

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
POSTO DE ABASTECIMENTO – Comércio e Serviço Específico

Luiz Henrique Singer
CPF: 082.864.529-92

Avenida Guatupê – nº 3269

Guatupê- São José dos Pinhais/PR

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.113.0016.0000

São José dos Pinhais, Paraná

2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. INFORMAÇÕES GERAIS	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
3.1. Localização do Empreendimento	7
3.2. Área do Imóvel	11
3.3. Histórico do Terreno	11
3.4. Panorama Atual.....	16
3.5. Infraestrutura	19
3.6. Condicionantes Ambientais.....	19
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	25
4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos	25
4.2. Horário de Funcionamento	26
4.3. Número de Funcionários e Clientes	26
4.4. Acessos	28
4.5. Estacionamento e Área de Acumulação	32
4.6. Identificação da Área de Influência.....	34
4.6.1. Diretrizes viárias	35
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	38
5.1. Equipamentos urbanos e comunitários.....	38
5.2. Uso e ocupação do solo	40
5.3. Valorização Imobiliária	43
5.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público	44
5.5. Ventilação e iluminação	48
5.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.....	49
5.7. Drenagem Urbana	50
5.8. Socioeconômicos	51
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	54
7. PARECER CONCLUSIVO	63
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	66
9. ANEXOS	67

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Zoneamento São José dos Pinhais	8
Figura 2 – Zoneamento do Imóvel e Empreendimento.....	9
Figura 3 – Localização do imóvel.....	10
Figura 4 – Localização do Empreendimento - Entorno.....	11
Figura 5 – Imagem em 2004	12
Figura 6 – Imagem em 2010	12
Figura 7 – Imagem em 2015	13
Figura 8 – Imagem em 2020	13
Figura 9 – Imagem em 2023	14
Figura 10 – Imagem em 2025	14
Figura 11 – Imagem em 2025	15
Figura 12 – Imagem em 2025	15
Figura 13 – Imagem Superior Drone	16
Figura 14 – Imagem Superior Drone	16
Figura 15 – Imagem Superior Drone	17
Figura 16 – Frente Avenida Guatupê	17
Figura 17 – Esquina	18
Figura 18 – Frente Rua João da Paz Oliveira	18
Figura 19 – Altimetria da Região	20
Figura 20 – Terreno.....	21
Figura 21 – Hidrografia Local	23
Figura 22 – Hidrografia Regional	23
Figura 23 – Hidrografia Regional.....	26
Figura 24 – Frentes	28
Figura 25 – Principais Acessos da Região	29
Figura 26 – Cruzamento.....	30
Figura 27 – Via lateral	31
Figura 28 – Vias Vista Superior.....	31
Figura 29 – Áreas de Influência.....	35
Figura 30 – Mapa complementar do Sistema Viário.....	36
Figura 31 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Dimensão Total do Imóvel	41
Figura 32 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Buffer 100 Metros	42
Figura 33 – Estrutura Viária.....	44
Figura 34 – Ponto de Ônibus.....	46

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela de Vagas de Estacionamento	33
Tabela 2 – População	52
Tabela 3 – Impactos na Infraestrutura	55
Tabela 4 – Impactos na Infraestrutura	56
Tabela 5 – Impactos no Sistema Viário	57
Tabela 6 – Impactos na Morfologia Urbana.....	58
Tabela 7 – Matriz de Impactos na Fase de Obras do Empreendimento	59
Tabela 8 – Impactos no Meio Ambiente	60

1. INTRODUÇÃO

Previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001) nos artigos 36a 38, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento para que se possa fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno, estudo que deve ser analisado e aprovado pelo poder público. O EIV vem agir no sentido de controlar os efeitos do empreendimento com planejamento urbano e ambiental, de forma que gere ações mitigadoras e compensatórias para a minimização de riscos e danos ambientais e urbanísticos na área que pode ser afetada pelo empreendimento. Por isso o EIV é um instrumento de real valor ao cumprimentoda função social da propriedade privada. Tem o poder de dirimir a incapacidade de leis de uso e ocupação do solo em abarcar a diversidade de situações surgidas no ambiente das cidades. Assim o objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser subsidiar com dados reais as decisões de conselhosavaliadores a respeito de pedidos de mudança de zoneamento, de permissão de instalação de polos geradores de tráfego, de loteamentos e etc., dando oportunidade à exigência de adequações e melhorias no projeto proposto e no entorno, através de ações de mitigação sobre o impacto gerado, ou seja, minoração dos efeitos do empreendimento ou atividade no meio urbano, além de medidas compensatórias para o mesmo meio no qual a atividade ou empreendimento está instalado.

No município de São José dos Pinhais, o EIV foi instituído pela Lei Complementar nº 100/15, que dispõe sobre o Plano Diretor municipal e entrou em vigência em 12 de setembro de 2015. Já a Lei Complementar Nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo, eem seu vigésimo oitavo artigo estabelece a obrigatoriedade da elaboração de EIV para usos comerciais, de serviço, industriais e públicos com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00 m². Assim, para o efetivocumprimento da legislação estabelecida, o presente EIV visa especificamente avaliar os impactos nos meios físico, biológico e antrópico decorrentes da instalação do empreendimento que será denominado Posto Tio Zico Guatupê, no município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

O Posto Tio Zico Guatupê atuará no ramo de comercialização varejista de combustíveis, lubrificantes, lubrificação, e loja de conveniência aos seus clientes.

O imóvel possui aproximadamente 1000 m² de área total, onde pretende-se a construção do posto de combustível.

Ressalta-se que o imóvel em questão não possui em seu interior área de preservação permanente, corpo hídrico ou nascente e também não compreende a nenhuma área de manancial da região metropolitana de Curitiba.

A fim de elucidar todas as relações do referido imóvel com o seu entorno, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ora realizado pretende realizar um levantamento dos impactos, positivos ou negativos, nos âmbitos estruturais, sociais, ambientais e econômicos, que a instalação do empreendimento pode causar em sua área de influência, propondo medidas para tratar cada relação identificada da melhor maneira possível.

Ainda que a área construída prevista seja de aproximadamente 1.000 m², a análise técnica e urbanística do município estabelece a obrigatoriedade do EIV para atividades classificadas como Comércio e Serviço Específico – Posto de Combustível, por se tratar de empreendimento potencialmente gerador de impactos viários e ambientais, conforme LC nº 107/2016, art. 28.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

Empreendimento/ Imóvel:

Luiz Henrique Singer - CPF: 082.864.529-92

Endereço: Avenida Guatupê, nº 3269

Bairro: Guatupê

Município: São José dos Pinhais

CEP: 83.060-090

Proprietário / Empreendedor:

Luiz Henrique Singer

Responsável Técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança:

Caroline Rodrigues da Silva

TécnoLOGA em Gestão Ambiental - CRQ/PR: 09203939

Telefone: (41) 99276-4939

E-mail: caroline@cseambiental.com.br

ART nº 28082.02503.58436.77575

Anna Flavia Gonçalves

Engenheira Ambiental – CREA PR-230238/D

Telefone: 41 98476-3601

E-mail: tecnico@cseconsultoriaambiental.com.br

ART nº 1720254946910

Responsável Técnico pelo Projeto de implantação

Maria Ângela Bento Leite Ferreira

Arquiteta e Urbanista - CAU A011640-8

Telefone: 41 9946-2429

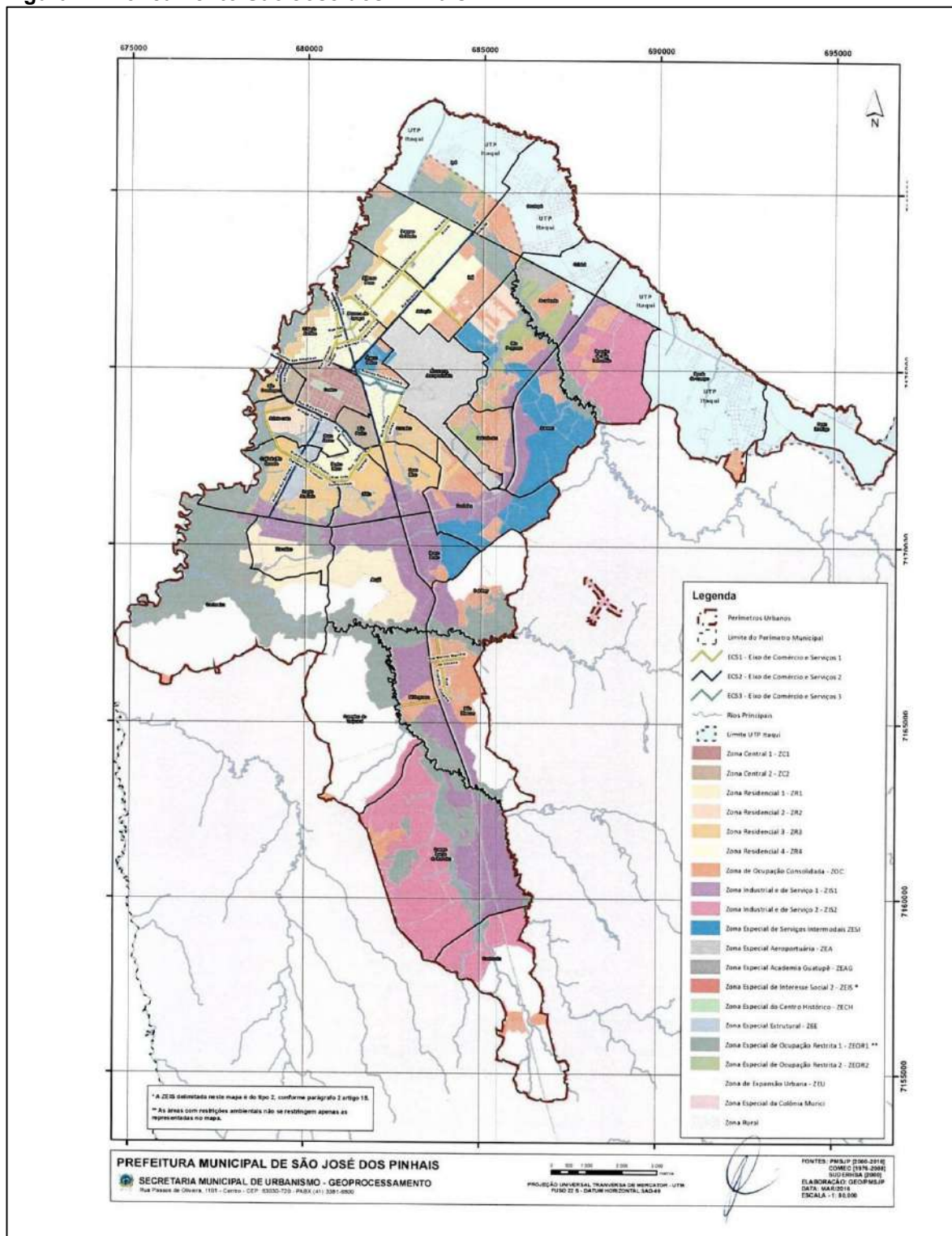
E-mail: maribento.arq@gmail.com

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Localização do Empreendimento

O empreendimento objeto desse estudo, será instalado Avenida Guatupê, nº 3269, Bairro Guatupê, CEP 83.060-090, no Município São José dos Pinhais – Paraná. O imóvel corresponde ao registro das Matrículas nº 20.363 e 20.146 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Em Consulta amarela realizada definiu-se que está localizado em ZUC – Zona Urbanização Consolidada I, com coordenadas geográficas de Latitude - 25°29'11.93" S e Longitude: -49°08'20.32" W. Na Figura 1, é possível observar um mapa de zoneamento do município de São José dos Pinhais (SJP), disponibilizado em meios digitais para consulta pública, que apresenta a divisão territorial conforme os diferentes usos e ocupações do solo estabelecidos pela legislação municipal.

Figura 1 – Zoneamento São José dos Pinhais



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

Na Figura 2, observa-se a imagem disponibilizada pela Guia Amarela, a qual destaca de forma objetiva a zona específica em que o imóvel/empreendimento se encontra, permitindo a identificação clara do enquadramento territorial conforme o zoneamento municipal.

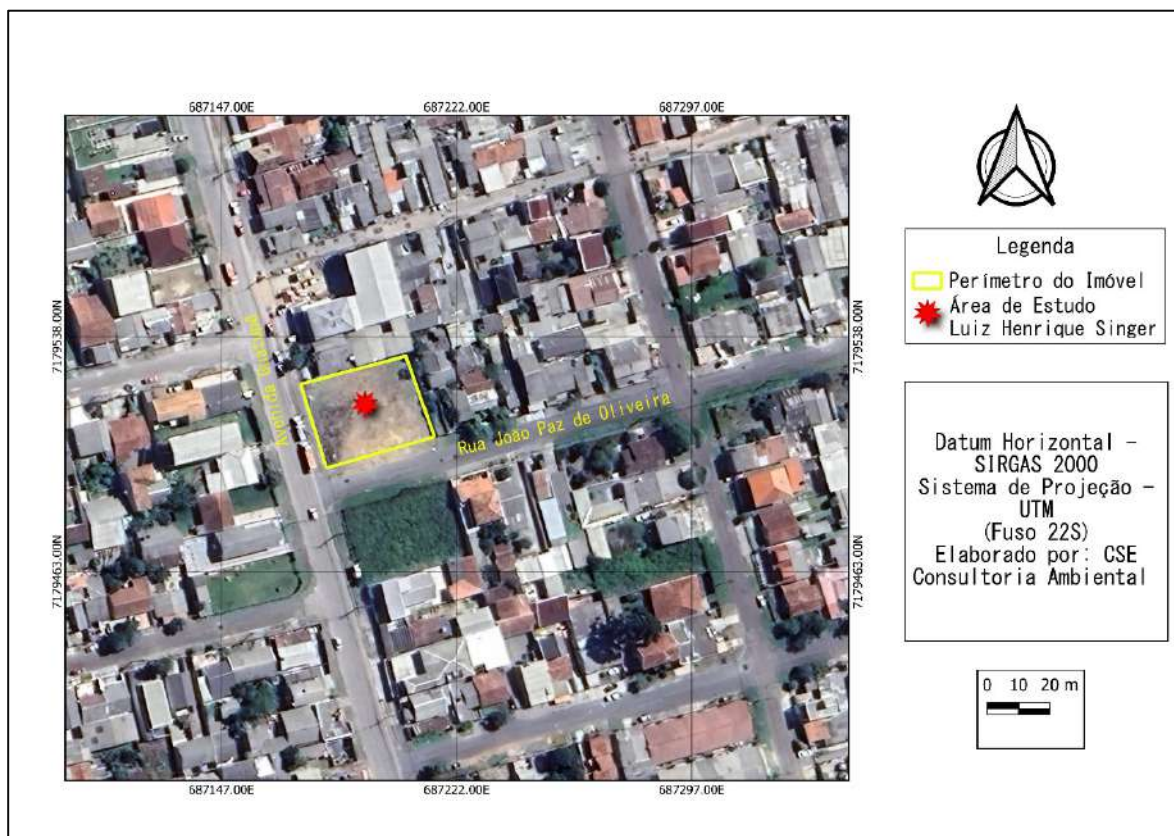
Figura 2 – Zoneamento do Imóvel e Empreendimento



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

A área possui formato quadrado em esquina, cuja frente se encontra delimitada em aproximadamente 29,00 metros pela Avenida Guatupê, à direita Rua Jorge da Paz Oliveira possui aproximadamente 35,00 metros o que corresponde a uma área total de aproximadamente 1.000 metros quadrados. A figura a seguir mostra em destaque os limites do empreendimento (linha de cor amarela) e a localização, além do entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

Figura 3 – Localização do Imóvel



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

A vizinhança do empreendimento é composta em sua maioria por residências, indústrias e comércio.

Figura 4 – Localização do Empreendimento - Entorno



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

3.2. Área do Imóvel

O imóvel possui aproximadamente 1.000 m² de área total, onde pretende-se a construção do posto de combustível.

3.3. Histórico do Terreno

De acordo com o histórico do Google Earth, pôde-se compreender de que forma área foi utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região, a expressividade de caráter local.

Nesta etapa foram analisadas as imagens do terreno no período entre 2004 e 2025 através do Google Earth.

De acordo com a visualização das imagens de satélite antigas disponibilizadas pelo histórico do Google Earth, em 2004 o imóvel se mantém sem alterações significativas ao longo de 20 anos.

Figura 5 – Imagem em 2004



Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 6 – Imagem em 2010



Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 7 – Imagem em 2015



Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 8 – Imagem em 2020



Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 9 – Imagem em 2023



Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 10 – Imagem em 2025



Fonte: CSE, 2025.

Figura 11 – Imagem em 2025



Fonte: CSE 2025.

Figura 12 – Imagem em 2025



Fonte: CSE 2025.

3.4. Panorama Atual

Atualmente a estrutura física do imóvel segue nas imagens, fotografadas em setembro de 2025, e apresentam a situação atual do imóvel e seu entorno.

Figura 13 – Imagem Superior Drone



Fonte: CSE 2025.

Figura 14 – Imagem Superior Drone



Fonte: CSE 2025.

Figura 15 – Imagem Superior Drone



Fonte: CSE 2025.

Figura 16 – Frente Avenida Guatupê



Fonte: CSE 2025.

Figura 17 – Esquina



Fonte: CSE 2025.

Figura 18 – Frente Rua João da Paz Oliveira



Fonte: CSE 2025

3.5. Infraestrutura

De acordo com a base de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2017), e confirmado pela visita técnica ao local, observou-se que o empreendimento é atendido pela coleta municipal de resíduo doméstico, bem como pela rede de telefonia fixa, iluminação pública e de energia elétrica, rede pública de fornecimento de água e coletora de esgoto.

3.6. Condicionantes Ambientais

3.6.1. Topografia

A análise da altimetria da área de estudo, representada pelas curvas de nível sobrepostas à imagem de satélite e permite observar que o terreno se insere em uma região de relevo levemente ondulado. As variações altimétricas são perceptíveis pela disposição das curvas, que indicam pequenas diferenças de cota ao longo do espaço urbano, embora sem a presença de declividades acentuadas.

O ponto correspondente ao empreendimento localiza-se em uma cota intermediária do relevo, caracterizando-se como área estável para ocupação. A distribuição das curvas sugere a existência de suaves transições altimétricas nos arredores, que direcionam os fluxos naturais do relevo, integrando-se à malha urbana consolidada.

Do ponto de vista urbanístico, a topografia observada não representa barreiras significativas à implantação do empreendimento, sendo compatível com o uso proposto. O relevo suavemente ondulado poderá contribuir para o ordenamento paisagístico da área, além de possibilitar uma integração harmônica entre a edificação e o entorno.

Dessa forma, a interpretação da altimetria evidencia que o terreno apresenta condições adequadas sob o aspecto topográfico, com variações de relevo compatíveis com a ocupação urbana já estabelecida. A leitura deste aspecto é fundamental, pois auxilia na compreensão da inserção espacial do empreendimento e de sua relação com a morfologia do território.

