



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Posto de Abastecimento de Combustíveis

São José dos Pinhais/PR

Maio/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado por:
Arquiteta Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo
CAU A15.324-9 PR Fone: 41 – 99165 0678

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

1. Interessado:

Posto de Abastecimento de Combustíveis
Guilherme Ribas Gonçalves
CPF 852.720.869-53

2. Local :

Rua Laerte Fenelon, s/n – Lote H416 – Jardim Ypê
CEP 83.040-070 São José dos Pinhais/PR

3. Descrição caracterizada da atividade da empresa:

Posto de Abastecimento de Combustíveis e Serviços e Loja de
Conveniência.

4. Autoria:

Projeto Arquitetônico (em andamento) e EIV elaborado por
Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo
Arquiteta CAU A15.324-9 Pr

5. Objetivo:

Conforme Lei 10.527/2001 Art. 37 do Estatuto da Cidade, Instrução Normativa 02/2023-SEMU e Lei Complementar 100/2015 o EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- adensamento populacional;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;
- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- vibração;
- periculosidade;
- geração de resíduos sólidos;
- riscos ambientais;
- impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno

INDICE:

1. Informações Preliminares
2. Informações Cadastrais
3. Entorno e vizinhança
 - 3.1 Adensamento Populacional
 - 3.2 Equipamentos urbanos Comunitários:
 - Circulação e Transporte
 - Sistema de Energia
 - Sistema de Saneamento
 - 3.3 Valorização Imobiliária
 - 3.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural
 - 3.5 Iluminação e Ventilação

- 3.6 Geração de tráfego e demanda de transporte público
- 3.7 Empreendimento
- 3.8 Localização do Empreendimento
- 4. Equipamentos, Produtos e Serviços
 - 4.1 Tanques
 - 4.2 Bombas
 - 4.3 Respiros
 - 4.4 Linhas de sucção
 - 4.5 Tanque de óleo queimado
 - 4.6 Caixa Separadora de água e óleo (SAO)
 - 4.7 Canaletas metálicas
- 5. Características de funcionamento
- 6. Recursos Humanos
- 7. Matéria Prima utilizada nos Serviços
- 8. Geração de Tráfego
 - 8.1 Da matéria prima
 - 8.2 Dos produtos e serviços
- 9. Resíduos Sólidos
- 10. Compressor de Ar
- 11. Balanço Hídrico
 - 11.1 Captação de água
 - 11.2 Lençol Freático/Poços de monitoramento
- 12. Fontes de Poluição
 - 12.1 Ruídos e Vibrações
 - 12.2 Atmosférica
- 13. Projeto Arquitetônico
- 14. Relatório Fotográfico - entorno
- 15. Impactos do empreendimento sobre a área de vizinhança e proposição de medidas mitigatórias e/ou compensatórias
- 16. Conclusão
- 17. Anexos (Documentos)



Imagem do terreno para construção do Empreendimento



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este documento vem de encontro à uma solicitação da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, da parte do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que julgaram pelo deferimento do pedido no que se refere ao uso de “Permissível” para “Permitido” – Comércio e Serviço Específico – Comércio Varejista de derivados de Petróleo e demais combustíveis (Posto de Combustíveis). Deferimento exclusivo para o uso, ficando a atividade condicionada à aprovação deste EIV pelo GAT.

2.4 Atividade:

- Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores
- Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência
- Comércio varejista de lubrificantes

3. ENTORNO E VIZINHANÇA

Dados do Local e da vizinhança

3.1 *Adensamento Populacional:*

O empreendimento (Posto) será construído numa área de 1.800,00m², e o entorno caracteriza-se pela presença de residências e por atividades comerciais e de prestação de serviços com baixo adensamento populacional.

3.2 *Equipamentos Urbanos e Comunitários:*

(De acordo com a ABNT-NBR 9284 define-se Equipamento Urbano: "todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.")

(ABNT-NBR 9283: "Esta Norma classifica o Mobiliário Urbano por categorias e subcategorias segundo sua função predominante. Esta Norma aplica-se, entre outras finalidades, à gestão, ao cadastramento e ao planejamento urbano, observada, conforme o caso, a legislação específica dos órgãos federais, estaduais e municipais. Para os efeitos desta Norma é adotada a seguinte definição: *Mobiliário Urbano: todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos ou privados*")

-Circulação e Transporte:

Os acessos de entrada e saída do empreendimento se dará pela via frontal - Rua Laerte Fenelon (única via). Não haverá outros acessos ao Posto.

A via frontal (única via) faz ligação entre a Av. Rui Barbosa, avenida de fluxo intenso de veículos e a Av. Paul Lepoutre, avenida que margeia o Rio Iguaçu e dá acesso à BR 277 (trecho de ligação entre Curitiba e Paranaguá (fluxo intenso de veículos leves e caminhões).

A Rua Laerte Fenelon tem fluxo relativamente baixo de veículos, é pavimentada com asfalto, tem tráfego em mão dupla, apresenta boas condições de rolamento e de sinalização horizontal e vertical, tem passeio público em ótimas condições, pavimentado e gramado.

As vias do entorno do empreendimento são pavimentadas com asfalto e anti-pó, estão em boas condições de fluidez. Tem pouca sinalização e em algumas ruas a sinalização é inexistente.

Os passeios públicos (calçadas) em algumas ruas do entorno também são inexistentes.

Na área de influência direta do empreendimento foram identificados 02 pontos de ônibus (abrigo), ambos estão na Rua Laerte Fenelon, um de cada lado da via, há uma distância de 290,00m do empreendimento (aproximadamente).



Imagem de duas paradas de ônibus a aproximadamente 290,00m do Empreendimento

Sistema de Energia:

Na área de influência do empreendimento possui rede de iluminação pública, onde os postes são compostos pela fiação para o sistema de iluminação pública e fiações para abastecimento de energia elétrica residencial ou predial. A fiação é aérea.

O fornecimento de energia é feito pela concessionária que atende o Estado, a COPEL (Cia. Paranaense de Energia Elétrica).

-Sistema de Saneamento:

O empreendimento é servido por sistema de abastecimento de água potável fornecida pela SANEPAR (Cia. de Saneamento do Paraná), bem como galeria pública de captação de águas pluviais e rede pública de esgotamento sanitário.

Obs.: O empreendimento não terá serviço de lavagem de veículos e não contará com sistema de reaproveitamento e reuso de águas pluviais.

3.3 *Valorização Imobiliária:*

O empreendimento tem caracteristicamente em seu entorno, alguns comércios e prestação de serviços. A implantação de um Posto de Combustível não gera, em si, adição de valor aos imóveis vizinhos. No entanto, traz um fôlego novo à essa área e às suas adjacências.

O Posto será construído com tecnologia moderna e vai oferecer serviços (além do varejo de combustíveis), uma Loja de Conveniências que terá excelente impacto visual. Isso contribuirá de certa forma, para uma eventual potencialização e ampliação da valorização do entorno.

