ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

SERVIÇO TIPO 2 – Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas

EMPREENDEDOR: **PRETECH FUNDAÇÕES LTDA**

CNPJ: 73.367.955/0001-55

Endereço: Rua Joaquim Alves Fontes, 460 – Bairro Jurema
CEP: 83.085-500 – Município: São José dos Pinhais/PR
Lote: “G-516” e “G-517” Quadra: - Loteamento: Subdivisão
Ind. Fiscal: 16.465.0010.0000 / 16.465.0011.0000
Matrícula: 106.383 e 106.384 – 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.....11
2.3. Condicionantes Ambientais.....16
2.4. Infraestrutura Urbana.....18
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....18
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....21
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....21
3.2. Horário de Funcionamento.....23
3.3. Número de Funcionários e Clientes.....23
3.4. Estacionamento e Acessos.....23
3.5. Permeabilidade do Solo.....24
3.6. Drenagem.....25
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....25
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....28
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....28
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....29
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....31
4.4. Geração de Tráfego.....35
4.5. Transporte Coletivo.....36
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....38
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....40
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....42
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....43
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....43
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....43
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....44
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....44
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....45
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....46

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....46
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....47
7. PARECER CONCLUSIVO.....49
8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV.....50
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....51
ANEXOS.....53

- Anotação de Responsabilidade Técnica pelo EIV;
- Anotação de Responsabilidade Técnica pelo Mapa de Uso do Solo;
- Mapa de Uso do Solo;
- Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 16.465.0010.0000;
- Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 16.465.0011.0000;
- Matrícula do imóvel de nº 106383 - 1ª C.R.I.;
- Matrícula do imóvel de nº 106384 - 1ª C.R.I.;
- Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto;
- Parecer de deferimento do CMPDU, resposta ao protocolo 202508064318298855, para a atividade;
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor
- Situação Cadastral do Responsável Técnico pelo EIV

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004.....11
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2008.....12
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2010.....12
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014.....13
Figura 5. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017.....13
Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2024.....14
Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025.....14
Figura 8. Testada principal do terreno para a Rua João Alves fontes, ano de 2025.....15
Figura 9. Testada central do terreno para a Rua João Alves fontes, ano de 2025.....15
Figura 10. Testada atual do terreno com frente para a Rua João Alves Fontes.....15
Figura 11. Bacias hidrográficas.....16
Figura 12. Testada do lote para a Rua João Alves Fontes.....17
Figura 13. Parte frontal do lote.....17
Figura 14. Porção central do imóvel.....17
Figura 15. Porcão central do imóvel com vistas para os fundos.....18
Figura 16. Planta pavimento térreo – barracão.....21
Figura 17. Plantas Pavimento Superior - Barracão.....22
Figura 18. Corte edificação.....22
Figura 19. Elevação frontal edificação.....22
Figura 20. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....29
Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Roseira de São Sebastião.....30
Figura 22. Atividades de Serviço correlatas ao pretendido no entorno – Rua Joaquim Alves Fontes.....31
Figura 23. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel.....31
Figura 24. Fluxos de veículos – acesso empreendimento e vias do entorno.....32
Figura 25. Diretriz Metropolitana que atinge o lote.....33
Figura 26. Rua Joaquim Alves Fontes, defronte ao lote do empreendimento.....33
Figura 27. Via Marginal – acesso pela Rua Joaquim Alves Fontes.....34
Figura 28. Rua Pedro Valaski – opção de rota de acesso ao imóvel.....34
Figura 29. Rua Joaquim Alves Fontes – sentido BR 116.....34
Figura *30*. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Joaquim Alves Pontes.....36

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....27
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento.....37
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento.....39

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico.....26

1. INTRODUÇÃO

Este estudo aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um empreendimento classificado como SERVIÇO TIPO 2, serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas, no interior do imóvel**, tanto na fase de obras como na fase de operação. A empresa que atuará no imóvel com a referida atividade é a PRETECH FUNDAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 73.367.955/0001-55.

A atividade pretendida, conforme supracitado, é classificada como **SERVIÇO 02** 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 48.400,00m² localizado no bairro Jurema, oriundo da unificação dos lotes G-516 e G-517, em tramitação sob o número de protocolo 202505224216511584, com acessos pela Rua Joaquim Alves Fontes. O imóvel encontra-se inserido em uma zona classificada pela lei supracitada como ZESI – Zona Especial de Serviços Intermodais, 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 02** pretendida contempla áreas a serem construídas em dois pavimentos com área a ser construída total de **4.097,50m²** (composta de 02 edificações, sendo uma principal para áreas administrativas e área de depósito e armazenamento e outra destinada a controle de acessos ao imóvel) e uma área livre pavimentada composta de pátio descoberto, áreas de estacionamento, cargas e descargas, manobras e circulações de veículos e pedestres de 6.690,60m².

Em função do uso de SERVIÇO 02 (Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas), atividade compatível com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio a grande impacto, e conforme Art. 28 da Lei Complementar nº 107/2016, *para todos os usos comerciais, de serviços, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m²*, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

Portanto, como o empreendimento totaliza uma área de utilização da atividade (construída ou não) superior a 5.000,00m², torna-se necessário a elaboração e apresentação desse estudo à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de São José dos Pinhais – CMPDU, conforme

previsto na Lei Complementar Municipal nº 107/2016 e suas alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da proposta de implantação do empreendimento, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

ATIVIDADE SERVIÇO 02 – Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

Endereço: Rua Joaquim Alves Fontes, 460 – Bairro Jurema

CEP: 83.085-500 – Município: São José dos Pinhais/PR

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

Nome: **PERTECH FUNDAÇÕES LTDA**

CNPJ: 73.367.955/0001-55

Representante Legal: LUCIANO BRAGA

Endereço: Rua Joaquim Alves Fontes, 460 – Bairro Jurema

CEP: 83.085-500 – Município: São José dos Pinhais/PR

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

Nome: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI

Arquiteta – Registro de Classe: CAU A223202-2

Telefone: (41) 98853-2300 / E-mail: jessica.letenski@hotmail.com

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

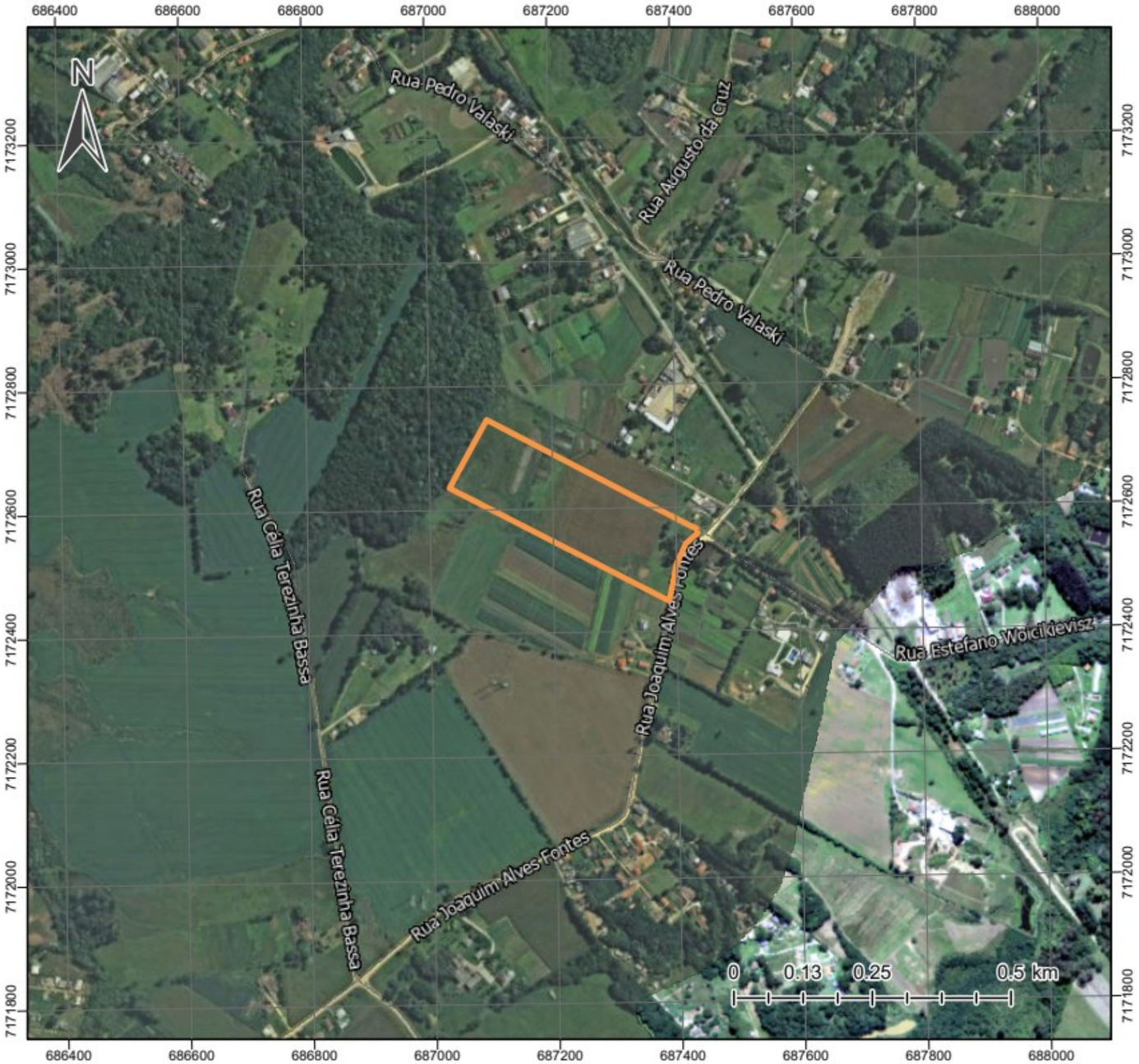
O terreno destinado à implantação do empreendimento proposto corresponde aos lotes G-516 e G-517, que estão em processo de unificação a fim gerar um novo lote, cujo processo está em trâmite junto à municipalidade, como já elencado. Situado no Bairro Jurema do Município de São José dos Pinhais e cadastrado junto às **Indicações Fiscais n° 16.465.0010.000 e 16.465.0011.000 e matriculados na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob os números 106383 e 106384 respectivamente**. O imóvel encontra-se inserido no perímetro urbano municipal, definido pela Lei Complementar nº 103/2015 e alterações.

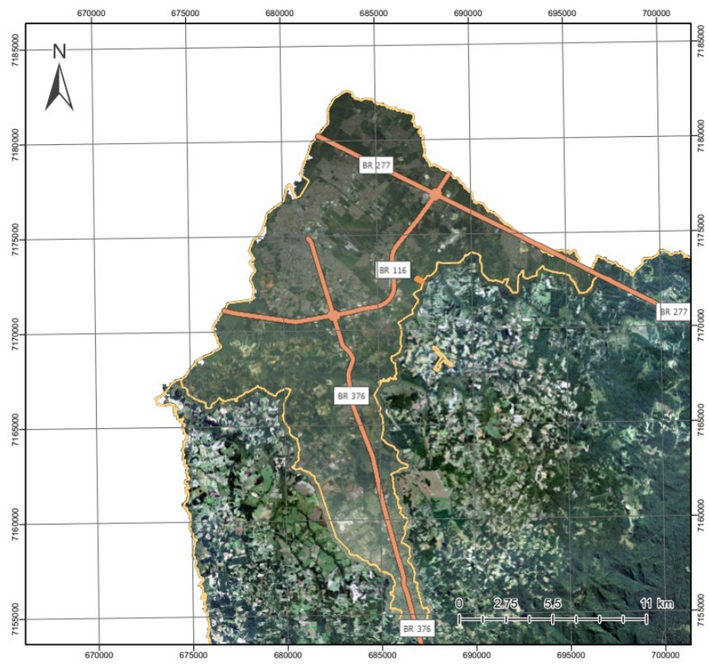
Segundo consta em matrículas, a área total do terreno após a unificação será de **48.400,00m² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados)**.

Ainda, conforme constam nas matrículas do imóvel, o mesmo é atingido por uma faixa de servidão administrativa em favor da COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A., caracterizada como SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM, para linha de transmissão de energia elétrica, situada entre Lts 138kV Umbará -Uberaba, numa faixa de 26,00 metros, cuja área foi declarada de Utilidade Pública para fins de Instituição de Servidão Administrativa pelo Decreto n°3095/1997, correspondendo uma área de 3.138,20m² e 2.175,01m² referente à segunda linha de transmissão em uma das matrículas e de 589,38m² em outra, totalizando a área de 5.902,59m². Sobre o imóvel consta também outro ônus referente ao atingimento de Faixa não Edificável de atingimento de área destinada a Via Arterial Projetada com área de 765,01m² e 2.198,81m², totalizando 2.963,82m².

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





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: 1:10,000

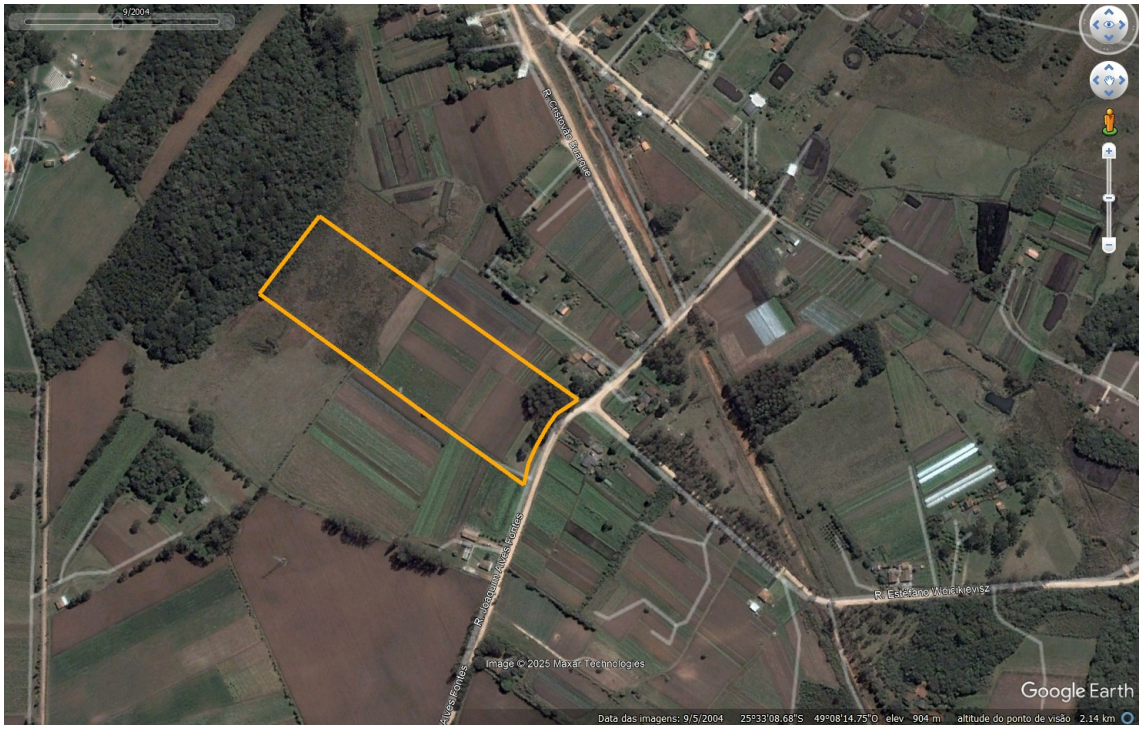
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

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.