Figura 19 – Altimetria da Região



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

3.6.2. Vegetação

No imóvel não existe nenhuma vegetação para supressão, conforme evidenciado na imagem abaixo:

Figura 20 – Terreno



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

3.6.3. Hidrografia

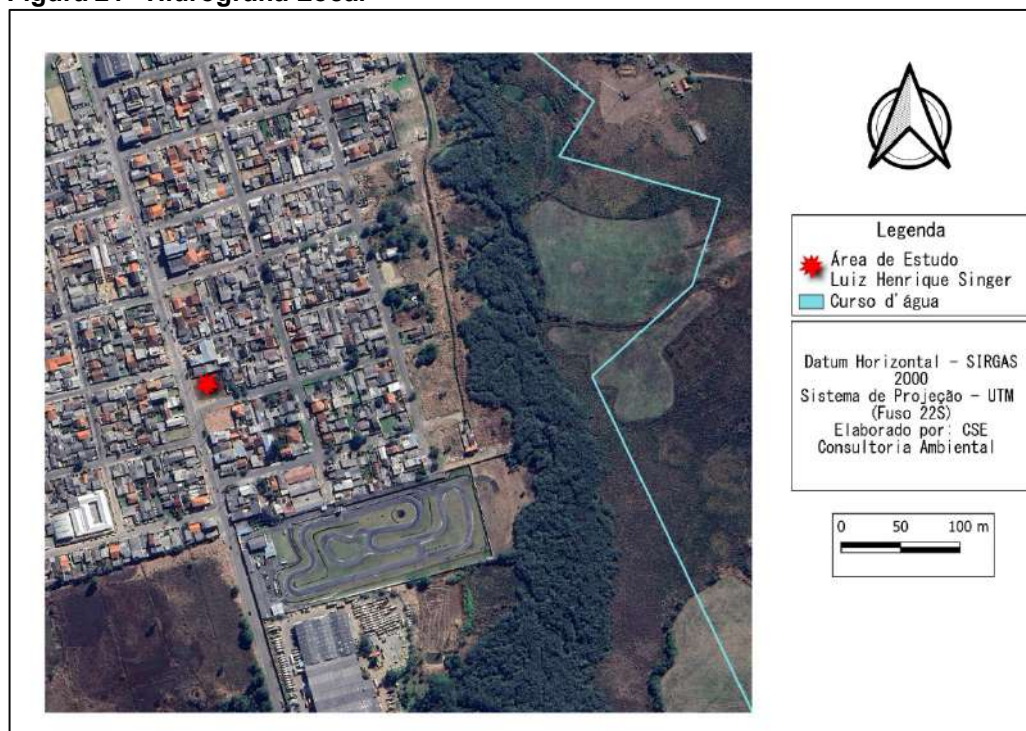
Quanto aos recursos hídricos, através de mapa hidrográfico, foi identificado que a área objeto do presente Estudo de Impacto de Vizinhança está situada em zona urbana consolidada, próxima a curso d'água de médio porte, conforme identificado nos mapas de hidrografia em escala local e regional. Este corpo hídrico integra a rede de drenagem natural da bacia, desempenhando função importante na captação e condução das águas pluviais da região.

Importa destacar que o referido curso d'água encontra-se fora dos limites da área de intervenção do empreendimento, não estando inserido em Área de Preservação Permanente (APP) da área de estudo, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). Dessa forma, sua presença não representa fator de restrição ou interferência na implantação e operação do empreendimento, visto que não há sobreposição com a área diretamente afetada pelo projeto.

Em escala regional, observa-se que este curso d'água compõe um sistema hidrográfico interligado a corpos hídricos de maior porte situados a jusante. Entretanto, sua influência se restringe ao funcionamento do sistema de drenagem natural, sem qualquer relação direta com a ocupação do terreno em análise.

Conclui-se, portanto, que a hidrografia local não gera condicionantes relevantes ao empreendimento, uma vez que o curso d'água identificado não se insere na poligonal do projeto e não se enquadra como APP no trecho analisado, não havendo impactos significativos sobre o mesmo decorrentes da implantação ou operação da atividade proposta.

Figura 21 –Hidrografia Local



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 22 –Hidrografia Regional



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

3.6.4. Clima

De acordo com a classificação climática estabelecida pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2017), São José dos Pinhais, de acordo com a classificação de Koppen (classificação climática no Paraná), está englobado na opção Cfb – Clima temperado propriamente dito; temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C (mesotérmico), com verões frescos, temperatura média no mês mais quente abaixo de 22°C e sem estação seca definida.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

O empreendimento em questão, trata-se de um posto de combustíveis que atuará na comercialização varejista de combustíveis, lubrificantes, lubrificação, e loja de conveniência aos seus clientes.

A referida atividade desenvolvida no local é classificada como atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m², o que permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pelo Plano Diretor - Zoneamento, que prevê como uso permissível as atividades, entretanto com observações quanto a Lei de Zoneamento de uso e ocupação do solo, sendo estas:

(3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaqui.

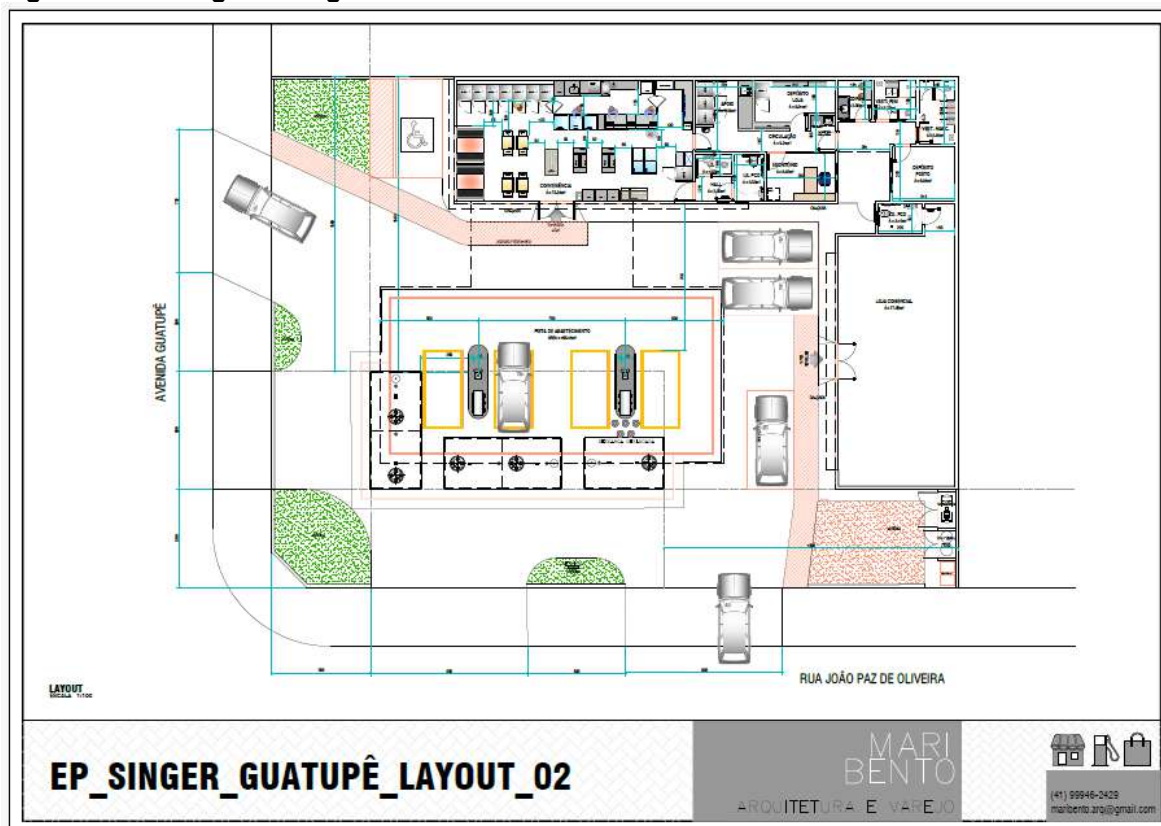
(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

Não há evidencias de alvarás de construção e conclusão de obras, dado que não houveram construções nos últimos 20 anos.

Projeto 1 - Implantação

Abaixo segue imagem do projeto de implantação do posto, que também está em anexo para melhor visualização.

Figura 23 –Hidrografia Regional



Fonte: Arquitetura.

4.2. Horário de Funcionamento

O empreendimento em questão ter seu horário de funcionamento das 6 horas às 22 h 30 min.

4.3. Número de Funcionários e Clientes

O empreendedor estima que para realização das atividades será necessária a contratação de aproximadamente 12 colaboradores.

O empreendimento contará com duas ilhas de abastecimento e uma equipe de 12 colaboradores atuando nas diversas frentes operacionais.

Com base na projeção de comercialização mensal de aproximadamente 200.000 litros de combustíveis, distribuídos da seguinte forma: 80% (160.000 litros/mês) destinados a veículos leves abastecidos com gasolina e etanol e 20% (40.000 litros/mês) destinados a veículos de carga abastecidos com óleo diesel, foi realizada a estimativa de atendimento ao público do empreendimento.

Considerando a capacidade média de abastecimento de 45 litros por veículo leve e de 300 litros por veículo de carga, obtém-se a seguinte projeção:

- Veículos leves (gasolina/etanol): $160.000 \div 45 \approx 3.560$ veículos/mês;
- Veículos de carga (diesel): $40.000 \div 300 \approx 133$ veículos/mês;
- Total projetado de veículos atendidos: ≈ 3.690 veículos/mês.

Para fins de estimativa de público circulante, adota-se a média de duas pessoas por veículo, resultando em aproximadamente 7.400 pessoas/mês.

Esse fluxo de veículos e pessoas evidencia não apenas a demanda direta pelos serviços de abastecimento, mas também o potencial de atração de consumidores para os demais serviços ofertados no empreendimento (loja de conveniência, serviços automotivos, etc.), com impacto positivo na dinâmica econômica local, geração de empregos diretos e indiretos e incremento na oferta de bens e serviços à comunidade.

Do ponto de vista urbanístico, a projeção de tráfego decorrente desse fluxo apresenta-se compatível com a capacidade instalada da malha viária local, sobretudo em função do baixo volume de veículos pesados estimado (cerca de 133/mês), reduzindo significativamente os potenciais impactos negativos sobre o sistema viário.

Assim, conclui-se que o empreendimento tende a exercer efeitos socioeconômicos positivos, com impactos sobre a circulação viária classificados como de baixa magnitude, não comprometendo a fluidez do tráfego na região. Cabe ressaltar se este cenário é uma estimativa, e este pode sofrer alterações com base no modo de consumo da população local.

4.4. Acessos

O imóvel em questão possui 2 frentes, 1 pela Avenida Guatupê e 1 pela Rua João Paz de Oliveira.

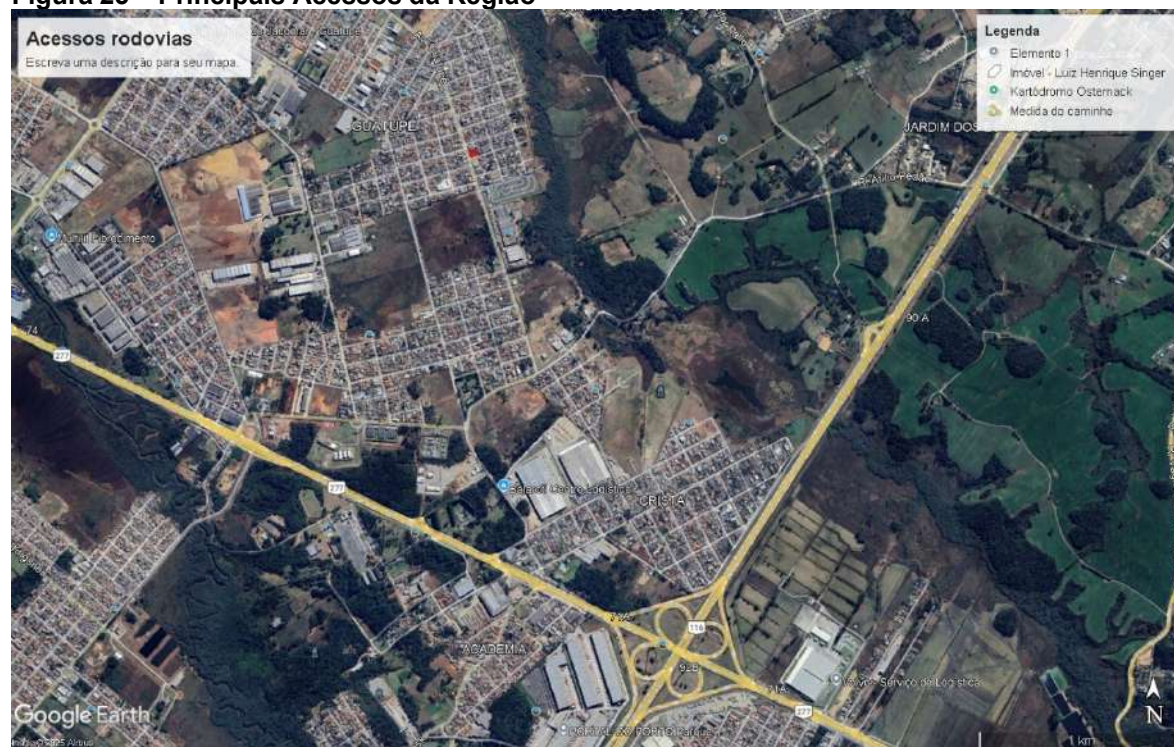
Figura 24 – Frentes



Fonte: CSE 2025.

O imóvel está localizado em região residencial, com loteamento regular com proximidade há 2 rodovias importantes: BR 277 e BR 116.

Figura 25 – Principais Acessos da Região



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2025.

Como pode ser observado nas imagens a seguir, as ruas das principais rotas de acesso têm capacidade de comportar o tráfego previsto para o empreendimento, visto que são amplas para uso de veículos leves e pesados. Cabe ressaltar que a instalação do empreendimento não tem o impacto de aumentar o fluxo nas vias, mas sim reduzir o fluxo em outras vias, evitando o deslocamento de veículos para abastecimento em outros locais.

Figura 26 – Cruzamento



Fonte: CSE 2025

Figura 27 – Via lateral



Fonte: CSE 2025.

Figura 28 – Vias Vista Superior



Fonte: CSE 2025.

4.5. Estacionamento e Área de Acumulação

O estacionamento do empreendimento deverá ser projetado em conformidade com o Anexo IX do Código de Obras de São José dos Pinhais (LC nº 105/2016 e alterações), enquadrando-se no uso comércio e serviço específico – posto de combustível. Considerando a área construída de 600 m², deverá ser adotada a proporção de 1 vaga / 100 m², resultando em um mínimo de 6 vagas de estacionamento.

Do total de vagas a serem previstas, deverão ser reservadas:

- 1 vaga destinada a pessoas com deficiência (PCD), equivalente a 2% do total (mínimo 1), posicionada próxima ao acesso, devidamente sinalizada e com faixa lateral de circulação mínima de 1,20 m, atendendo à Lei nº 10.098/2000, ao Decreto nº 5.296/2004 e à ABNT NBR 9050:2020;
- 1 vaga destinada a pessoas idosas, correspondente a 5% do total (mínimo 1), localizada em área de maior comodidade, conforme determina o Estatuto da Pessoa Idosa – Lei nº 10.741/2003.

As vagas deverão possuir dimensões mínimas de 2,50 × 5,00 m, atendendo ao Código de Obras para usos comerciais/serviços, e os corredores de circulação deverão respeitar as larguras mínimas exigidas em função do ângulo de disposição das vagas (3,50 m para 45°, 4,00 m para 60°, ou 5,00 m para 90°).

O acesso de veículos deverá prever uma área de acumulação mínima de 5,0 m antes da via pública, conforme art. 153 do Código de Obras, garantindo que não haja interferência no tráfego externo. Todas as vagas deverão ser projetadas dentro dos limites do lote, sem utilização de recuos obrigatórios, em atendimento à Lei de Zoneamento – LC nº 107/2016.

Dessa forma, o dimensionamento do estacionamento deverá assegurar a acessibilidade universal, o atendimento às legislações municipais e federais e a conformidade com o Termo de Referência do EIV (IN nº 02/2023, Anexo III)

Tabela 1 – Tabela de Vagas de Estacionamento

Uso	Nº de vagas de veículos leves	Nº de vagas de veículos leves	Unidades de Proporção
Comércio e serviço específico	No caso de outros usos em conjunto com posto de abastecimento deverá ser observada a proporção de vagas de estacionamento e de área de manobra de carga/descarga para cada uso.		

Fonte: LEI COMPLEMENTAR Nº 105, DE 09 DE MARÇO DE 2016

Conforme o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 – Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais, a atividade de Comércio e Serviço Específico – Posto de Abastecimento não possui quantitativo mínimo de vagas definido de forma direta. O dispositivo apenas estabelece que, nos casos em que o posto seja conjugado a outros usos, deve ser observada a proporção de vagas de estacionamento e a área de manobra de carga/descarga correspondente a cada uso.

Considerando que o empreendimento prevê a implantação de uma Loja de Conveniência integrada ao posto e que não existe enquadramento específico na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 107/2016 e alterações) para esta atividade, adota-se a classificação Comércio 1. Para este enquadramento, a proporção estabelecida é de 1 vaga para cada 100 m² de área construída. Assim, tomando-se como referência a área construída da loja (600 m²), deverá ser projetado um mínimo de 6 vagas de veículos leves.

Do total de vagas, é obrigatório reservar:

- 2% (mínimo 1) para pessoas com deficiência (PCD), com faixa lateral de 1,20 m e rota acessível, conforme Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT NBR 9050:2020;
- 5% (mínimo 1) para pessoas idosas, em áreas de maior comodidade, conforme o Estatuto da Pessoa Idosa – Lei nº 10.741/2003.

As vagas deverão ser projetadas com dimensões mínimas de 2,50 × 5,00 m para uso comercial/serviço, e os corredores de circulação deverão respeitar as larguras mínimas previstas no Código de Obras de acordo com o ângulo de disposição das vagas.

Além disso, o acesso ao estacionamento deverá prever área de acumulação de veículos de, no mínimo, 5,0 m, conforme art. 153 do Código de Obras, evitando a formação de filas na via pública. Todas as vagas deverão estar dentro dos limites do lote, não sendo permitida a utilização de recuos obrigatórios, conforme a Lei de Zoneamento (LC nº 107/2016).

4.6. Identificação da Área de Influência

Analizou-se neste estudo um alcance de influência e impacto em raios de abrangência consoantes com a área a ser construída/porte, a atividade desenvolvida e local.

A Área Diretamente Afetada (ADA) é definida como o local do projeto em questão, onde ocorrerá a intervenção direta para instalar a infraestrutura desejada e onde as atividades do empreendimento serão realizadas posteriormente.

De acordo com a definição do Ministério das Cidades (2017), a Área de Influência Direta (AID) corresponde à região circundante na qual os efeitos resultantes do empreendimento afetam principalmente os espaços urbanos e as atividades diárias da população. Para o Posto de Abastecimento proposto, a Área de Influência Direta foi delimitada considerando, sobretudo, os impactos dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como nos aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso do solo. Considera-se que a influência direta (AID) está inserida em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo as quadras mais próximas, as vias públicas e os imóveis lindeiros, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

A Área de Influência Indireta (AII) abrange regiões mais amplas ou regionais em que os efeitos do empreendimento são secundários, especialmente durante a fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). No caso específico do empreendimento, a Área de Influência Indireta foi delimitada considerando os impactos no sistema viário (principalmente devido aos fluxos de tráfego nas vias de distribuição e deslocamento para outras regiões), nas redes de serviços e infraestruturas públicas, e nas atividades socioeconômicas locais. Considera-se que a influência indireta (AII) está inserida em uma circunferência de raio de 1.000 metros, contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo a extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento (vias de acesso até os nós de tráfego mais próximos), para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as redes de serviços públicos,

transporte coletivo, e equipamentos públicos, além das atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

Figura 29 – Áreas de Influência



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2025.