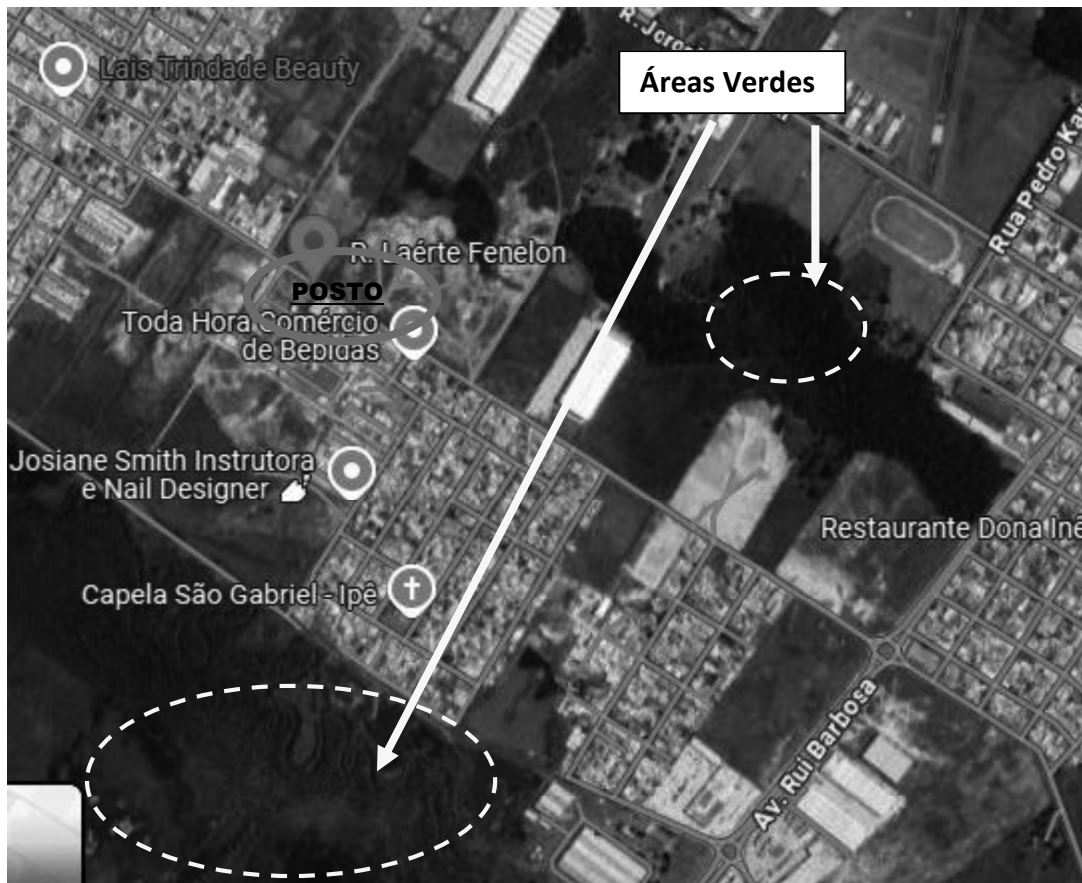
3.4 *Paisagem urbana e Patrimônio Natural e Cultural:*

O bairro Ypê é relativamente novo, com muitas áreas ainda desocupadas (lotes vazios à venda) e não é caracterizado pela presença de patrimônio histórico-cultural.

Por ser um bairro relativamente novo, está gradualmente sendo ocupado por novas edificações, comércios, condomínio residencial, entre outros. Portanto, a paisagem urbana tem edificações novas e outras não muito antigas e bem preservadas.

As edificações adjacentes ao empreendimento possuem vegetação arbórea de pequeno porte e espécimes arbustivas e rasteiras de paisagismo. No entanto, no entorno também possuem áreas verdes com vegetação de porte médio e alto, como por exemplo, na área de fundo, há cerca de 550,00m atrás do empreendimento. Estas áreas verdes não serão prejudicadas e serão perfeitamente preservadas.

A construção do empreendimento quanto à aspectos naturais do terreno ou de seu entorno ao que se refere à fauna e flora, não vai gerar prejuízos à paisagem urbana.



3.5 Iluminação e Ventilação:

Relativo à sombras e alterações na ventilação que poderiam ser gerados em razão do empreendimento constatou-se que não haverá mudanças significativas. O Posto contará com uma cobertura metálica para abastecimento de veículos, com pé direito de 5,00m, totalmente aberta nas laterais permitindo que o espaço esteja permanentemente arejado e com boa ventilação, com sombras em alguns horários, em áreas do próprio empreendimento, sem atingir a área de influência direta.

Com relação à iluminação e ventilação de áreas internas do Empreendimento, as mesmas serão instaladas de acordo com o exigido nas legislações municipais em vigor, ressaltando que a iluminação de áreas internas e externas do Empreendimento, serão em LED. (Os Leds são 100% recicláveis, não contêm

poluentes tóxicos e possuem funcionamento muito mais eficiente em termos energéticos)

3.6 Geração de tráfego e demanda por transporte público:

O empreendimento não se caracteriza por demanda por transporte público.

O empreendimento eventualmente poderia ser considerado um PGT (Polo Gerador de Tráfego) pois a oferta de serviço em abastecimento de combustíveis gera interferência no tráfego do entorno e portanto é necessária a compreensão do comportamento do sistema viário. O impacto deste empreendimento como PGT é considerado de baixa relevância porque irá atender veículos que já transitam pelas vias das áreas de influência direta e indireta, ou seja, não proporcionam um aumento significativo no fluxo de veículos, no entanto a constante entrada e saída de veículos em dias de maior fluxo ou em horários de pico, poderão alterar a fluidez do tráfego.

O fluxo interno, dentro do pátio do Posto não gera demanda por vagas de estacionamento já que após o abastecimento e pagamento, a bomba é liberada para o próximo veículo. Também não terá o serviço de lavagem de veículos ou ducha, que podem gerar filas de espera que se prolongam pelo pátio do Posto e eventualmente pelas vias públicas, atrapalhando a fluidez do trânsito. O posto terá um pátio interno e demarcação de vagas de estacionamento (previsão de 10 vagas, incluindo vaga para idoso e para PcD)

3.7 Empreendimento:

Posto de Abastecimento de Combustíveis e Serviços para veículos automotores, em fase de Projeto, será instalado na Rua Laerte Fenelon, s/n - Lote H416 - Bairro Ypê, ZR-3, São José dos Pinhais/Pr.

O lote do posto tem área de 1.800,00 m² e terá área de edificação em torno de 240,00 m² e área da cobertura metálica de abastecimento de cerca de 290,00 m², perfazendo uma área total construída de 530,00 m² em alvenaria e estrutura metálica. Ressaltando que o Empreendimento ainda está em fase de Projeto, podendo sofrer algumas alterações na área total (para mais ou para menos)

Terá loja de conveniências, escritório, depósitos, área de apoio (cozinha), banheiros para público (masculino e feminino), vestiários para funcionários (masculino e feminino), copa para funcionários, box para troca de óleo de veículo, área para compressor.

3.8 Localização do Empreendimento:

Localização do Posto e área de influência direta-AID (Raio de 500,00m):





Imagem: Indicação de Vizinhança Imediata - de quarteirão (Imagem extraída de maps.google)

A área de influência direta-AID compreende um raio de 500,00 metros, tendo o Posto como ponto central desse diâmetro. É a área que poderia sofrer diretamente impactos negativos que, eventualmente possam ser identificados e listados neste relatório.

Essa área se caracteriza principalmente pela presença de comércios, prestação de serviços e moradias residenciais. Tem também 01 Unidade de Saúde, 01 Escola Municipal e 02 igrejas.

Na vizinhança imediata de quarteirão há muitos lotes vagos, comércios (de lonas, de materiais de construção, de equipamentos de energias renováveis, de bebidas...), uma igreja, residências e condomínios residenciais.

Os acessos de entrada e saída do Posto serão diretamente ligados à via pública e não apresentarão impedimentos.