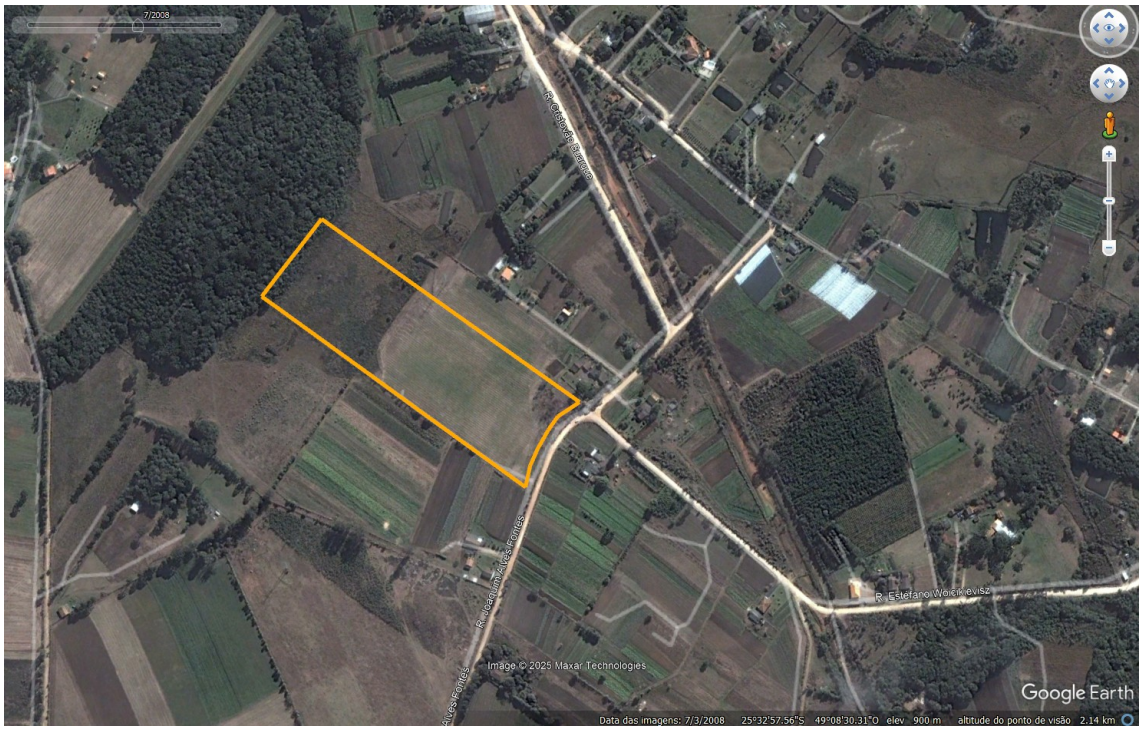
O imóvel desde o ano de 2004 apresentava não apresentou ocupações com edificações, sempre foi usado para a atividade agrícola. Apenas no ano de 2025 que o imóvel começou a ser ocupado pela atual ocupação pretendida, a obra do barracão em aprovação. As ações elencadas ao longo do prazo descrito, é comprovada também pelas imagens do Google StreetView, conforme imagens na sequência.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2008



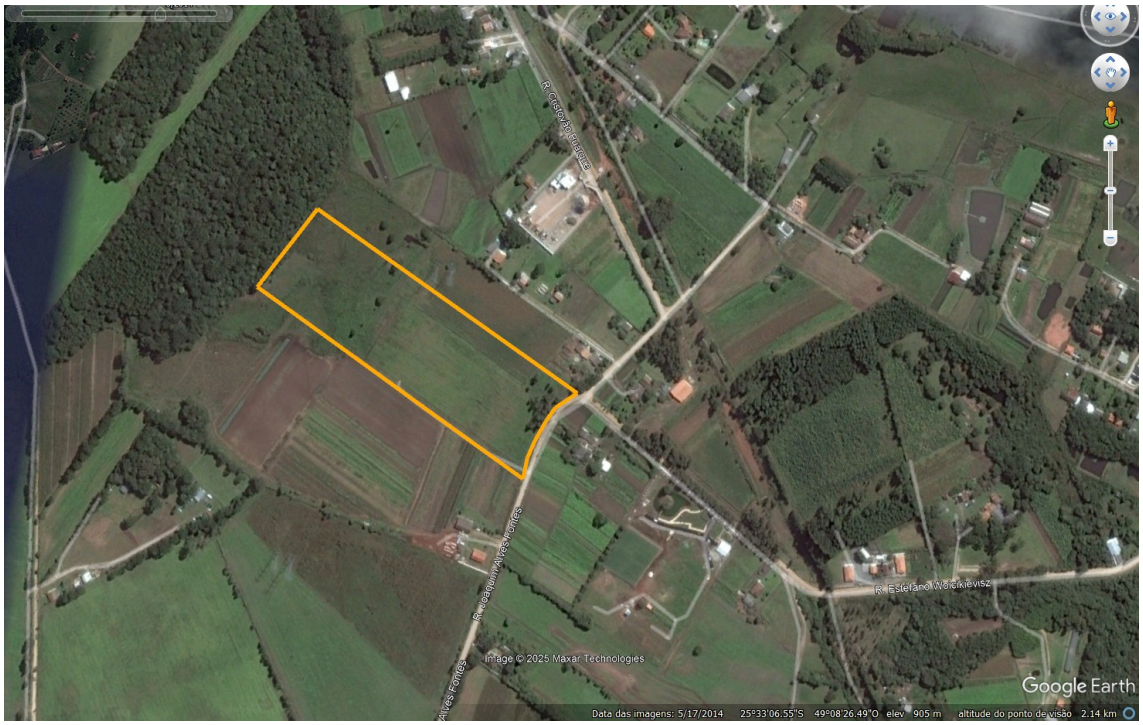
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2010



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014



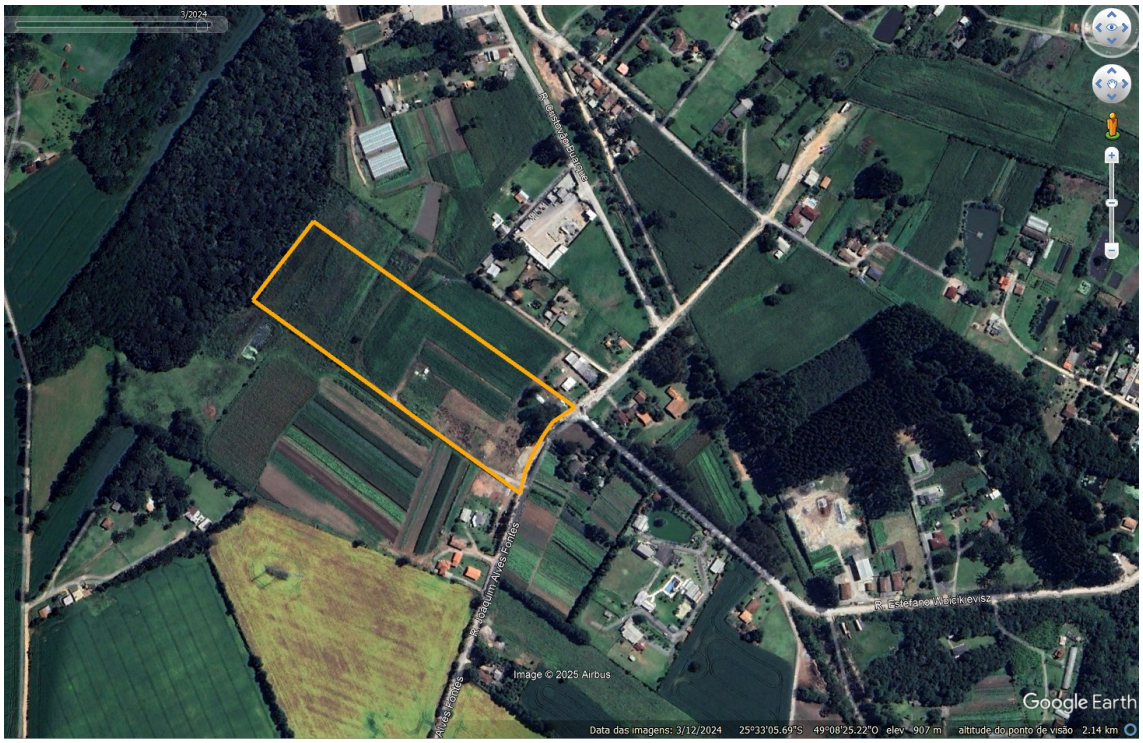
(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017



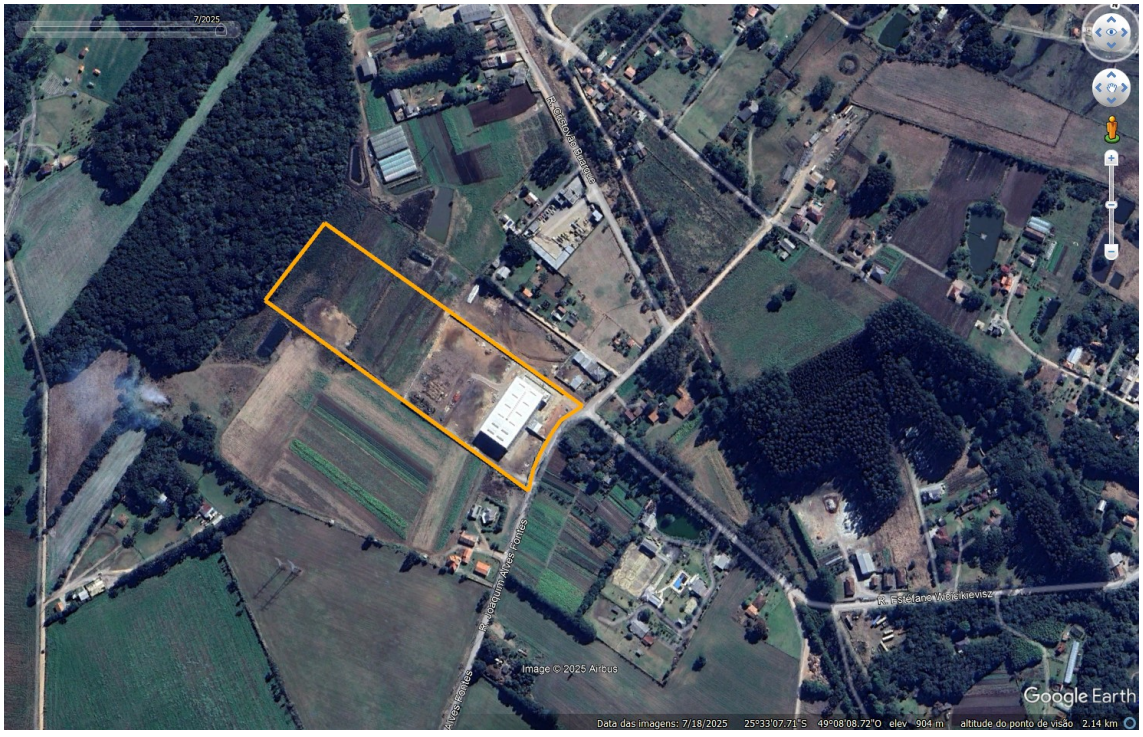
(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Testada principal do terreno para a Rua João Alves fontes, ano de 2025



(Fonte: Google Street View)

Figura 9. Testada central do terreno para a Rua João Alves fontes, ano de 2025



(Fonte: Google Street View)

Figura 10. Testada atual do terreno com frente para a Rua João Alves Fontes



(Fonte: Beno Engenharia)

2.3. Condicionantes Ambientais

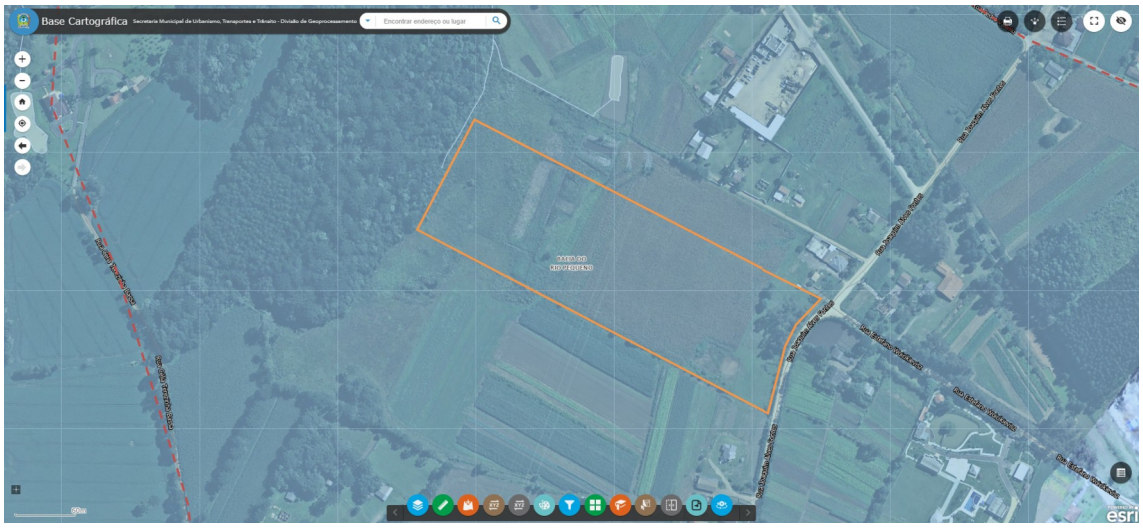
Através de visita ao local e análise do histórico do terreno onde o empreendimento está sendo implantado, verificou-se que o imóvel possui praticamente o mesmo nível da via de acesso principal, a Rua João Alves Fontes, considerado, portanto, um lote plano, sem aclives ou declives.

No imóvel, desde o ano de 2004, pode-se verificar que havia cobertura vegetal oriunda de atividades agrícolas. 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 não possui vegetação e encontra-se ocupado, em fase final de execução de obras do barracão objeto deste estudo.

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 11. 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 agosto de 2025.

Figura 12. Testada do lote para a Rua João Alves Fontes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 13. Parte frontal do lote.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 14. Porção central do imóvel.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 15. Porcão central do imóvel com vistas para os fundos.



(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, bem como pela coleta municipal de lixo doméstico e abastecimento de energia elétrica e água, todos pela via da testada principal do imóvel, a Rua Joaquim Alves Fontes, cuja capacidade de atendimento será atestada após a aprovação dos respectivos projetos elétrico e hidrossanitário nas concessionárias competentes.

O entorno que o imóvel está inserido, ainda conta com grandes vazios urbanos remanescentes de áreas com atividades agrícolas, entretanto nos últimos anos após a instituição do atual zoneamento de uso e ocupação do solo, vem se consolidando as ocupações dos imóveis com implantação de empreendimentos industriais e de prestação de serviços, vocação prevista pela referida municipal de planejamento urbano.

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 Ocupação Controlada, que segundo art. 31 da referida legislação, essa região

compreende áreas que apresentam dinâmicas distintas de urbanização e que demandam controle e orientação para evitar processo de ocupação desordenado, além de melhorias urbanas significativas em vista da necessidade de infraestrutura básica, da deficiência em equipamentos sociais, de comércio e serviços e da grande incidência de loteamentos clandestinos e/ou irregulares.

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

I - estruturar a rede viária e estabelecer critérios de uso e ocupação do solo que garantam a estruturação da macrozona como futura área de expansão do núcleo urbano;

II - manter o padrão de baixa densidade, com características rurais, compatíveis com a capacidade das infraestruturas existentes;

III - prever a implantação do Corredor Metropolitano que integrará São José dos Pinhais aos Municípios do primeiro anel metropolitano;

IV - controlar o avanço das ocupações e parcelamentos irregulares, com o aumento da fiscalização e remoção da população localizada em área de risco.

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), o uso pretendido de SERVIÇO 02 é considerado PERMISSÍVEL para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, sendo necessário consulta e anuência do Conselho Municipal de Zoneamento ou similar, ou seja, do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Em função do uso classificado pela legislação municipal como Serviço 02 - Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas, a atividade é compatível com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio a grande impacto e conforme observação do Art. 28 da Lei Complementar nº 107/2016 (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança.

O empreendimento, conforme projeto arquitetônico legal, ocupa uma parcela frontal do imóvel, aproximadamente metade do imóvel, com a locação da edificação principal na porção frontal do lote próximo à testada, com áreas de estacionamento de veículos leves e áreas de manobras e carga e descarga no interior do lote, fora de áreas destinadas a recuos legais, com acesso pela Rua Joaquim Alves Fontes. Conforme levantamento planialtimétrico realizado no imóvel, a Rua Joaquim Alves Fontes possui

caixa implantada de 12,00 metros, e a demarcação de atingimentos de alargamento de via no imóvel de 9,00 metros.

A atividade pretendida, já possui uma anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme protocolo 202508064318298855, o qual julgou pelo **DEFERIMENTO** ao pedido quanto ao uso de permissível para permitido – permitido de serviço 2, para fins de construção de 4.097,50m², ficando condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

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);

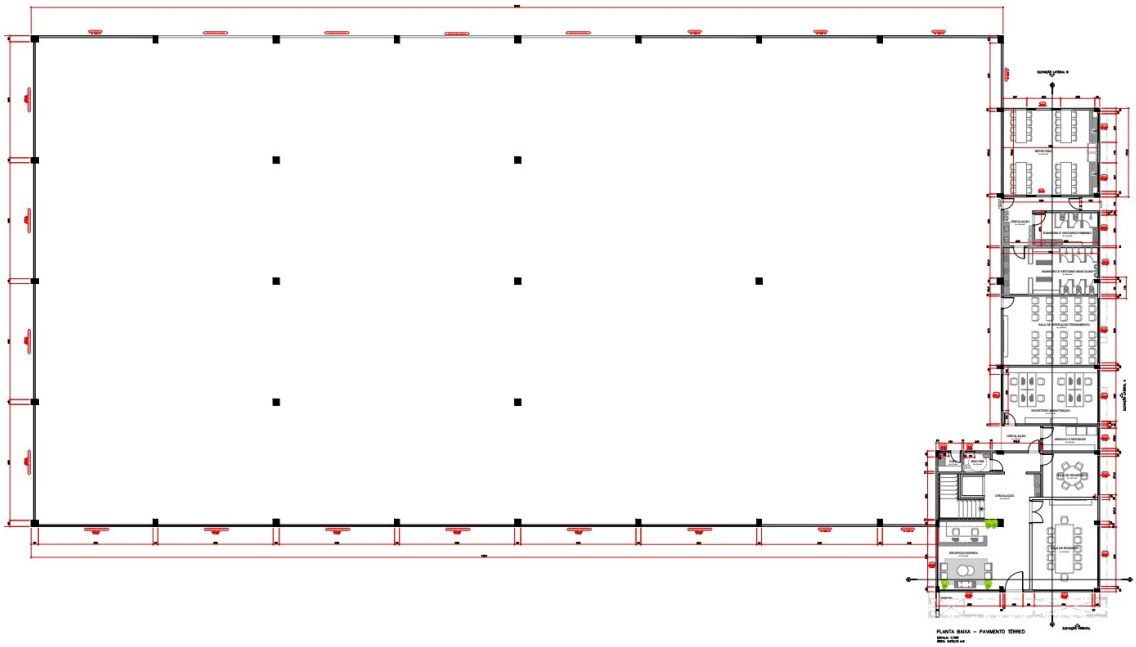
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento pretendido encontra-se em fase de aprovação, sob o protocolo 558-25-SJP-ALV e sob autoria e responsabilidade técnica de execução pela Arquiteta **JÉSSICA CAROLINE LETENSKI** (CAU A223202-2).