Nas áreas de influência direta e indireta, as características que compõem as regiões são muito similares, sendo que a área de influência indireta, mesmo maior, não é capaz de modificar o padrão já existente da área de influência direta. 80% do entorno é composto por áreas residenciais, o restante áreas de campo e até algumas empresas.

Não há a presença de corpos hídricos na área de influência direta do empreendimento. Na área de influência indireta, é possível observar a presença de um corpo hídrico de médio porte, mas que não intervém na implantação do empreendimento.

4.6.1. Diretrizes viárias

Para fins de análise das diretrizes viárias foi solicitada uma manifestação da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, que segue como anexo, para complementação foi elaborado um mapa do sistema viário.

Figura 30 – Mapa complementar do Sistema Viário



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

O mapa demonstra que o empreendimento está inserido em uma área urbana consolidada, caracterizada por um sistema viário bem definido, em formato predominantemente ortogonal, o que garante boa conectividade entre as vias e organização espacial do bairro. Essa configuração, marcada por quadras regulares e ruas pavimentadas, favorece tanto a circulação de veículos quanto a mobilidade de pedestres.

As vias locais, de menor porte, asseguram o acesso direto às residências e pequenos estabelecimentos comerciais presentes na região. Já as vias coletoras desempenham papel essencial na integração com o restante da malha urbana, permitindo conexões rápidas com corredores viários de maior capacidade.

No entorno, verifica-se também a presença de usos diversificados, como áreas residenciais, pequenas edificações comerciais e um equipamento de lazer e esporte (kartódromo, localizado ao sul). Esses usos, associados ao traçado viário existente, contribuem para dinamizar o fluxo, mas sem indicar gargalos significativos de circulação.

Assim, o sistema viário que envolve o empreendimento apresenta-se

estruturado e funcional, oferecendo condições adequadas para absorver a demanda de circulação gerada, bem como para integrar o novo uso à dinâmica urbana já estabelecida.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

5.1. Equipamentos urbanos e comunitários

5.1.1. Sistema de abastecimento de água

O bairro encontra-se atendido pela rede de abastecimento público de água, conforme informações obtidas no site da Prefeitura de São José dos Pinhais. A infraestrutura de fornecimento de água potável na região já está em operação e é capaz de atender a demanda dos moradores e empreendimentos locais.

5.1.2. Sistema de esgotamento sanitário

O bairro também está atendido pelo sistema de esgotamento sanitário, conforme informações disponíveis no site da Prefeitura de São José dos Pinhais.

5.1.3. Saúde

No que tange à capacidade do sistema de saúde, 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 define uma equipe do Programa da Saúde da Família para uma média de

3.000 pessoas. Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal da 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 média de atendimento dessas unidades de saúde é de 4.583 pessoas. Quanto à área física, o Programa de Requalificação de Unidades básicas de Saúde (MS, 2011)⁵ definiu para o Projeto Padronizado da UBS II uma área padrão de 415,00m², o que gera uma demanda de atendimento por espaço de 0,09m² por pessoa atendida (415m²/4.583 pessoas). Visto que devido à esta obra, não aumentará a população do local de forma significativa, permanece atendimento igualitariamente pela demanda de saúde atual da região, na unidade básica de saúde.

Deve-se considerar ainda, que a empresa poderá disponibilizar benefícios como planos de saúde a seus funcionários, e atendimentos de primeiros socorros no interior do estabelecimento, além de convênio com empresas particulares de emergências médicas, reduzindo-se, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde na região.

5.1.4. Educação

Por se tratar de atividade destinada, exclusivamente, comércio e serviço, a demanda por equipamentos educacionais é secundária, e representa uma responsabilidade indireta do empreendimento para com seus funcionários e suas respectivas famílias. Porém, nota-se que o bairro está bem servido pelo sistema educacional público.

5.1.5. Entretenimento

Por se tratar de um empreendimento classificado como posto de combustível, a análise referente a opções de entretenimento não será abordada neste estudo, uma vez que a atividade em questão possui caráter de comércio e serviço específico, voltado ao abastecimento de veículos e atividades correlatas, não se enquadrando na categoria de empreendimentos destinados ao lazer ou recreação.

5.2. Uso e ocupação do solo

De acordo com a Lei Complementar nº 107/2016 (Plano Diretor/Lei de Zoneamento de São José dos Pinhais) e conforme a Consulta Amarela em anexo, o imóvel está localizado na ZUC1 – Zona de Urbanização Consolidada I e não se sobrepõe às Áreas de Mananciais de Abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba, devendo atender ao disposto no Decreto Estadual nº 10.499/2022

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZUC1 estabelecem:

- Lote mínimo: 600 m²;
- Testada mínima: 12 m;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0;
- Taxa de ocupação básica: 50%;
- Taxa de permeabilidade mínima: 30%;
- Número máximo de pavimentos: 2;
- Recuo frontal: 5 m;

Recuos laterais e fundos: conforme uso, sendo exigido afastamento de 2,00 m para atividades industriais e/ou geradoras de ruídos e vibrações

Quanto ao uso do solo, são previstos:

- Usos permitidos: habitação unifamiliar, atividades terciárias até 500 m², atividades secundárias não poluidoras até 200 m² e empreendimentos públicos;
- Usos permissíveis: atividades secundárias e terciárias não poluidoras até 1.000 m², mediante análise de impactos;
- Usos proibidos: indústrias de alto potencial poluidor e quaisquer atividades que possam comprometer a qualidade hídrica da bacia ou a conservação ambiental

Assim, o empreendimento em estudo, classificado como Comércio e Serviço Específico - Posto de Abastecimento com loja de conveniência, enquadra-se na categoria de uso permissível, devendo atender às condicionantes previstas e obter as anuências necessárias junto aos órgãos competentes. Dessa forma, demonstra-se que o projeto é compatível com os requisitos estabelecidos pelo zoneamento vigente.

A seguir, encontra-se o mapa de uso e ocupação do solo referente a dimensão total do imóvel que se deseja implantar a atividade.

Figura 31 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Dimensão Total do Imóvel



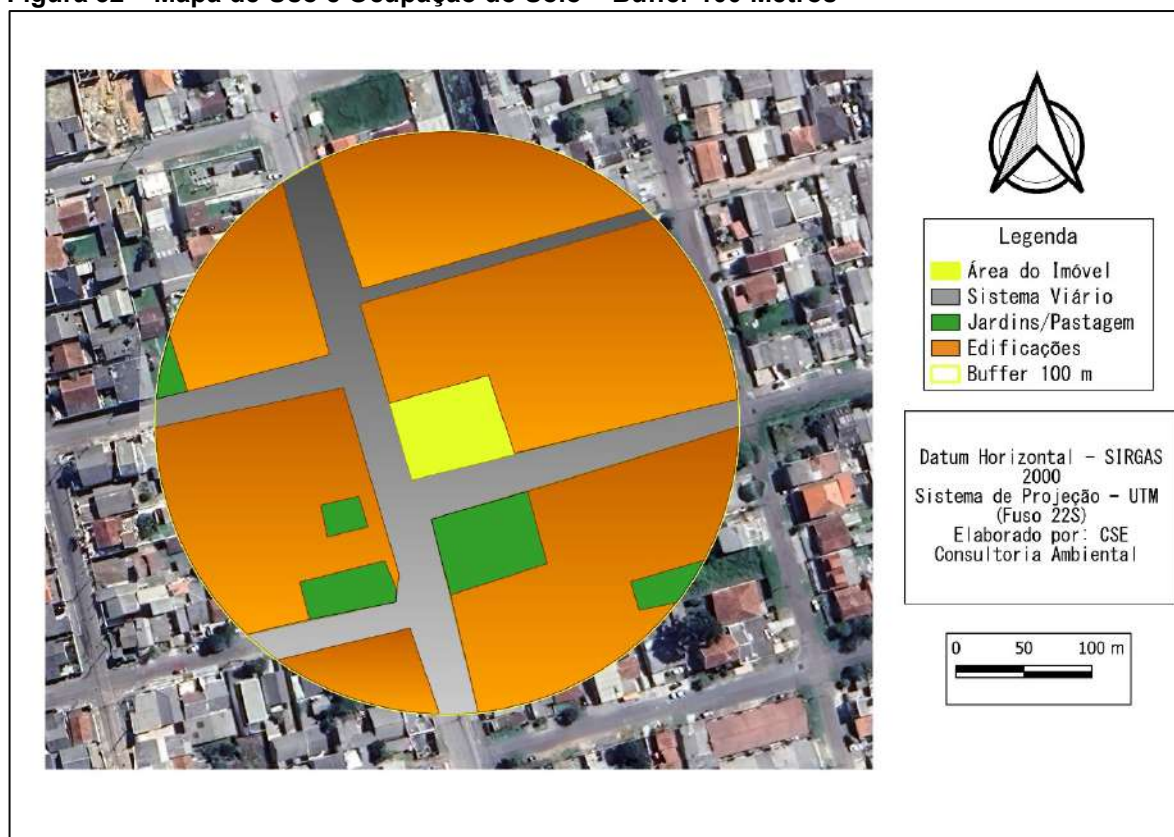
Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

O imóvel, representado no mapa de uso e ocupação, apresentará área edificada predominante, destinada às atividades principais do empreendimento. É possível identificar espaços de pátio, que desempenharão função de circulação e apoio operacional, além de áreas verdes/jardins permeáveis, que contribuirão para a infiltração da água pluvial e manutenção de parcela mínima de permeabilidade exigida pela legislação urbanística.

A configuração interna evidencia que o lote possuirá equilíbrio entre área construída, áreas de circulação e espaços permeáveis. Essa organização permitirá compatibilidade com o entorno urbano imediato, reduzindo potenciais impactos relacionados à drenagem, impermeabilização e conforto ambiental.

Além disso, foi elaborado um mapa de uso e ocupação do solo contemplando um raio de 1100 metros no entorno da área de estudo, de forma a caracterizar o contexto urbano imediato e identificar os diferentes padrões de ocupação presentes na vizinhança.

Figura 32 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo – Buffer 100 Metros



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

O mapa possibilita analisar que a área de estudo está localizada em zona urbana consolidada, caracterizada pela predominância de edificações residenciais e comerciais. O lote em análise, destacado em amarelo no mapa de uso e ocupação do solo, encontra-se inserido em meio a quadras já parceladas e ocupadas, contando com sistema viário estruturado e de fácil acesso. Observa-se a presença de alguns lotes e áreas abertas representados como jardins/pastagem, que correspondem a quintais, terrenos não edificados ou espaços livres particulares. Essa configuração evidencia um contexto urbano denso, com usos voltados majoritariamente à habitação e serviços, onde a inserção do empreendimento não altera de forma significativa a dinâmica local, mas reforça a ocupação de área já prevista para uso urbano.

5.3. Valorização Imobiliária

A implantação de empreendimentos de comércio e serviços específicos, como um posto de combustíveis com loja de conveniência, tende a influenciar a dinâmica imobiliária local em função da ampliação da oferta de serviços de apoio urbano. No caso em análise, o empreendimento proporcionará maior comodidade aos moradores e usuários da região, ao reduzir a necessidade de deslocamentos mais longos para abastecimento de veículos e aquisição de itens de conveniência.

Do ponto de vista urbanístico, a instalação do posto poderá gerar incremento de atratividade ao entorno imediato, estimulando o uso de imóveis vizinhos para atividades comerciais complementares (ex.: oficinas, lava-car, pequenos serviços), e fortalecendo a função de centralidade do eixo viário onde se insere.

Por outro lado, é importante observar que o impacto na valorização imobiliária residencial pode apresentar comportamentos distintos: em áreas próximas, a valorização tende a estar mais vinculada à acessibilidade e conveniência proporcionadas, enquanto eventuais preocupações relacionadas a ruído, tráfego ou risco ambiental podem atenuar a valorização em imóveis diretamente lindeiros.

De forma geral, considerando a localização do empreendimento em zona urbanística que admite o uso, as condições de acessibilidade viária, e o incremento de serviços que serão ofertados à população, o balanço dos impactos sobre a valorização imobiliária é considerado predominantemente positivo, desde que sejam observadas as condicionantes ambientais e urbanísticas impostas pela legislação municipal e demais órgãos competentes.

5.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público

5.4.1. Estrutura viária

A Avenida Guatupê apresenta pavimentação em calçamento, enquanto a Rua João Paz de Oliveira possui pavimentação asfáltica. Apesar de atenderem ao tráfego veicular, observa-se que as calçadas existentes não apresentam padrão adequado de qualidade e acessibilidade, com descontinuidades e trechos em más condições de conservação.

Ressalta-se ainda o alto índice de circulação de pedestres na área, o que evidencia a necessidade de melhorias nas condições de caminhabilidade e segurança viária, em especial quanto à adequação das calçadas às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050/2020) e ao atendimento de diretrizes de mobilidade urbana.

Figura 33 – Estrutura Viária



Fonte: CSE Consultoria Ambiental, 2025.

A iluminação pública do local é efetiva em período noturno.

5.4.2. Transporte coletivo

A região do empreendimento é atendida por linhas de transporte coletivo municipal e metropolitano que circulam no bairro Guatupê e em vias próximas à Avenida Guatupê, facilitando o deslocamento da população local e dos futuros usuários do empreendimento. Entre as linhas citam-se, a título exemplificativo, aquelas operadas pela Sanjotur e pelo sistema integrado metropolitano, como as linhas E72 (Jardim Izaura / Guadalupe), E79 (Jardim Izaura / Guadalupe via Jardim Ipê), E73 (Jardim Cruzeiro / Guadalupe), 203/204 (Itajubá – Praça da Juventude / Santa Fé), entre outras.

De toda forma, pode-se afirmar que há cobertura adequada de transporte coletivo no raio de influência direta do empreendimento, com pontos de ônibus localizados em curtas distâncias a pé.

Para informações atualizadas sobre itinerários, horários e paradas, recomenda-se a consulta direta às plataformas oficiais e públicas:

- Sanjotur (linhas municipais em São José dos Pinhais);
- Sistema Metropolitano (Coordenação da Região Metropolitana / Comec): COMetc – Transporte Metropolitano
- Aplicativo Moovit (consultas em tempo real de linhas e paradas): Moovit – São José dos Pinhais

Essas fontes fornecem dados oficiais e atualizados sobre linhas, paradas e horários, permitindo acompanhar eventuais ajustes operacionais realizados pelas empresas concessionárias.

Conforme a figura a seguir, observa-se a existência de um ponto de parada de ônibus localizado em frente ao imóvel do empreendimento, a cerca de 10 metros do acesso principal. Essa condição caracteriza excelente acessibilidade ao transporte coletivo, reforçando que a área é adequadamente atendida pela rede municipal. Tal proximidade constitui um aspecto positivo para a integração do empreendimento à malha urbana e para a redução da dependência do transporte individual.

Figura 34 – Ponto de Ônibus



Fonte: CSE 2025.

5.4.3. Ruídos

A implantação e operação de empreendimentos classificados como postos de combustíveis implicam geração de ruídos associados, principalmente, à movimentação de veículos leves e pesados no interior do lote e ao tráfego de entrada e saída. Tais fontes sonoras constituem um fator de impacto ambiental a ser considerado.

De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), níveis de ruído superiores a 65 dB(A) podem ocasionar desconforto e estresse fisiológico, enquanto a exposição contínua a níveis acima de 85 dB(A) aumenta o risco de perda auditiva. Os efeitos da poluição sonora dependem da intensidade do ruído e do tempo de exposição.

Conforme a ISO 2204/1973, os ruídos podem ser classificados em:

- Contínuos: não apresentam interrupções perceptíveis no tempo;
- Intermitentes: apresentam interrupções de até um segundo;
- De impacto: caracterizados por picos de curta duração, inferiores a um segundo.

No caso específico do empreendimento, os ruídos mais relevantes decorrem do fluxo de automóveis e caminhões que circulam para abastecimento e logística. Esse fator caracteriza um impacto ambiental negativo de natureza local, que deve ser mensurado e avaliado em conformidade com a legislação brasileira, especialmente a ABNT NBR 10151:2019 – Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.

Recomenda-se que, em fase de operação, seja realizado monitoramento de níveis sonoros nas áreas de maior sensibilidade do entorno (residências, equipamentos comunitários, etc.), a fim de verificar a conformidade com os limites estabelecidos em norma e, se necessário, implementar medidas mitigadoras como barreiras acústicas, adequação de horários de abastecimento e controle da circulação de veículos pesados.

Os limites de avaliação de ruído ambiental considerados neste estudo estão em conformidade com a ABNT NBR 10151:2019. Para a zona em que o empreendimento está inserido (ZUC1 – Zona de Urbanização Consolidada I), caracterizada por uso misto com predominância residencial, adotam-se os limites de 60 dB(A) no período diurno e 55 dB(A) no período noturno. O monitoramento deverá observar esses parâmetros e propor medidas mitigadoras caso sejam ultrapassados

5.4.4. Vibração

As vibrações associadas ao empreendimento decorrem, de forma semelhante à poluição sonora, da circulação de veículos automotores, em especial caminhões de abastecimento, tanto no interior do lote quanto nas vias de acesso. Considerando, entretanto, que a região já apresenta tráfego regular de veículos de carga, a contribuição adicional não representa alteração significativa no padrão de vibração do entorno.

Do ponto de vista normativo, destacam-se:

- ISO 2631-1:1997 (Mechanical vibration and shock – Evaluation of human exposure to whole-body vibration): estabelece critérios para avaliação de conforto e saúde em pessoas expostas a vibrações em ambientes ocupacionais ou urbanos.
- ABNT NBR 9653:2018 (Vibrações – Avaliação de efeitos em edificações): define procedimentos para mensuração e avaliação dos efeitos de vibrações sobre edificações, em especial aquelas decorrentes de tráfego de veículos ou obras.

Aplicando esses referenciais, conclui-se que as vibrações geradas pelo empreendimento se enquadram em um cenário de baixa magnitude, restrito ao tráfego imediato de veículos e sem potencial para comprometer edificações vizinhas ou gerar desconforto relevante à comunidade.

Recomenda-se, contudo, que durante a fase operacional sejam observadas condições de manutenção viária e de pavimentação interna, a fim de minimizar eventuais picos de vibração e garantir a segurança e o conforto do entorno.

5.5. Ventilação e iluminação

A urbanização de terrenos e a implantação de edificações podem gerar alterações no microclima local, em especial devido à impermeabilização do solo e à ocupação do espaço construído. Entre os efeitos potenciais destacam-se o aumento da temperatura local (ilhas de calor), a redução da umidade relativa do ar, bem como alterações na ventilação natural e na incidência solar sobre o entorno, sobretudo quando as construções apresentam grande porte ou não respeitam recuos urbanísticos.