A via de acesso ao Posto (Rua Laerte Fenelon - via frontal do Posto) possui fluxo relativamente baixo de veículos em mão dupla e baixo fluxo de pedestres. Esta via liga a Av. Rui Barbosa (importante avenida do município com fluxo intenso de veículos) e a Av. Paul Lepoutre (que

Os tanques serão jaquetados/parede dupla, com câmara de visita (sump de tanques) e terão monitoramento, sensor de vazamento intersticial e periodicamente serão submetidos a testes de estanqueidade

A descarga dos combustíveis não será feita diretamente nos bocais dos tanques, serão através de bocais de descarga deslocada (05 bocais)

A descarga deslocada além de mais segura é obrigatória, conforme legislação pertinente.

A descarga é feita através da perfeita conexão do mangote do auto-tanque e o “adapter” (também conhecido como cachimbo) instalado no bocal da descarga, o que permite uma descarga selada, sem riscos de vazamento de combustível que possam contaminar o solo. No entanto, essas peças tendem a se desgastar com o tempo, podendo provocar gotejamentos. A função do “spill-containeer” é captar o combustível desses possíveis gotejamentos que podem ocorrer entre o engate e desengate do mangote de descarga.

Cada bocal de descarga terá um conjunto conexão para descarga deslocada, que é um equipamento utilizado em sistemas de descarga deslocada, que permite a conexão dos tubos em PEAD ao tanque para armazenamento subterrâneo.

O equipamento é produzido em alumínio, e conta com sistemas de flange lateral e inferior, que proporcionam facilidade ao processo de instalação e na remoção para eventuais manutenções e também permite, por suas características, a instalação precisa de válvula antitransbordamento.

O Posto contará com o Veeder Root, trata-se de uma tecnologia que consiste num sistema eletrônico de monitoramento com objetivo de aprimorar o controle sobre o estoque de combustíveis, reduzir o risco de vazamentos e acompanhar movimentação nas bombas do Posto.

4.2 Bombas:

As bombas de combustíveis serão: 03 bombas óctuplas (04 produtos para cada bomba).

São unidades bombeadoras eletrônicas comerciais com bico automático, eliminador de ar incorporado, válvula anti-transbordamento e câmara

de visita com sensor eletrônico de detecção de vazamentos (sump de bomba). As bombas serão aferidas pelo INMETRO e vão possuir interligação ao sistema de automação do Posto.

A Pista de Abastecimento terá 03 ilhas, com 01 bomba em cada ilha, bombas óctuplas com abastecimento simultâneo de 04 produtos em cada bomba.

A potência/vazão média e função das bombas que constituem a atividade principal do Posto, ou seja, o abastecimento de combustível, é:

<i>EQUIPAMENTO</i>	<i>VAZÃO</i>	<i>FUNÇÃO</i>
03 bombas óctuplas	50-130 litros/min	Unidade abastecedora

Obs: Bomba octupla - 04 produtos e 08 bicos

As bombas serão instaladas conforme as normas de segurança e corresponderão à capacidade de fornecimento de serviços de acordo com as especificações de qualidade, segurança e ambientais quanto a bandeira selecionada, ou seja, parâmetros já aprovados e devidamente regulamentados.

4.3 Respiros:

Os respiros dos tanques serão 05 unidades (um para cada compartimento de tanque) dotados de válvulas de retenção com esfera flutuante (dispositivo que impede o preenchimento do respiro por combustível, uma vez atingido o volume máximo do tanque, veda a saída do respiro correspondente e bloqueia a saída de vapores, impedindo a continuidade do descarregamento de combustível).

4.4 Linhas de Sucção:

As linhas de sucção (tubulações subterrâneas de sucção entre bombas-tanques e entre tanques-respiros) serão em polietileno de alta densidade (PEAD) com revestimento interno de material não permeável. Essas tubulações por suas características de flexibilidade, tornam-se mais

resistentes ao trabalho natural do solo sob condições de tráfego pesado, além disso permitem sua instalação sem emendas (pontos fracos).

Na entrada das tubulações de sucção das bombas terá instalação de válvulas do tipo “check-valve” que mantém a tubulação de sucção trabalhando em uma pressão inferior à pressão atmosférica e permanentemente cheia de combustível, garantindo que caso ocorra algum furo na linha ou conexão, o produto nela contido retorne ao tanque devido a entrada de ar na tubulação.

4.5 Tanque de Óleo Queimado:



Imagem: Reservatório 1000L

O tanque de óleo queimado será um reservatório em polietileno, com capacidade de 1000 litros, aéreo, com fácil acesso, será colocado dentro do Box de Troca de óleo.

O óleo queimado será periodicamente recolhido por empresa especializada e credenciada para o seu transporte e destinação, conforme legislação ambiental vigente.

A valeta ficará dentro do Box de Troca de Óleo, local coberto e com piso impermeável.

4.6 Caixa Separadora de Água e Óleo (SAO):

A caixa separadora evita que resíduos oleosos sejam jogados diretamente na rede pública (esgoto ou águas pluviais) e previne a contaminação de galerias pluviais, córregos, rios ou nascentes.

A caixa separadora (S.A.O.) faz a retenção de resíduos minerais pesados (areia, pedrinhas e resíduos oleosos). Tem capacidade de 2000 litros e terá tampas removíveis de chapa de ferro, para permitir manutenção e limpeza do sistema separador de água e óleo.

O descarte dos resíduos armazenados no interior da S.A.O. será feito periodicamente, por empresa especializada e homologada pelos órgãos ambientais.



Modelo Padrão

Imagem: Caixa separadora de água e óleo (SAO) – vazão 2000L

Canaletas Metálicas:

Todas as canaletas metálicas tem por função a coleta de águas oleosas (da pista de abastecimento, da troca de óleo e da área dos tanques de combustíveis) e serão interligadas à caixa separadora de água e óleo (SAO).

Na pista de abastecimento, as canaletas metálicas serão localizadas internamente à projeção da cobertura de bombas em todo o seu perímetro e não receberão as águas pluviais advindas das coberturas ou demais pisos.

O sistema de drenagem superficial de águas pluviais do pátio do Posto será feito por gravidade. Através da inclinação adequada do piso, as águas superficiais serão conduzidas até o alinhamento predial do lote e captadas, via tubulações subterrâneas, até a galeria pública. O sistema de drenagem superficial não será interligado com a caixa S.A.O.

Todos os equipamentos acima listados passarão por manutenção/revisão completa, periodicamente.

-Produtos:

Gasolina Comum, Gasolina Aditivada, Etanol, Etanol aditivado, Diesel S10 e lubrificantes automotivos.

-Serviços:

Varejo de combustíveis e lubrificantes automotivos
Loja de Conveniências
Troca de Óleo

OBS: Não haverá Lavagem de veículos ou Ducha rápida, nem serviços de borracharia ou serviços de alinhamento/balanceamento de veículos.

5. CARACTERÍSTICAS DE FUNCIONAMENTO:

A previsão é que o Posto tenha as seguintes características de estrutura, atendimento e funcionamento:

<i>Características</i>	<i>Descrição</i>
Horário de funcionamento	24 horas
Período de funcionamento	Todos os meses do ano
Área do Lote	1.800,00 m ²
Área total construída no Posto	530,00 m ² (aproximado)
Atividades ao ar livre	Atividades consideradas diretamente ao ar livre (sem abrigo, sem paredes, sem cobertura) não serão executadas.

6. RECURSOS HUMANOS

O empreendimento provavelmente seguirá o seguinte quadro de colaboradores e características de regime de trabalho:

Numero de Funcionários	15 funcionários
Características de Função	Frentista, Lubrificador, Atendente de loja/caixa , Gerente, Vigia
Quantidade de funcionários em cada função	07 frentistas 04 atendentes de loja/caixa 01 lubrificador 02 gerentes 01 vigia noturno

OBS: As escalas serão fracionadas semana a semana, conforme se fizer necessário ao bom funcionamento do Posto, obedecendo rigorosamente as Normativas de escala de folgas, conforme Portarias do Ministério do Trabalho.