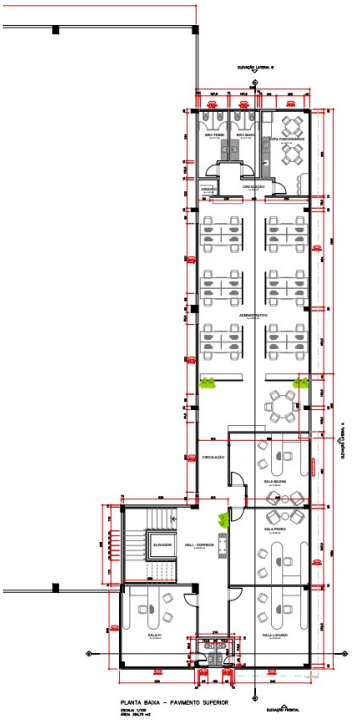
Conforme previsto na legislação municipal, o empreendimento enquadra-se como "**Serviço 02**". O projeto contempla duas edificações, sendo uma delas destinada às áreas administrativas e de depósito (barracão) com dois pavimentos e outra para guarita com um pavimento, com uma altura máxima de 13,35 metros. Ainda, é previsto uma ampla área de pátio para manobras, estacionamentos e circulações de veículos. A área **a construir será de 4.097,50m²**.

Figura 16. Planta pavimento térreo – barracão.



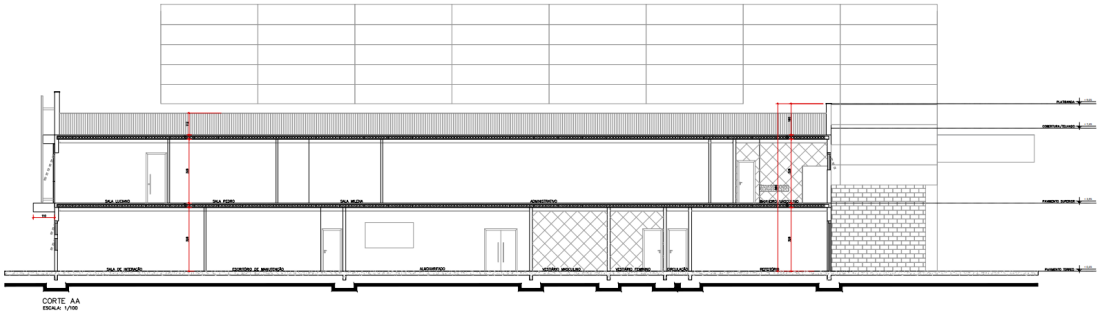
(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 2025)

Figura 17. Plantas Pavimento Superior - Barracão.



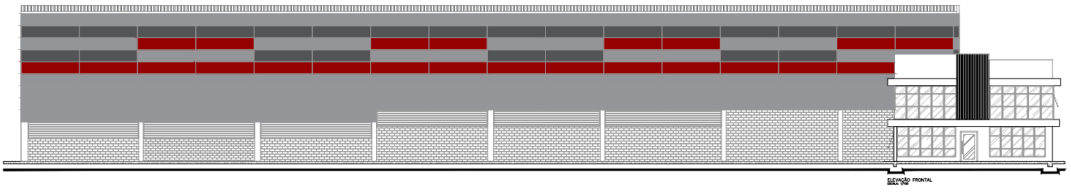
(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 2025)

Figura 18. Corte edificação.



(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 2025)

Figura 19. Elevação frontal edificação.



(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 2025)

3.2. Horário de Funcionamento

Devido ao uso do empreendimento voltado a depósito e logística, estima-se que o horário de funcionamento será majoritariamente em horário comercial, estimando-se de segunda-feira a sexta-feira das 08h00 às 20h00, com intervalo de almoço, e aos sábados das 08h00 às 18h00, podendo haver alterações futuras, a depender da política e turnos que empresas que utilizarão o empreendimento possuem para seu funcionamento.

As atividades de carga e descarga de veículos estão previstas para acontecer em locais no interior do imóvel, devido ao amplo pátio de manobras previsto em projeto, mas com horário em conformidade com o previsto. Estima-se que também haverá atividades de monitoramento e segurança, a qual poderá ocorrer em período de 24 horas nos sete dias da semana.

3.3. Número de Funcionários e Clientes

Por se tratar de empreendimento imobiliário voltado à atividade de serviços tem-se a previsão de ter aproximadamente 25 (vinte e cinco) funcionários, sendo eles distribuídos entre administrativos e operacionais, que usarão as edificações diariamente.

Essa população caracteriza uma densidade de 0,000516 pessoas por metro quadrado do terreno. Este índice, ao considerar a densidade por hectare (10.000,00m²) tem-se uma população de 5,16 frequentadores por hectare, o que caracteriza o empreendimento como sendo de **baixíssima densidade**.

Deve-se ressaltar ainda, que o cálculo de densidade apresentado condiz com o cenário estimando o adensamento máximo do empreendimento, e que todos os frequentadores (entre visitantes, clientes e funcionários, com exceção de segurança e manutenção) estarão no local somente no horário comercial de funcionamento da empresa.

3.4. Estacionamento e Acessos

O Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), estabelece uma proporção de vagas de estacionamento para a atividade pretendida. Considerando que o uso Serviço 2 (Depósito – com carga e descarga no interior do lote) não tem uma definição específica para vagas mínimas ou áreas mínimas para carga e descarga no interior do lote, portando, para uma

melhor analogia ao uso, consideramos a atividade correlata de Transporte Rodoviário de Cargas, a mais coerente para o uso pretendido, que para a qual é exigida a proporção de uma vaga para cada 100,00m² de área construída, portanto: 4.097,50m² / 100m² = o total mínimo exigido de 41 vagas. O projeto prevê 36 vagas demarcadas, mas possui um área ampla que ainda pode absorver um número muito maior de vagas, podendo atender com tranquilidade o número mínimo exigido.

Ainda conforme o Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016, a área de estacionamento estimada à carga e descarga (pátio de manobras) deve ser de 1 m² de pátio de carga e descarga por 10m² de área construída, exceto áreas cobertas destinadas à manobra e estacionamento de carga/descarga, ou seja, um mínimo de 409,50m². O projeto considera a área de pátio para cargas e descargas e manobras, a ser usada pela atividade, de 4.0903,00m².

Portanto, para a atividade pretendida, inicialmente estão previstas 36 vagas de veículos destinadas a visitantes e funcionários, área de pátio e manobras para carga e descarga de 4.903,00m². Todas as vagas serão descobertas, locadas no pavimento térreo, conforme implantação esquemática apresentada no Mapa 2.

O estabelecimento possui acessos principais de veículos e pedestres pela Rua Joaquim Alves Fontes, com área de acumulação conforme o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016. Ainda, os estacionamentos estarão totalmente separados da área de manobra/carga/descarga dos caminhões e fora de áreas de recuos e de possíveis restrições de ocupação.

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento pretendido, conforme legislação municipal vigente, atenderá a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%. 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 **78,37%,** 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

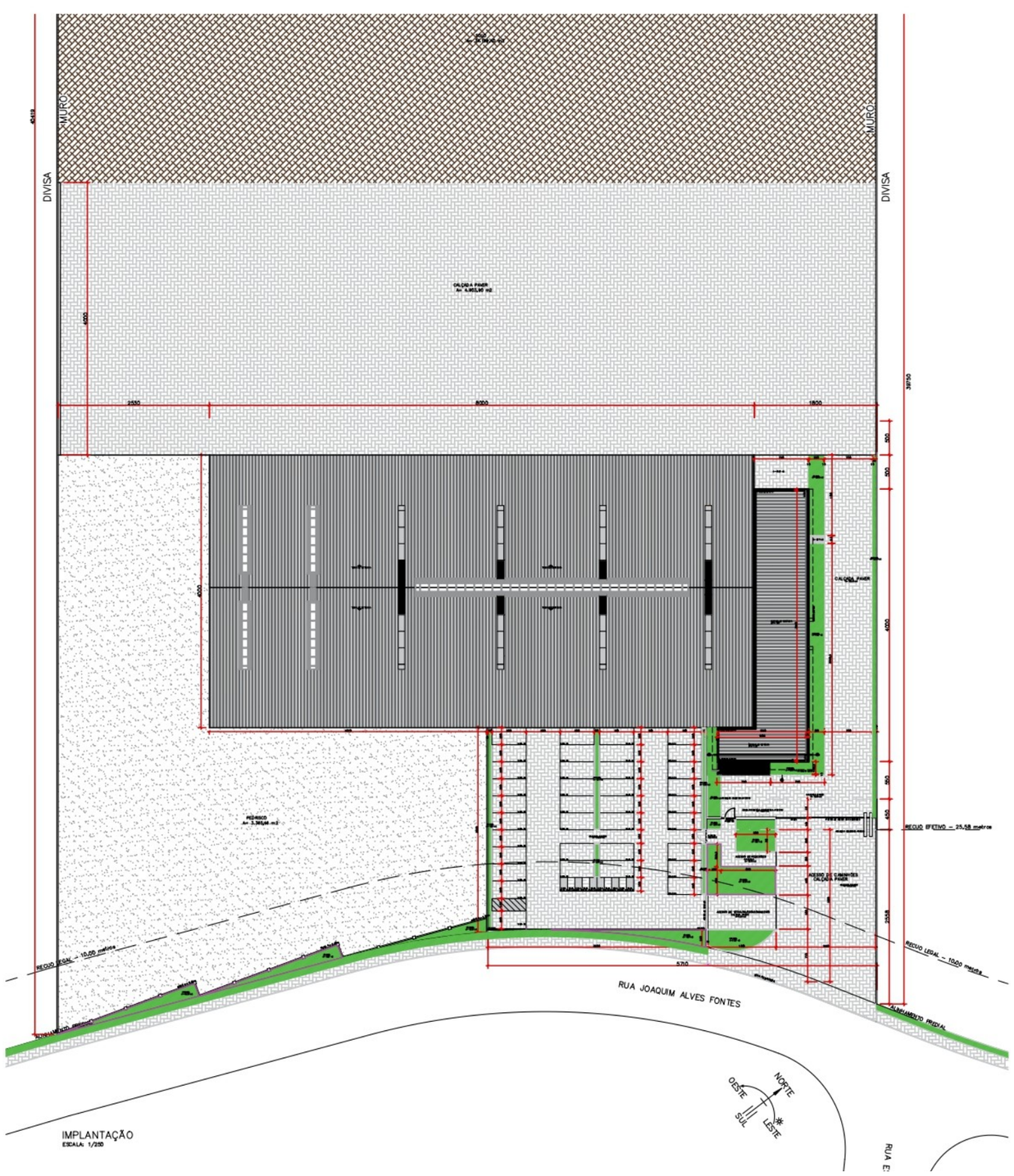
A tabela a seguir contempla todas as áreas previstas em Projeto, e o atendimento aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) vigente, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de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

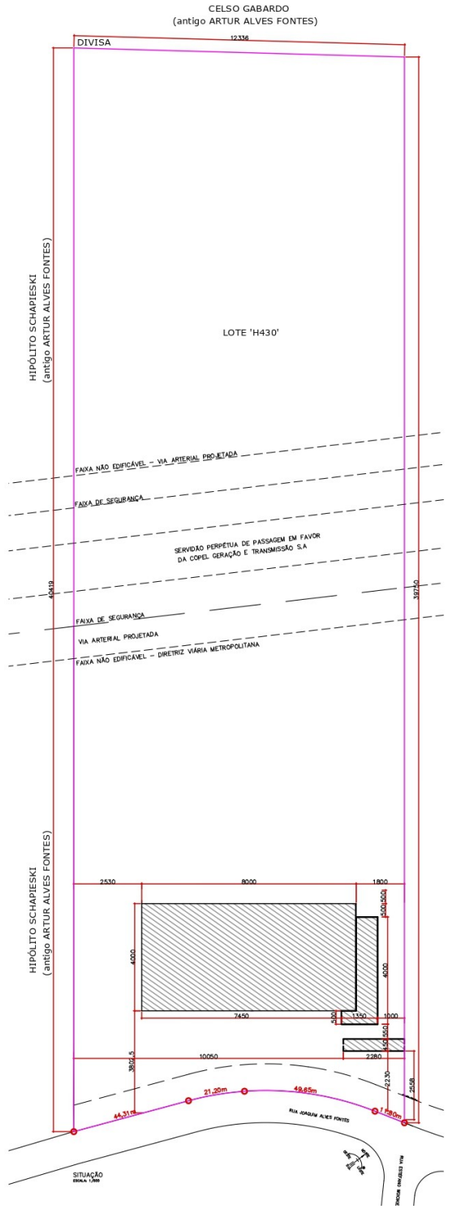
Tabela 1. Quadro Estatístico

ÁREA DO TERRENO	48.400,00 m²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	9.418,74 m²
PAV. TÉRREO – BARRAÇÃO	3.260,00 m²
PAV. TÉRREO – ESCRITÓRIO	350,13 m²
PAV. TÉRREO – PÓRTICO DE ENTRADA	102,67 m²
ÁREA TOTAL – PAV. TÉRREO	3.712,80 m²
ÁREA TOTAL – PAV. SUPERIOR	384,70 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	4.097,50 m²
ÁREA GRAMA	37.933,36 m²
ÁREA CALÇADAS	6.753,84 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	7,67 %
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	13,35 m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,08
TAXA DE PERMEABILIDADE	78,37 %
RECUO FRONTAL LEGAL:	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO:	25,58 m
ZONEAMENTO:	ZESI

(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 2025)

Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento





(Fonte: JÉSSICA CAROLINE LETENSKI, 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 21), 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 amarela na Figura 21).

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 1600 (um mil e trezentos) metros, a partir dos limites do imóvel (linha vermelha na Figura 21).