No presente empreendimento, classificado como posto de combustíveis com loja de conveniência, a altura máxima projetada é de apenas 1 pavimento, respeitando os recuos obrigatórios estabelecidos para a zona ZUC1 (5 m frontal e 2 m laterais/fundos para usos geradores de ruído e vibração – conforme Lei Complementar nº 107/2016 e “Consulta Amarela”)

Considerando a baixa verticalização, a escala da edificação e o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, conclui-se que não há impacto significativo sobre a ventilação e a iluminação naturais nas edificações vizinhas. Assim, as condições de conforto

ambiental do entorno permanecem preservadas, não sendo previstas alterações relevantes no microclima local.

5.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

A paisagem urbana é um patrimônio visual de caráter coletivo, cuja adequada organização e conservação contribuem para a qualidade de vida da população e para a integração equilibrada entre elementos construídos e sociais. A implantação de novos empreendimentos deve, portanto, observar a prevenção da poluição visual e a manutenção da identidade local.

O empreendimento está inserido em área residencial consolidada, caracterizada por ocupação urbana já estabelecida e infraestrutura viária pavimentada. O lote não apresenta vegetação significativa nem áreas de preservação natural, tratando-se de espaço urbano edificado e antropizado. Considerando que o empreendimento será composto por posto de combustíveis de 1 pavimento, em conformidade com os parâmetros urbanísticos da zona ZUC1, conclui-se que não haverá descaracterização relevante da paisagem em sua área de influência.

No que se refere ao patrimônio natural e cultural, os levantamentos realizados indicaram que não existem áreas de interesse cultural, edificações tombadas, sítios arqueológicos ou bens naturais protegidos no local ou no entorno imediato. Dessa forma, não se identificam condicionantes de preservação específicos aplicáveis ao empreendimento.

Ainda que não tenham sido constatados impactos significativos, recomenda-se a adoção de medidas de qualificação paisagística e visual, como:

- Implantação de paisagismo pontual com espécies ornamentais de pequeno porte nas áreas permeáveis;
- Utilização de materiais e cores construtivas discretas, assegurando integração harmônica com o entorno residencial;
- Instalação de sinalização externa padronizada, de acordo com a legislação municipal, evitando excesso de luminosos ou letreiros;
- Manutenção periódica das áreas externas e de apoio, preservando a boa apresentação estética e funcional do empreendimento.

Assim, conclui-se que o empreendimento não acarretará impactos negativos significativos sobre a paisagem urbana e não afeta o patrimônio natural ou cultural, podendo inclusive contribuir para a qualidade visual do entorno mediante a adoção das recomendações propostas.

5.7. Drenagem Urbana

O escoamento superficial das águas pluviais (runoff) é um fenômeno natural que resulta da interação entre a precipitação, a parcela de água que se infiltra no solo e aquela que escoar pela superfície. Em áreas urbanizadas, fatores como a impermeabilização do solo e a inclinação do terreno são determinantes no comportamento da drenagem.

Em condições naturais, a maior parte da água da chuva infiltra-se no solo, de acordo com a sua capacidade de absorção, que varia conforme a composição e a granulometria (argila, silte, areia). Entretanto, em áreas revestidas por asfalto, concreto ou outros materiais impermeáveis, a infiltração é reduzida e praticamente todo o volume precipitado escoar superficialmente. Esse processo pode ocasionar alagamentos locais, quando a rede de microdrenagem é insuficiente para escoar o volume acumulado, ou até mesmo inundações em cursos d'água receptores, caso o lançamento ocorra em grandes vazões e altas velocidades.

No caso específico do empreendimento em análise, localizado em área urbana consolidada, haverá a implantação de pavimentação e edificações de 1 pavimento, o que acarreta aumento da taxa de impermeabilização em relação à condição atual do lote. Assim, o tema drenagem urbana deve ser considerado no estudo.

O sistema viário do entorno já dispõe de rede pública de drenagem urbana, a qual deverá ser utilizada para o lançamento das águas pluviais. Recomenda-se que o projeto executivo contemple:

- Sistemas de microdrenagem internos (canaletas, bocas de lobo e caixas de inspeção) direcionando a água para a rede existente;
- Dimensionamento hidráulico conforme intensidades de chuva de projeto (curvas IDF – São José dos Pinhais);
- Medidas de controle da vazão de pico, como caixas de retenção ou áreas permeáveis compensatórias, visando reduzir o risco de sobrecarga da rede pública;
- Manutenção periódica das canaletas e caixas coletoras, evitando o entupimento e garantindo a eficiência do sistema.

Dessa forma, conclui-se que, apesar do aumento de impermeabilização associado ao empreendimento, a adoção de soluções de drenagem adequadas assegurará o não agravamento das condições de escoamento superficial no entorno, mitigando potenciais riscos de alagamentos ou sobrecarga da rede pública de drenagem.

5.8. Socioeconômicos

5.8.1. Contingente Populacional

De acordo com informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, o bairro Guatupê apresenta características de área urbana consolidada, com predominância de uso residencial e oferta de comércio e serviços de apoio. No Censo Demográfico de 2010, o bairro já se encontrava entre os mais populosos do município, abrigando aproximadamente 24 mil habitantes (IBGE, 2010).

Entre 2010 e 2022, a população de São José dos Pinhais apresentou crescimento de cerca de 18,7%, segundo estimativas intercensitárias do IBGE (2022). Considerando essa taxa média, estima-se que a população do bairro Guatupê atualmente ultrapasse os 28 mil habitantes, acompanhando a tendência de adensamento urbano observada na região.

No caso do empreendimento analisado, a geração de empregos diretos será de 12 novos postos de trabalho, distribuídos entre funções administrativas, operacionais e de atendimento. Não há previsão de residência fixa de trabalhadores no entorno imediato vinculada ao empreendimento, de modo que o impacto demográfico direto é considerado irrelevante para alteração do contingente populacional do bairro.

Por outro lado, a presença do posto de combustíveis e da loja de conveniência poderá atrair usuários de outras localidades, incrementando a circulação de pessoas no bairro. Esse efeito, entretanto, é pontual e transitório, não caracterizando mudança estrutural no perfil populacional do Guatupê.

Tabela 2 – População

Ano	População estimada do bairro Guatupê	Fonte / Observação
2010	24.000 habitantes	IBGE – Censo Demográfico 2010
2022	28.500 habitantes	Estimativa com base no crescimento médio municipal de 18,7% (IBGE, 2022)
2024	29.000 habitantes	Projeção linear considerando taxa média de crescimento observada na última década

Fonte: IBGE

5.8.2. Geração de empregos

Este impacto é positivo, uma vez que resultará na criação de 12 empregos diretos.

5.8.3. Aumento de arrecadação

A implantação do empreendimento contribuirá de forma direta e indireta para o incremento da arrecadação tributária municipal e estadual. O setor de postos de combustíveis possui elevada relevância fiscal, principalmente em razão da retenção do ICMS sobre combustíveis e lubrificantes, além do recolhimento de ISSQN sobre serviços acessórios, IPTU e demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel e sua operação.

De forma indireta, o empreendimento também poderá estimular o dinamismo econômico no entorno, favorecendo o aumento de movimento em estabelecimentos de comércio e serviços locais, o que amplia a base de arrecadação municipal por meio do ISSQN e do ICMS.

Os recursos arrecadados têm potencial para serem revertidos em investimentos públicos essenciais (saúde, educação, transporte, segurança e infraestrutura comunitária), refletindo em benefícios coletivos para a população residente na área de influência direta e indireta do projeto.

Assim, o impacto relacionado à arrecadação tributária é classificado como positivo e permanente, fortalecendo a capacidade financeira do município e contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico local.

5.8.4. Indicação de demolição

A implantação do empreendimento não demandará demolições, uma vez que o lote destinado à obra não apresenta edificações pré-existentes. Dessa forma, não haverá geração de resíduos provenientes de demolição nem impactos associados a essa etapa, restringindo-se as intervenções à preparação do terreno para a construção da nova estrutura.

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Para a avaliação dos impactos decorrentes do empreendimento, foi utilizada e adaptada uma matriz metodológica já aplicada em Estudos de Impacto de Vizinhaça no município, contemplando as diferentes fases do empreendimento e seus respectivos efeitos, sejam eles positivos ou negativos. Para os impactos negativos, são indicadas medidas de mitigação ou compensação, enquanto para os positivos são previstas ações de potencialização.

Os critérios adotados para a classificação dos impactos estão descritos a seguir:

- a) Natureza:** define se o impacto é positivo (quando gera benefícios ou melhorias à vizinhaça), negativo (quando causa prejuízos ou desconfortos) ou neutro (quando os efeitos se equilibram).
- b) Abrangência:** impactos que ocorrem dentro do lote ou em até 500 m do empreendimento são classificados como diretos; os que ultrapassam esse limite são considerados indiretos.
- c) Temporalidade:** classifica a duração dos impactos como permanentes/definitivos, quando se mantêm ao longo do tempo; temporários, quando restritos a uma fase específica; ou cíclicos, quando podem reaparecer em determinados momentos.
- d) Medidas mitigatórias/potencializadoras:** descrevem as ações previstas para corrigir, minimizar ou compensar impactos negativos, ou ainda potencializar efeitos positivos.
- e) Prazo de execução:** indica o tempo necessário para que o impacto se manifeste após determinada ação, podendo ser imediato, de médio prazo (meses) ou de longo prazo (anos).
- f) Responsável:** identifica a quem cabe a execução da medida prevista, podendo ser exclusivamente o empreendimento ou uma ação compartilhada com o poder público.
- g) Acompanhamento e monitoramento:** relaciona os procedimentos de verificação e controle a serem adotados para avaliar a eficácia das medidas propostas, garantindo que os objetivos de mitigação ou compensação sejam alcançados.

Esse referencial metodológico permite avaliar de forma sistemática e transparente os potenciais efeitos do empreendimento, oferecendo subsídios técnicos para a tomada de decisão e para a proposição de medidas de gestão adequadas.

Tabela 3 – Impactos na Infraestrutura

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Abastecimento	Demanda por água			x	x		x		Controle de consumo de água			x	EMP.	Realizar controle de consumo de água
Esgotamento Sanitário	Geração de efluentes			x	x		x		Controle de geração de efluentes; instalação de caixas separadoras de água e óleo	x			EMP.	Controle de geração de efluentes
Coleta de Lixo	Geração de resíduos sólidos			x	x		x		Armazenamento temporário em local adequado, com separação conforme normas municipais e da empresa. Contratação de empresas terceirizadas para realização das coletas	x			EMP.	Elaboração anual de PGRS; Promover ações de educação ambiental, Gestão de Resíduos Elaboração de PGRCC para a fase de implantação do empreendimento.
Energia	Demanda por energia			x	x		x		Aquisição de equipamentos de maior eficiência energética; Substituição das lâmpadas comuns por LED; Mercado livre de energia	x			EMP.	Monitorar o número de equipamentos e lâmpadas substituídas, além dos gastos com energia
Drenagem Pluvial	Escoamento Superficial		x		x		x		Projeto de drenagem executado			x	EMP.	-

Tabela 4 - Impactos na Infraestrutura

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Impermeabilização do solo	Permeabilidade do solo			x	x		x		Respeito as legislações vigentes e parâmetros urbanísticos	x	x		EMP.	-
Equipamentos públicos e comunitários	Equipamentos de educação	x				x	x		Não se aplica a este tipo de empreendimento				EMP.	-
	Equipamentos de saúde		x			x	x		A empresa poderá fornecer planos de saúde aos colaboradores, e atendimento interno para pequenas emergências, contrato com empresa terceirizada de atendimento	x			EMP.	Acompanhamento das demandas
	Equipamentos sociais		x			x	x		Não se aplica a este empreendimento				EMP.	-
	Equipamentos de lazer		x			x	x						EMP.	-

Tabela 5 – Impactos no Sistema Viário

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Capacidade das vias públicas	Fluxo de veículos na região			x	x	x	x		As vias que dão acesso ao empreendimento estão em boas condições de pavimentação e sinalização			x	Poder Público	Monitoramento das condições das vias de acesso e apoio à prefeitura quando necessário
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos		x		x		x		Estacionamentos internos com vagas suficientes conforme legislação.	x			EMP.	Atendimento à legislação para a implantação da quantidade necessária de vagas para atender ao empreendimento
Acessos	Entradas e saídas de veículos		x		x		x		Os acessos previstos atendem à demanda necessária e são recuados da via, minimizando impactos no sistema viário	x			EMP.	Monitoramento das condições de acesso e adequação quando necessário
Sinalização Viária	Fluxo de veículos e pedestres na região		x		x		x		Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento	x			Poder Público	Monitoramento das condições de sinalização viária e manutenção periódica
Transporte Público	Demanda por transporte público	x			x		x		As linhas existentes são suficientes para atender a demandados funcionários do empreendimento.			x	Poder Público	Monitoramento das condições de transporte público e apoio à prefeitura quando necessário
Circulação de pedestres	Aumento do número de pedestres na região		x		x		x		Manutenção das calçadas em frente à fachada do empreendimento			x	EMP.	Monitoramento das condições das calçadas e manutenção periódica em caso de aumento da circulação de pedestres na via

Tabela 6 – Impactos na Morfologia Urbana

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	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		O empreendimento atende a todas as especificações atribuídas à zona do Plano Diretor ao qual pertence			x	EMP.	Monitoramento de atualizações do Plano Diretor Municipal e diretrizes relacionadas
Uso e Ocupação do Solo	Ênfase do caráter de comércio de produtos	x				x	x		O empreendimento contribuirá para a vocação das vias e do zoneamento previsto para a região	x			EMP.	Não se aplica

Tabela 4 – Impactos na Socioeconomia

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	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			EMP.	Contratação de 12 colaboradores diretos
Renda	Receita tributária e implemento da economia local	x			x		x		-			x	EMP.	Manutenção de contabilidade para o devido pagamento dos impostos correlatos às atividades da empresa
Valorização Imobiliária	Valorização imobiliária do entorno próximo	x	x			x	x		-	x			EMP.	Acompanhar possíveis reclamações da vizinhança no entorno

Tabela 7 – Matriz de Impactos na Fase de Obras do Empreendimento

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Supressão de vegetação existente	Redução da flora do local			x	x		x		Contribuir para a melhoria das características do local		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços
Movimentação de veículos utilizados durante a obra	Alteração no trânsito do local		x		x			x	Sinalização adequada da obra, programação de recebimentos de materiais fora dos horários de pico; utilizar próprio imóvel para estacionamento e manobras dos veículos		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços
	Geração de poeira		x		x			x	Em tempos secos aspergir água no canteiro de obras;		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; manutenção de frota contratada
	Vazamento de óleos, graxas, fluídos e combustíveis			x		x		x	Monitoramento dos veículos contratados para a obra; contenção imediata em caso de vazamentos; remoção do solo e destinação final adequada		x		EMP.	Realizar monitoramento de veículos que acessam o empreendimento, quanto a sua manutenção e dispositivos de controle de poluição ambiental
Terraplanagem	Exposição do solo	x			x		x		Terraplanagem para nivelamento e regularização do terreno; execução via projeto de terraplagem e autorização ambiental dos órgãos competentes		x		EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução. Limpeza das vias caso haja vazamento de carga

Tabela 8 – Impactos no Meio Ambiente

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Paisagismo	Alteração da paisagem local			x	x		x		Contribuir para a melhoria das características do local			x	EMP.	Apresentar junto ao projeto, levantamento paisagístico e abster de qualquer remoção de vegetação
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento		x		x		x		As edificações não causam alterações significativas nas condições de ventilação ou de sombreamento no local			x	EMP.	Não se aplica
Qualidade do Ar	Interferência na qualidade do ar local		x		x	x	x		Não há grande alteração na qualidade do ar advindo do empreendimento			x	EMP.	Não se aplica
Ruído	Geração de ruídos			x	x	x	x		Controle de acesso de veículos			x	EMP.	Realizar monitoramento de veículos que acessam o empreendimento, quanto a sua manutenção e dispositivos de controle de poluição ambiental
Vegetação	Alteração da vegetação local		x		x		x		Não haverá supressão de vegetação arbórea, apenas vegetação herbácea para terraplanagem do terreno, sob a autorização dos órgãos competentes.			x	EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.

Considerando o porte do empreendimento e a magnitude das alterações físicas previstas, conclui-se que os impactos ambientais negativos potenciais apresentam baixa relevância em termos de alteração significativa das condições ambientais atuais. Em contrapartida, os impactos positivos esperados, aliados às medidas mitigatórias propostas, possuem potencial para promover melhorias no panorama ambiental da área de influência, abrangendo aspectos físicos, bióticos e socioeconômicos.

No tocante aos fatores ambientais críticos: demanda por recursos hídricos, geração de efluentes líquidos, produção de resíduos sólidos, consumo de energia, transporte público, níveis de ruído, verifica-se que o empreendimento já apresenta soluções previamente estruturadas e satisfatórias, compatíveis com a legislação ambiental vigente e com as boas práticas de sustentabilidade. Todavia, permanece a possibilidade de otimizações adicionais, que podem ser incorporadas sob a forma de medidas mitigatórias complementares.

Quanto aos impactos relacionados ao sistema viário, estes são considerados de magnitude reduzida, não configurando necessidade de medidas específicas de mitigação por parte do empreendedor ou do poder público, além daquelas já previstas em normas gerais de ordenamento urbano e mobilidade.

Por fim, considerando a responsabilidade socioambiental inerente ao zoneamento da área de implantação e em consonância com a política de sustentabilidade já adotada pela empresa, recomenda-se a adoção de medidas de caráter preventivo e corretivo, visando não apenas a manutenção da conformidade legal, mas também a elevação da performance ambiental corporativa. Tais medidas devem priorizar:

- Eficiência no uso da água e energia, com foco em redução de consumo e adoção de tecnologias limpas.
- Gestão integrada de resíduos, assegurando maior reaproveitamento e destinação ambientalmente adequada.
- Programas de monitoramento ambiental contínuo, contemplando ruído, qualidade da água e indicadores de biodiversidade.

- Ações de educação e sensibilização ambiental junto aos colaboradores, fornecedores e comunidade do entorno.

Assim, conclui-se que, sob a perspectiva técnica, o empreendimento apresenta viabilidade ambiental favorável, desde que observadas e implementadas as medidas propostas, o que contribuirá para consolidar uma atuação alinhada aos princípios de prevenção, mitigação e melhoria contínua do desempenho ambiental.

7. PARECER CONCLUSIVO

Após a análise detalhada dos aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos relacionados à implantação do empreendimento Posto de Abastecimento Posto Tio Zico Guatupê, situado na Avenida Guatupê nº 3269, Bairro Guatupê, no município de São José dos Pinhais/PR, conclui-se o seguinte:

1. Compatibilidade legal e urbanística:

- O empreendimento está localizado em área classificada como ZUC1 – Zona de Urbanização Consolidada I, em conformidade com a Lei Complementar nº 107/2016. Trata-se de uso permissível, sujeito à análise de impactos, não havendo sobreposição com Áreas de Preservação Permanente (APP), mananciais de abastecimento ou áreas de proteção ambiental. Dessa forma, verifica-se compatibilidade do uso proposto com o zoneamento municipal vigente.