7. MATÉRIA PRIMA UTILIZADA NOS SERVIÇOS

As matérias primas utilizadas no empreendimento seguem as seguintes características:

TIPO	ORIGEM	TOXIDADE	FORMA DE ESTOCAGEM	CAPACIDADE ARMAZENAM.
Gasolina comum	Distribuidora*	Alta**	Tanques***	30.000 L
Gasolina Aditivada	Distribuidora*	Alta**	Tanques***	15.000 L
Diesel S10	Distribuidora*	Alta**	Tanques***	10.000 L
Etanol	Distribuidora*	Alta**	Tanques***	20.000 L
Etanol Aditivado	Distribuidora*	Alta**	Tanques***	15.000 L

(*) As matérias-primas (gasolina, diesel e etanol-combustível) serão recebidas em caminhão-tanque diretamente da Distribuidora selecionada.

(**) A toxidade das matérias-primas, seguindo as atribuições das normas de classificação de produtos químicos, são consideradas como tóxicas, porém serão estocadas e fornecidas ao processo de abastecimento de veículos, sem contato direto (ser humano-produto), bem como serão seguidas as normas de controle de derramamento e emissão de vapores.

(***) A estocagem das matérias-primas serão feitas em tanques subterrâneos, seguindo normas de controle e implantação de tanques em postos de combustíveis, e serão dotados de dispositivos e equipamentos de controle de segurança.

8. GERAÇÃO DE TRÁFEGO:

8.1 Da Matéria-Prima:

Conforme descrito no item anterior, as matérias-primas chegarão ao Posto através de caminhão-tanque devidamente regulamentado pela fornecedora. Este abastecimento será realizado cerca de duas vezes por semana, em média, sendo assim, o tráfego em relação ao transporte das matérias-primas não vão gerar influência no tráfego geral local e de sua vizinhança.

O tráfego não sofrerá mudanças significativas já que os acessos ao Posto permitem entrada e saída de caminhões de pequeno e médio porte e a entrada no local de recebimento das matérias-primas será direta. Em relação ao processo de descarga das matérias-primas, ela será recebida dentro das dependências do Posto, não alterando estacionamentos e fluxo de pedestres na região.

As relações de tráfego e peso de cargas nas vias de acesso não apresentam nenhuma especificação de trânsito contraditória ao Posto.

8.2 Dos Produtos e Serviços:

Assim como no fornecimento de combustíveis ao Posto, o fornecimento de produtos dos outros serviços chegarão através de caminhões de pequeno porte, com processo de descarga dentro das dependências do Posto, uma vez por semana, em média. Esses outros serviços são basicamente a Troca de óleo (produtos = lubrificantes automotivos) e Loja de Conveniências (produtos alimentícios de consumo rápido, como salgados, doces, pães, sorvetes, refrigerantes entre outros itens). O tráfego geral local e de sua vizinhança não sofrerão alterações significativas. Os usuários dessa via serão os principais clientes beneficiados.

9. RESÍDUOS SÓLIDOS

Os resíduos sólidos gerados no Posto podem ser considerados quanto à contaminados e não-contaminados, perigosos e não-perigosos. Dentro

da classificação de resíduos e apresentando de forma simplificada, pode-se evidenciar como resíduos:

<i>TIPO</i>	<i>DESTINAÇÃO</i>	<i>TRANSPORTE</i>	<i>ARMAZENAMENTO</i>
Contaminados/ Perigosos* Classe 1	Empresas especializadas na coleta de resíduos desta natureza	Transporte qualificado para este tipo de resíduo	Reservatório lixeiras, tambores e abrigos específicos no aguardo da coleta
Não-contamin/ Não-perigosos* Classe 2	Coleta pública e fornecimento para reciclagem	Coleta pública e arrecadadores de materiais para reciclagem	Lixeiras, tambores e abrigos específicos no aguardo da coleta

(*) A especificação de cada tipo de resíduo não é o foco principal deste Estudo.

O Posto terá lixeiras para separação de resíduos não contaminados recicláveis, conforme modelos abaixo.



Imagem: Modelo de Lixeira para separação de resíduos não contaminados recicláveis a ser instalada no Posto, próximo da Loja de Conveniências.



Imagem: Modelo de lixeira para armazenamento temporário de lixo reciclável e lixo orgânico a ser instalada em área externa, no pátio do Posto, próximo à Rua Laerte Fenelon.

- Caixa de Inspeção ou Caixa de Gordura (como é também conhecida):

Estará ligada às pias da cozinha e da loja de conveniência. Tem a função de reter os resíduos e principalmente o óleo que acaba descendo pelo ralo da pia, impedindo que ele chegue à rede de esgoto e cause, com o acúmulo, o entupimento da tubulação. Ela protege a rede ao coletar essas partículas de óleo.

Em relação ao entorno, a geração de resíduos sólidos não afetará a qualidade de vida local. A produção de resíduos sólidos do Posto será uma produção reduzida e permanecerá reduzida pois será priorizada a destinação consciente (feita por empresa especializada) e sua gestão será feita de forma a não potencializar a geração e o acúmulo desses resíduos.

A coleta de óleo queimado, a limpeza da caixa separadora (SAO) e a coleta de resíduos classe O1 serão realizadas sempre que necessário, por empresa especializada nestes serviços.

A destinação dos resíduos sólidos será de responsabilidade de empresa cadastrada e regularizada para este tipo de serviço.

Todas as especificações para armazenamento, coleta, transporte e destinação desses rejeitos serão rigorosamente atendidas, dentro das normas e legislações ambientais vigentes.

10. COMPRESSOR DE AR:

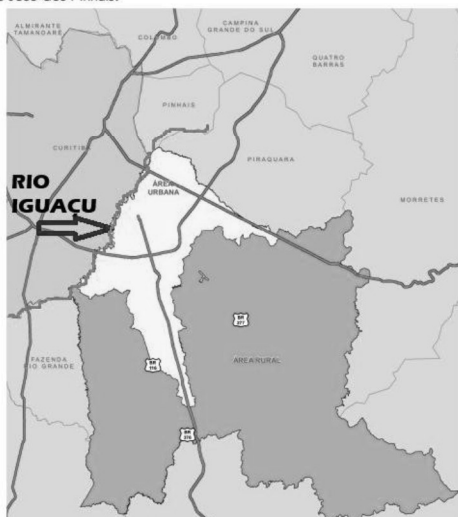
Será instalado em área interna, coberta, bem ventilada e atenderá 01 calibrador de ar.

11. BALANÇO HÍDRICO

11.1 *Captação de água:*

A captação de água será pelo fornecimento da rede pública de abastecimento, através da SANEPAR (Cia de Saneamento do Paraná). Não haverá captação de outra fonte qualquer (como cisterna, granel, poços artesianos, etc). A vazão média vai girar em torno de 5-6m³/dia. Sua utilização será para consumo interno e limpeza do Posto.

São José dos Pinhais:



O Empreendimento (Posto) vai distar cerca de 1.200,00m da margem do Rio Iguaçu. (mapa do município).

11.2 Lençol Freático/*Poços de Monitoramento:*

O Posto terá, no mínimo, 03 poços de monitoramento construídos conforme as instruções contidas em normas técnicas específicas da ABNT. A função principal do poço de monitoramento é avaliar a qualidade das águas subterrâneas nas áreas sujeitas a possível contaminação mas também, monitorar o nível do aquífero freático. Serão instalados à montante e à jusante da área dos tanques subterrâneos.