Figura 20. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



(Fonte: Google Earth/ Beno Engenharia, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

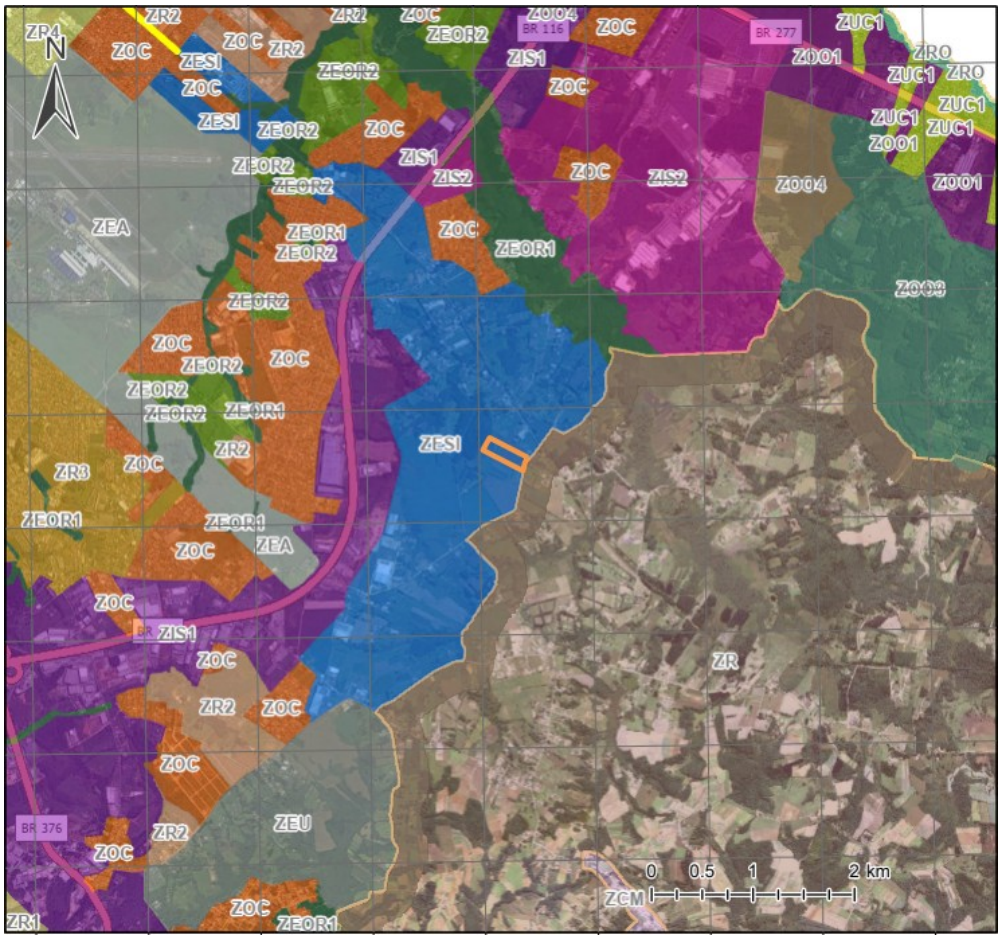
O empreendimento está localizado na porção sudeste do bairro Jurema, no limite do perímetro do bairro e da área urbana municipal, com seu acesso principal para uma das principais vias do bairro, a Rua Joaquim Alves Fontes. O bairro Jurema, na porção em que o lote está situado, ainda é majoritariamente composto por vazios urbanos, que ainda preservam atividades agrícolas de pequenas e médias propriedades rurais. Entretanto ao longo da via de acesso, na região mais ao sul do bairro, é possível observar uma maior concentração de empreendimentos correlatos, os quais veem se consolidando ao longo dos anos, como empreendimentos voltados à área Industrial e de Serviços.

Essas glebas ainda sem ocupação possuem vocação para implantação de empreendimentos correlatos, voltados a atender às demandas industriais e logísticas da região, por estar muito próxima e com fácil acesso pela Rua Joaquim Alves Fontes a três dos principais eixos viários nacionais, as BR116, BR277 e BR376.

A porção norte do bairro é caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, por ser uma área de loteamento residencial consolidado, a planta Jardim Jurema. A parte mais a leste, mais próxima do empreendimento, é composta por sua maioria por ocupações residenciais esparsas, pequenas chácaras, e alguns empreendimentos de serviço, os quais veem se consolidando nos últimos anos.

Em concordância com as atividades identificadas, o bairro Jurema é abrangido por 4 zoneamentos: predominantemente pela Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI), Zona Industrial e Serviços 1 (ZIS1), Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).

Figura 21. Zoneamento incidente no bairro Roseira de São Sebastião



(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2025)

Figura 22. Atividades de Serviço correlatas ao pretendido no entorno – Rua Joaquim Alves Fontes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a Rua Joaquim Alves Fontes, principal acesso ao imóvel, é uma das principais vias do entorno. A via, no entorno imediato ao imóvel do empreendimento, possui sentido duplo com pavimentação do tipo paralelepípedo, recentemente pavimentada, com drenagem de águas pluviais e meio-fio implantado em toda a sua extensão, mas com passeio implantado em alguns trechos da via, sendo que nas imediações do imóvel, o passeio está implantado somente no defronte ao lote. Cabe ressaltar, que esse acesso principal será utilizado por todos os veículos leves e pesados que utilizarão o empreendimento, sendo esse o principal e único acesso e exclusivo para operações de acesso e saída de veículos de funcionários, clientes e fornecedores.

Figura 23. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 24. Fluxos de veículos – acesso empreendimento e vias do entorno



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

O imóvel é atingido por duas diretrizes viárias, uma de alargamento da via de acesso, conforme faixas não edificáveis averbadas em matrícula e uma via metropolitana (figura 26) que coincide com as faixas não edificáveis de servidão de passagem das linhas de transmissão de energia, também averbadas em matricula, conforme já relatado anteriormente. Entretanto, esses atingimentos não têm quaisquer interferências ou atingimento nas áreas utilizadas para a ocupação do lote pelo projeto.

Em **análise ao sistema viário** do entorno imediato e sua infraestrutura e capacidade de absorção de impacto com o novo empreendimento, seguem as seguintes considerações:

A **principal rota do fluxo** de pedestres e veículos, que acessarão e sairão do empreendimento, **será pela Rua Joaquim Alves Fontes**, rua que o imóvel tem como testada, bem como será distribuído pela mesma via até chegar à via marginal da BR116 – Contorno Leste, podendo ter uma segunda rota de acesso e saída pela Rua Pedro Valaski

e Rua Constante Moro Sobrinho, até a via marginal e alças de acesos à mesma BR116-Contorno Leste, para daí a distribuição às demais regiões, como indicado na *figura 25*.

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

Figura 25. Diretriz Metropolitana que atinge o lote.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 26. Rua Joaquim Alves Fontes, defronte ao lote do empreendimento



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 27. Via Marginal – acesso pela Rua Joaquim Alves Fontes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 28. Rua Pedro Valaski – opção de rota de acesso ao imóvel.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 29. Rua Joaquim Alves Fontes – sentido BR 116.



(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, estima-se que os horários de pico de aumento do tráfego entre 07h00 e 08h30, e entre 17h30 e 18h30, nos dias úteis. **O tráfego diário** estimado é dos veículos leves dos funcionários, aproximadamente 25 automóveis/dia e a previsão de no máximo 10 (dez) acessos de caminhões de grande porte, sendo que a empresa possui em sua frota 02 (duas) carretas e 03 (três) caminhões menores, para receber e enviar os produtos e insumos armazenados, sendo que em alguns dias, dependendo da demanda de saída de produtos, o número pode sofrer redução para mais ou para menos em até cinco ou seis acessos diários.

Esses acesso de veículos de grande porte será feito exclusivamente pelo acesso principal para a Rua Joaquim Alves Fontes, como já relatado.

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 o empreendimento é atendido por apenas 02 linhas de ônibus: TC/Jurema e TAP/Jurema, sendo 01 delas passando defronte ao imóvel. As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

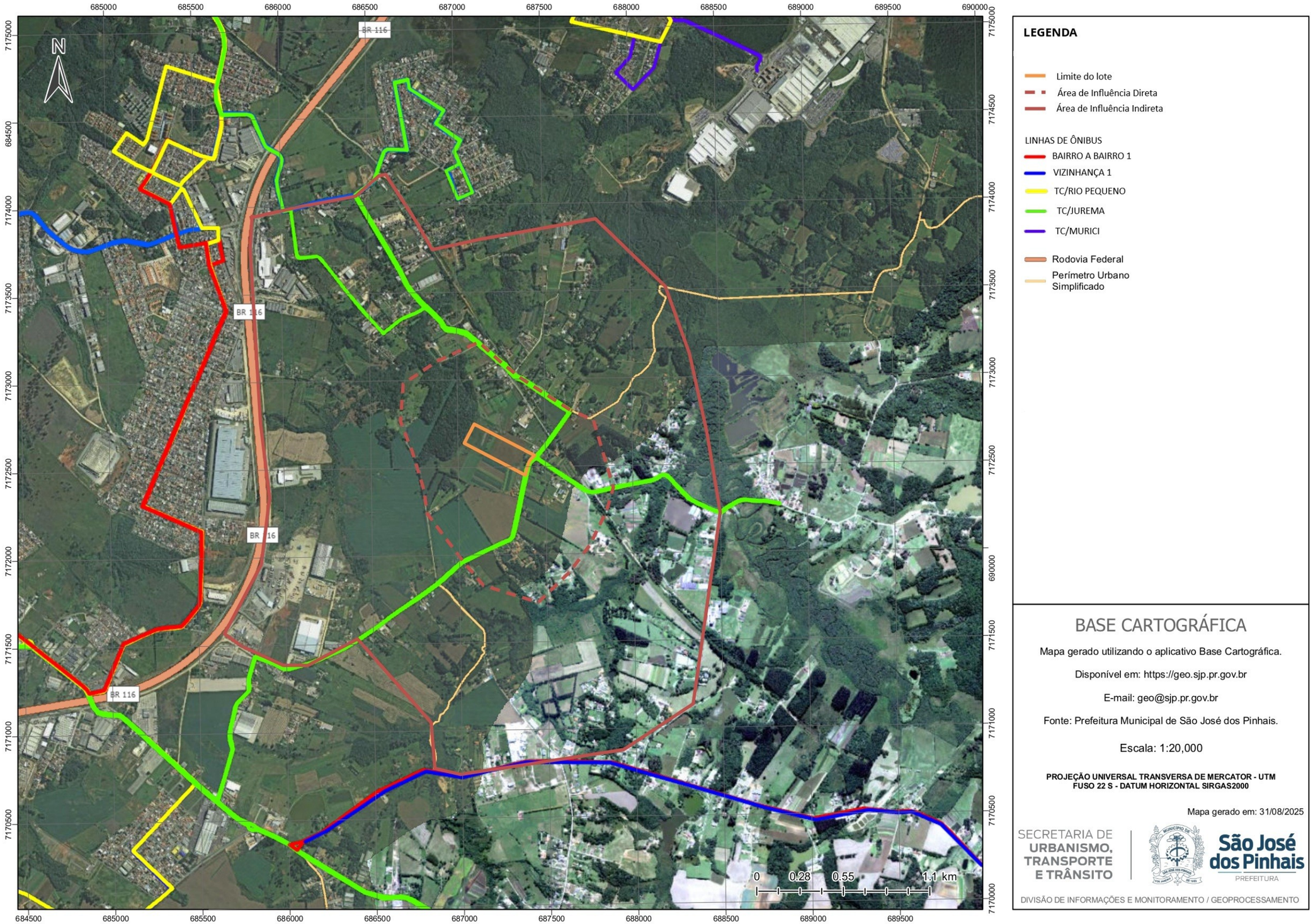
O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Joaquim Alves Fontes a 200 (duzentos) metros do lote. Mas esse ponto não tem abrigo contra intempéries, é apenas uma demarcação com tinta em um dos postes da via. O abrigo de ônibus mais próximo está a 500 (quinhentos) metros na mesma via.

Figura *30*. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Joaquim Alves Pontes.



(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 Serviço 02 (Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas), a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada em equipamentos de saúde será avaliada.

De acordo com a Portaria nº 1.631/GM de 2015 (Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde) do Ministério da Saúde, as razões de profissionais da saúde para a população são: uma equipe do Programa da Saúde da Família responsável por uma média de 3.000 pessoas. Portanto, para o atendimento da população máxima que poderia frequentar o empreendimento, 25 pessoas, seria necessária 0,83% de uma equipe do Programa da Saúde da Família.

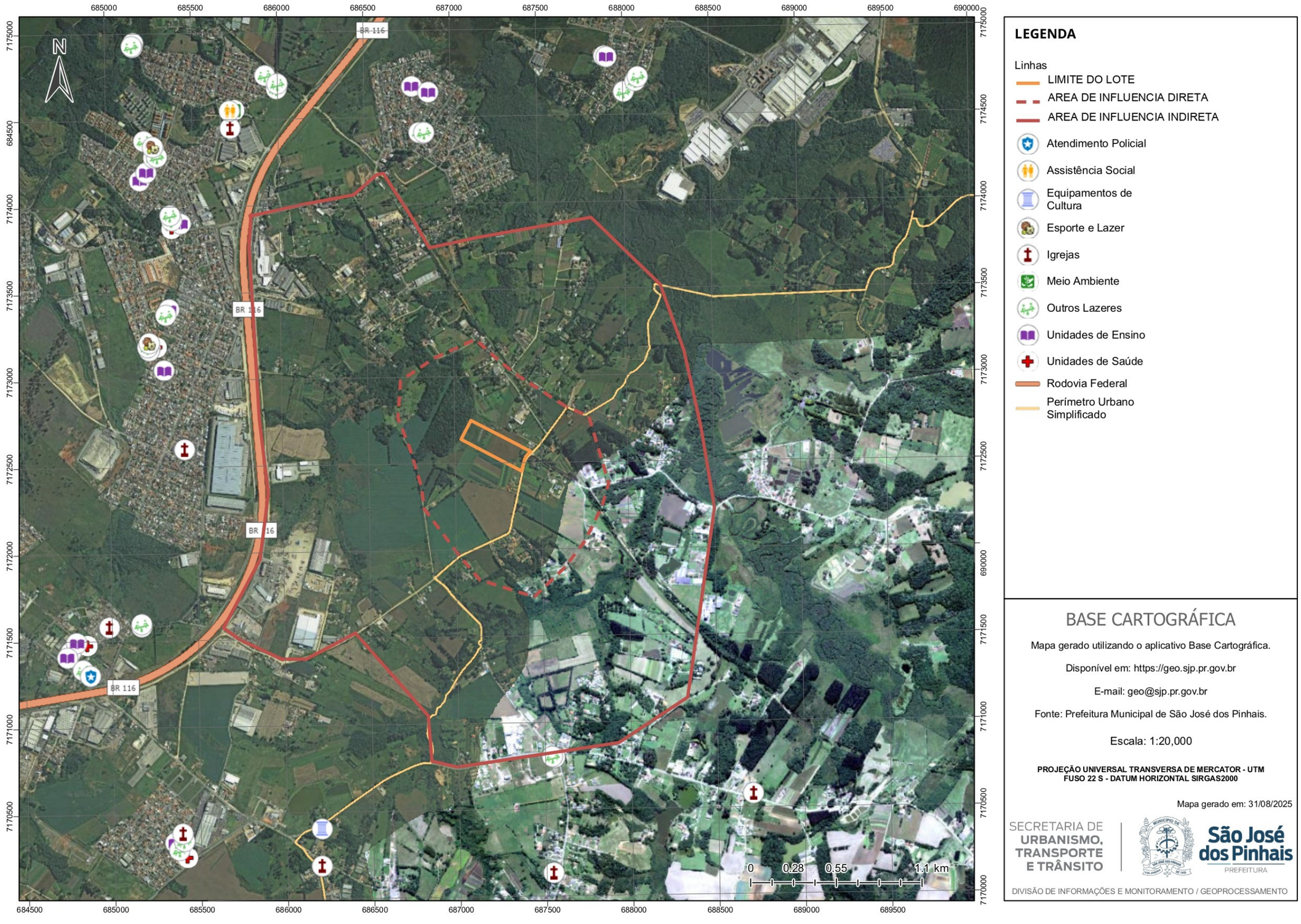
Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Saúde de São José dos Pinhais (2015), cada Unidade Básica de Saúde possui em média 01 e 02 equipes da Estratégia de Saúde da Família, e a capacidade medida de atendimento dessas unidades de saúde é de 4.583 pessoas. Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), o Projeto Padronizado da UBS II (duas equipes de Atenção Básica) possui aproximadamente 415,00m², ou seja, 415,00m² (uma Unidade Básica de Saúde) / 4.583 pessoas (demanda de atendimento por Equipe de Estratégia de Saúde da Família) = 0,09m² por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento, considerando o pior cenário de número de ocupantes, nos equipamentos municipais de saúde são: 25 pessoas x 0,09m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 2,25m² de uma Unidade Básica de Saúde da região, ou seja, uma demanda não considerável.

Deve-se considerar ainda, como se tem demonstrado uma tendência no setor, que as empresas que porventura venham se instalar no empreendimento, fornecerão planos de saúde aos funcionários registrados, além de 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 públicos comunitários, não foram identificados equipamentos na AID, sejam de esporte e lazer, órgãos públicos ou assistência social. Na AII, também não foram identificados equipamentos públicos comunitários, de esporte e lazer, igrejas e equipamentos de cultura.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.

Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento



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		Não há supressões a serem feitas para a implantação do empreendimento	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; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; 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; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
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; 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, sapude 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 trabalistas.			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 destinado a Serviço 02 – Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas, será construído em uma área de Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI), pretende ser implantado em terreno localizado no bairro Jurema, em uma região ainda predominantemente sem ocupações, com previsão de acessos pela Rua Joaquim Alves Fontes que é limítrofe de zoneamento e perímetro urbano municipal.

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 locação de equipamentos para construção civil dependerá de transportes por meio de veículos de grande porte. Portanto, o maior impacto no sistema viário será o fluxo diário de entrada e saída dos veículos pesados, aproximadamente 10 a 15 acessos entre carretas e caminhões menores, com carga e descarga dos mesmos no interior do imóvel.

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 Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda será absorvida pela infraestrutura de existente na região. 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 relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos pesados, e o aumento da demanda pelo transporte público coletivo. Porém, como apontado no capítulo 4.5, salienta-se que nas áreas de influência o empreendimento é atualmente contemplado por algumas linhas de ônibus, sendo uma delas na rua de acesso do empreendimento. Ademais, o projeto do empreendimento contempla acessos apropriados para o porte dos veículos com área de acumulação, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região.