2. Meio físico e ambiental:

- Não foram identificados corpos hídricos ou vegetação arbórea significativa no interior do lote.
- O relevo é estável, sem declividades acentuadas, compatível com a ocupação urbana.
- O curso d'água existente na área de influência indireta não sofre interferência da implantação.
- Haverá aumento da impermeabilização do solo, sendo fundamental a adoção de sistema de drenagem interna dimensionado conforme curvas IDF do município, com caixas de retenção ou áreas permeáveis compensatórias, garantindo o não agravamento de alagamentos.
- A geração de ruídos será associada principalmente à circulação de veículos. Recomenda-se a realização de monitoramento periódico conforme ABNT NBR 10151:2019, com eventual adoção de barreiras acústicas, especialmente em horários de maior sensibilidade.

3. Infraestrutura urbana:

- O empreendimento será atendido por redes públicas de água, esgoto, energia e coleta de resíduos, compatíveis com a demanda prevista.
- O acesso viário se mostra adequado, com boas condições de pavimentação, sinalização e proximidade a rodovias estruturais (BR-116 e BR-277).
- Há disponibilidade de transporte público no entorno, com ponto de ônibus a menos de 10 metros do acesso principal, garantindo integração com a mobilidade urbana.
- Recomenda-se a adequação da calçada frontal às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050/2020), com rampas, faixa livre contínua e sinalização tátil.

4. Aspectos socioeconômicos:

- O empreendimento resultará na geração de 12 empregos diretos e empregos indiretos em atividades de apoio, além de incremento da arrecadação municipal e estadual por meio de ICMS, ISSQN e IPTU.
- O impacto na valorização imobiliária é considerado positivo no entorno imediato, em função da ampliação da oferta de serviços e da centralidade do eixo viário.
- Eventuais impactos negativos (ruído, tráfego) podem ser mitigados com as medidas propostas, sem prejuízo significativo à vizinhança.
- Recomenda-se a implementação de programas de comunicação com a comunidade local, promovendo transparência e fortalecendo a aceitação social do empreendimento.

5. Gestão ambiental e mitigação:

O empreendimento deverá observar as seguintes condicionantes essenciais:

- Implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) e PGRCC para a fase de obras;
- Instalação e manutenção de sistemas separadores de água e óleo (SAO) para efluentes de pátio e pista;
- Monitoramento semestral de ruído e adequação caso os limites sejam ultrapassados;
- Soluções de drenagem dimensionadas e integradas à rede pública;
- Adequação das calçadas e acessos conforme normas de acessibilidade;
- Adoção de boas práticas de eficiência energética e hídrica, priorizando

tecnologias limpas;

- Capacitação ambiental periódica dos colaboradores.

Diante do exposto, este Estudo de Impacto de Vizinhança conclui que o empreendimento apresenta viabilidade urbanística e ambiental, desde que cumpridas as medidas mitigadoras, compensatórias e condicionantes aqui propostas.

Ressalta-se que a implantação do posto de abastecimento, associada à loja de conveniência, tende a fortalecer a dinâmica socioeconômica local, gerar empregos e incrementar a arrecadação, sem causar impactos irreversíveis ao meio ambiente ou à vizinhança, desde que observados os parâmetros legais, técnicos e urbanísticos estabelecidos.

Assim, o presente parecer recomenda a aprovação do empreendimento, condicionado ao cumprimento integral das medidas de mitigação e monitoramento descritas neste estudo, reforçando a importância da gestão ambiental preventiva e da melhoria contínua como diretrizes permanentes para a operação.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Legislação Federal

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (Código Florestal). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 28 maio 2012.

BRASIL. Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 20 dez. 2000.

BRASIL. Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003. Dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 3 out. 2003.

BRASIL. Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004. Regulamenta as Leis nº 10.048/2000 e nº 10.098/2000. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 3 dez. 2004.

Legislação Estadual e Municipal

PARANÁ. Decreto Estadual nº 10.499, de 23 de agosto de 2022. Dispõe sobre a gestão e proteção dos mananciais da Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba: Governo do Estado do Paraná, 2022.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (Município). Lei Complementar nº 100, de 12 de setembro de 2015. Institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais: Câmara Municipal, 2015.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (Município). Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016. Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo. São José dos Pinhais: Câmara Municipal, 2016.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (Município). Lei Complementar nº 105, de 9 de março de 2016. Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. São José dos Pinhais: Câmara Municipal, 2016.

Normas Técnicas

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10151:2019. Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9653:2018. Vibrações – Avaliação de seus efeitos em edificações. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

Dados e Estudos de Referência

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ (IAPAR). Classificação Climática do Estado do Paraná. Londrina: IAPAR, 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Estimativas populacionais para municípios brasileiros em 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE (OMS). Environmental Noise Guidelines for the European Region. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe, 2018.

Mapas e Bases Utilizadas

GOOGLE EARTH. Imagens históricas do município de São José dos Pinhais (2004–2025). Google, 2025. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: set. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Dados de infraestrutura urbana. São José dos Pinhais: Prefeitura, 2017.

9. ANEXOS

1	ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
2	MATRÍCULA DO IMÓVEL
3	CONTRATO DE LOCAÇÃO
4	CONSULTA AMARELA
5	PLANTAS ARQUITETÔNICAS
6	MAPA DE LOCALIZAÇÃO
7	MAPA SISTEMA VIÁRIO
8	MAPA ALTIMETRIA
9	MAPAS HIDROGRÁFICOS



CONSELHO REGIONAL DE QUÍMICA DA 9ª REGIÃO
Avenida Presidente Getúlio Vargas, Nº 3960
Bairro: Vila Izabel CURITIBA - PR
CEP: 80240-041



ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA PESSOA FÍSICA

ART Nº 28082.02503.58436.77575

CERTIFICAMOS, conforme despacho do Senhor Presidente do Conselho Regional de Química – 9ª Região, e a pedido do interessado(a), em conformidade com as informações apresentadas, que foi procedida à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, relativa: **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**, envolvendo, **CONTRATANTE: LUIZ HENRIQUE SINGER**, CPF/CNPJ nº **082.864.529-92**, estabelecido(a) no endereço: , - CEP: - /
CONTRATADA(O): CAROLINE RODRIGUES DA SILVA, CPF: 076.191.079-40, registrado neste Conselho com o título de: **TECNOLOGIA EM GESTÃO AMBIENTAL**, sob nº **09203939**, Processo nº **30701** e encontra-se devidamente habilitado(a) para execução dos serviços acima discriminados. **CERTIFICAMOS**, ainda, que as informações contidas no documento em referência são de inteira responsabilidade das partes envolvidas.

Curitiba, 28 de agosto de 2025.

******* ESTA ART NÃO É VÁLIDA PARA COMPROVAR A RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS ATIVIDADES DA EMPRESA, SENDO VÁLIDA APENAS, PELO SERVIÇO ACIMA DESCRITO.**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada pelo QRCode ou na página
<https://cfq.brctotal.com/crq09pr/pgsprocesso/ConsultarCertidao.aspx> com esse código:



REGISTRO DE IMÓVEIS

9 CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1669 - FONE 282-1270

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759-15

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 20363

IMÓVEL:- O lote de terreno de gramado, sem benfeitorias, sob nº 15 (quinze), da quadra "M", da Planta JARDIM BRASILINO MOURA PEDROSO, situado em Colonia Guatupê, neste Município, medindo referido lote: 12,00 metros de frente para uma rua sem denominação; 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, confronta com o lote nº 16; pelo lado esquerdo medindo 35,00 metros, confronta com o lote nº 14 e na linha de fundos, medindo 12,00 metros confronta com o lote nº 11, com a área total de 420,00m². Obs.: - As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. **PROPRIETÁRIO:-** JOAQUIM EGYDIO REGINATO, brasileiro, desquitado, do comércio, portador da CI. 56.639-Pr e inscrito no CPF/MF 033.058.489-68, residente em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório, sob nº 57.983, às folhas 248, do livro 3-AD, em data de 14.08.74. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. ~~_____~~ - Oficial.

R.1-20.363:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta cidade, em data de 04 de agosto de 1.982, às folhas 60/vº do livro E-46, o proprietário, acima qualificado, representado pela firma Veja Imóveis Ltda., com sede em Curitiba, inscrita no CGC/MF 76.436.609/0001-70, na pessoa de seu Diretor Sebastião Deusdedit Costa Pinto, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da CI. 180274-Pr. e inscrito no CPF/MF 002.969.379-91, residente em Curitiba-Pr. com a anuência de José Gilberto Alves e sua mulher Magaliana de Carvalho Alves, brasileiros, casados entre si, ele motorista, portador da CI 1299278-Pr, ela do lar, portadora da CI.3.573.236-5- Pr. inscritos no CPF/MF 275.114.219-20. residentes na Vila Ipiranga, em Curitiba-Pr, VENDE o imóvel objeto desta matrícula à **GERSON LUIZ CAUDURO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, motorista, portador da CI. 1.289.139-Pr e inscrito no CPF/MF 150.952.821-00, residente nesta cidade, pela quantia de R\$15.000,00 sem condições. Obs.: O imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de R\$42.000,00, conforme talão nº 2751465-8 em data de 09.08.82. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. ~~_____~~ - Oficial. - - - - -

AV.2-20.363 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **CASAMENTO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.4-20.363, faço constar que **GERSON LUIZ CAUDURO** casou sob o regime de comunhão parcial de bens em 23/07/1983, com **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, brasileira, do lar, portadora da CI 2.042.396 PR, inscrita no CPF/MF 483.332.819-53, residentes e domiciliados na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019. ~~_____~~ - Oficial. - (LF/K)

AV.3-20.363 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **ÓBITO/ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** - Nos termos da certidão de óbito constante no título objeto do R.4-20.363, Termo nº 7615, às fls. 164, do livro C-25, do Serviço de Registro Civil da Cidade Industrial, Curitiba-PR, faço constar a alteração do estado civil de **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, para Continua no verso

SEGUE NO VERSO

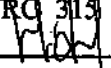
CNM 079970.2.0020363-30

20.363

MATRÍCULA Nº



CONTINUAÇÃO

viúva, face o falecimento de seu cônjuge GERSON LUIZ CAUDURO, ocorrido em 05/02/1994. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

R.4-20.363 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **PARTILHA/INVENTÁRIO**: Nos termos do Formal de Partilha datado de 09/11/2018, extraído dos autos nº 830/2002 (nº atual 0005018/13.2002.8.16.0001), sentença datada de 09/10/2006, expedido conforme ordem do Dr. Paulo Cezar Carrasco Reyes - Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Curitiba-PR, faço constar que por falecimento de GERSON LUIZ CAUDURO (CPF/MF 150.952.821-00), a **fração ideal de 50% ou 210,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula coube à viúva meeira **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, já qualificada. Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: R\$ 7.000,00 (sete mil reais). CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4e9a.f48a.a778.b21a.cfce.e76b.7d58.6b57.f4b3.2a2f. ITCMD - recolhido conforme GR-PR 3026 e GR-PR 3018, constantes do título. Isento do recolhimento do Funrejus, conforme art. 3º, inciso VII, item b-8, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998. Emitida a DOI. Emol.: VRC 1.417,50 = R\$ 273,58 (Base de Cálculo - IPTU/2018: R\$ 22.540,42). Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

R.5-20.363 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **PARTILHA/INVENTÁRIO**: Nos termos do Formal de Partilha objeto do R.4-20.363, faço constar que por falecimento de GERSON LUIZ CAUDURO (CPF/MF 150.952.821-00), a **fração ideal de 50% ou 210,00 m²** do imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADA** aos herdeiros: **TIAGO AMERICANO CAUDURO**, brasileiro, solteiro, estudante, menor púbere, com 17 anos de idade, portador da CI 8.718.272-0 PR, inscrito no CPF/MF 042.653.479-40, residente e domiciliado na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR; e **JANAINA CRISTINA CAUDURO**, brasileira, solteira, estudante, menor impúbere, com 14 anos de idade, portadora da CI 8.718-275-4 PR, inscrita no CPF/MF 009.532.859-95, residente e domiciliada na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR. Obs.: coube à cada um, uma **fração ideal de 25% ou 105,00 m²**. Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: R\$ 7.000,00 (sete mil reais). CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4e9a.f48a.a778.b21a.cfce.e76b.7d58.6b57.f4b3.2a2f. ITCMD - recolhido conforme GR-PR 3026 e GR-PR 3018, constantes do título. Isento do recolhimento do Funrejus, conforme art. 3º, inciso VII, item b-8, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998. Emitida a DOI. Emol.: VRC 1.417,50 = R\$ 273,58 (Base de Cálculo - IPTU/2018: R\$ 22.540,42). Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

AV.6-20.363 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **CASAMENTO**: Nos termos do requerimento datado de 07/12/2018 e da certidão de casamento matrícula nº 082370 01 55 2014 2 00010 071 0002771 47, do Serviço Distrital de Roça Grande, Colombo-PR, aqui arquivados (requerimentos), faço constar que **JANAINA CRISTINA CAUDURO**, casou sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/10/2014, com **MARCOS VICENTIN GAIDA**, passando ela a assinar **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA**. Emol.: VRC 60 = R\$ 11,58. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

AV.7-20.363 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **DADOS DO IMÓVEL** - Nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73 e da Certidão de Medidas e Confrontações sob nº 1569/2020 expedida em 10/12/2020 pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, reproduz-se a atual caracterização do lote objeto desta matrícula - **Lote nº 15 (quinze) da quadra nº M do loteamento JARDIM BRASILINO MOURA PEDROSO**, situado no bairro Guatupê, Colônia Guatupê, São José dos Pinhais-PR, de inscrição imobiliária nº 02.113.0015.0000.01, de formato regular, encontra-se no lado ímpar da rua, possui as seguintes medidas e confrontações: 12,00 metros de frente para a Avenida Continua na folha 2

SEGUE

Guatupê [antiga Rua nº 06 (seis)]; 35,00 metros na lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel confronta com o lote nº 16 (dezesseis); 35,00 metros na lateral esquerda confronta com o lote nº 14 (quatorze); 12,00 metros nos fundos confronta com o lote nº 11 (onze). O lote possui 420,00 m² de área total. Encontra-se a 14,00 metros de distância da esquina com a Rua João Paz de Oliveira [antiga Rua nº 03 (três)]. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021.
Oliveria Oficial.- (AD) 1811235AVAA00000002107218

AV.8-20.363 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.10-20.363, faço constar que o atual endereço dos co-proprietários **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO** e **TIAGO AMERICANO CAUDURO** é Rua Doutor Danilo Gomes, 525, sobrado 02, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. *Oliveria* Oficial.- (AD) 1811235AVAA00000002108216

AV.9-20.363 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante no R.10-20.146, faço constar que a co-proprietária **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA**, pedagoga, portadora da CI 8.718-275-4 SESP/PR, e seu marido **MARCOS VICENTIN GAIDA**, brasileiro, gerente de vendas, portador da CI 7.974.600-2 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 037.271.269-06 são residentes e domiciliados na Rua Doutor Danilo Gomes, 525, sobrado 02, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. *Oliveria* Oficial.- (AD) 1811235AVAA00000002109214

R.10-20.363 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **PERMUTA** - Nos termos da Escritura Pública de Permuta com Torna, lavrada em 23/10/2020, às fls. 086/089V do Livro 1334-E, no 4º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, faço constar que **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, **TIAGO AMERICANO CAUDURO** e **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA** com a outorga marital de Marcos Vicentin Gaida, já qualificados, **TRANSFEREM** o imóvel descrito nesta matrícula à **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 04.550.225/0001-72, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro, 2354, Alto da XV, Curitiba-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, que juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 20.146 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, perfazem o valor de negócio: **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**; os quais foram permutados pelo imóvel da matrícula nº 55.582 e pela fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 55.583 Livro 2 - Registro Geral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba-PR, com valor total atribuído de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Para equilibrar economicamente a transação, **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, à título de torna pagou a quantia de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). ITBI nº 75443/2020 (recolhido em 06/11/2020, sobre a quantia de R\$ 160.000,00). Funrejus recolhido o valor de R\$ 320,00, em 22/10/2020, conforme guia nº 14000000006206814-3, aqui arquivada. CNIB - resultado: negativa - código HASH: nº f970.f727.c49d.95db.7bc7.8f87.c032.f1cf.05e0.fafe - c11d.9f6a.9b32.f413.8b53.1b2d.c62e.427a.1375.a3ea - 5b4e.908b.ad5a.3c3a.caaa.1436.08c1.6911.81f3.cb05. Emitida a DOI. Emol: R\$ 832,21 VRC 4.312,00 ISS: R\$ 16,6442. Fundep: R\$ 41,6105. Selo: R\$ 4,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. *Oliveria* Oficial.- (AD) 1811235CVAA0000000081421X

R.11-20.363 - Protocolo 266.567 de 21/03/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 14/03/2024, às fls. 013/016, do Livro 0308-N, do Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR, **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, já qualificada, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula à **ANDERSON CATAPAN**, brasileiro, professor, portador da CNH 03467194082 DETRAN/PR onde consta a CI 9.124.658-9 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 046.118.769-85, casado sob o regime de separação total de bens em data de 02/12/2017, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 12.562 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, com **BÁRBARA LUZIA SARTOR BONFIM CATAPAN**, brasileira, administradora, portadora da CNH 05358463613 DETRAN/PR onde consta a CI 9.397.857-9 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 064.918.309-69, residentes e domiciliados na Rua Mendes Leitão, 2925, Ap 504, Continua no verso

CONTINUAÇÃO

Centro, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).** CONDIÇÃO: - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: f252.3811.a55f.08d3.48b8.2749.750b.ff50.c85e.a04a. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 4.400,00, em 15/03/2024, conforme guia 104122/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 440,00, em 14/03/2024, conforme guia 14000000010222646-1, aqui arquivada. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 955,54 VRC 3.449,60. ISS: R\$ 19,1108. Fundep: R\$ 47,7770. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de abril de 2024. Alcione Oficial/Esc.- (FF) SFRI2.O5Rhv.cjnd-L8feN.1123q



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, 18 de abril de 2024. 14:38:34h

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1669 - FONE 282-1270

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759-15

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 20.146

IMÓVEL: - O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº.16 (dezesseis) = da quadra "M" da Planta JARDIM BRASILINO MOURA PEDROSO, situada no lugar denominado Colônia Guatupê, deste Município e Comarca, medindo o referido imóvel: - 14,00 metros de frente para uma rua sem denominação; por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, = divide com a Rua nº.03, onde faz esquina; 35,00 metros pelo lado esquerdo, divide com o lote nº.15; e na linha de fundos, numa extensão de 14,00 metros, divide com o lote nº.11, com a = área total de 490,00 m2.- Obs. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75 as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento.- **PROPRIETÁRIO:** = JOAQUIM EGIDIO REGINATO, brasileiro, desquitado, do comércio, portador da CI.56.639-Pr., e inscrito no CPF/MF 033.058.489-87 residente e domiciliado em Curitiba-Pr.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório sob nº.57.983, às fls.248, do livro = 3-AD, em data de 14-08-1974.- São José dos Pinhais, 30 de Julho de 1982. *[Assinatura]* Oficial.- - - - -