Serão realizados com constância, testes para verificar se há passivo ambiental (vazamentos) ou contaminação do aquífero freático.

12. FONTES DE POLUIÇÃO

12.1 *Ruídos e Vibrações:*

Podem ser considerados fontes de ruídos e vibrações apenas o tráfego de veículos e pequenos caminhões na região e em sua vizinhança, porém este não será significativamente ampliado frente ao fluxo já existente e não haverá geração de ruídos ou vibrações quanto ao funcionamento do empreendimento e seus equipamentos de forma significativa ou que excedam valores permitidos nas áreas referidas.

12.2 *Atmosférica:*

A geração de emissões atmosféricas poluentes (vapores e fumaça por exemplo) é controlada tanto através da instalação de equipamentos de segurança, controladores da emissão de vapores em bombas, tanques, filtro e respiros quanto em sua manutenção constante e criteriosa como se pretende executar.

A possibilidade de ampliação de fluxo de veículos e caminhões no local e em sua vizinhança, também não causará significativa ampliação de emissões, sendo assim não há impedimento quanto à este perfil de empreendimento (Posto de Combustível).

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem: Comércio à esquerda do Empreendimento



Imagem: Entrada de Condomínio Residencial à direita do Empreendimento (as residências do condominio ficam atrás do empreendimento)



Imagem: Lotes vazios (murados) na frente do Empreendimento

EDIFICAÇÕES RELEVANTES NUM RAIOS DE 500,00m DO EMPREENDIMENTO (fluxo alto de pessoas):



Imagem: Unidade de Saúde Ipê (fluxo alto de pessoas no período matutino, todos os dias da semana, exceto sábado e domingo)



Imagem: Igreja Congregação Cristã no Brasil (fluxo alto de pessoas no período noturno, em apenas 02 dias por semana)



Imagem : Escola Municipal Floresvaldo Meres de Creddo (fluxo alto de pessoas, no período matutino e vespertino, em todos os dias da semana, exceto sábado e domingo)



Imagem : Igreja Comunidade Evangélica Curitiba (fluxo alto de pessoas no período noturno, em apenas 02 dias da semana)

15. IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE VIZINHANÇA E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS E/OU COMPENSATÓRIAS

O objeto deste Estudo é um Posto de Abastecimento de Combustíveis a ser construído, mas ainda encontra-se em fase de Projeto.

O projeto está sendo elaborado cumprindo rigorosamente as normas e legislações municipais, estaduais e federais, quanto à regulamentação ambiental, quanto à regulamentação da instalação de equipamentos, quanto às instalações de descarga de combustíveis.

Após concluída a obra, o Posto permanecerá tendo como prioridade, o zelo e o cumprimento à toda legislação, normas, decretos e resoluções vigentes dos órgãos públicos competentes no âmbito federal, estadual e municipal.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança contempla a correlação entre as atividades e ações pertinentes ao futuro funcionamento do Posto de Combustíveis visando analisar os impactos positivos ou negativos de sua atual e futura atividade, na paisagem urbana.

Segundo especificado neste Relatório, após concluída a obra e a abertura para funcionamento efetivo do Posto, não haverá aumento de forma significativa do tráfego nas vias próximas, não haverá demanda adicional por serviços públicos, equipamentos urbanos, saneamento ambiental e transporte público na localidade e vias próximas. Ou seja, o Empreendimento não apresenta graves impactos para o seu entorno, podendo dizer-se que o impacto se restringirá de forma local a um raio de 1.000m, potencialmente de baixa magnitude e de baixa relevância, no que se refere aos itens mencionados neste parágrafo.

Na área de influência direta num raio de 500,00m (tendo o empreendimento como centro do diâmetro) haverá estimativa de acréscimo do número de pessoas que passarão a frequentar diariamente essa área de influência, visto que, além da venda de combustíveis e lubrificantes automotivos, haverá a edificação da Loja de Conveniência gerando mais ofertas de produtos de interesse da população local.

APRESENTAÇÃO DA MATRIZ DE IMPACTOS

Variáveis de Impactos	Classificação	Descrição
Natureza	-Meio físico	Quando o impacto interfere na geologia, geomorfologia, recursos hídricos e atmosfera de uma determinada área.
	-Meio biológico	Quando o impacto interfere na flora e fauna de uma determinada área.
	-Meio Sócio-econômico	Quando o impacto interfere nas características econômicas, sociais, culturais e urbanísticas de uma determinada área.
Categoria	-Positivo	Efeito benéfico gerado para a categoria considerada
	-Negativo	Efeito adverso gerado para a categoria considerada
Forma de incidência	-Direto	Resulta de uma simples relação de causa e efeito
	-Indireto	Gera reação secundária em relação à ação ou é parte de uma cadeia de reações

Abrangência	-área influência direta	Associada à área de influência direta delimitada para este estudo (300m)
	-área influência indireta	Associada à área de influência indireta delimitada para este estudo (1000m)
Magnitude	-Alto	Quando a variação no valor dos indicadores for de tal ordem que possa levar à descaracterização do ambiente considerado.
	-Médio	Quando a variação no valor dos indicadores for expressiva, sem alcance para descaracterizar o ambiente considerado.
	-Baixo	Quando a variação no valor dos indicadores for inexpressiva, não alterando o ambiente considerado.
	-Nulo	Quando não ocorre a manifestação do fator considerado ou a influência do mesmo é insignificante.
Duração	-Permanente	Ação executada e efeitos não cessam de se manifestar em um horizonte temporal conhecido.
	-Temporário	Efeito permanece por um determinado tempo, após a execução da ação.

IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS

Após a abertura das operações do Posto, possivelmente será identificada uma melhoria na região. Atribui-se isto, tanto ao fato de o Posto de Combustíveis nesta localidade somar como equipamento urbano quanto à construção de novo comércio e prestação de serviços, bem como a transformação do Empreendimento que passará a ter melhor iluminação, melhor frequência e impacto visual significativo.

-IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE OBRA:

(Fase Temporária)

1. Demolição de Edificações existentes

não haverá demolições - impacto positivo direto

2. Supressão de árvores isoladas

não haverá supressões - impacto positivo direto

3. Deslocamento de caminhões e máquinas para execução da obra:

.Interferência no trânsito local- impacto negativo direto temporário

Medidas mitigatórias:

- a) Instalação de sistema de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais e de entrada e saída de veículos.
- b) Utilização do pátio interno para parada de caminhões e carga e descarga de materiais
- c) Evitar horários de pico para realização do transporte de materiais.

.Geração de poeira – impacto negativo direto temporário

Medidas mitigatórias:

- a) Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obra
- b) Limpeza de resíduos da construção e da camada superficial do solo

4. Terraplanagem

.Possibilidade de carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante – impacto negativo direto permanente

Medidas mitigatórias:

- a) Execução da obra no menor tempo possível
- b) Execução das fases da obra com material particulado em períodos sem intempéries, de preferência.
- c) Implantação de barreiras de siltagem

5. Obra:

.Geração de Ruídos: impacto negativo direto temporário

Medidas mitigatórias:

- a) Uso de EPIs
- b) Realizar as obras em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 8:00h às 17:00h)
- c) Manutenção dos níveis de ruídos, preventiva e corretiva, estabelecidos pela legislação para a área

.Geração de Efluentes Sanitários: impacto negativo direto temporário

Medidas Mitigatórias:

- a) Destinação dos efluentes sanitários gerados no canteiro de obras, para a rede pública de esgoto, o qual o lote já possui ligação.