Tendo em vista que a disposição da edificação proposta, a mesma obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, bem como as áreas de restrição de ocupações do lote. Ainda, a mesma é adequada às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região,

além da alta altura de apenas 2 pavimentos e uma altura máxima de 13,35 metros, afasta-se possível interferências da mesma na iluminação e ventilação natural na via de acesso e entorno da região, não devendo ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado. E por se tratar de atividade comercial e prestação de serviços de transporte rodoviário, poderá haver impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos, os quais devem ser controlados por manutenções contínuas dos veículos pelo empreendedor.

Considerando o perfil da futura população do empreendimento, **NÃO** é esperado o acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, bem como, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todos os usuários já absorvem as demandas de equipamentos públicos nos entornos de suas residências, excluindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU e demais impostos sobre serviços. Ademais, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para área administrativa, portaria, zeladoria, limpeza e manutenção. Desta forma, a implantação do empreendimento também promoverá a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Considerando o perfil da futura população usuária, conforme analisado no decorrer deste estudo, o empreendimento pretendido condiz com o perfil e vocação previstos para a região, conforme o Plano Diretor Municipal.

7. PARECER CONCLUSIVO

Considerando que o empreendimento será implantado uma imóvel situado em uma zona especial de serviços, com vocação para empreendimentos voltados às atividades industriais e de serviços, bem como com baixa densidade populacional, a implantação proposta pelo projeto arquitetônico está em consonância com os possíveis impedimentos e permissões existentes no imóvel, respeitando e propondo a ocupação otimizada do potencial do imóvel, já identificado nas análises e justificativas apresentadas ao longo deste relatório.

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, 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, com as devidas destinações em conformidades com os Planos de Gerenciamento de Resíduos a serem aprovados e monitorados durante a execução da obra. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão de obra local, que poderá se dar através do SINE local, e de empresas prestadoras de serviços locais do setor de construção civil.

Com relação à fase de operação do empreendimento, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, destacam-se a interferência no tráfego local e na infraestrutura do sistema viário. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois a atividade não gerará adensamento populacional. Ainda, como descrito no decorrer deste, verificou-se que o empreendimento pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ao ponderar a relação entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, conclui-se 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 e ambientais.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação do empreendimento, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV

Responsável Técnico:

DIEGO CARLOS RATKE

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART 1720255199361

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
1720255199361

1. Responsável Técnico

DIEGO CARLOS RATKE

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

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

2. Dados do Contrato

Contratante: **PRETECH FUNDAÇÕES LTDA** CNPJ: **73.367.955/0001-55**

RUA PEDRINA COSTA VISKI, 586
BARRACÃO I ITALIA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-625

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 08/09/2025
Valor: R$ 7.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R JOAQUIM ALVES FONTES, 460
MATRÍCULA: 106.383 E 106.384 - 1º OF. JUREMA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83085-500

Data de Início: 08/09/2025 **Previsão de término:** 08/09/2026 **Coordenadas Geográficas:** -25,552776 x -49,135226

Proprietário: PRETECH FUNDAÇÕES LTDA CNPJ: **73.367.955/0001-55**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Projeto] *de estudo de impacto de vizinhança*	4097,50	M2

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

5. Observações

IND.FISCAL.: 16.465.0011.0000 E 16.465.0010.0000

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 08/09/2025 e hora 15h47.

LUCIANO BRAGA:53248597968

Assinado de forma digital por LUCIANO BRAGA:53248597968
Dados: 2025.09.10 09:49:02 -03'00'

PRETECH FUNDAÇÕES LTDA - CNPJ: 73.367.955/0001-55

8. Informações

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

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

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

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

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

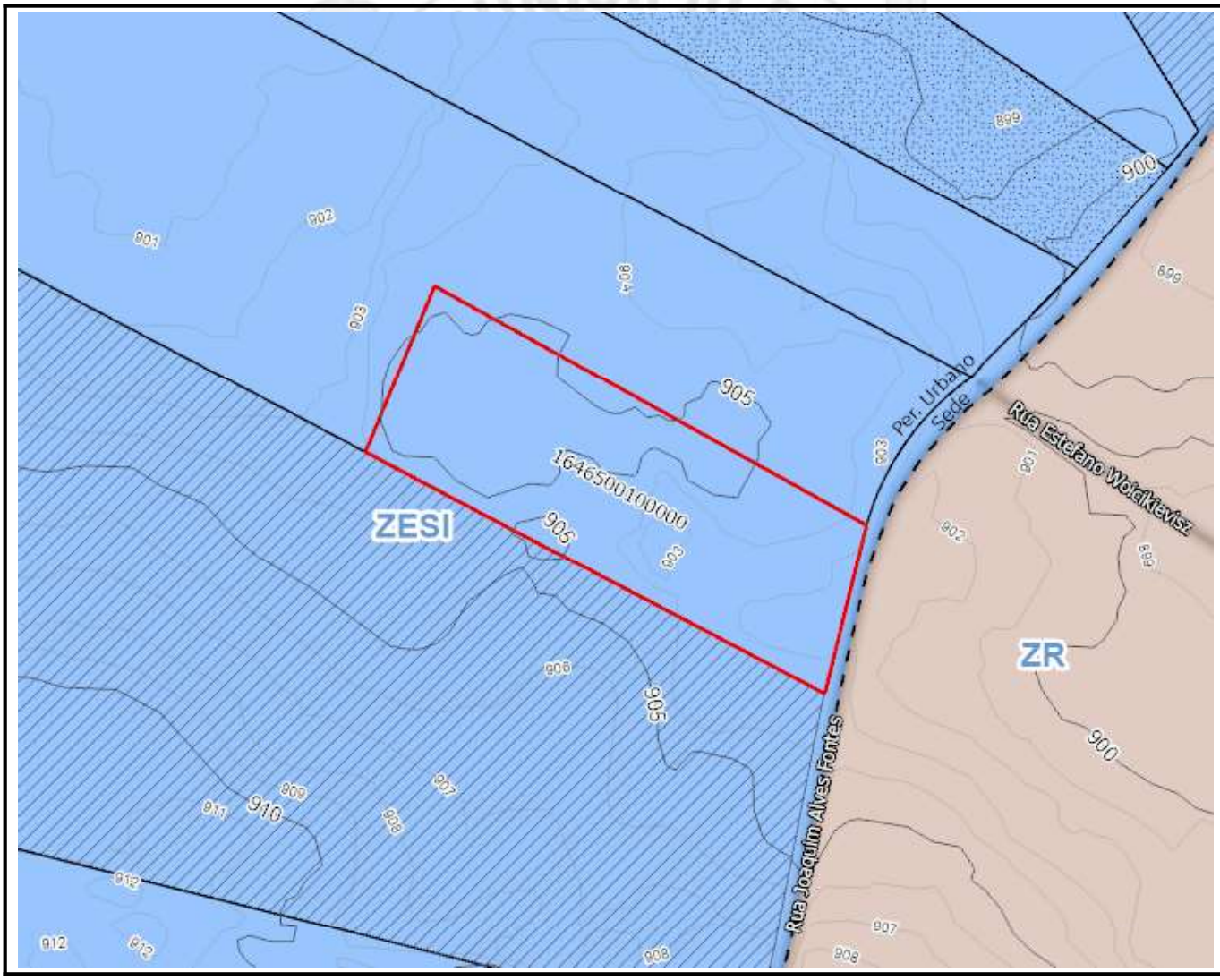
Valor da ART: R$ 103,03 **Registrada em : 09/09/2025** **Valor Pago: R$ 103,03**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.465.0010.0000 **Data: 10/06/2025**

CONSULTA AMARELA

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA JOAQUIM ALVES FONTES
Número predial oficial: 460
Bairro: JUREMA
Lote: G516
Matrícula: 106383
Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.465.0010.0000 **Data: 10/06/2025**

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.

ZESI - Zona Especial de Serviços Intermodais

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZESI

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

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar 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.

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)
Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

(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).

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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.

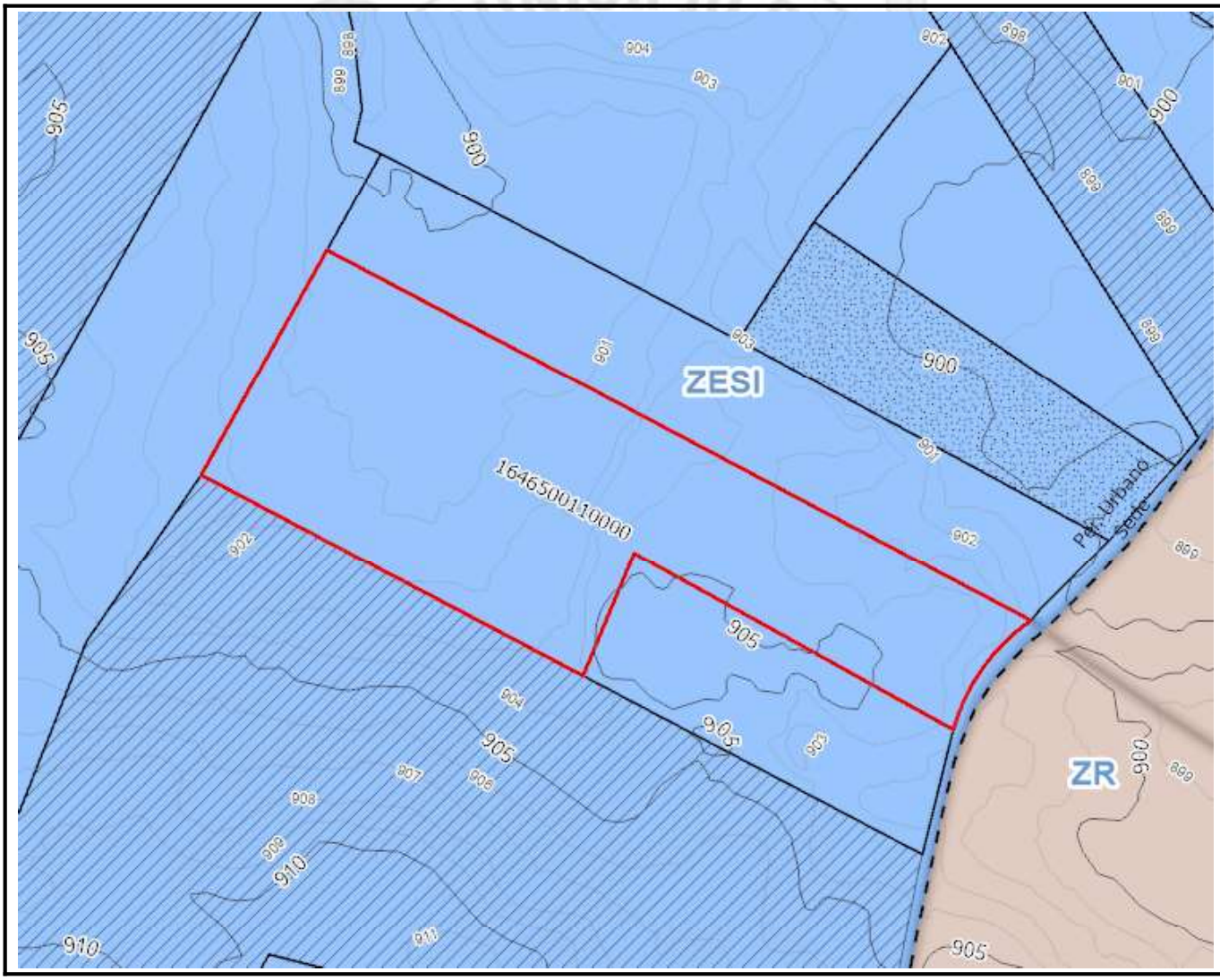
OBSERVAÇÕES SECRETARIAS
Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito
Campo a ser atualizado pela Secretaria.
Conselho Municipal de Planejamento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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.465.0011.0000 **Data: 10/06/2025**

CONSULTA AMARELA

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA JOAQUIM ALVES FONTES
Número predial oficial: 420
Bairro: JUREMA
Lote: G517
Matrícula: 106384
Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 1

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.465.0011.0000 **Data: 10/06/2025**

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.

ZESI - Zona Especial de Serviços Intermodais

Ocupação

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

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZESI

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

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar 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.

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)
Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

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

(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).

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
1º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO
OFICIAL

FICHA **01**

RUBRICA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 106.383

CNM 079970.2.0106383-87

IMÓVEL - **Lote G-516**, situado no lugar denominado **RIO PEQUENO**, São José dos Pinhais-PR, com a área total de **11.700,00 m²**, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Joaquim Alves Fontes (antiga Estrada da Roseira e Rio Pequeno), da estaca A com coordenadas UTM (E: 687.402,183; N:7.172.512,395 Fuso 22J (M.C.51º) Datum SIRGAS 2000), segue pela curva circular com R: 111,00 metros e D: 21,20 metros até a estaca 02 (dois) com coordenadas UTM (E: 687.395,372; N: 7.172.492,353), segue com azimute 193º17'56" e 44,31 metros até a estaca 03 (três) com coordenadas UTM (E: 687.385,178; N:7.172.449,227).
Lado esquerdo de quem da mencionada Rua olha o imóvel divide com terras de Hipólito Schapieski, da estaca 03 (três) com azimute 298º22'30" e 188,39 metros até a estaca B com coordenadas UTM (E: 687.219,419; N:7.172.538,759). Nos fundos divide pelo limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA dividindo com o Lote G-517, da estaca B com azimute 21º40'30" e 64,10 metros até a estaca C com coordenadas UTM (E: 687.243,094; N:7.172.598,325). Pelo lado direito divide ainda com o Lote G-517, da estaca C com azimute 118º22'30" e 180,81 metros até a estaca A onde teve início a descrição. O referido imóvel encontra-se na Rua Joaquim Alves Fontes, distante de aproximadamente 870,00 metros da esquina formada com a Rua Célia Teresinha Bassa.
PROPRIETÁRIOS: **1 - (50%)** LOURENÇO SCARANTE, brasileiro, auxiliar de produção, portador da CI 7.843.989-0 PR, inscrito no CPF/MF 031.693.349-05 e seu cônjuge NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE, brasileira, do lar, portadora da CI 8.153.766-6/PR, inscrita no CPF/MF 049.115.389-96, casados sob o regime de comunhão universal de bens em data de 29/11/2003, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 7.052 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Alves Fontes, 2600, Rio Pequeno, São José dos Pinhais-PR; e **2 - (50%)** LORENA SCARANTE FOGGIATTO, brasileira, do lar, portadora da CI 7.843.977-7/PR, inscrita no CPF/MF 045.278.079-94, casada sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 30/09/2005, com ELTON FOGGIATTO, brasileiro, técnico em informática, portador da CI 7.815.470-5/PR, inscrito no CPF/MF 037.669.049-65, residentes e domiciliados na Rua Boa Vista, 421, Costeira, São José dos Pinhais-PR.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 106.118 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral.
Emolumentos: R$ 7,38 VRC 30,00. ISS: R$ 0,1476. Funrejus 25%: R$ 1,84. Fundep: R$ 0,3690. Selo: R$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI1. NE7v7.CCUNu-5wmLu.1123q

---

AV.1-106.383 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo, planta e demais documentos aqui arquivados (plantas 5154), faço constar que o imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável destinada ao futuro alinhamento predial da Rua Joaquim Alves Fontes com largura de 9,00 metros e com área de **589,38 m²**, descrita e caracterizada conforme segue: inicia na estaca A daí segue pelo alinhamento predial da Rua Joaquim Alves Fontes com curva circular de R: 111,00 metros e D: 21,20 metros até a estaca 02 (dois), azimute 193º17'56" e 44,31 metros até a estaca 03 (três), deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-516 dividindo com terras de Hipólito Schapieski, da estaca 03 (três) com azimute 298º22'30" e 9,32 metros, deflexão à direita segue pelo limite da faixa não edificável dividindo com o Lote G-516 medindo 41,89 metros, segue pela curva circular com R: 120,00 metros e D: 23,57 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-516 dividindo com o Lote G-517, com azimute 118º22'30" e 9,02 metros até a estaca A onde teve início a descrição. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.953Mv.RQ3rD-eqAIe.1123q

---

AV.2-106.383 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo, planta e demais documentos aqui arquivados (plantas 5154), faço constar que o
Continua no verso

MATRICULA - 106.383

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D5WZ-4ESUE-XBQVZ-N2TYM

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

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

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: AOQ503VJ
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável destinada a Via Arterial Projetada com a área de **765,01 m²**, descrita e caracterizada conforme segue: inicia na estaca B, daí segue pelo limite do Lote G-516 que coincide com o limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA dividindo com o Lote 'G-517', com azimute 21°40'30" e 64,10 metros até a estaca C, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-516 dividindo ainda com o Lote G-517 com azimute 118°22'30" e 12,02 metros, deflexão à direita segue pelo limite da faixa não edificável dividindo com o Lote G-516, medindo 64,10 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-516 dividindo com terras de Hipólito Schapieski, com azimute 298°22'30" e 12,02 metros até a estaca B onde teve início a descrição. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.95zMv.RQ3rD-nqNIe.1123q

