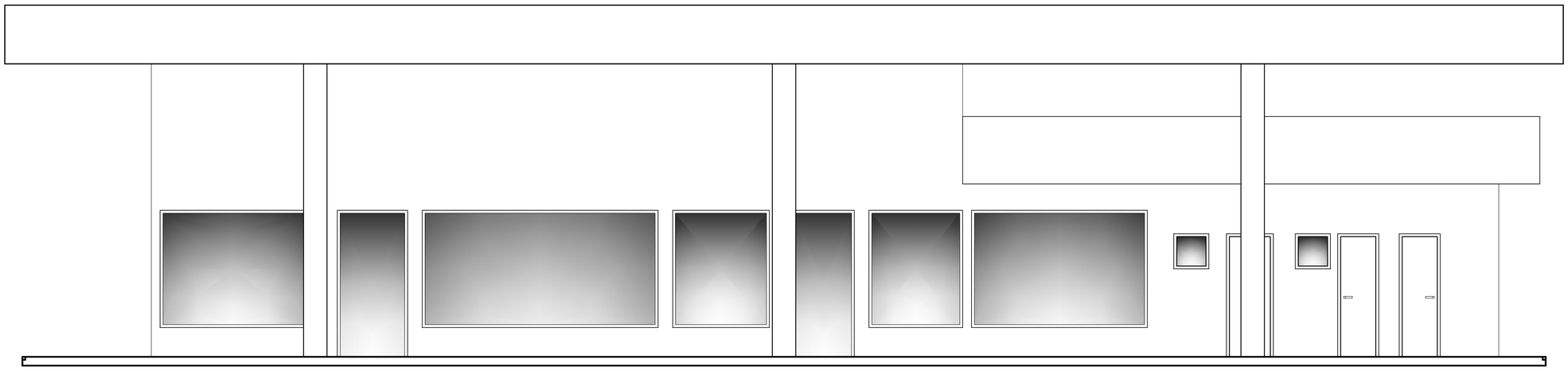
PRANCHA: **02**/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