.Possibilidade de contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto: impacto negativo direto temporário

Medidas Mitigatórias:

- a) Remoção do excesso de concreto das formas para evitar vazamentos
- b) Lavar os equipamentos utilizados, em locais apropriados (caixa separadora)

.Geração de Empregos diretos e indiretos: impacto positivo direto Temporário

-IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE FUNCIONAMENTO:

Impactos Urbanísticos = a atividade de comércio varejista de combustíveis e óleos lubrificantes no local, não causará impacto urbanístico negativo na região, tendo em vista que a atividade é compatível com outras construções e ocupações no entorno estudado.
Impacto positivo baixo.

Potencialidade de danos físicos às estruturas públicas = o empreendimento não irá causar danos físicos à estruturas públicas, nem na fase da obra e nem na fase futura quando estará em pleno funcionamento de suas atividades. *Impacto positivo médio.*

Iluminação e Ventilação = em observação e análise de sombras e alterações de ventilação gerados pelo empreendimento, verifica-se que em face a localização, os principais efeitos são em áreas do próprio Posto. A edificação terá altura dentro dos parâmetros de limite permitido para a região. Em relação à iluminação e ventilação dos ambientes internos do empreendimento, serão compatíveis com a legislação municipal vigente. *Impacto insignificante.*

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural = o empreendimento encontra-se em zona urbana com bastante diversidade, onde se verificam vários usos, com presença de atividades comerciais, prestação de serviços e moradias, e o mesmo segue os padrões de construções modernas e não causará nenhum tipo de degradação ao meio ambiente. No entorno não foi identificado nenhuma edificação tombada pelo patrimônio público ou em fase de tombamento. *Impacto positivo baixo.*

Valorização Imobiliária = a construção do empreendimento, de certa forma, vai alterar a paisagem urbana pois onde havia um terreno vazio, sem ocupação, sem iluminação, passará a ter uma edificação moderna, com comércio e prestação de serviços de qualidade, com oferta de empregos para a população local e que vai melhorar o seu entorno, pois a execução de uma construção num imóvel que estava vazio representa uma irradiação positiva no entorno. *Impacto positivo permanente*

Estacionamento = em sua maioria os veículos não chegam a estacionar no local, além do tempo necessário para o abastecimento do veículo. Em caso de estacionamento ou para a realização dos demais serviços do Posto, haverá aproximadamente 10 vagas disponíveis , dentro do pátio

do próprio empreendimento (particular) não sendo necessário o uso de vagas na via pública. *Impacto positivo permanente.*

Os acessos de veículos automotores serão dimensionados conforme legislação vigente e os mesmos serão sinalizados para evitar interferências na entrada e saída dos veículos com o trânsito da via de acesso e também para gerar melhor segurança tanto para os veículos, quanto para pedestres. Os acessos de entrada e de saída receberão sinalização horizontal e vertical, a saber:

- Sinalização horizontal = Pintura de faixas no piso dos acessos, e pintura de setas indicativas de entrada e saída, no piso dos acessos, nos moldes das imagens abaixo. As pinturas serão executadas com tinta de sinalização.

- Sinalização vertical: instalação de placa metálica iluminada através de pequeno holofote direcional instalado no canteiro mais próximo, com seta indicativa e as palavras “Entrada” ou “Saída”.



Sinalização horizontal:

Modelo de pintura no piso (faixas e setas)



Sinalização vertical: Modelo de placa indicativa direcional (sugestão)

No âmbito dos Impactos ao meio ambiente, os elementos ambientais do meio físico sujeitos às ações de implantação de Posto de Combustíveis e Conveniência, as principais são:

a. Impactos sonoros e Vibrações = a atividade não interfere quantos aos níveis de ruído estabelecidos pela NBR 10.151, sendo os ruídos compatíveis com os provocados pelos veículos automotores na via frontal ao Posto. No entanto, nos períodos/horários de pico poderá haver um comprometimento na fluidez do trânsito, podendo contribuir para um leve aumento na geração de ruídos no local. . No entorno, as vias públicas tem baixo fluxo de veículos. *Impacto negativo de baixa relevância e irreversível.*

MEDIDA MITIGADORA OU COMPENSATÓRIA: O empreendimento se compromete ao cumprimento das Legislações vigentes quanto aos níveis de decibéis tolerados em horários específicos.

Quanto às vibrações, com base na NBR 12.273/88, esclarece-se que a operação da atividade não utilizará nenhum equipamento ou maquinário que produzam choques ou vibrações sensíveis aos limites do empreendimento. *Impacto insignificante.*

b. Qualidade do Ar = Entende-se por poluente atmosférico, segundo a Resolução 491/18 – CONAMA, qualquer forma de matéria ou energia com intensidade e em quantidade, concentração, tempo ou característica em desacordo com os níveis estabelecidos, e que tornem ou possam tornar o ar:

- Impróprio, nocivo, ou ofensivo à saúde.
- Inconveniente ao bem-estar público
- Danoso aos materiais, fauna e flora
- Prejuízo à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade.

A Resolução 491/18 – CONAMA, em seu artigo 4 e a Portaria Normativa 348/1990 – IBAMA, em seu ponto 7, afirma que “*o monitoramento de controle de qualidade do ar , é de responsabilidade dos Estados*”.

Embora este Estudo dê conta de que a qualidade do ar está boa (análise de tabelas de Controle Atmosférico/ aqicn.org/map / aqi.in/air-quality-map) é fato que empreendimentos de combustíveis podem gerar acréscimo de poluição. Seja através da liberação de monóxido e dióxido de carbono dos escapamentos de veículos (combustão incompleta de materiais com resíduos de carbono), seja através da emissão de poluentes por perdas na evaporação de combustíveis (associadas às descargas ou aos respiros)

A emissão de gases poluentes que pode, eventualmente, ser emitida através da atividade do Posto, devido ao fluxo de veículos, não procede apenas por ela, mas também do fluxo de veículos que circulam na via pública frontal do empreendimento.

Medidas preventivas serão tomadas para que este quesito referente aos poluentes (que poderiam prejudicar a qualidade do ar) sejam minimizados, através de equipamentos e acessórios descritos detalhadamente no ITEM 4 (EQUIPAMENTOS, PRODUTOS E SERVIÇOS) deste Estudo, tais como:

-Todos os tanques serão jaquetados/parede dupla, com câmara de visita (sump de tanques), monitoramento, sensor de vazamento intersticial

-Bombas eletrônicas com bico automático, eliminador de ar incorporado, válvula antitransbordamento e câmara de visita com sensor eletrônico de detecção de vazamentos (sump de bomba).

-Os respiros dos tanques serão dotados de válvulas de retenção com esfera flutuante (dispositivo que impede o preenchimento do respiro por combustível, uma vez atingido o volume máximo do tanque, veda a saída do respiro correspondente e bloqueia a saída de vapores, impedindo a continuidade do descarregamento de combustível)

-Nos bocais de descarga deslocada dos tanques serão instalados os "spill-containeer" . A descarga segura dos combustíveis será feita através da perfeita conexão do mangote do auto-tanque e o "adapter", instalado nos bocais da descarga deslocada, o que

permitirá uma descarga selada, sem riscos de vazamento de combustíveis.

Qualidade do ar = Impacto negativo de baixa relevância e irreversível.

MEDIDA MITIGADORA OU COMPENSATÓRIA: O empreendimento se compromete a realizar manutenção periódica nos dispositivos de controle de emissão de vapores dos tanques subterrâneos conforme especificações técnicas do Fabricante.