---

AV.3-106.383 - Protocolo 262.203 de 22/11/2023 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 101626/2023, e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula é **16.465.0010.0000**. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2023. Oficial/Esc.- (LK) SFRI2.e5pnv.R8jdx-LqPeX.1123q

---

R.4-106.383 - Protocolo 262.203 de 22/11/2023 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 05/08/2015, às fls. 079/085, do Livro 1131, e Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação lavrada em 16/11/2023, às fls. 106/109, do Livro 1609, ambas do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, LOURENÇO SCARANTE e sua mulher NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE; LORENA SCARANTE FOGGIATTO e seu marido ELTON FOGGIATTO, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **PRETECH FUNDAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 73.367.955/0001-55, com sede e foro na Rua Pedrina Costa Viski, 586, Barracão I, Itália, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**. **FORMA DE PAGAMENTO**: R$ 465.000,00, já pagos, e o valor de R$ 535.000,00, que serão pagas em 25 parcelas no valor de R$ 21.400,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 05/09/2015, e as demais em igual dia dos meses subsequentes até o final pagamento. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA**. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R$ 20.000,00, em 23/11/2023, conforme guia 101626/2023. Funrejus recolhido no valor de R$ 2.000,00, em 05/08/2015, conforme guia 1400000000808085-6, aqui arquivada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: ff23.496c.3880.94bd.aaa9.4121.9005.0f57.5c1c.c377 - e36f.0a2b.6c9c.0bdb.5ddb.ac50.424a.b425.6f24.dc9f - 39d9.908b.778c.f862.b6f3.f5a9.4719.5aa0.5eb1.b083 - 81a8.5f15.3b87.7c04.2fac.5a93.0657.b2a2.e4ec.78a3. Emitida DOI. Emolumentos: R$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R$ 21,2150. Fundep: R$ 53,0375. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2023. Oficial/Esc.- (LK) SFRI2.e5snv.R8jdx-8qHeX.1123q

---

AV.5-106.383 - Protocolo 262.203 de 22/11/2023 - **CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Nos termos do documento comprobatório, aqui arquivado, faço constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva constante do **R.4-106.383**, face a quitação da dívida. Emolumentos: R$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R$ 3,0996. Fundep: R$ 7,7490. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2023. Oficial/Esc.- (LK) SFRI2.e5znv.R8jdx-6qzeX.1123q

---

R.6-106.383 - Protocolo 281.383 de 28/03/2025 - **PERMUTA** - Nos termos da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 17/03/2025, às fls. 160/168, do Livro 1688, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, faço constar que PRETECH FUNDAÇÕES LTDA, já qualificada, **TRANSFERE a fração ideal de 100,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula a **LOURENÇO SCARANTE**, brasileiro, metalúrgico, portador da CNH 00355052625 DETRAN/PR onde consta a CI 7.843.989-0 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 031.693.349-05, casado sob o regime de comunhão universal de bens em data de 29/11/2003, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 7.052 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, e sua mulher **NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE**, brasileira, do lar, portadora da CI 8.157.766-6 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 049.115.389-96, residentes e domiciliados

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D5WZ-4ESUE-XBQVZ-N2TYM

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

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: AOQ5O3VJ
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA
106.383 / 2

CNM 079970.2.0106383-87

na Rua Joaquim Alves Fontes, 2600, Rio Pequeno, São José dos Pinhais-PR.; e **LORENA SCARANTE FOGGIATTO**, brasileira, do lar, portadora da CNH 03399734791 DETRAN/PR onde consta a CI 7.843.977-7 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 045.278.079-94, casada sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 03/09/2005, e seu marido ELTON FOGGIATTO, brasileiro, técnico em informática, portador da CNH 01934629470 DETRAN/PR onde consta a CI 7.815.470-5 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 037.669.049-65, residentes e domiciliados na Rua Boa Vista, 421, Costeira, São José dos Pinhais-PR. **Valor estimado ao imóvel: R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, o qual foi permutado pela fração ideal de 100,00 m² do imóvel objeto da matrícula 106.384 Livro 2 deste Serviço Registral Condições: Não há. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R$ 400,00, em 10/03/2025, conforme guia 112331/2025. Funrejus recolhido o valor de R$ 40,00, em data de 17/03/2025 conforme guia nº 14000000011439163-2 aqui arquivada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: g8nhmyi5gi. Emitida DOI. Emolumentos: R$ 473,67 VRC 1.710,00. ISS: R$ 9,4734. Fundep: R$ 23,6835. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de abril de 2025. Oficial/Esc.- (IO) SFRI2.z5IKv.O2jwD-KGted.1123q

AV.7-106.383 - Protocolo 282.577 de 29/04/2025 - **RETIFICAÇÃO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, faço constar que o número correto da cédula de identidade de NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE **é nº CI 8.153.766-6 SESP/PR**, e não como constou. Emolumentos: Nihil. Selo: R$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 29 de abril de 2025. Oficial/Esc.(IO). SFRII.4JchP.Rorcz-dOWOc.1123q

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.4JQhP.Rorcz
yOoOc.1123q
https://selo.funarpen.com.br

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 30 de abril de 2025. 14:19:26h

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2D5WZ-4ESUE-XBQVZ-N2TYM

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: AOQ5O3VJ
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
1º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO
OFICIAL

FICHA
01

RUBRICA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 106.384

CNM 079970.2.0106384-84

IMÓVEL - Lote G-517, situado no lugar denominado **RIO PEQUENO**, São José dos Pinhais-PR, com a área total de **36.700,00 m²**, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Joaquim Alves Fontes (antiga Estrada da Roseira e Rio Pequeno), da estaca 0PP com coordenadas UTM (E: 687.440,879; N:7.172.559,297 Fuso 22J (M.C.51°) Datum SIRGAS 2000) segue com azimute 229°52'14" e 11,80 metros até a estaca 01 (um) com coordenadas UTM (E: 687.431,854; N:7.172.551,689), segue pela curva circular com R: 111,00 metros e D: 49,65 metros até a estaca A coordenadas UTM (E: 687.402,183; N:7.172.512,395). Lado esquerdo, de quem da mencionada Rua olha o imóvel divide com o Lote G-516, da estaca A com azimute 298°22'30" e 180,81 metros até a estaca C com coordenadas UTM (E: 687.243,094; N:7.172.598,325), deflexão à esquerda segue a divisa pelo limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA dividindo ainda com o Lote G-516, da estaca C com azimute 201°40'30" e 64,10 metros até a estaca B com coordenadas UTM (E: 687.219,419; N:7.172.538,759), deflexão a direita passa a dividir com terras de Hipólito Schapieski, da estaca B com azimute 298°22'30" aos 44,30 metros cruza o outro limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA e chega com extensão total de 215,80 metros até a estaca 04 (quatro) com coordenadas UTM (E: 687.029,550; N:7.172.641,314). Fundos, divide com terras de Celso Gabardo, da estaca 04 (quatro) com azimute 29°56'50" e 123,36 metros até a estaca 05 (cinco) com coordenadas UTM (E: 687.091,133; N:7.172.748,207). Pelo lado direito, divide com terras de Ernestina Scarante, da estaca 05 (cinco) com azimute 118°22'30" aos 153,62 metros e 197,93 metros cruzam os limites da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA, chegando com uma extensão total de 397,50 metros até a estaca 0PP onde teve início a descrição. O referido lote encontra-se na Rua Joaquim Alves Fontes, distante de aproximadamente 935,51 metros da esquina formada com a Rua Célia Teresinha Bassa.

PROPRIETÁRIOS: **1 - (50%)** LOURENÇO SCARANTE, brasileiro, auxiliar de produção, portador da CI 7.843.989-0 PR, inscrito no CPF/MF 031.693.349-05 e seu cônjuge NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE, brasileira, do lar, portadora da CI 8.153.766-6/PR, inscrita no CPF/MF 049.115.389-96, casados sob o regime de comunhão universal de bens em data de 29/11/2003, conforme pacto antenupcial registrado sob n° 7.052 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Alves Fontes, 2600, Rio Pequeno, São José dos Pinhais-PR; e **2 - (50%)** LORENA SCARANTE FOGGIATTO, brasileira, do lar, portadora da CI 7.843.977-7/PR, inscrita no CPF/MF 045.278.079-94, casada sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 30/09/2005, com ELTON FOGGIATTO, brasileiro, técnico em informática, portador da CI 7.815.470-5/PR, inscrito no CPF/MF 037.669.049-65, residentes e domiciliados na Rua Boa Vista, 421, Costeira, São José dos Pinhais-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 106.118 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral.

Emolumentos: R$ 7,38 VRC 30,00. ISS: R$ 0,1476. Funrejus 25%: R$ 1,84. Fundep: R$ 0,3690. Selo: R$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI1. NEZv7.CCUNu-fwdLu.1123q

---

AV.1-106.384 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da AV.1-106.118 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com servidão administrativa em favor da **COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A.** (CNPJ/MF 04.370.282 /0001-70), descrita e caracterizada nos seguintes termos: SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM, para linha de transmissão de energia elétrica, situada entre LT's 138 KV Umbará-Uberaba (LT II) e Uberaba-Umbará, numa faixa de 26,00 metros, cuja área foi declarada de Utilidade Pública para fins de Instituição de Servidão Administrativa pelo Decreto nº 3095 em data de 23/07/1997, compreendendo uma área de **3.138,20 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, cuja faixa tem as seguintes características, divisas e confrontações: a poligonal tem início no marco 0=PP, situado no limite da faixa de segurança da LT Umbará-Uberaba (LT II), junto a cerca de divisa, que confronta com área de propriedade de Artur Alves Fontes. Parte com o rumo 44°39'NE e segue 123,70 metros pelo limite da faixa de segurança da LT

Continua no verso

MATRICULA - 106.384

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/REBHW-Z2FXZ-976C7-RLV7C

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.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 73FIBEE3
Consulta disponivel por 30 dias

Valide aqui
este documento

Umbará-Uberaba (LT II), confrontando com a área da mesma propriedade, até o marco 1 (um). No rumo 36°41'SE, prossegue 26,30 metros pela linha seca de divisa, confrontando com área de propriedade de Pedro Scarante, até o marco 2 (dois). Com o rumo 44°39'SO, avança 117,69 metros pelo limite da faixa de segurança da Lt Uberaba-Umbará, confrontando, com área da mesma propriedade, até o marco 3 (três). Finalmente, com o rumo 49°51'SE, após 26,08 metros pela cerca de divisa, confrontando com área de propriedade de Artur Alves Fontes, incide no marco 04=0PP. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.955Mv.RQ3rD-8qoIe.1123q

---

AV.2-106.384 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da AV.2-106.118 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com servidão administrativa em favor da **COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A.** (CNPJ/MF 04.370.282/0001-70), descrita e caracterizada nos seguintes termos: SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM, para as linhas de transmissão de energia elétrica, LT 230 KV Gralha Azul - Distrito Industrial de São José dos Pinhais/PR, cuja área foi declarada de Utilidade Pública para fins de instituição de servidão administrativa pelo Decreto Estadual 1.626/2007, compreendendo uma área de **2.175,01 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, cuja faixa tem as seguintes características, divisas e confrontações: a poligonal tem início no marco 0=PP, situado no limite da faixa de segurança da LT 230 KV Umbará-Uberaba, junto da cerca de divisa, confrontando com a área de Artur Alves Fontes-Terreno. Parte com o azimute de 21°39'56", segue 120,70 metros pelo limite da faixa de segurança da LT 230 KV Umbará-Uberaba confrontando com área da mesma propriedade até o marco 1 (um); com o azimute de 118°06'59", segue 18,13 metros pela linha seca de divisa confrontando com área de Ernestina Scarante e outros - Terreno situado no lugar denominado Rio Pequeno até o marco 2 (dois); com azimute de 201°39'56", segue 120,70 metros pelo limite da faixa de segurança da LT230 KV Gralha Azul - DJP confrontando com área da mesma propriedade até o marco 3 (três); finalmente com o azimute de 298°06'59" segue 18,13 metros pela cerca de divisa, confrontando com área de Artur Alves Fontes - Terreno; incide no marco 4=0PP. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.95mMv.RQ3rD-cq2Ie.1123q

---

AV.3-106.384 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo, planta e demais documentos aqui arquivados (plantas 5154), faço constar que o imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável destinada ao futuro alinhamento predial da Rua Joaquim Alves Fontes com área de **552,33 m²**, descrita e caracterizada conforme segue: inicia na estaca 0PP daí segue pelo alinhamento predial da Rua Joaquim Alves Fontes com azimute 229°52'14" e 11,80 metros até a estaca 01 (um), segue pela curva circular com R: 111,00 metros e D: 49,65 metros até a estaca A, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-517 dividindo com o Lote G-516 com azimute 298°22'30" e 9,02 metros, deflexão à direita segue pelo limite da faixa não edificável dividindo com o Lote G-517 com curva circular com R: 120,00 metros e D: 53,03 metros, segue pela faixa não edificável onde mede 8,26 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-517 dividindo com terras de Ernestina Scarante, com azimute 118°22'30" e 9,67 metros até a estaca 0PP onde teve início a descrição. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.95fMv.RQ3rD-EqhIe.1123q

---

AV.4-106.384 - Protocolo 259.993 de 22/09/2023 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do memorial descritivo, planta e demais documentos aqui arquivados (plantas 5154), faço constar que o imóvel desta matrícula é atingido por faixa não edificável destinada a Via Arterial Projetada com área total de **2.198,81 m²**, descrita e caracterizada conforme segue: Polígono 01: com faixa com a largura de 12,00 metros e com área de 716,90 m²: inicia a descrição na estaca C, daí segue pelo limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA, medindo 60,07 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-517 dividindo com terras de Ernestina Scarante com azimute 118°22'30" e 12,02 metros deflexão à direita segue pelo limite da Faixa não Edificável da Via Arterial Projetada dividindo com o Lote G-517, medindo 60,07 metros, deflexão à direita segue pelo limite do Lote G-517, dividindo com o Lote G-516, com azimute 298°22'30" e 12,02

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/REBHW-Z2FXZ-976C7-RLV7C

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

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 73FIBEE3
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui este documento

CNM 079970.2.0106384-84

metros até à estaca C onde teve início a descrição. Polígono 02: com faixa com a largura de 12,00 metros e com área de 1.481,91 m²: inicia a descrição no vértice localizado no limite do Lote G-517 na confrontação com a área pertencente à Hipólito Schapieski junto a faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA, segue pelo limite do Lote G-517 dividindo com terras de Hipólito Schapieski medindo 12,02 metros, deflexão a direita, segue pelo limite da Faixa não Edificável da Via Arterial Projetada dividindo com o Lote G-517, medindo 124,16 metros, deflexão a direita, segue pelo limite do lote G-517 dividindo com terras de Ernestina Scarante, medindo 12,02 metros, deflexão a direita, segue pelo limite da faixa de segurança da Servidão Perpétua de Passagem em favor da Copel Geração e Transmissão SA, medindo 124,16 metros até no vértice onde teve início. Emolumentos: R$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R$ 1,5498. Funrejus 25%: R$ 19,37. Fundep: R$ 3,8745. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2023. Oficial/Esc.- (DB) SFRI2.95ZMv.RQ3rD-MqqIe.1123q

---

AV.5-106.384 - Protocolo 281.381 de 28/03/2025 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 112141/2025, e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula é **16.465.0011.0000**. Emolumentos: R$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R$ 1,7452. Funrejus 25%: R$ 21,82. Fundep: R$ 4,3630. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de abril de 2025 Oficial/Esc.- (DL) SFRI2.z56Kv.O2jwD-5GXed.1123q

---

AV.6-106.384 - Protocolo 281.381 de 28/03/2025 - **CASAMENTO/DATA/RETIFICAÇÃO** - Nos termos do art. 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73 e documentos comprobatórios aqui arquivado, faço constar que a data correta de casamento de ELTON FOGGIATTO e LORENA SCARANTE FOGGIATTO é **03/09/2005**. Emolumentos: R$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R$ 1,7452. Funrejus 25%: R$ 21,82. Fundep: R$ 4,3630. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de abril de 2025. Oficial/Esc. - (DL) SFRI2.z5eKv.O2jwD-tG9ed.1123q