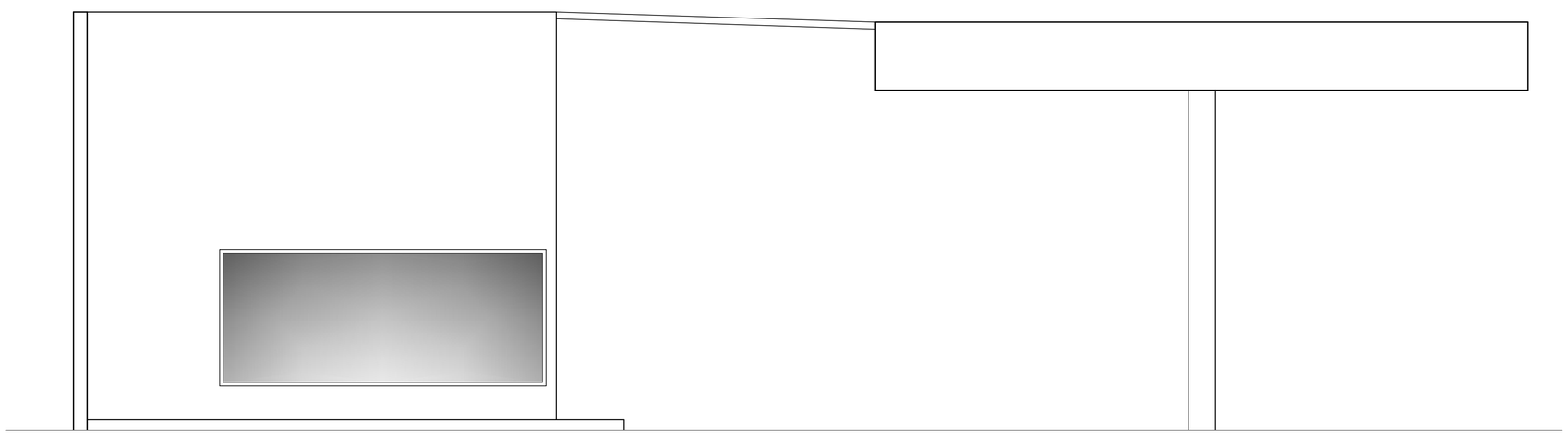
29/36



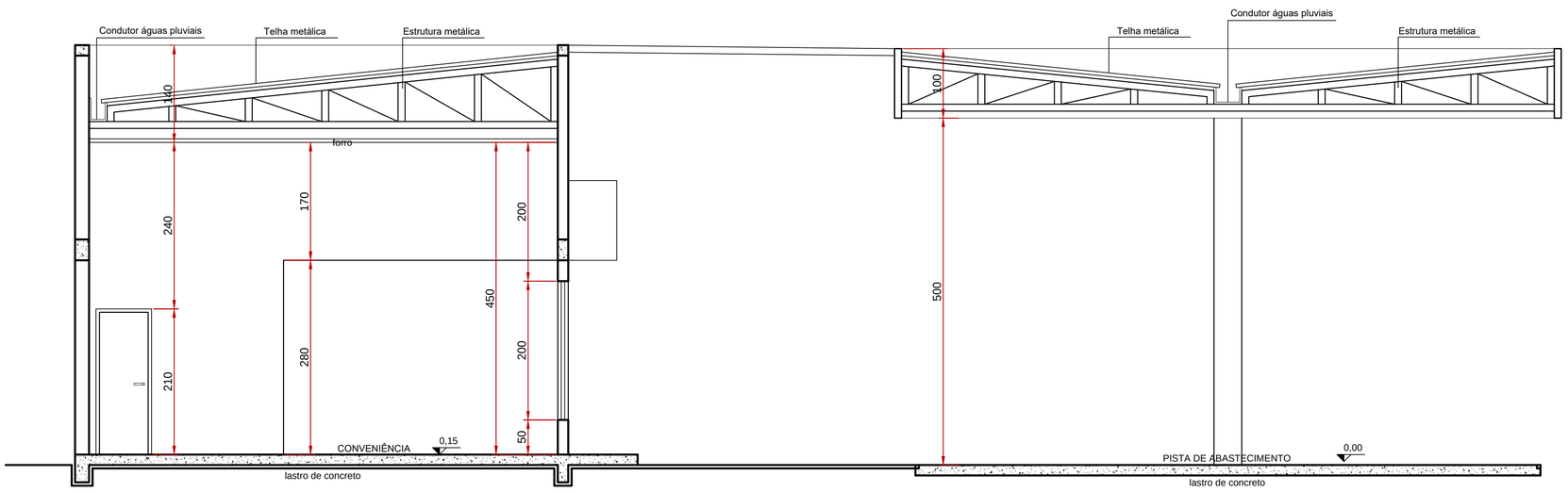

**CORTE B B'**
ESCALA: 1 : 50



**EELVAÇÃO - RUA ROBERTO MERES DE CREDO**
ESCALA: 1 : 50



**EELVAÇÃO - RUA MARECHAL HERMES**
ESCALA: 1 : 50




**CORTE A A'**
ESCALA: 1 : 50

NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E AREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETARIO E O RESPONSAVEL TECNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

| VERSÃO: | RESPONSÁVEL: | DESCRIÇÃO: | DATA: |
|---|---|---|---|
| V00 | FERNANDA | Inicial | 08/09/2025 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

OBRA:
**EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01, SERVIÇO 01 E SERVIÇO ESPECÍFICO - POSTO DE ABASTECIMENTO 01 PAVIMENTO**