- c. Resíduos = Entende-se que o impacto ambiental de maior magnitude que a atividade de comércio varejista de combustíveis pode gerar, é através do solo, provenientes de vazamentos que possam atingir o lençol freático.

Todos os efluentes líquidos gerados a partir da lavagem da pista de abastecimento ou do Box de troca de óleo, serão recolhidos em canaletas metálicas e destinadas, por gravidade, à caixa separadora de água e óleo e os resíduos serão recolhidos por empresa especializada e licenciada pelos órgãos ambientais.

Áreas internas do empreendimento, como copa, refeitório de funcionários e cozinha possuem caixas de gordura (CG).

Os procedimentos de coleta de resíduos sólidos (embalagens), resíduos líquidos (óleos), drenagem das águas oleosas provenientes da Pista de Abastecimento serão todos rigorosamente controlados e periodicamente testados, pois o Posto de Combustíveis irá priorizar a prevenção de riscos. Impacto negativo baixo.

MEDIDA MITIGADORA OU COMPENSATÓRIA: O empreendimento se compromete a realizar manutenção periódica em canaletas metálicas, caixa separadora de água e óleo, valeta, poços de monitoramento, caixas de gordura, impermeabilidade da pista de abastecimento e demais dispositivos de prevenção e controle de emissão de resíduos líquidos e sólidos.

16. CONCLUSÃO:

Pode-se concluir que este Empreendimento, em função dos resultados das análises de capacidade das vias, dos aspectos operacionais paisagísticos e ambientais e da infraestrutura básica existente no local, não causará impactos negativos significativos na sua área de influência.

O Empreendimento em análise, por suas características, não vai gerar demanda por equipamentos urbanos e comunitários, como praças, escolas, unidades de saúde, etc.

O Empreendimento não apresenta, relativo ao tráfego, pontos adversos que necessitem de medidas compensatórias, quanto à circulação viária.

No que diz respeito às vagas de estacionamento, verificou-se que as vagas que serão disponibilizadas atenderão a demanda gerada pelo Empreendimento.

As medidas selecionadas para obter o controle dos impactos são de plena eficácia e de direta aplicação pelo empreendedor, não dependendo de outras instituições para a execução.

De acordo com o apresentado, o Posto de Combustíveis em nada contribui para uma degradação ambiental nos meios físicos, químicos e biológicos de sua área de entorno e não fere normas dentro das esferas governamentais, bem como órgãos ambientais, sociais e de segurança.

17. ANEXOS (Documentos):

- CNH do proprietário
- Escritura pública de compra e venda

Dados :

Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado por
Responsável técnico: Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo
Arquiteta CAU A15324-9 Pr
Contato: 41-99165 0678 e arquitetajosiane@uol.com.br
26 de maio de 2025

JOSIANE RIBEIRO DE
ALENCAR MATOS
ARAUJO:56464380982

Assinado de forma digital por
JOSIANE RIBEIRO DE ALENCAR
MATOS ARAUJO:56464380982
Dados: 2025.05.27 10:05:04 -03'00'

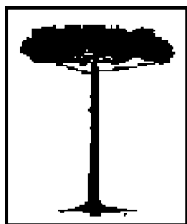
Arq. Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo

CAU A15.324-9 Pr

*****OBS>:**

Nas páginas seguintes estão anexados os documentos listados no item 17.

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

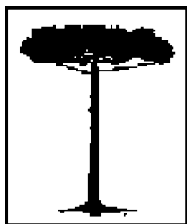
BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 019	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 001

Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva que entre si fazem: GARANTIA INCORPORADORA LTDA para GOOD HOPE ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA e outras empresas, na forma abaixo declarada:

/S/A/I/B/A/M/ quantos esta pública escritura de compra e venda com cláusula resolutiva bastante virem, que aos vinte e oito dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco (**28/04/2025**), nesta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, em Cartório perante mim, Escrevente do Primeiro Tabelião que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado, como outorgante vendedora, a Empresa: **GARANTIA INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Laerte Fenelon, nº 1370, sala 01, Ipê, São José dos Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.087.524/0001-00, neste ato representada por seu sócio: GILMAR LONGO DA ROCHA, brasileiro, capaz, casado, empresário, portador das Cédulas de Identidade nºs 1023050782/SESP/RS e 12.800.020-8/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 483.381.339-49, residente e domiciliado na Rua da Glória, nº 314, conjunto 63, Centro Cívico, Curitiba, ora de passagem por esta cidade, conforme Quinta Alteração Consolidação Contratual, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado sob nº 20230758320, em 13/03/2023, o qual encontra-se arquivado às fls. 009/015, do Arquivo de Contratos Sociais nº 599, deste Serviço; e, conforme Certidão Simplificada expedida pela mesma Junta Comercial em 10/04/2025, a qual fica arquivada às fls. 136, do Arquivo digital de Contratos Sociais nº 676, deste Serviço Notarial. De outro lado, como outorgadas compradoras, as Empresas: **GOOD HOPE ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Castro Alves, nº 785 - apartamento 122, Batel, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.620.465/0001-24, neste ato representada por sua sócia: CRISTIANE RIBAS GONÇALVES RIBAS, brasileira, capaz, divorciada, agente autônomo de investimentos, portadora da Cédula de Identidade nº 3.462.974-9/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 741.170.929-87, residente e domiciliada na Rua Castro Alves, nº 785 - apartamento 122, Batel, Curitiba-PR, conforme Contrato Social por Transformação de Empresário Individual em Sociedade Empresária Limitada (Consolidado) devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado sob nº 41209464309, em 13/08/2020, e, conforme Certidão Simplificada expedida pela mesma Junta Comercial em 23/04/2025, os quais ficam arquivados às fls. 137/146, do Arquivo de Contratos Sociais nº 676, deste Serviço Notarial; **DOLOMITI HOLDINGS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Jaime Reis, nº 30 - conjunto 12, São Francisco, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.625.814/0001-30, neste ato representada por seu administrador não sócio: GUILHERME RIBAS GONÇALVES, brasileiro, capaz, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 3.469.588-1/SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 852.720.869-53, residente e domiciliado na Rua Brigadeiro Franco, nº 1608, apartamento 202, Centro, Curitiba-PR, conforme Primeira Alteração Contratual e Consolidação Contratual devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado sob nº 20200592416, em 11/02/2020, e, conforme Certidão Simplificada expedida pela mesma Junta Comercial em

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

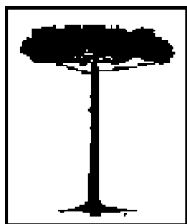
SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 020	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 002