R.1-20.146: - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas = notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 07 de Maio de = 1982, às fls.045 e 046, do livro 306, Joaquim Egidio Reginato, desquitado, já qualificado, representado pela firma Veja Imóveis Ltda., entidade jurídica, com sede em Curitiba, inscrita no CGC/MF 76.436.609/0001-70, devidamente representada, com a = amência de Adalberto França de Andrade, brasileiro, desquitado, motorista, portador da CI.579.198-7-Pr., e inscrito no CPF 302.270.549-20, residente e domiciliado nesta cidade, VENDE o imóvel objeto desta matrícula, a **GERSON LUIZ CAUDURO**, brasileiro, solteiro, motorista, portador da CI.1.289.139-Pr., e inscrito no CPF/MF 150.952.821-00, residente e domiciliado nesta cidade, - pela quantia de Cr\$-15.000,00 sem condições.- Obs. Imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de Cr\$-50.000,00, conforme talão nº.2731809-3, em data de 06-05-1982.- São José dos Pinhais, 30 de Julho de 1982. *[Assinatura]* Oficial.- - - - -

AV.2-20.146 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **CASAMENTO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.4-20.146, faço constar que **GERSON LUIZ CAUDURO** casou sob o regime de comunhão parcial de bens em 23/07/1983, com **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, brasileira, do lar, portadora da CI 2.042.396 PR, inscrita no CPF/MF 433.332.819-53, residentes e domiciliados na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol. VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (LF/K)

AV.3-20.146 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **ÓBITO/ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** - Nos termos da certidão de óbito constante no título objeto do R.4-20.146, Termo nº 7615, às fls. 164, do livro C-25, do Serviço de Registro Civil da Cidade Industrial, Curitiba-PR, faço constar a alteração do estado civil de **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, para viúva, face o falecimento de seu cônjuge **GERSON LUIZ CAUDURO**, ocorrido em 05/02/1994. Emol. VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (LF/K)

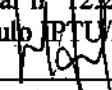
Continua no verso

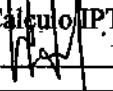
SEGUIE NO VERSO

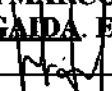
CNM 079970.2.0020146-02

MATRÍCULA Nº
20.146

CONTINUAÇÃO

R.4-20.146 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **PARTILHA/INVENTÁRIO**: Nos termos do Formal de Partilha datado de 09/11/2018, extraído dos autos nº 830/2002 (nº atual 0005018.13.2002.8.16.0001), sentença datada de 09/10/2006, expedido conforme ordem do Dr. Paulo Cezar Carrasco Reyes - Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Curitiba-PR, faço constar que por falecimento de GERSON LUIZ CAUDURO (CPF/MF 150.952.821-00), a fração ideal de 50% ou 245,00 m² do imóvel objeto desta matrícula coube à viúva meeira **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, já qualificada. Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: R\$ 8.000,00 (oito mil reais). CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4e9a.f48a.a778.b21a.cfce.e76b.7d58.6b57.f4b3.2a2f. ITCMD - recolhido conforme GR-PR 3026 e GR-PR 3018, constantes do título. Isento do recolhimento do Funrejus, conforme art. 3º, inciso VII, item b-8, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998. Emitida a DOI. Emol.: VRC 742,50 = R\$ 143,30 (Base de Cálculo IPTU/2018: R\$ 11.424,70). Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

R.5-20.146 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **PARTILHA/INVENTÁRIO**: Nos termos do Formal de Partilha objeto do R.4-20.146, faço constar que por falecimento de GERSON LUIZ CAUDURO (CPF/MF 150.952.821-00), a fração ideal de 50% ou 245,00 m² do imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADA** aos herdeiros: **TIAGO AMERICANO CAUDURO**, brasileiro, solteiro, estudante, menor púbere, com 17 anos de idade, portador da CI 8.718.272-0 PR, inscrito no CPF/MF 042.653.479-40, residente e domiciliado na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR; e **JANAINA CRISTINA CAUDURO**, brasileira, solteira, estudante, menor impúbere, com 14 anos de idade, portadora da CI 8.718-275-4 PR, inscrita no CPF/MF 009.532.859-95, residente e domiciliada na Rua Danilo Gomes, 509, Boqueirão, Curitiba-PR. Obs.: coube à cada um, uma fração ideal de 25% ou 122,50 m². Valor atribuído ao imóvel para fins fiscais: R\$ 8.000,00 (oito mil reais). CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 4e9a.f48a.a778.b21a.cfce.e76b.7d58.6b57.f4b3.2a2f. ITCMD - recolhido conforme GR-PR 3026 e GR-PR 3018, constantes do título. Isento do recolhimento do Funrejus, conforme art. 3º, inciso VII, item b-8, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998. Emitida a DOI. Emol.: VRC 742,50 = R\$ 143,30 (Base de Cálculo IPTU/2018: R\$ 11.424,70). Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

AV.6-20.146 - Protocolo 201.214 de 11/01/2019 - **CASAMENTO**: Nos termos do requerimento datado de 07/12/2018 e da certidão de casamento matrícula nº 082370 01 55 2014 2 00010 071 0002771 47, do Serviço Distrital de Roça Grande, Colombo-PR, aqui arquivados (requerimentos), faço constar que **JANAINA CRISTINA CAUDURO**, casou sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/10/2014, com **MARCOS VICENTIN GAIDA**, passando ela a assinar **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA**. Emol.: VRC 60 = R\$ 11,58. Dou fé. São José dos Pinhais, 04 de fevereiro de 2019.  Oficial.- (LF/K)

AV.7-20.146 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **DADOS DO IMÓVEL** - Nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73 e da Certidão de Medidas e Confrontações sob nº 1568/2020 expedida em 10/12/2020 pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, reproduz-se a atual caracterização do lote objeto desta matrícula - Lote nº 16 (dezesesseis) da quadra nº M do loteamento JARDIM BRASILINO MOURA PEDROSO, situado no bairro Guatupê, Colônia Guatupê, São José dos Pinhais-PR, de inscrição imobiliária nº 02.113.0016.0000.01, de formato regular, encontra-se no lado ímpar da rua, possui as seguintes medidas e confrontações: 14,00 metros de frente para a Avenida Guatupê [antiga Rua nº 06 (seis)]; 35,00 metros na lateral direita de quem da referida rua observa o imóvel confronta com a Rua João Paz de Oliveira [antiga Rua nº 03 (três)]; 35,00 metros na lateral esquerda confronta com o lote nº 15 (quinze); 14,00 metros nos fundos confronta com o lote nº 11 (onze). O lote possui 490,00 m² de área total. Encontra-se na esquina com a Rua João Paz de Oliveira [antiga Rua nº 03 (três)]. Continua na folha 2

SEGUE

Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fê. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. Oliveira Oficial.- (AD) 1811235AVAA0000000210421E

AV.8-20.146 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.10-20.146, faço constar que o atual endereço dos co-proprietários **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO** e **TIAGO AMERICANO CAUDURO** é Rua Doutor Danilo Gomes, 525, sobrado 02, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fê. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. Oliveira Oficial.- (AD) 1811235AVAA0000000210521C

AV.9-20.146 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante no R.10-20.146, faço constar que a co-proprietária **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA**, pedagoga, portadora da CI 8.718-275-4 SESP/PR, e seu marido **MARCOS VICENTIN GAIDA**, brasileiro, gerente de vendas, portador da CI 7.974.600-2 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 037.271.269-06 são residentes e domiciliados na Rua Doutor Danilo Gomes, 525, sobrado 02, Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: R\$ 60,80 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,2160. Funrejus 25%: R\$ 15,20. Fundep: R\$ 3,0400. Selo: R\$ 4,67. Dou fê. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. Oliveira Oficial.- (AD) 1811235AVAA0000000210621A

R.10-20.146 - Protocolo 222.144 de 15/12/2020 (CVD-19) - **PERMUTA** - Nos termos da Escritura Pública de Permuta com Torna, lavrada em 23/10/2020, às fls. 086/089V do Livro 1334-E, no 4º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, faço constar que **MARIA ODETE AMERICANO CAUDURO**, **TIAGO AMERICANO CAUDURO** e **JANAINA CRISTINA CAUDURO GAIDA** com a outorga marital de Marcos Vicentin Gaida, já qualificados, **TRANSFEREM** o imóvel descrito nesta matrícula à **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 04.550.225/0001-72, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro, 2354, Alto da XV, Curitiba-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**, que juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 20.363 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, perfazem o valor de negócio: **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**; os quais foram permutados pelo imóvel da matrícula nº 55.582 e pela fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 55.583 Livro 2 - Registro Geral da 1ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba-PR, com valor total atribuído de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Para equilibrar economicamente a transação, **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, à título de torna pagou a quantia de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). ITBI nº 75445/2020 (recolhido em 06/11/2020, sobre a quantia de R\$ 175.000,00). Funrejus recolhido o valor de R\$ 350,00, em 22/10/2020, conforme guia nº 14000000006206832-1, aqui arquivada. CNIB - resultado: negativa - código HASH: nº f970.f727.c49d.95db.7bc7.8f87.c032.flcf.05e0.fale - c11d.9f6a.9b32.f413.8b53.1b2d.c62e.427a.1375.a3ea - 5b4e.908b.ad5a.3c3a.caaa.1436.08c1.6911.81f3.cb05. Emitida a DOI. Emol: R\$ 832,21 VRC 4.312,00 ISS: R\$ 16,6442. Fundep: R\$ 41,6105. Selo: R\$ 4,67. Dou fê. São José dos Pinhais, 11 de janeiro de 2021. Oliveira Oficial.- (AD) 1811235CVAA0000000081321Z

R.11-20.146 - Protocolo 266.567 de 21/03/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 14/03/2024, às fls. 013/016, do Livro 0308-N, do Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR, **BASI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, já qualificada, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula à **ANDERSON CATAPAN**, brasileiro, professor, portador da CNH 03467194082 DETRAN/PR onde consta a CI 9.124.658-9 SESP/PR, inscrito no CPF/MF 046.118.769-85, casado sob o regime de separação total de bens em data de 02/12/2017, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 12.562 Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, com **BÁRBARA LUZIA SARTOR BONFIM CATAPAN**, brasileira, administradora, portadora da CNH 05358463613 DETRAN/PR onde consta a CI 9.397.857-9 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 064.918.309-69, residentes e domiciliados na Rua Mendes Leitão, 2925, Ap 504, Centro, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. **CONDIÇÃO:** - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: f252.3811.a55f.08d3.48b8.2749.750b.ff50.c85e.a04a. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI Continua no verso

CNM 079970.2.0020146-02

0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 5.600,00, em 15/03/2024, conforme guia 104121/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 560,00, em 14/03/2024, conforme guia 14000000010222638-0, aqui arquivada. 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, 12 de abril de 2024.

Oficial/Esc.- (FF) SFRI2.O5Khv.cjInD-G8ueN.1123q



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, 18 de abril de 2024. 14:38:22h

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PREÂMBULO:

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas, de um lado, **ANDERSON CATAPAN**, brasileiro, casado, professor, portador da Cédula de Identidade nº. 9.124.658-9 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 046.118.769-85, residente na Rua Capitão Benjamim Claudino Ferreira nº 1319 - apartamento 801 – centro , São José dos Pinhais/PR – CEP: 83005-390, Telefone com WhatsApp nº (41) 99676-3394, endereço eletrônico: catapanimoveis@gmail.com, na qualidade de **LOCADOR** e, de outro lado: **LUIZ HENRIQUE SINGER**, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, empresário, natural de Curitiba/PR, nascido em 30/01/1994, residente e domiciliado na Rua Padre Julio Saavedra, nº 970, casa 66, bairro Uberaba, Curitiba/PR, CEP 81570-180 portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 8112102-8 SESP/PR , inscrito(a) no CPF/MF sob nº 082.864.529-92, endereço eletrônico (e-mail) **xxxxxx** na qualidade de LOCATÁRIO(A):

Tem entre si, ajustada a LOCAÇÃO do imóvel abaixo descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes.

OBJETO DA LOCAÇÃO:

ÁREA DE CONVENIÊNCIA E POSTO DE ABASTECIMENTO A SEREM CONSTRUÍDOS PELO LOCATÁRIO, LOCALIZADOS NO LOTE 15 DA QUADRA M - LOTEAMENTO BRASILINO MOURA PEDROSO , SITUADO NO BAIRRO GUATUPE – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS PR/PR , SOB NÚMERO DE INDICAÇÃO FISCAL Nº 02.113.0015.000.01 - MATRICULA Nº 20363 DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO, E LOTE 16 DA QUADRA M - LOTEAMENTO BRASILINO MOURA PEDROSO , SITUADO NO BAIRRO GUATUPE – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS PR/PR , SOB NÚMERO DE INDICAÇÃO FISCAL Nº 02.113.0016.0001.01, MATRICULA Nº 20146 DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO,

DA FINALIDADE LOCATÍCIA Exclusivamente para fins de COMERCIAIS de posto de combustível e área de conveniências;

DO PRAZO DA LOCAÇÃO: 120 (cento e vinte) MESES;

DATA DE PAGAMENTO: Dia 10 (Dez), com início de pagamento dos alugueres previstos para o final da construção do posto de abastecimento e área de conveniências;

VALOR DO ALUGUEL BRUTO MENSAL: A título de aluguel pela utilização do terreno e benfeitorias nele realizadas, os LOCATÁRIOS pagarão ao LOCADOR os seguintes valores mensais a partir do término da conclusão da obra:

Ano 1: R\$ 11.000,00 (Onze Mil Reais)

Ano 2: R\$ 12.000,00 (Doze Mil Reais);

FORMA DE PAGAMENTO: Boleto bancário.

A partir do terceiro ano de vigência, o valor do aluguel será reajustado anualmente com base no índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo oficialmente.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES RELATIVAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. DA FINALIDADE LOCATÍCIA

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO(A) destinará o imóvel locado de forma contínua e ininterrupta, exclusivamente, para a finalidade descrita no preâmbulo deste contrato, restando pactuado que não poderá destinar o imóvel para finalidade distinta, e não poderá sublocá-lo sob pena de tipificar infração contratual e/ou rescisão contratual, punível nos termos ajustados no presente Instrumento.

2. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente contrato é celebrado pelo prazo mínimo de 120 meses, contados a partir da data de conclusão da obra e emissão do certificado de conclusão (habite-se), podendo ser renovado automaticamente, salvo manifestação contrária de qualquer das partes com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA: Findo o prazo inicial da vigência e ausente de notificação expressa por qualquer das partes acerca da rescisão do contrato prorrogar-se-á automaticamente, por mais 1 (um) período de 120 (cento e vinte) meses.

CLÁUSULA TERCEIRA: Durante a vigência do contrato, as PARTES poderão firmar novo contrato de locação (revisional), repactuando-se, porém, novos valores de acordo com eventuais oscilações e média de mercado, prazos e demais especificações atinentes.

3. DO ALUGUEL

CLÁUSULA PRIMEIRA: Todos os pagamentos de aluguéis e seus encargos pelo LOCATÁRIO(A), em razão deste contrato, deverão ser efetuados ao LOCADOR, pontualmente, na data de vencimento e forma de pagamento previstos no preâmbulo, acrescidos, quando aplicáveis, de: IPTU, taxas, seguro contra incêndio, seguro fiança, gás, água/saneamento, energia, condomínio e demais obrigações e encargos inerentes à locação;

CLÁUSULA SEGUNDA: O boleto bancário referente ao aluguel e encargos da locação será enviado através do endereço eletrônico indicado pelo LOCATÁRIO(A) e cadastrado no preâmbulo deste instrumento, ficando, portanto, sob sua responsabilidade qualquer alteração ou atualização das informações ali prestadas;

CLÁUSULA TERCEIRA: Qualquer inconsistência no recebimento do boleto, ou até mesmo o seu não recebimento não exime o LOCATÁRIO(A) ou seus garantidores no pagamento do aluguel na data do vencimento, ocasião em que deverá ser comunicado à **LOCADOR** em de até 5 (cinco) dias antes do vencimento a solicitação de novo boleto, em que eventuais taxas administrativas decorrentes desta operação ficarão à cargo do LOCATÁRIO(A);

CLÁUSULA QUARTA: Resta expressamente proibido o pagamento do aluguel de forma diversa do avençado no contrato, salvo se autorizado pelo LOCADOR e mediante apresentação de comprovante de pagamento a esta, da qual a possibilite a identificação do crédito.

CLÁUSULA QUINTA: O LOCADOR poderá terceirizar as cobranças e, paralelamente, buscar a desocupação do imóvel através das medidas judiciais cabíveis, em que o LOCATÁRIO(A) deverá ressarcir eventuais despesas judiciais e extrajudiciais, além dos honorários contratuais e demais custas eventualmente por ela adiantadas, salvo deferimento de gratuidade em sede de justiça judicial.

CLÁUSULA SEXTA: As PARTES ajustam que, em caso de atraso do LOCATÁRIO(A) no pagamento do aluguel, encargos convencionados e dos demais danos ao imóvel, a importância devida será acrescida, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, de correção monetária utilizando-se o IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), da multa moratória de 10% (dez por cento), bem como vencerá juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito devido, sem prejuízo da multa penal por infração contratual prevista no item 14 deste instrumento, desde a data do vencimento até o pagamento total;

Parágrafo Primeiro: Nada obstante a correção monetária utilizando-se o IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado, a multa de 10% (dez por cento) e os juros de 1% (um por cento) ao mês, além de eventual aplicabilidade

de multa penal por infração contratual, responderão, ainda, o LOCATÁRIO(A) e garantidores automática e independentemente de qualquer notificação, ao pagamento de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial ou despejo, que incidirão sobre o valor atualizado dos débitos, independente dos sucumbenciais. salvo deferimento de gratuidade em sede de justiça judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA: O não pagamento do aluguel e encargos na data de vencimento, com atraso de mais de 30 (trinta) dias, mesmo que de meses alternados, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, facultará o LOCADOR, comunicar o respectivo título de débito ao Tabelionato de Protesto para registro no SCPC (Serviço Central de Proteção ao Crédito).

CLÁUSULA OITAVA: Em caso de não pagamento do aluguel e demais encargos locatícios decorrentes do presente contrato no prazo de 30 (trinta) dias, o LOCATÁRIO(A) deverá ou PURGAR A MORA, efetuando o pagamento dos atrasados, bem como dos acréscimos decorrentes do atraso, constantes das cláusulas anteriores deste item ou DEVOLVER o imóvel, mediante entrega das chaves para o LOCADOR, como medida apta e legal do LOCADOR em mitigar o seu próprio prejuízo, evitando que o débito se agrave, sem prejuízo da competente ação de despejo se resistida a entrega;

CLÁUSULA NONA: O recebimento parcial de quaisquer dos alugueres não implica renúncia, novação ou perda do direito de cobrança de outros aluguéis atrasados, eventuais diferenças, impostos, taxas, seguro, condomínio e demais encargos da locação não lançados, eventualmente, nos respectivos boletos.

CLÁUSULA DÉCIMA: O primeiro aluguel, quando não corresponder ao mês cheio, será cobrado de forma proporcional, pelos dias que corresponderem ao período do início da locação até o último dia do mês.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO(A) declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e não representa quitação de débitos anteriores, tampouco de outras obrigações decorrentes deste contrato que não forem cobradas por quaisquer circunstâncias em qualquer época.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O recebimento, a pedido do LOCATÁRIO(A), em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância do locador, não sendo, jamais, considerado novação contratual.