Beno PROJETOS Desde 2005
Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br

CONTEÚDO:
**PROJETO ARQUITETÔNICO**
CORTES E ELEVAÇÕES

| DESENHO: | ESCALA: | DATA: |
|---|---|---|
| FERNANDA MIKOS | INDICADA | SETEMBRO/2025 |

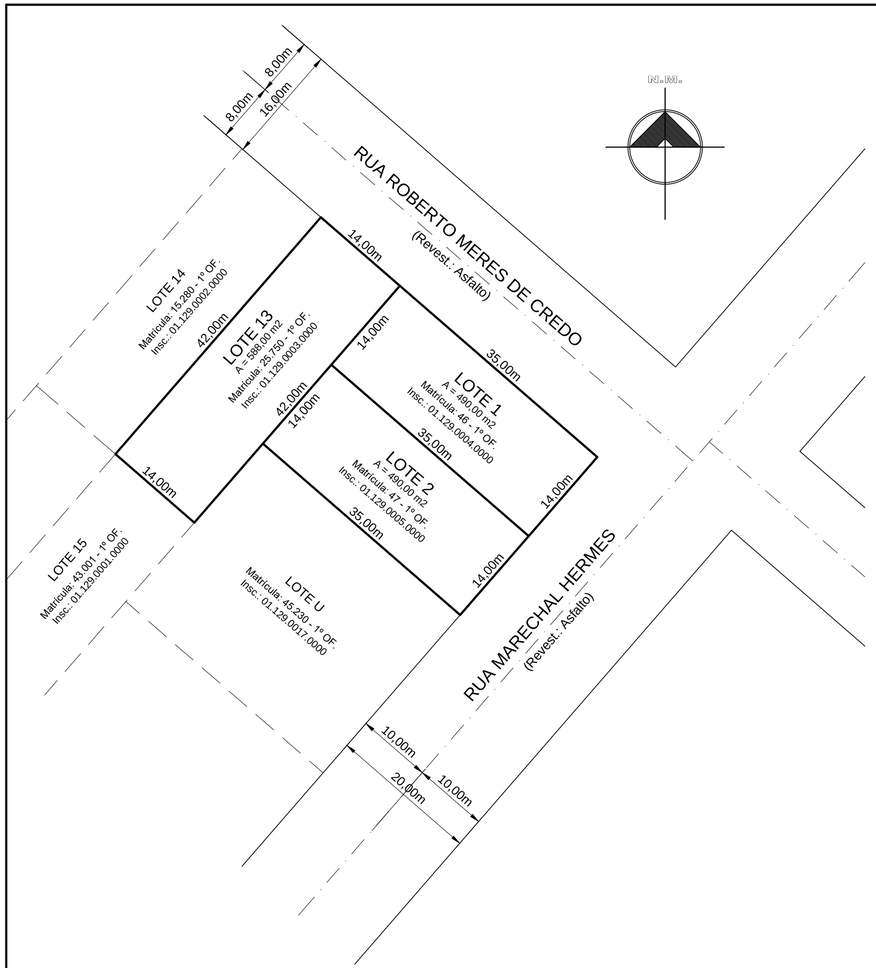
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:
DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

PROPRIETÁRIO:
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 44.432.410/0001-87

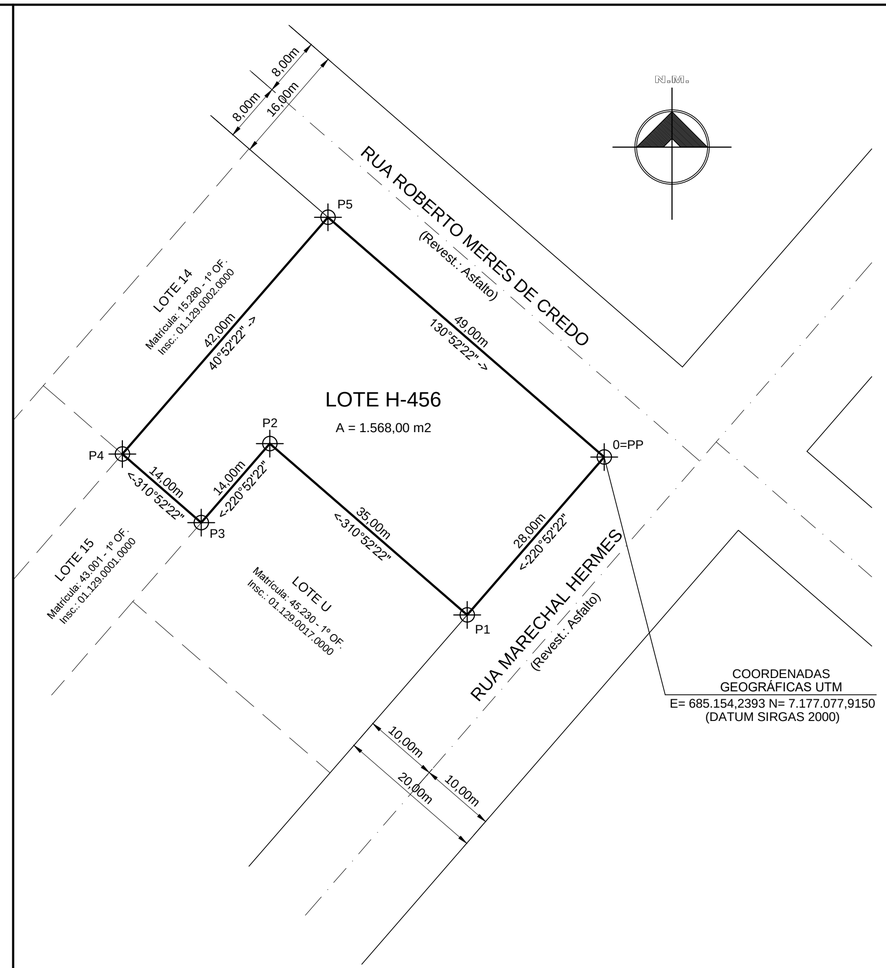
PRANCHA:
**03**/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