---

R.7-106.384 - Protocolo 281.381 de 28/03/2025 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17/03/2025, às fls. 128/133, do Livro 1688, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, LOURENÇO SCARANTE e sua mulher NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE; e LORENA SCARANTE FOGGIATTO com anuência de seu marido ELTON FOGGIATTO, todos já qualificados, **VENDEM a fração ideal de 11.191,72m²** do imóvel objeto desta matrícula à **PRETECH FUNDAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 73.367.955 /0001-55, com sede e foro na Rua Pedrina Costa Viski, 586, Itália, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R$ 2.108.344,00 (dois milhões, cento e oito mil e trezentos e quarenta e quatro reais)**. CONDIÇÃO: - Não há. **Obs.:** Consta do título que Lourenço Scarante e sua mulher Natalia Aparecida Szrajer Scarante vendem a fração ideal de 5.595,86 m², e Lorena Scarante Foggiatto com anuência de Elton Foggiatto vende a fração ideal de 5.595,86 m². CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: vjjhwempcf - yc8umexs0y - 4eogccbpq3. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000.ITBI recolhido no valor de R$ 42.166,88, em 10/03/2025, conforme guia 112141/2025. Funrejus recolhido no valor de R$ 4.216,69, em 17/03/2025, conforme guia 14000000011435443-5. Emitida DOI. Emolumentos: R$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R$ 23,8884. Fundep: R$ 59,7210. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de abril de 2025 Oficial/Esc.- (DL) SFRI2.z5vKv.O2jwD-3GWed.1123q

---

R.8-106.384 - Protocolo 281.383 de 28/03/2025 - **PERMUTA** - Nos termos da Escritura Pública de Permuta, lavrada em 17/03/2025, às fls. 160/167, do Livro 1688, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, faço constar que LOURENÇO SCARANTE e mulher NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE e LORENA SCARANTE FOGGIATTO com anuência de ELTON FOGGIATTO, todos já qualificados, **TRANSFEREM a parte ideal de 100,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula à **PRETECH FUNDAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 73.367.955/0001-55, com sede e foro na Rua Pedrina Costa Viski, 586, Itália, São José dos Pinhais-PR. **Valor estimado ao imóvel: R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, o qual foi permutado pela fração ideal de 100,00 m² do imóvel objeto da matrícula 106.383 Livro 2 deste Serviço Registral. Condições: Não há. **Obs.:** Consta do título que LOURENÇO

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/REBHW-Z2FXZ-976C7-RLV7C

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

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 73FIBEE3

Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

SCARANTE e mulher NATALIA APARECIDA SZRAJER SCARANTE estão permutando a fração ideal de 50,00 m², LORENA SCARANTE FOGGIATTO com anuência de ELTON FOGGIATTO, permutou a fração ideal de 50,00 m² do imóvel objeto desta matrícula. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R$ 400,00, em 10/03/2025, conforme guia 112423/2025. Funrejus recolhido o valor de R$ 40,00, em data de 17/03/2025 conforme guia nº 14000000011439167-5 aqui arquivada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 18mbftj5p8 - mqang80nix - tchvk5ddvf. Emitida DOI. Emolumentos: R$ 473,67 VRC 1.710,00. ISS: R$ 9,4734. Fundep: R$ 23,6835. Selo: R$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 22 de abril de 2025 Oficial/Esc.- (IO) SFRI2.z5yKv.O2jwD-mGfed.1123q

CNM 079970.2.0106384-84

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.4JqhP.Rorcz
eOFOc.1123q
https://selo.funarpen.com.br

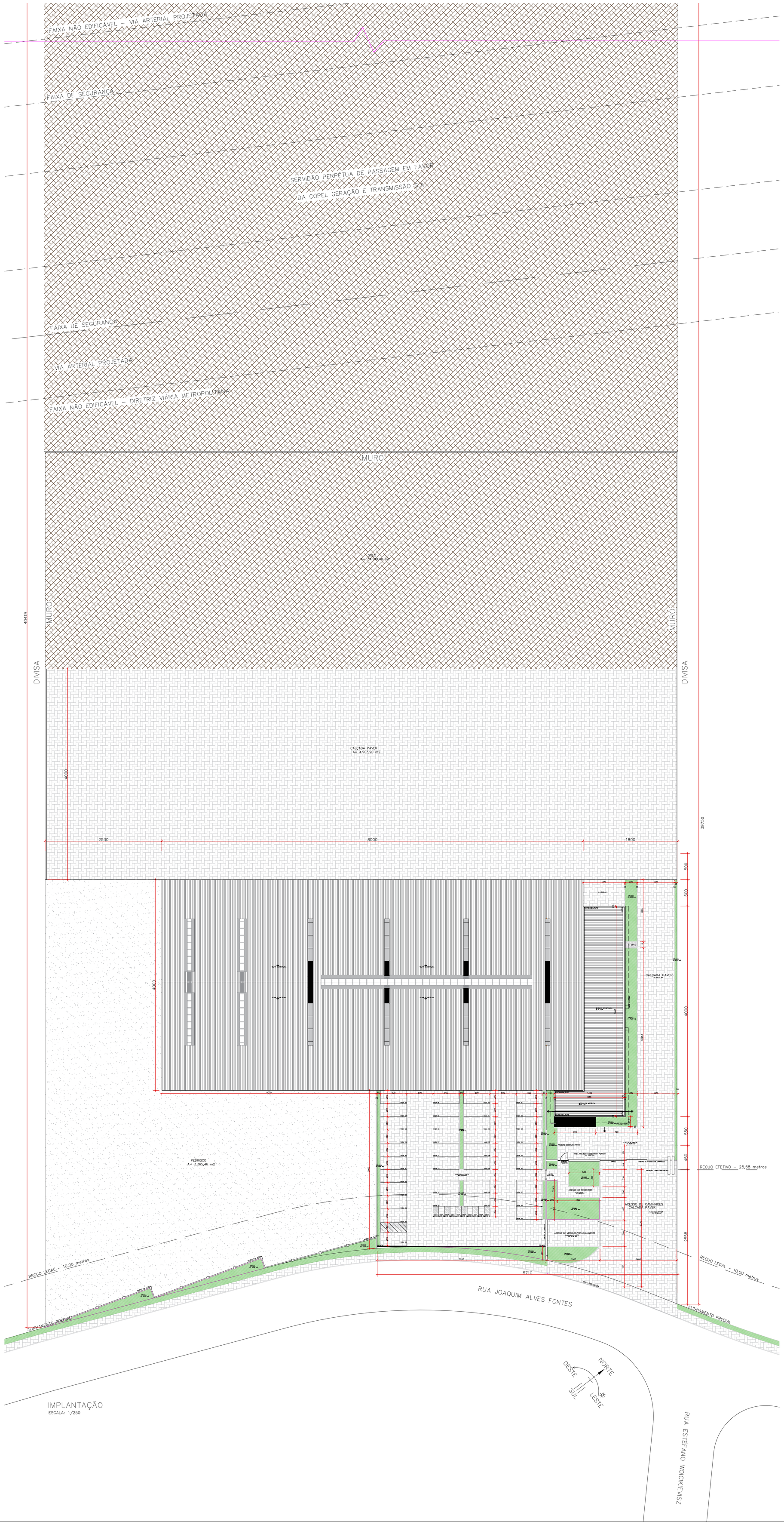
1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 23 de abril de 2025. 16:22:10h

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/REBHW-Z2FXZ-976C7-RLV7C

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.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 73FIBEE3
Consulta disponível por 30 dias



IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1/250

ESTATÍSTICA

ÁREA DO TERRENO	48.400,00 m²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	9.418,74 m²
PAV. TÉRREO – BARRAÇÃO	3.260,00 m²
PAV. TÉRREO – ESCRITÓRIO	350,13 m²
PAV. TÉRREO – PÓRTICO DE ENTRADA	102,67 m²
ÁREA TOTAL – PAV. TÉRREO	3.712,80 m²
ÁREA TOTAL – PAV. SUPERIOR	384,70 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	4.097,50 m²
ÁREA GRAMA	37.933,36 m²
ÁREA CALÇADAS	6.753,84 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	7,67 %
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	13,35 m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,08
TAXA DE PERMEABILIDADE	78,37 %
RECUO FRONTAL LEGAL:	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO:	25,58 m
ZONEAMENTO:	ZESI

INFRA-ESTRUTURA
Rede de energia elétrica
Rede de água- via SANEPAR
Rede de esgoto – via SANEPAR
Coleta de lixo – Prefeitura
Pavimentação de rua – pedras

INFORMAÇÕES CADASTRAIS		
Ind. Fiscal: 16.465.0010.0000		
Zoneamento: ZESI	Planta: Jurema	Lote: G-516/G-517 (unificação)

REVISÃO	DATA	DISCRIMINAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

OBRA
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.
LOCAL
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA: JUNHO 2025
DESENHO: JÉSSICA LETENSKI
REFERÊNCIA
ESCALA: 1/250

IMPLANTAÇÃO

AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

01/07
NOME DO ARQUIVO
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 PREFEITURA I.DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS

CELSO GABARDO
(antigo ARTUR ALVES FONTES)

DIVISA

123,36

HIPÓLITO SCHAPIESKI
(antigo ARTUR ALVES FONTES)

LOTE 'H430'

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – VIA ARTERIAL PROJETADA

FAIXA DE SEGURANÇA

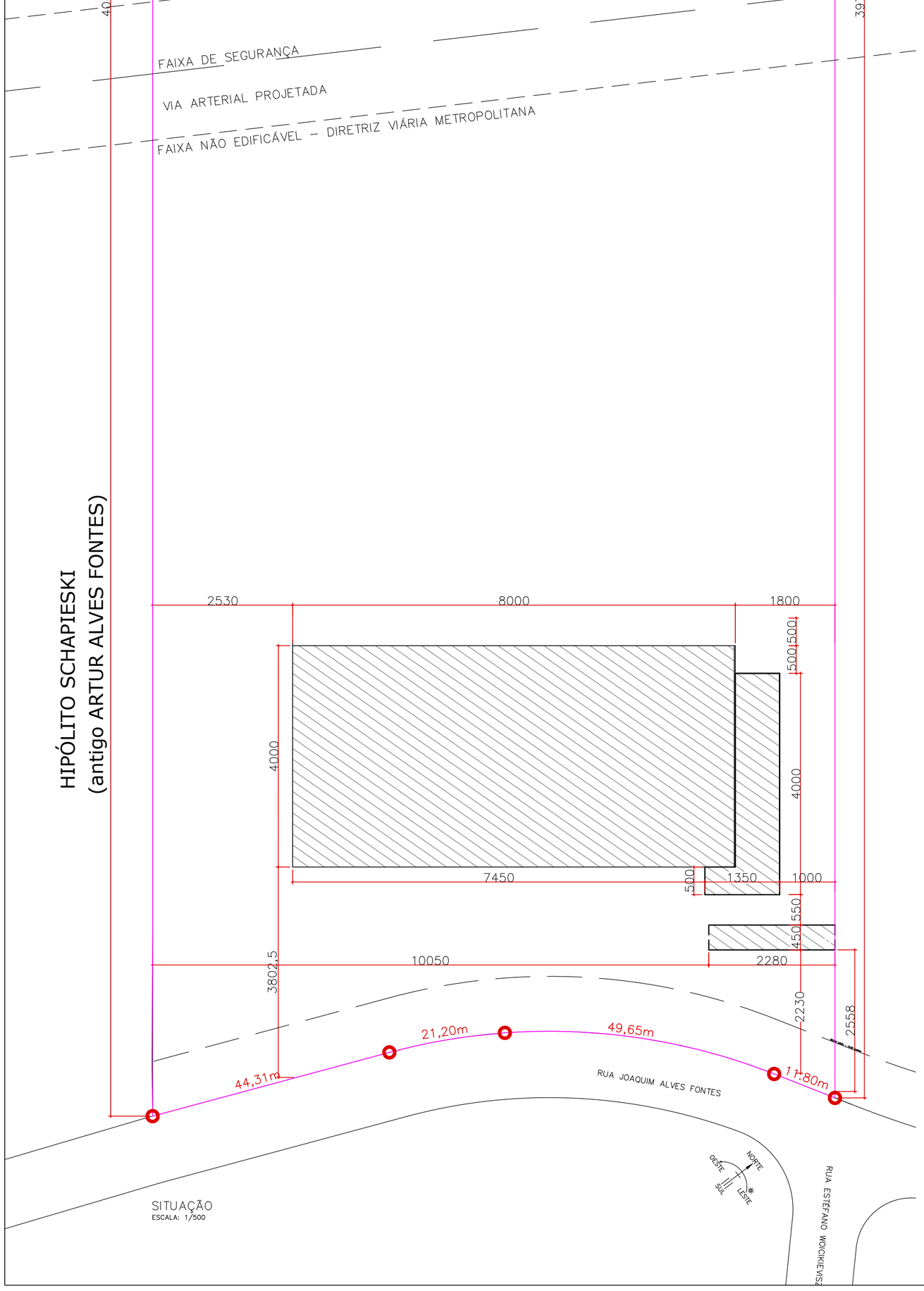
SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM EM FAVOR
DA COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A

FAIXA DE SEGURANÇA

VIA ARTERIAL PROJETADA

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA

HIPÓLITO SCHAPIESKI
(antigo ARTUR ALVES FONTES)



SITUAÇÃO
ESCALA: 1/500

ESTATÍSTICA

ÁREA DO TERRENO	48.400,00 m²
ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	9.418,74 m²
PAV. TÉRREO – BARRAÇÃO	3.260,00 m²
PAV. TÉRREO – ESCRITÓRIO	350,13 m²
PAV. TÉRREO – PÓRTICO DE ENTRADA	102,67 m²
ÁREA TOTAL – PAV. TÉRREO	3.712,80 m²
ÁREA TOTAL – PAV. SUPERIOR	384,70 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	4.097,50 m²
ÁREA GRAMA	37.933,36 m²
ÁREA CALÇADAS	6.753,84 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	7,67 %
ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO	13,35 m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,08
TAXA DE PERMEABILIDADE	78,37 %
RECUO FRONTAL LEGAL:	10,00 m
RECUO FRONTAL EFETIVO:	25,58 m
ZONEAMENTO:	ZESI

INFRA–ESTRUTURA
Rede de energia elétrica
Rede de água– via SANEPAR
Rede de esgoto – via SANEPAR
Coleta de lixo – Prefeitura
Pavimentação de rua – pedras

INFORMAÇÕES CADASTRAIS		
Ind. Fiscal: 16.465.0010.0000		
Zoneamento: ZESI	Planta: Jurema	Lote: G–516/G–517 (unificação)

REVISÃO	DATA	DISCRIMINAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

OBRA
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

LOCAL
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA
JUNHO 2025

DESENHO
JÉSSICA LETENSKI

REFERÊNCIA
SITUAÇÃO

ESCALA
1/500

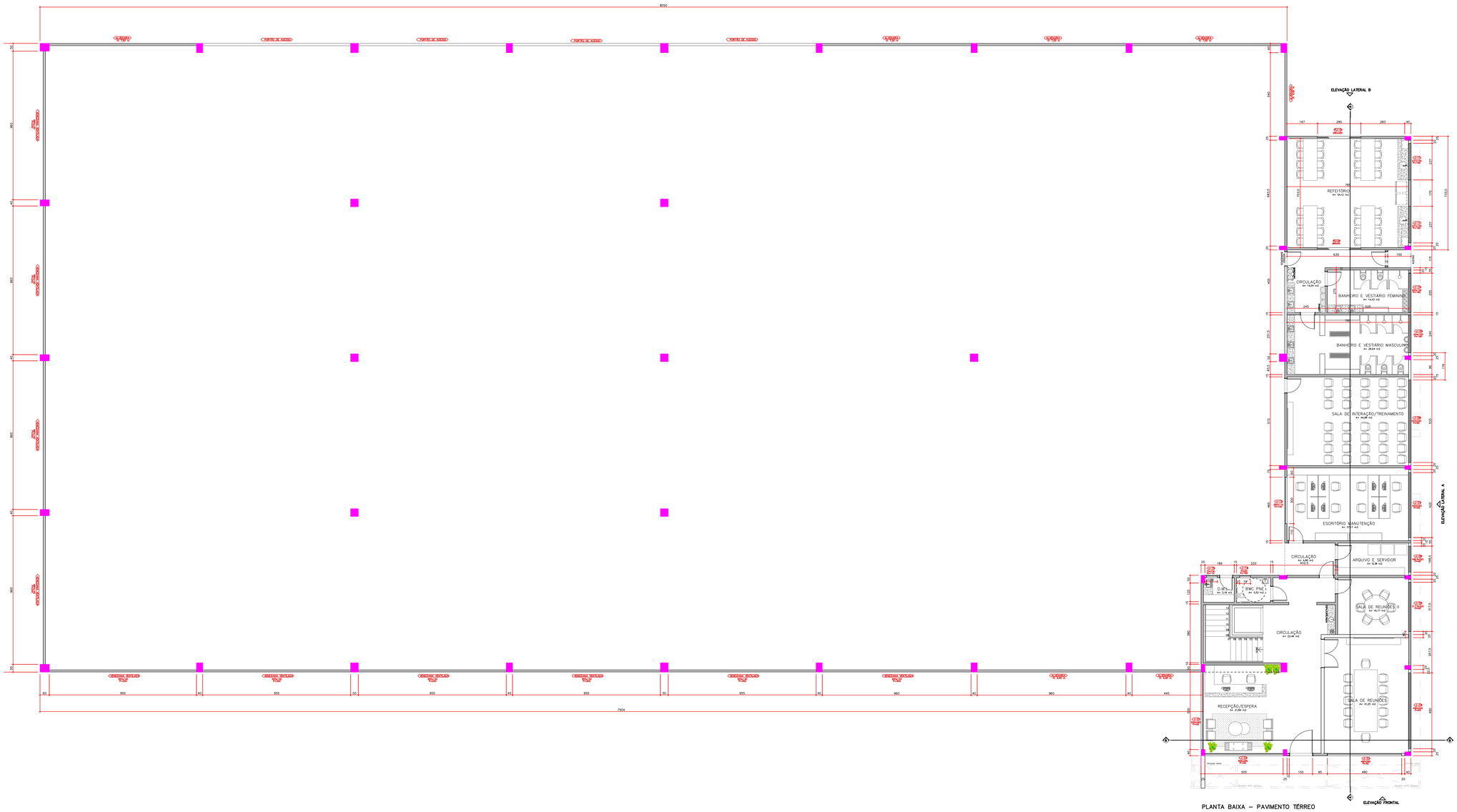
AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