4. DO REAJUSTE

CLÁUSULA PRIMEIRA: O valor do aluguel será reajustado anualmente (conforme legislação pertinente) considerando-se a variação positiva do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Parágrafo Único: Na hipótese de extinção, proibição ou variação negativa pela taxa de variação do IGPM/FGV, o reajuste do valor locatício e demais encargos serão efetuados através de outros índices que o substitua, na seguinte ordem de nomeação: Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

CLÁUSULA SEGUNDA: As PARTES poderão, de comum acordo, convencionar novo valor de aluguel, durante vigência do contrato, conforme previstos nos artigos 18 e 19 da Lei 8.245/1991.

CLÁUSULA TERCEIRA: Se, em virtude de lei posterior, admitir-se correção do valor do aluguel em prazo inferior ao que é admitido nesta data, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção será feita automaticamente nessa periodicidade, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

5. DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(a) LOCATÁRIO(A), nesta oportunidade, declara(m) que utilizará(ão) o imóvel para o fim específico e declarado no preâmbulo, sendo igualmente conhecedor(es) e responsável pelos fins e usos permitidos pela Municipalidade, Leis Ambientais nas esferas municipal, estadual e federal, e também a legislação pertinente ao objeto da locação, correndo por sua conta e risco a mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não lhe(s) cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, caso lhe(s) seja(m) impedido o uso do imóvel pela Municipalidade, ou negado alvará de funcionamento. Ressalva-se, ainda, que caso o imóvel não esteja averbado em matrícula, o LOCATÁRIO(a) está ciente da possibilidade de eventuais impedimentos relacionados ao alvará de funcionamento, ficando o LOCADOR isento de qualquer responsabilidade ou indenização.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA CONSTRUÇÃO

2.1 A LOCATÁRIA compromete-se a realizar, às suas expensas, a construção, custos de averbação e obtenção de licenças específicas das:

Área de Conveniência

Área de Abastecimento

CLÁUSULA QUARTA: CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

5.1 As benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA no imóvel, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, não serão indenizáveis ao término do contrato, e ficarão incorporadas ao imóvel, ou, a pedido do LOCADOR, deverão ser suprimidas e o imóvel reestabelecido conforme projeto executivo. Qualquer alteração, construção, reforma, ou qualquer obra que altere o projeto executivo original, deverá ter autorização/aprovação prévia do LOCADOR, sob pena de tipificar multa e/ou rescisão contratual.

5.2 Quando do término da locação, mesmo que o LOCADOR tenha autorizado eventuais benfeitorias, as acessões e/ou as modificações no imóvel, ficará sob seu exclusivo critério aceitá-las na entrega do imóvel, sem direito, contudo, a qualquer retenção ou indenização pelas mesmas, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/1991, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, exceção feita àquelas que possam ser removidas sem danos para o prédio, que poderão ser retiradas pelo Locatário, nos termos do parágrafo anterior;

Parágrafo Único: Não sendo aceitas as benfeitorias, as acessões e/ou as modificações, mesmo que autorizadas previamente, deverá o LOCATÁRIO(A) retirá-las, entregando-se o imóvel tal qual a condição em que o recebeu, sob pena de sofrer as penalidades constantes da cláusula segunda e terceira do item 9 do contrato.

6. DOS ENCARGOS E DESPESAS DECORRENTES DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: Correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO(A) como parte integrante do aluguel ajustado, todos os impostos, taxas e demais tributos municipais, bem como as despesas ordinárias de condomínio ou outras despesas comuns, devendo ser satisfeitos os seus pagamentos juntamente com o aluguel coincidente com o mês de seus vencimentos, sob pena de não o fazendo, responder o LOCATÁRIO(A) pelas multas e despesas decorrentes dos consequentes atrasos. Se o LOCADOR optar por efetuar esses pagamentos, obrigar-se-á o LOCATÁRIO(A) a reembolsá-lo imediatamente, sem mais formalidades, podendo ser acrescidos nos boletos de cobrança do aluguel, sob pena de incorrer nas penalidades previstas neste contrato em caso de atraso no pagamento, sujeitando-se à cobrança extrajudicial ou judicial;

CLÁUSULA SEGUNDA: Se for o caso, poderá ser cobrado mensalmente, juntamente com a locação, se assim proceder o LOCADOR, rateio dos gastos com limpeza e conservação nas áreas comuns do prédio e da calçada, tais como: funcionário de limpeza, materiais de limpeza e conservação, materiais de consumo, conta de luz das

áreas comuns, assim como a conta de água que será rateada pelo número de unidades que não possuem ligação autônoma e quaisquer outras despesas ordinárias que se fizerem necessárias;

CLÁUSULA TERCEIRA: Na hipótese de serem os avisos dos tributos e encargos a que se refere esta cláusula entregues diretamente ao LOCATÁRIO(A), este se compromete a entregá-los ao LOCADOR, com antecedência necessária para que sejam providenciados os seus pagamentos, sob pena de responder pelas multas decorrentes do atraso. Se, porventura, qualquer pagamento a que se refere esta cláusula for efetuado pelo LOCATÁRIO(A), obriga-se este a remeter cópia dos recibos ao LOCADOR;

CLÁUSULA QUARTA: Os encargos e despesas referentes aos gastos com manutenção, limpeza e eletricidade das áreas comuns serão rateados igualmente entre condôminos/locatários;

CLÁUSULA QUINTA: Eventual multa condominial aplicada será de responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)**, a quem deu causa à infração das regras da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Condomínio ou outros documentos de igual validade e publicidade;

CLÁUSULA SEXTA: Os débitos referentes ao IPTU, eventualmente não disponíveis no momento de emissão dos boletos de pagamento de aluguel, serão lançados por estimativa, tendo por base o valor do exercício anterior, em 12 (doze) parcelas mensais. Uma vez disponível os valores atualizados, as eventuais diferenças serão lançadas nos próximos boletos de cobrança de aluguel;

CLÁUSULA SÉTIMA: Obriga-se o LOCATÁRIO(A), como encargo da presente locação, a pagar e apresentar ao LOCADOR, sempre que for recolhido e nas datas devidas, cópias do demonstrativo da Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF), bem como cópia da guia de recolhimento do competente valor, quando for pessoa jurídica a que se impõe tal obrigação, sob pena de despejo por falta de pagamento do valor devido sob esta rubrica ou por infração contratual.

7. DA ENERGIA E ÁGUA

CLÁUSULA PRIMEIRA: As despesas com o consumo de energia, água e outras utilidades, quando lançadas separadamente do boleto de aluguel para a coisa locada, serão sempre de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO(A), que se obriga a fazer os respectivos pagamentos nas datas de vencimentos e nos montantes devidos junto aos órgãos e repartições competentes;

CLÁUSULA SEGUNDA: O **LOCATÁRIO(A)** é o único responsável pelas multas e majorações ou outras comunicações a que der causa, relativamente às despesas referidas nesta cláusula, ainda que lançadas em nome do LOCADOR;

CLÁUSULA TERCEIRA: Se, porventura, o LOCADOR efetuar os pagamentos referidos nesta cláusula, a fim de evitar cobrança em seu nome, as quantias por ele despendidas serão reembolsadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mediante lançamento do reembolso no boleto de aluguel do próximo mês subsequente e a ausência de pagamento implicará nas mesmas penalidades impostas para o atraso no pagamento dos aluguéis, na cláusula sexta e seus parágrafos do item 3 do contrato.

CLÁUSULA QUARTA: Caso pague diretamente, obriga-se o LOCATÁRIO(A) a enviar, no prazo de 10 (dez) dias do pagamento, ao LOCADOR, a cópia do comprovante de pagamento do débito quitado, sob pena de infração contratual;

CLÁUSULA QUINTA: O **LOCATÁRIO(A)** declara ter conhecimento de que será obrigado a transferir ou pedir ligação de energia elétrica e fornecimento de água relativos ao imóvel locado, para o seu nome, junto à companhia de energia elétrica e/ou de fornecimento de água, bem como requerer seu desligamento ao final do contrato, salvo disposição expressa e por escrito de comum acordo com o LOCADOR, arcando com as eventuais despesas decorrentes, sob pena de incorrer em infração contratual de natureza grave, dando ensejo ao despejo e demais

penalidades impostas por este contrato, bem como pagar os prejuízos que sua omissão causar, devidamente atualizados conforme teor da cláusula sexta e seus parágrafos do item 3 do contrato;

CLÁUSULA SEXTA: A critério do LOCADOR, o LOCATÁRIO(A) a autorizará a proceder com a substituição de titularidades perante os órgãos públicos e demais entidades de interesse na presente locação, como água, energia, administradora de condomínio, gás, entre outros, bem como a ligação, religação, cancelamento e demais transações inerentes ao bom desempenho mútuo relação locatícia.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO(A) DECLARA ter analisado e vistoriado o imóvel, verificado as questões legais e legislações pertinentes, recebendo-o a partir da assinatura do contrato, para efetuar as obras e edificações pactuadas nesse Instrumento.

9. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para a restituição do imóvel, o LOCATÁRIO(A) se obriga:

- 9.1 Comunicar, por escrito, ao LOCADOR a desocupação do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, em que será devida a locação integral até o fechamento do mês e, após, pelo período proporcional aos dias remanescentes do mês subsequente;
- 9.2 Solicitar, com 7 (sete) dias de antecedência à desocupação, a Vistoria de Saída para Entrega do imóvel para verificação das condições atuais;
- 9.3 Acompanhar a Vistoria de Saída, em que, constatando-se a necessidade de reparos, sairá compromissado a repará-lo até a data de entrega do imóvel, fim dos 30 (trinta) dias a partir da comunicação de desocupação;
- 9.4 Fazer a entrega de todas as chaves, internas ou externas, TAG'S, entre outras, sob pena de responder pelas despesas de chaveiro para abertura do imóvel ou confecção de novas chaves/cópias;
- 9.5 Entregar os comprovantes de consumo final de energia e de água, Certidão Negativa de IPTU, adquiridos perante às respectivas concessionárias de serviço público, além da comprovação das últimas três faturas de telefone fixo, se objeto da locação;
- 9.6 Entregar, se for o caso de Condomínio, a Certidão Negativa de Débitos de condomínio, atentando-se para as taxas de consumo em aberto do período de locação quando da data de rescisão, as quais poderão ser cobradas posteriormente após apuradas junto ao Condomínio;
- 9.7 Indicar seus endereços atualizados, também do local de trabalho e telefones de contato, bem como dos garantidores ao LOCADOR;
- 9.8 Pagar a taxa de nova vistoria do imóvel, quando necessário.

CLÁUSULA SEGUNDA: Caso, por ocasião da entrega do imóvel, seja constatado a necessidade de reparos, para restituir o imóvel de acordo com o projeto executivo e memorial descritivo original e anexos correspondentes, será confeccionado Laudo apontando as diferenças existentes, do qual será remetido ao LOCATÁRIO(A) e/ou garantidores, que deverá(ão) promover os reparos em até 72 (setenta e duas) horas, sob pena de, não os fazendo ser providenciados 2 (dois) orçamentos por empresas idôneas e encaminhados para cobrança judicial ou para execução dos bens dos garantidores, conforme for o caso, pelo valor atualizado do total dos reparos, de acordo com o menor orçamento, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive, lucros cessantes representados pelos aluguéis deixados de receber no período necessário para recomposição do imóvel no seu estado original;

CLÁUSULA TERCEIRA: Não sendo o imóvel restituído nas exatas condições demonstradas e apontadas no item anterior, o LOCATÁRIO(A) e os garantidores serão responsáveis pelo aluguel e demais encargos da locação até a data em que ocorrer a reposição do imóvel em perfeito estado, mesmo que já tenha ocorrido a entrega das chaves, posto que descumprido com o dever de entregar o imóvel em iguais condições que o recebera no início da locação;

CLÁUSULA QUARTA: A entrega das chaves do imóvel, seja definitiva ou para vistoria, somente poderá ser efetuada junto com o locador ou ao seu representante designado, Se definitiva a entrega deverá ocorrer após o

LOCATÁRIO(A) cumprir integralmente todas as condições previstas neste contrato, sob pena de continuar responsável pelos aluguéis e encargos conforme teor da cláusula imediatamente anterior;

CLÁUSULA QUINTA: Na hipótese de ABANDONO do imóvel, fica o LOCADOR autorizada a imitir-se na posse do imóvel, para o fim de evitar a sua depredação ou ocupação irregular por terceiros ocasião em que o Termo de Entrega de Chaves será substituído pela Declaração de Imissão de Posse, firmado pelo LOCADOR, na presença de duas testemunhas e responderá(ao) o LOCATÁRIOS e garantidores pelo aluguel e demais encargos da locação até a data em que se finalizarem os reparos necessários no imóvel, observando-se o teor da cláusula sexta e seus parágrafos do item 3 do contrato;

CLÁUSULA SEXTA: Na hipótese de as chaves serem entregues por terceiros, alheios a este contrato, será confeccionado de igual forma o Termo de Entrega a ser assinado pelo terceiro, na presença de duas testemunhas ou, se aquele recusar, assinado apenas pelo LOCADOR ou a quem ele designar para representa-lo na presença de duas testemunhas que conferirá igual validade do documento.

CLÁUSULA SÉTIMA: Nos termos do item e prazo estabelecido no item 9.1, subsequentes à notificação de desocupação, o LOCATÁRIO(A) permitirá visitas de terceiros acompanhado pelo representante do LOCADOR, em dia e horário previamente combinados entre as PARTES.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

CLÁUSULA PRIMEIRA: Compete ao LOCADOR, sob pena de tipificar infração contratual:

- 10.1** Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;
- 10.2** Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- 10.3** Manter, durante a locação do imóvel, a forma e o destino do imóvel;
- 10.4** Emitir Termos de Quitação e Recibos discriminados das importâncias pagas pelo LOCATÁRIO(A)
- 10.5** Assegurar ao LOCATÁRIO(A) 30 (trinta) dias para entrega do imóvel, após o recebimento do pedido de desocupação/rescisão.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO(A)

CLÁUSULA PRIMEIRA: Compete ao LOCATÁRIO(A), sob pena de tipificar infração contratual:

- 11.1** Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;
- 11.2** Pagar pontualmente o aluguel, as taxas e os encargos decorrentes da locação, na forma convencionada, sob pena de não o fazendo no prazo de 60 (sessenta) dias promover a entrega do imóvel, caso a mora não seja purgada de imediato;
- 11.3** Levar ao conhecimento o LOCADOR as turbações de terceiros e as situações de sinistro ocorridas no imóvel, tais como: infiltração de água ou umidade, entre outras anormalidades, para as devidas providências;
- 11.4** Pagar as faturas de energia, água, seguro, impostos, taxas, despesas ordinárias de condomínio, além de outros encargos da locação que incidam ou eventualmente venham a incidir sobre o imóvel que serão pagos conjuntamente com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, todavia, mesmo se não constarem, deverá o LOCATÁRIO(A) efetuar o pagamento, pontualmente, junto às Repartições Públicas, ao Síndico ou Administradora de condomínio, condicionado ao posterior envio do comprovante quando solicitado;
- 11.5** Efetuado o pagamento de despesas extraordinárias ou do Fundo de Reserva, o LOCATÁRIO(A) deverá solicitar o reembolso no prazo de até 30 (trinta) dias do recolhimento, para fins de reembolso, sob pena de perda do direito;
- 11.6** Não ceder, transferir, emprestar ou sublocar, a título gratuito ou oneroso, total ou parcialmente o imóvel, exceto se mediante autorização, por escrito, do LOCADOR, não sendo seu silêncio ou inércia traduzida em consentimento. Havendo consentimento o LOCATÁRIO, permanecerá responsável, ocasião em que deverá agir junto aos ocupantes, sempre que necessário, a fim de que o imóvel esteja livre e desocupado ao término do presente contrato;

- 11.7** Salvo as obras que importem na segurança do imóvel, o LOCATÁRIO(A) se obriga por todas as outras, manutenção /reparos, consertos , e/ou trocas; na parte elétrica, aquecimento a gás, motores elétricos (portas automatizadas), ventiladores, parte hidráulica e de esgoto, incluindo torneiras/ lavatórios/acessórios de banheiro/lavanderia/cozinha/quartos/churrasqueira/box de banheiro/sala, e também inclui-se os móveis e armários embutidos/planejados existentes (por acaso existente) em todas as peças/cômodos do imóvel, devendo manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo consentimento prévio e efetuar a limpeza das caixas d' água, de fossas, de gordura e calhas, quando necessário, sob pena de responder por prejuízo decorrente de eventual falta de manutenção, também não cortar árvores e ou danificá-las sem o consentimento do LOCADOR;
- 11.8** Entregar à todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento, sob pena de responder pelo acréscimo ou multa resultantes da não entrega;
- 11.9** Respeitar, por si e por terceiros dos quais se é responsável, a Convenção de Condomínio e Regimento Interno;
- 11.10** Entregar o comprovante de retenção de IR;
- 11.11** Não escrever, instalar e/ou permitir/tolerar a instalação de letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel sem prévia autorização do LOCADOR;
- 11.12** Permitir os reparos urgentes;
- 11.13** Alterar a titularidade junto às companhias de energia elétrica e de água para o seu nome, em até 48 (quarenta e oito horas) após a assinatura do contrato, devendo ser apresentada o comprovante das transferências, sob pena de infração penal nos termos da Cláusula Segunda do Item 14, salvo em situação de rateio ou impedimento constatado junto às companhias, fato este que deverá ser levado à conhecimento do LOCADOR;
- 11.14** Solicitar ao LOCADOR, por escrito, permissão para execução de benfeitorias, qualquer que seja a natureza;
- 11.15** Encaminhar, mensalmente, os comprovantes de pagamento das taxas de água, de energia elétrica e de IPTU (caso não esteja cobrado no recibo de aluguel), sob pena de incorrer em mora com o presente contrato;
- 11.16** O LOCATÁRIO(A) autoriza, desde logo, ao LOCADOR a examinar ou vistoriar o imóvel, quando entender conveniente, inclusive a realizar vistoria anterior à desocupação do imóvel, ao término ou rescisão da locação;
- 11.17** Permitir visitas no caso do imóvel ser destinado à venda ou quando do período final da locação, isto é, no prazo acima determinado no item 9.1, subsequentes à comunicação da desocupação;
- 11.18** Nenhuma intimação das Repartições Públicas será motivo para o abandono do imóvel ou ensejar a rescisão deste contrato, exceto se constatado risco de desabamento ou ruína do imóvel;
- 11.19** Tratando-se o LOCATÁRIO(A) de pessoa jurídica, não assistirá o direito de reclamar ou exigir qualquer tipo de pagamento referente à atividade exercida como "ponto comercial" ou "luvas", em qualquer hipótese, mesmo em caso de rescisão de contrato ou venda do estabelecimento;
- 11.20** Promover a pintura e substituição de portas, janelas, pisos e demais itens conforme o original, constante do Laudo de Vistoria.
- 11.21** OS LOCATÁRIOS obrigam-se a observar todas as normas legais e regulamentares relativas à construção, operação comercial e ambiental, isentando o LOCADOR de qualquer responsabilidade quanto a penalidades oriundas do descumprimento dessas obrigações

12. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO(A) e garantidores se obriga(ão) a pagar seguro contra os riscos de incêndio e danos do imóvel locado, sob pena de caracterização de infração contratual, desde o início e enquanto perdurar a locação, incluindo-se as sucessivas renovações, possuindo o LOCADOR como beneficiário(a), no que concerne ao imóvel, seus locativos e os seus acessórios e ao LOCATÁRIO(A) quanto aos bens de sua propriedade;

Parágrafo único: O seguro contra os riscos de incêndio e danos será contratado pelo LOCADOR, considerando não somente a cobertura contra incêndio, mas também de outros seguros complementares a critério e por decisão do LOCADOR junto à Companhia de Seguros de sua confiança, cujo valor do capital segurado, em caso de ocorrência de sinistro, lhe garanta a adequada indenização.