25036




**SITUAÇÃO ATUAL**
ESCALA 1 : 500




COORDENADAS
GEOGRÁFICAS UTM
E= 685.154,2393 N= 7.177.077,9150
(DATUM SIRGAS 2000)

**SITUAÇÃO UNIFICADA**
ESCALA 1 : 500

## ESTATÍSTICA

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE: | 1 | REGISTRO: | 46 - 1º OF. | ÁREA TOTAL: | 490,00 m2 | IND. FISCAL: | 01.129.0004.0000 |
| LOTE: | 2 | REGISTRO: | 47 - 1º OF. | ÁREA TOTAL: | 490,00 m2 | IND. FISCAL: | 01.129.0005.0000 |
| LOTE: | 13 | REGISTRO: | 25.750 - 1º OF. | ÁREA TOTAL: | 588,00 m2 | IND. FISCAL: | 01.129.0003.0000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| LOTE: | H-456 | **ÁREA TOTAL** | **1.568,00 m2** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CIDADE: | SÃO JOSÉ DOS PINHAIS | | LUGAR: | JARDIM SUELY | |
| BAIRRO: | INÁ | QUADRA: | 15 | ZONEAMENTO: | ZOC |

### INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

| | |
|---|---|
| REDE DE ESGOTO | GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS |
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | PAVIMENTAÇÃO ASFALTO |
| REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR | TRANSPORTE COLETIVO |
| REDE TELEFÔNICA | COLETA DE LIXO (P.M.S.J.P.) |

OBSERVAÇÕES: TODAS AS MEDIDAS, ÁREAS E CONFRONTAÇÕES SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO(S) PROPRIETÁRIOS(S) E DO AUTOR DO PROJETO, NÃO CABENDO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS QUALQUER RESPONSABILIDADE SOBRE DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO AS MEDIDAS ENCONTRADAS IN LOCO.

NOTAS: - TODAS AS MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREAS, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E RESPONSAVEL TECNICO.

| VERSÃO: | RESPONSÁVEL: | DESCRIÇÃO: | DATA: |
|---|---|---|---|
| V00 | FERNANDA | Emissão inicial | 11/07/2025 |
| V01 | FERNANDA | 1ª Alteração | 03/09/2025 |
| - | - | - | - |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

OBRA:

**UNIFICAÇÃO DOS LOTES 1, 2 E 13 DE MATRÍCULAS Nº 46, Nº 47 E Nº 15.280 DO 1º OFÍCIO, ORIGINANDO O LOTE H-456**


Beno PROJETOS Desde 2005
Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br


CONTEÚDO: SITUAÇÃO ATUAL E SITUAÇÃO UNIFICADA

| DESENHO: | ESCALA: | DATA: |
|---|---|---|
| FERNANDA MIKOS | INDICADA | SETEMBRO/2025 |

AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:

DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

PROPRIETÁRIO:

MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 44.432.410/0001-87

PRANCHA: ÚNICA

25036

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

| NÚMERO DE INSCRIÇÃO | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DE ABERTURA |
|---|---|---|
| **44.432.410/0001-87**<br>**MATRIZ** | | **30/11/2021** |

NOME EMPRESARIAL
**MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) | PORTE |
|---|---|
| ******** | **DEMAIS** |

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
**68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *)**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
**68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios (Dispensada *)**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
**206-2 - Sociedade Empresária Limitada**

| LOGRADOURO | NÚMERO | COMPLEMENTO |
|---|---|---|
| **AL ARPO** | **2816** | **APT 01** |

| CEP | BAIRRO/DISTRITO | MUNICÍPIO | UF |
|---|---|---|---|
| **83.010-290** | **OURO FINO** | **SAO JOSE DOS PINHAIS** | **PR** |

| ENDEREÇO ELETRÔNICO | TELEFONE |
|---|---|
| **MLUISA.BENS@GMAIL.COM** | **(41) 9188-6688** |

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

| SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL |
|---|---|
| **ATIVA** | **30/11/2021** |

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

| SITUAÇÃO ESPECIAL | DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL |
|---|---|
| ******** | ******** |

**(*)** *A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.*

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

Emitido no dia **09/09/2025** às **09:23:28** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**