02/07

NOME DO ARQUIVO
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 (PREFEITURA) II.DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



PLANTA BAIXA – PAVIMENTO TÉRREO

ESCALA: 1/100

ÁREA: 3.610,13 m2

REVISÃO	DATA	DISCRIMINAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

OBRA:

SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

LOCAL:

RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:

PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA: JUNHO 2025

DESENHO: JÉSSICA LETENSKI

REFERÊNCIA:

ESCALA: 1/100

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TÉRREO

AUTOR PROJETO:

JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:

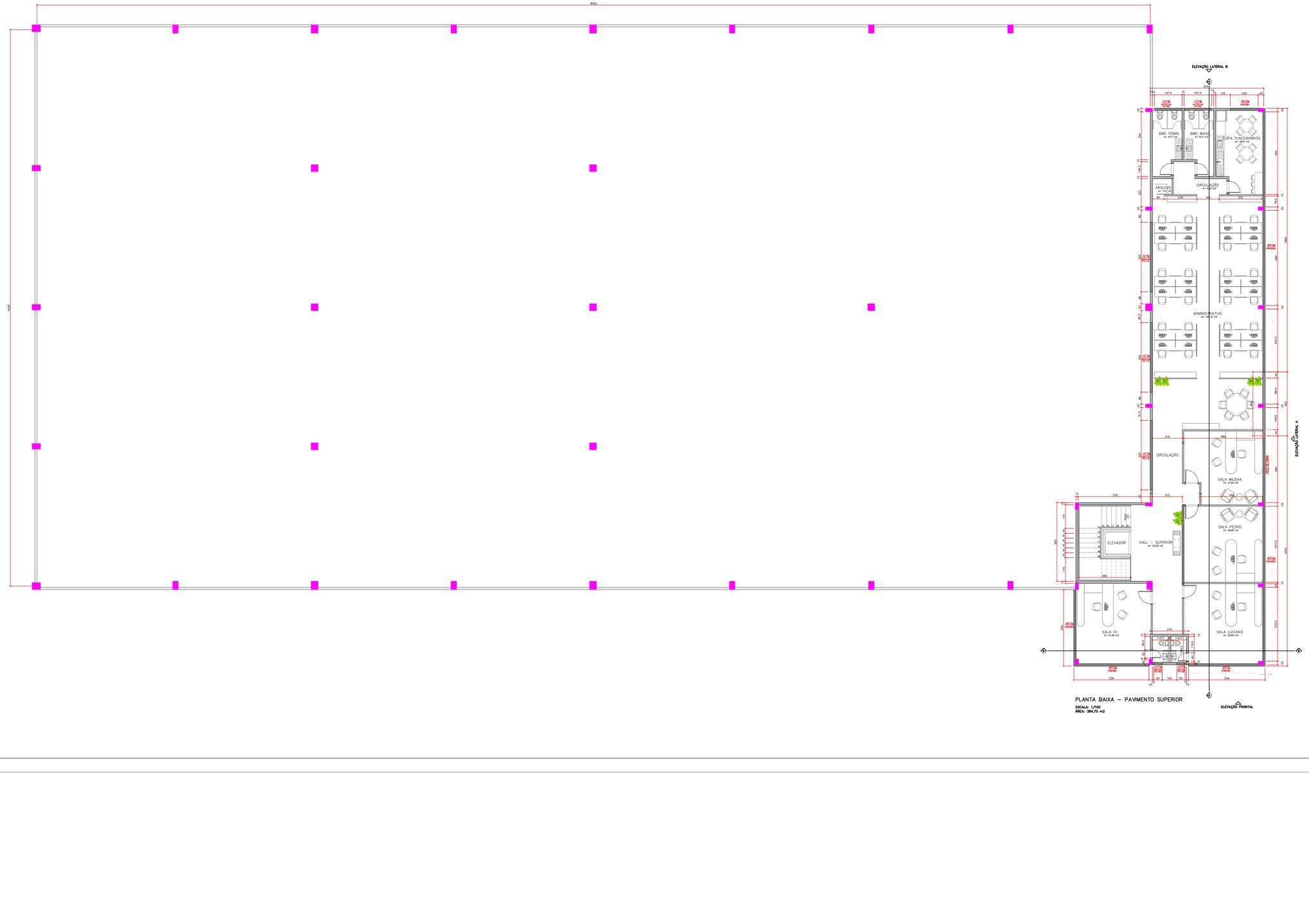
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

03/07

NOME DO ARQUIVO:

PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 (PREFEITURA) 01.DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



PLANTA BAIXA – PAVIMENTO SUPERIOR

ESCALA: 1/100
ÁREA: 384,70 m2

REVISÃO	DATA	DISCRIMINAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

OBRA
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, lação de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

LOCAL
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA: JUNHO 2025
DESENHO: JÉSSICA LETENSKI
REFERÊNCIA
ESCALA: 1/100

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO SUPERIOR

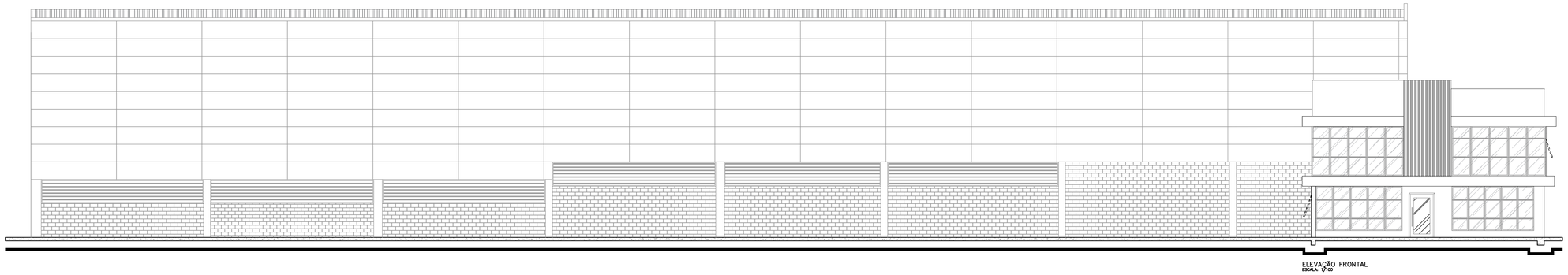
AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

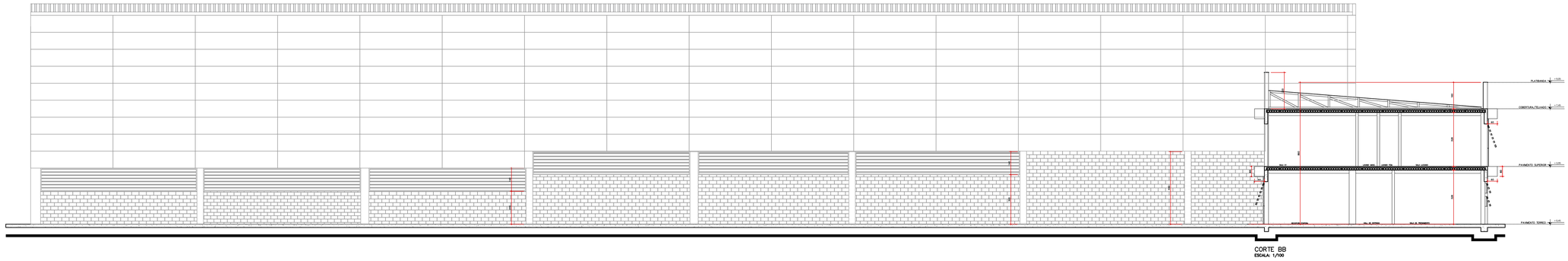
04/07

NOME DO ARQUIVO
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 (PREFEITURA) 0.DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



ELEVAÇÃO FRONTAL
ESCALA: 1/100



CORTE BB
ESCALA: 1/100

OBRA
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, locação de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

LOCAL
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA
JUNHO 2025

DESENHO
JÉSSICA LETENSKI

REFERÊNCIA
ELEVAÇÃO E CORTE

ESCALA
1/100

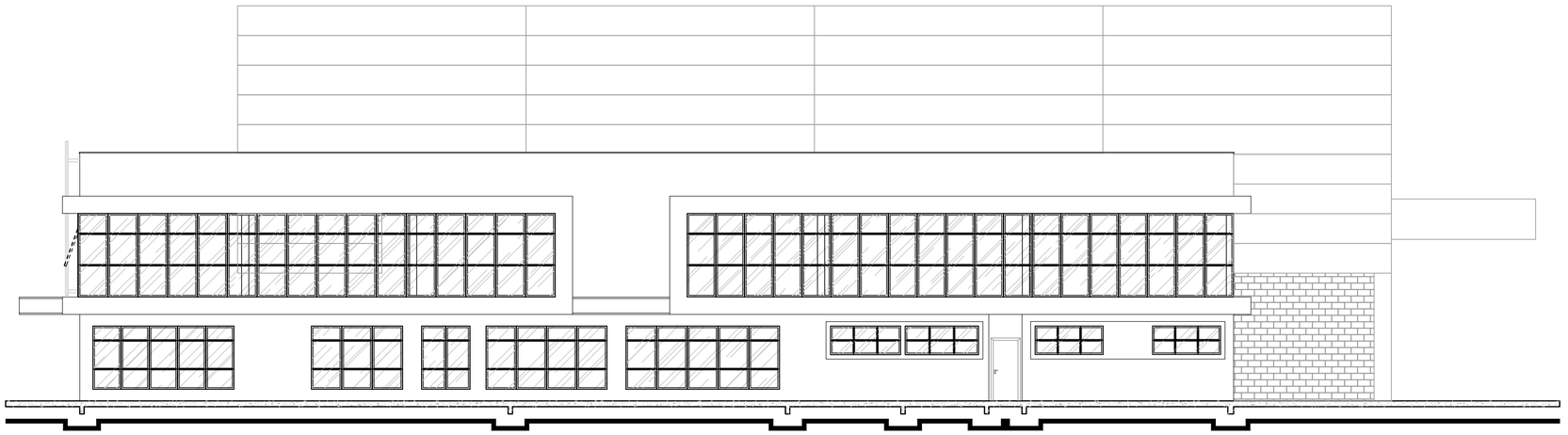
AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

05/07

NOME DO ARQUIVO
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 (PREFEITURA) DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



ELEVAÇÃO LATERAL A
ESCALA: 1/100



CORTE AA
ESCALA: 1/100

OBRA
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, loção de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.
LOCAL
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA
JUNHO 2025
DESENHO
JÉSSICA LETENSKI
ESCALA
1/100

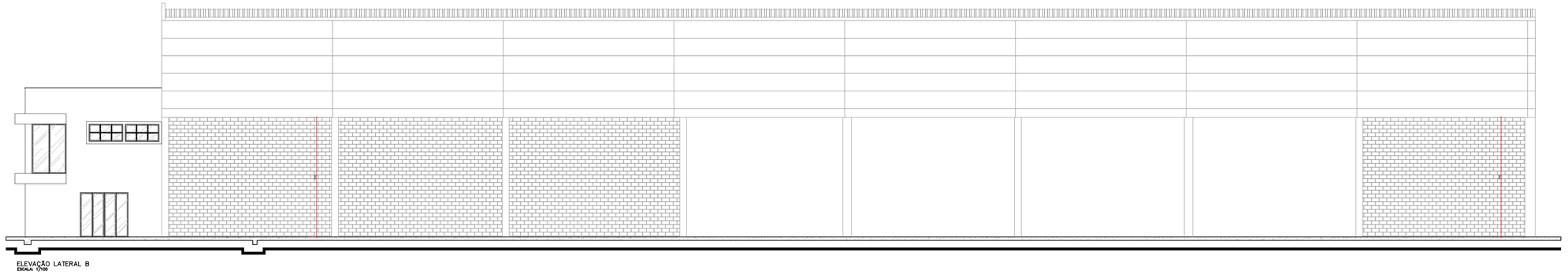
REFERÊNCIA
ELEVAÇÃO E CORTE

AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

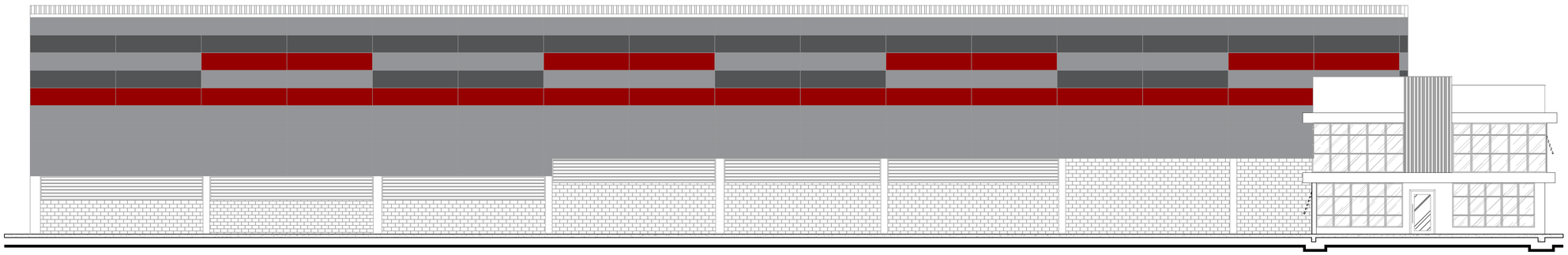
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

06/07
NOME DO ARQUIVO
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH 2025 (PREFEITURA) DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



ELEVAÇÃO LATERAL B
ESCALA: 1/100



ELEVAÇÃO FRONTAL
ESCALA: 1/100



ELEVAÇÃO LATERAL A
ESCALA: 1/100

OBRA:
SERVIÇO TIPO 2 EM PRÉ-MOLDADO E ALVENARIA, COM 2 PAVIMENTOS.
Serviços de fundação, lação de equipamentos para construção civil e transporte rodoviários de cargas.

LOCAL:
RUA JOAQUIM ALVES FONTES, 460 - JUREMA

PROPRIETÁRIO:
PRETECH FUNDAÇÕES LTDA.

DATA: JUNHO 2025

DESENHO: JÉSSICA LETENSKI

REFERÊNCIA:
ELEVAÇÕES

ESCALA: 1/100

AUTOR PROJETO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

07/07

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO:
JÉSSICA CAROLINE LETENSKI
ARQUITETA - CAU A223202-2

NOME DO ARQUIVO:
PROJETO EXECUTIVO_PRETECH (SERVIÇOS) 07.DWG

© 2013 - TODOS OS DIREITOS RESERVADOS

AO REQUERENTE:

PRETECH FUNDAÇÕES LTDA

Em resposta ao protocolo 202508064318298855

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202508064318298855 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.465.0011.0000, em reunião do dia 03 de setembro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de serviço 2, para fins de construção de 4.097,50m². **Obs:** Fica condicionada a análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando que a área utilizada para a atividade, construída ou não, ultrapassa 5.000m².

Em, 04 de setembro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)
Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO
no dia 04/09/2025 e hora 10:49:00 mediante autorização por login e senha.

Documento vinculado ao protocolo 202508064318298855
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
022b0b3d2cd0

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
73.367.955/0001-55 **MATRIZ**		**17/09/1993**

NOME EMPRESARIAL
PRETECH FUNDACOES LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
PRETECH	**DEMAIS**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
43.91-6-00 - Obras de fundações

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
43.99-1-01 - Administração de obras
49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional
71.12-0-00 - Serviços de engenharia
77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes

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

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R PEDRINA COSTA VISKI	**586**	**BRCAO I**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
83.020-625	**ITALIA**	**SAO JOSE DOS PINHAIS**	**PR**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
FINANCEIRO@PRETECH.COM.BR	**(41) 3282-5454**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**07/06/2006**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

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

Emitido no dia **10/09/2025** às **20:39:58** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**