CLÁUSULA SEGUNDA: Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, o Locatário obriga-se a comunicar o fato imediatamente ao Locador para que este tome as devidas providências junto à companhia seguradora.

CLÁUSULA TERCEIRA: Fica o LOCATÁRIO(A) obrigado a respeitar as cláusulas e as condições da apólice do seguro contratado, sob pena de, na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela companhia

seguradora por descumprimento das cláusulas e condições do contrato, sujeitar-se ao pagamento da indenização devida ao LOCADOR, sem prejuízo da multa contratual e a resolução do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA: Poderá o LOCATÁRIO(A), a seu critério, contratar seguro adicional de bens internos que guarneçam o imóvel, caso o seguro contratado não tenha cobertura para tanto;

CLÁUSULA QUINTA: Em nenhuma hipótese haverá responsabilidade civil do **LOCADOR** e ou desta **ADMINISTRADORA** em eventuais danos que venha a ocorrer no imóvel, por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO(A)** ou, ainda por casos fortuitos e de força maior.

CLÁUSULA SEXTA: Caso ocorra recusa da(s) Companhia(s) de Seguro quanto à contratação do seguro, por qualquer razão, além da responsabilidade pelo pagamento, passará a ser do **LOCATÁRIO(A)** também a incumbência de contratar o seguro de forma apartada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, respondendo durante este período por todos os riscos advindos ao imóvel, inclusive, os de caso fortuito ou de força maior.

CLÁUSULA SÉTIMA: Em caso de incêndio ou qualquer acidente ocorrido, sem culpa de qualquer das partes e que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará resolvida, desobrigados as PARTES das cláusulas e condições deste instrumento.

13. A RESCISÃO CONTRATUAL, DAS MULTAS E DO DESPEJO

CLÁUSULA PRIMEIRA: Nada obstante a multa moratória, isto é, por atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos pecuniários (taxa, imposto, energia, água, etc.) constante da cláusula sexta do Item 3 do contrato, prevê-se, ainda, a aplicação de duas outras espécies de multas, sendo: **(i)** a compensatória, devida em caso de infração a algumas das cláusulas contratuais aqui dispostas, a título remuneratório de eventual prejuízo das PARTES e **(ii)** a multa por rescisão antecipada do contrato, mediante a entrega prévia do imóvel;

CLÁUSULA SEGUNDA: A parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato, inclusive as referentes ao uso e à manutenção, ao prazo contratual, substituição de garantia, não permissão de visitas e à restituição do imóvel locado, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra de multa compensatória, nos termos do art. 408 e seguintes do Código Civil, o correspondente à 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, tantas vezes quantas forem as infrações praticadas, ressalvada a parte inocente o direito de considerar rescindido o contrato, independentemente de qualquer notificação ou aviso para tanto;

CLÁUSULA TERCEIRA: Em caso de rescisão antecipada durante a vigência do contrato por prazo determinado, será devida a multa penal equivalente à 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época, de forma PROPORCIONAL ao período remanescente final do prazo determinado;

Parágrafo Primeiro: O cálculo do período remanescente deverá ter por base o valor dos 3 (três) aluguéis, divididos pela quantidade de meses do período determinado, multiplicando o resultado pela quantidade dos meses faltantes;

Parágrafo Segundo: Na hipótese de abandono ou atraso no pagamento dos locatícios e seus encargos, além dos acréscimos em razão do atraso (cláusula sexta e seus parágrafos do item 3 do contrato), no prazo de 60 (sessenta) dias consecutivos, SEM a entrega do imóvel, durante a vigência por prazo determinado, o contrato será rescindido de plano, em que além da multa moratória devida sobre o atraso nos pagamentos pecuniários, será cumulativamente aplicada a multa penal correspondente à 3 (três) aluguéis cobrados de forma **PROPORCIONAL** ao período remanescente no prazo determinado, dado tratarem-se de fatos geradores distintos (multa moratória e infração contratual);

Parágrafo Terceiro: Ocorrendo a rescisão antecipada constante da cláusula acima, por atraso de pagamento dos aluguéis e demais encargos por mais de 60 (sessenta) dias, durante o prazo de vigência indeterminada do contrato, será devida a multa penal por infração contratual em razão da não entrega do imóvel, no valor correspondente à 3 (três) aluguéis em sua totalidade, a ser cumulada com as demais penalidades constantes da cláusula sexta e seus parágrafos do item 3 do contrato.

CLÁUSULA QUARTA: O presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total

ou que impeçam o seu uso por mais de 30 (trinta) dias, sem que tais fatos impliquem em qualquer direito de indenização ao LOCATÁRIO(A) ou retenção do imóvel;

CLÁUSULA QUINTA: O presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, no caso de insolvência, falência ou ausência tanto do LOCATÁRIO(A) quanto de seus garantidores, sendo devida a multa de 3 (três) aluguéis proporcionais ao período final do prazo determinado e 1 (um) aluguel em sua integralidade, se durante a vigência por prazo indeterminado;

CLÁUSULA SEXTA: Poderá ocorrer a cumulação de multas compensatórias, se constatados fatos geradores, isto é, causas distintas de infrações contratuais;

CLÁUSULA SÉTIMA: A multa penal compensatória, ainda que não seja objeto de rescisão contratual, por si só, constitui valor líquido, certo e exigível, podendo ser cobrada através de Execução de Título Executivo Extrajudicial, nos termos do art. 784, inc. III e VII do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA: A multa será devida na data da infração e sofrerá atualização monetária pelo mesmo índice de atualização dos aluguéis previsto neste contrato e juros moratórios de 1% ao mês, tudo desde a data da infração até o final da liquidação.

CLÁUSULA NONA: O desrespeito a qualquer obrigação decorrente deste contrato serão motivos para a rescisão e o consequente despejo por infração contratual, a critério do LOCADOR, independentemente da multa aqui pactuada, que será devida integralmente ao Locador, cumuladas com as penalidades impostas por eventual norma condominial, devidas ao condomínio, que serão carreadas ao LOCATÁRIO(A), ainda que lançadas em nome do Locador.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO(A) e eventuais garantidores, se for o caso, expressamente autorizam o LOCADOR receber sua citação inicial, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação judicial ou extrajudicial, mediante correspondência com aviso de recebimento, decorrente da relação locatícia ora ajustada;

CLÁUSULA SEGUNDA: A notificação extrajudicial do LOCATÁRIO(A) e seus garantidores, conforme for a escolha da garantia, serão efetuadas mediante correspondência com aviso de recebimento ou mediante correspondência eletrônica a ser encaminhado no e-mail indicado no preâmbulo, com confirmação de entrega;

CLÁUSULA TERCEIRA: No caso de o imóvel ser colocado à venda, será concedido ao(à) LOCATÁRIO(A), mediante Carta de Preferência, o direito de preferência sobre a compra do imóvel, a ser manifestado no prazo de 30 (trinta) dias da notificação. Expirado o prazo para manifestar interesse ou a partir da manifestação de desinteresse, o LOCATÁRIO(A) obrigará-se a em previamente ajustar dias e horários para visitas de acordo com a sua disponibilidade, sob pena de tipificar infração contratual, ensejando aplicação de multa penal, constante na Cláusula segunda, do Item 14, além da rescisão do contrato;

Parágrafo Único: A Carta de Preferência não se confunde e não ensejará, por si só, na desocupação antecipada do imóvel;

CLÁUSULA QUARTA: No caso de a locação ser destinada à pessoa jurídica, as alterações societárias que impliquem em acréscimo ou redução dos sócios, deverão ser notificadas o LOCADOR, bem como acerca dos dados pessoais dos titulares acrescidos, sob pena de infração contratual e a multa prevista na Cláusula segunda, do Item 14.

Parágrafo único: Na hipótese de representar a alteração igual ou superior 50% (cinquenta por cento) do capital societário, a critério do LOCADOR o contrato poderá ser rescindido antecipadamente, ainda que durante o período determinado da locação, sem ônus para si;

CLÁUSULA QUINTA: Permanecendo o LOCATÁRIO(A) no imóvel, após o prazo para desocupação voluntária, por qualquer motivo, além da multa por infração contratual constante da cláusula segunda, do Item 14, será devido o aluguel e demais encargos da locação no valor corrigido, a partir da data em que deveria ter se operado a desocupação, segundo os índices do parágrafo único, da cláusula primeira do item 4.

CLÁUSULA SEXTA: Fica estabelecido que, na hipótese em que as contas de água, luz e IPTU do imóvel unificado, os débitos serão rateados proporcionalmente entre todos os titulares e ocupantes, ainda que não haja constituição de condomínio;

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, substabelecer os poderes no presente contrato, bem como transferir seus direitos sobre o contrato, total ou parcial, desde que o faça mediante prévia notificação por escrito às partes;

CLÁUSULA OITAVA: As partes manifestam expressa ciência de que não são aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor, eis que o vínculo locatício não corresponde à relação de consumo, aplicando-se as disposições relativas à Lei 8.245/1991 e outras em vigor, conforme a modalidade de locação, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições deste contrato;

CLÁUSULA NONA: O LOCATÁRIO(A), neste ato, nomeia e constitui individualmente seu procurador o fiador por ele designado, se for está a garantia contratada, em caráter irrevogável para o fim especial de receber citações, notificações judiciais e extrajudiciais que se relacionem à presente relação locatícia, inclusive, intimações de penhora, atos expropriatórios, bem como para entregar o imóvel mediante assinatura de recibo de entrega de chaves e do relatório de vistoria de saída e dar aceite em orçamentos de reparos;

CLÁUSULA DÉCIMA: As PARTES poderão compor acordo para majorar os aluguéis em qualquer tempo, após ultrapassado o primeiro ano de vigência do contrato por prazo determinado, mesmo se feito acordo quando o valor ajustado não atender a média de mercado;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato, não será considerado novação de seus termos, nem motiva o fim de desobrigar as partes de suas obrigações contratuais. Se o LOCADOR admitir, em benefício do(a) LOCATÁRIO(A), qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, ou novação contratual, pois se constituirá em ato de mera liberalidade, cabendo ao(a) LOCATÁRIO(A) as despesas de cobrança e mora;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica(m) o LOCATÁRIO(A), mesmo após finda a locação, obrigado(a) ao pagamento das verbas trabalhistas de funcionários do condomínio geradas na época da locação, que serão cobradas através de forma conjunta ao aluguel;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Em caso de desapropriação, o LOCADOR fica desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada, ao(a) LOCATÁRIO(A), tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tiver direito;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As PARTES, neste ato, manifestam concordância com a modalidade de assinatura digital, seja para com este Contrato, Aditivos, Termos, Notificações e demais documentos que integrem a presente relação, posto que validada pelo sistema nacional brasileiro ICP-Brasil, cientes de que sua validade jurídica é equiparada à assinatura física, não podendo, em nenhum caso, reclamar de sua autenticidade.

15. DO FORO

CLÁUSULA PRIMEIRA: Fica eleito o Foro da Comarca da localidade do imóvel, para serem dirimidas as eventuais questões que surgirem do presente contrato.

Estando justas e contratadas, as partes após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente instrumento, assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

São José dos Pinhais/PR, 3 de Setembro de 2025.

ANDERSON
CATAPAN:046
11876985

Assinado de forma
digital por ANDERSON
CATAPAN:04611876985
Dados: 2025.09.03
17:32:13 -03'00'

LOCADOR:

ANDERSON CATAPAN

CPF: 046.118.769-85

LUIZ HENRIQUE

SINGER:08286452992

Assinado de forma digital por LUIZ
HENRIQUE SINGER:08286452992
Dados: 2025.09.09 08:31:15 -03'00'

LOCATÁRIO:

LUIZ HENRIQUE SINGER

CPF: 082.864.529-92

TESTEMUNHAS:

NOME:

MARCIO KARPINSKI

CPF: 849.800.289-34

NOME:

REGIANE APARECIDA DE CAMARGO

CPF: 097.880.598-48



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.113.0016.0000

Data: 01/09/2025

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA JOAO PAZ DE OLIVEIRA

Número predial oficial: S/N

Bairro: GUATUPÊ

Lote: 16

Matrícula: 20146

Loteamento: BRASILINO MOURA PEDROSO-JARDIM

Quadra: M

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.113.0016.0000

Data: 01/09/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2)

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2)

Testada Mínima (m) - 12 (2)

Coeficiente de Aproveitamento

Permitido - 1 (2)

Taxa de Ocupação

Básica - 50 (2)

Taxa de Permeabilidade % - 30

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - - (7)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m²; atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

USOS PROIBIDOS

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

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:

(1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.

(2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.113.0016.0000

Data: 01/09/2025

Gestor dos Mananciais da RMC.

(3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaquí.

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.

(7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).

(8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.

(9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.

(10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.

(11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e o a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.

(12). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

(1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.

(2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.

(3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

(4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO

geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.113.0016.0000

Data: 01/09/2025

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.

AERÓDROMOS

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

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.

AVENIDA GUATUPÊ

732

500

600

500

505

800

500

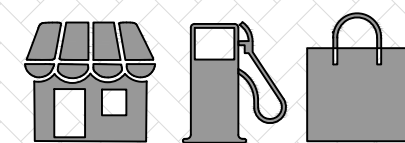
800

RUA JOÃO PAZ DE OLIVEIRA

LAYOUT
ESCALA 1:100

EP_SINGER_GUATUPÊ_LAYOUT_02

MARI
BENTO
ARQUITETURA E VAREJO



(41) 99946-2429
maribento.arq@gmail.com



Legenda

-  Perímetro do Imóvel
-  Área de Estudo
Luiz Henrique Singer

Datum Horizontal –
SIRGAS 2000
Sistema de Projeção –
UTM
(Fuso 22S)
Elaborado por: CSE
Consultoria Ambiental

0 10 20 m

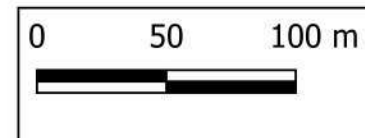




Legenda

 Área de Estudo
Luiz Henrique Singer

Datum Horizontal - SIRGAS
2000
Sistema de Projeção - UTM
(Fuso 22S)
Elaborado por: CSE
Consultoria Ambiental





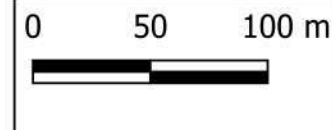
Legenda

-  Área de Estudo
Luiz Henrique Singer
-  Altimetria

Datum Horizontal – SIRGAS
2000

Sistema de Projeção – UTM
(Fuso 22S)

Elaborado por: CSE
Consultoria Ambiental





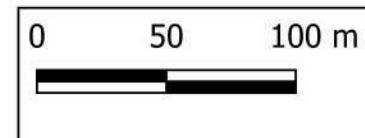
Legenda

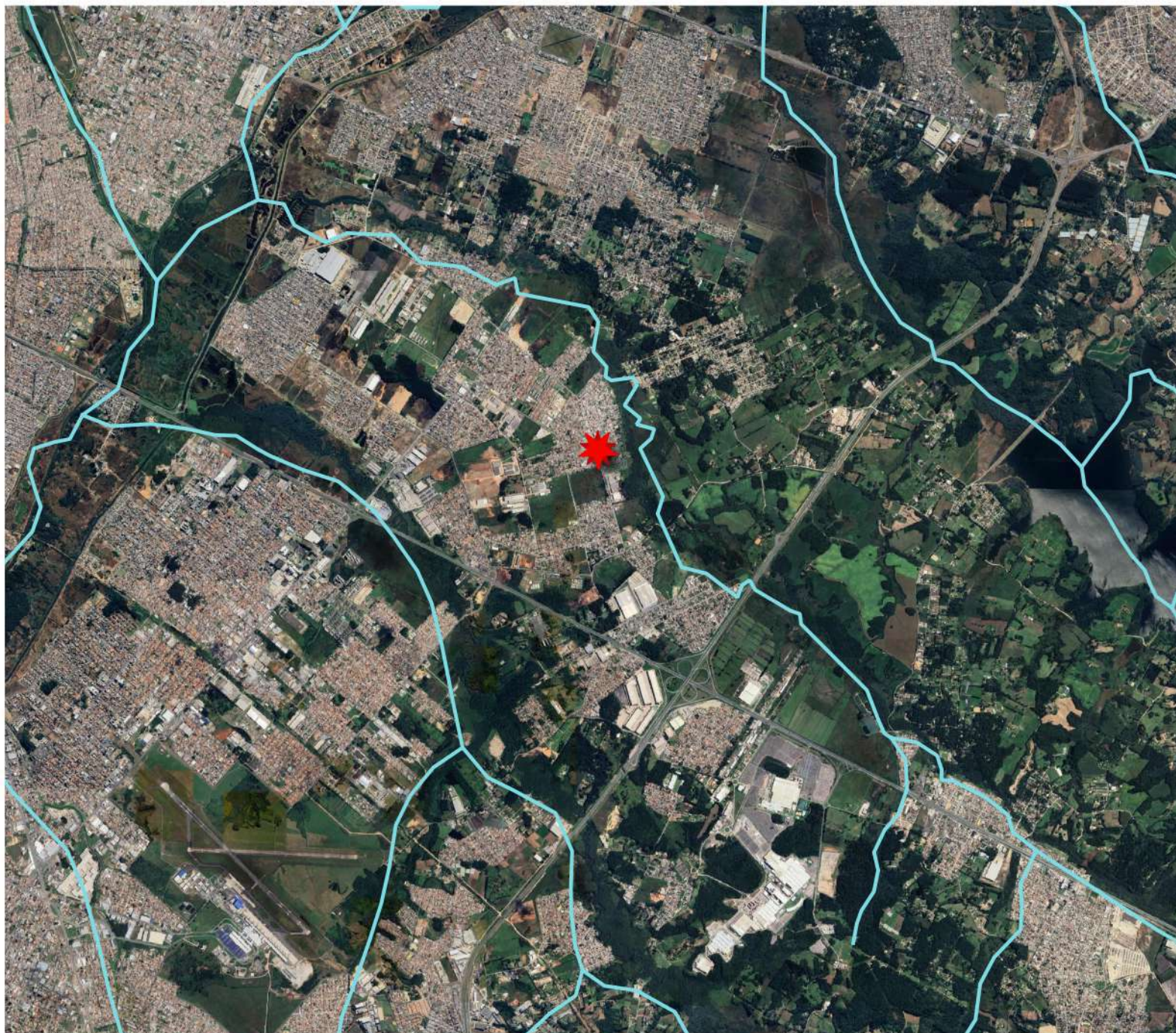
-  Área de Estudo
Luiz Henrique Singer
-  Curso d' água

Datum Horizontal - SIRGAS
2000

Sistema de Projeção - UTM
(Fuso 22S)

Elaborado por: CSE
Consultoria Ambiental





Legenda

-  Área de Estudo
Luiz Henrique Singer
-  Curso d' água

Datum Horizontal - SIRGAS
2000

Sistema de Projeção - UTM
(Fuso 22S)

Elaborado por: CSE
Consultoria Ambiental