23/04/2025, os quais ficam arquivados às fls. 147/160, do Arquivo de Contratos Sociais nº 676, deste Serviço Notarial; **LA SOLIDITÉ APOIO ADMINISTRATIVO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Brigadeiro Franco, nº 1608 - apartamento 101, Centro, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.062.516/0001-82, neste ato representada por sua administradora não sócia: VIVIANE RIBAS GONÇALVES PASINI, brasileira, capaz, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3.469.915-1/SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 756.293.809-15, residente e domiciliada na Rua Brigadeiro Franco, nº 1.606, apartamento 101, Curitiba-PR, conforme Segunda Alteração de Contrato da Sociedade Unipessoal e Consolidação Contratual devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado sob nº 20222053372, em 08/04/2022, e, conforme Certidão Simplificada expedida pela mesma Junta Comercial em 23/04/2025, os quais ficam arquivados às fls. 161/170, do Arquivo de Contratos Sociais nº 676, deste Serviço Notarial. Os presentes, pessoas identificadas por mim e pelo Primeiro Tabelião, conforme documentos apresentados e acima mencionados, do que dou fé. E, pela outorgante vendedora me foi dito que a justo título, é senhora e legítima possuidora dos imóveis constituídos pelos - **I) O terreno designado LOTE D648, com a área total de 600,00m²**, perímetro de 110,00 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para rua Laerte Fenelon, medindo 15,00 metros; pela lateral esquerda de quem da rua olha o imóvel confronta com o lote D647 com 40,00 metros, e pela lateral direita confronta com o lote D649 com 40,00 metros; fazendo fundos com o lote D653 com 15,00 metros. O lote está situado no lado par da rua para a qual faz frente, à 189,79 metros da esquina da rua Benvindo Bastos. Obs.: Lote esse oriundo da Subdivisão de uma área de terras com 383.434,00m², perímetro de 2.998,94 metros, situada no lugar denominado COLÔNIA GUATUPÉ, deste Município e Comarca. Inscrição imobiliária nº 03.123.0019.0000. Imóvel esse havido por força do **título aquisitivo registrado sob nº 07 da matrícula nº 2.105, atualmente matriculado sob nº 73.043 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de São José dos Pinhais-PR**. Sendo atribuído para este imóvel o valor de **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais). **II) O terreno designado LOTE D649, com a área total de 600,00m²**, perímetro de 110,00 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua Laerte Fenelon, medindo 15,00 metros; pela lateral esquerda de quem da rua olha o imóvel confronta com o lote D648 com 40,00 metros, e pela lateral direita confronta com o lote D650 com 40,00 metros; fazendo fundos com o lote D653 com 15,00 metros. O lote está situado no lado par da rua para a qual faz frente, à 204,79 metros da esquina da rua Benvindo Bastos. Obs.: Lote esse oriundo da Subdivisão de uma área de terras com 383.434,00m², perímetro de 2.998,94 metros, situada no lugar denominado COLÔNIA GUATUPÉ, deste Município e Comarca. Inscrição imobiliária nº 03.123.0020.0000. Imóvel esse havido por força do **título aquisitivo registrado sob nº 07 da matrícula nº 2.105, atualmente matriculado sob nº 73.044 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de São José dos Pinhais-PR**. Sendo atribuído para este imóvel o valor de **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais). **III) O terreno designado LOTE D650, com a área total de 600,00m²**, perímetro de 110,00 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua Laerte Fenelon, medindo 15,00 metros; pela lateral esquerda de quem da rua olha o imóvel confronta com o lote D649 com 40,00 metros, e pela lateral direita confronta com o lote D651 com 40,00 metros; fazendo

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

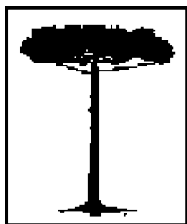
SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 021	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 003

fundos com o lote D653 com 15,00 metros. O lote está situado no lado par da rua para a qual faz frente, à 219,79 metros da esquina da rua Benvindo Bastos. Obs.: Lote esse oriundo da Subdivisão de uma área de terras com 383.434,00m²., perímetro de 2.998,94 metros, situada no lugar denominado COLÔNIA GUATUPÊ, deste Município e Comarca. Inscrição imobiliária nº 03.123.0021.0000. Imóvel esse havido por força do **título aquisitivo registrado sob nº 07 da matrícula nº 2.105, atualmente matriculado sob nº 73.045 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de São José dos Pinhais-PR.** Sendo atribuído para este imóvel o valor de **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais). Que possuindo os descritos e caracterizados imóveis absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus reais, inclusive hipotecas mesmo legais, a não ser **a existência de ação constante na averbação nº 05, das matrículas nºs 73.043, 73.044 e 73.045 supracitadas,** está justa e contratada em vendê-los as outorgadas compradoras como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, as quais efetivamente vendido tem, pelo preço TOTAL certo e ajustado de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão, quinhentos mil reais) que serão pagos através de **20 (vinte) parcelas** mensais, fixas e consecutivas no valor de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais) cada, vencendo-se a primeira delas no dia **30 de maio de 2025**, e, as demais em mesma data dos meses subsequentes, cujos valores deverão ser depositado na conta corrente nº 0113-6, junto ao Banco Itaú S/A, agência 4079, de titularidade da empresa outorgante vendedora, GARANTIA INCORPORADORA LTDA, representada por uma única parcela que fica vinculada à presente escritura, para todos os fins de direito, **conforme a CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, ajustada entre as partes contratantes, de comum e pleno acordo,** não podendo a compradora atrasar por mais de 10 (dez) dias o pagamento da citada parcela, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, **ficando acordado que o vencimento da parcela coincide com a obrigação da empresa vendedora em cancelar a averbação 05 das citadas matrículas, ou seja, o pagamento só ocorrerá com os devidos cancelamentos averbados nas três matrículas.** Sendo que um RECIBO DE QUITAÇÃO devidamente assinado na forma VERDADEIRA pelo representante da outorgante vendedora, servirá como documento hábil para o CANCELAMENTO do débito junto ao Ofício de Serviço Registral competente. Assim com as condições ora pactuadas, a outorgante vendedora, desde já transmite à mesma outorgada compradora toda posse, jus, domínio, direitos e ações que sobre os imóveis ora vendidos exercia, para que deles a mesma use, goze e livremente disponha como efetivamente seu que é e fica sendo de hoje em diante, por força da presente escritura e da "Cláusula Constitutiva", comprometendo-se à outorgante vendedora por si, seus herdeiros e legais sucessores a fazerem a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e valiosa consoante a lei e ao direito e a responderem pela evicção legal quando chamados a autoria. **Que os imóveis objetos desta escritura estão sendo adquiridos na proporção de 1/3 (um terço) para cada empresa outorgada compradora.** Disse ainda, a outorgante vendedora, na forma representada: **a)** que a presente alienação não constitui fraude contra credores, fraude à execução, nem tampouco lhe reduz à insolvência, já que possui outros bens; **b)** que assume integral responsabilidade no caso de evicção; **c)** que jamais cedeu, prometeu, alienou ou onerou o imóvel alienado, sobre o qual não recai nenhum ônus, gravame ou restrição que pudesse prejudicar a presente venda; **d)** que praticará todos os atos que se fizerem necessários para fazer

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

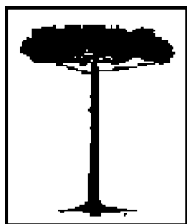
SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 022	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 004

firme a presente venda, sobretudo promovendo a baixa e/ou substituição do bem anotado, no prazo contratado; **e)** que não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas os imóveis ora vendidos e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, a não ser **a existência de ação constante na averbação nº 05, das matrículas nºs 73.043, 73.044 e 73.045 supracitadas**, nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, do decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, respondendo civil e criminalmente por estas declarações. Pelas outorgadas compradoras, na forma representada, foi dito: **a)** que se compromete em efetuar o registro da presente escritura imediatamente, a fim de garantir a eficácia de sua aquisição de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro, isentando esta Serventia de quaisquer responsabilidades ou prejuízos em virtude de haver futura indisponibilidade em nome da empresa vendedora; **b)** que **tem pleno conhecimento da existência de ação conforme averbação nº 05, das matrículas nºs 73.043, 73.044 e 73.045 supracitadas, a qual foi extraída dos Autos nº 0018919-08.2023.8.16.0035 da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, isentando esta Serventia de qualquer dúvida ou questionamento futuro**; **c)** que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos. *Pelas partes contratantes me foi dito que AUTORIZAM o(a) Senhor(a) Oficial do Serviço Registral competente, a promover às averbações que se tornarem necessárias, para a perfeita e completa legalização desta escritura, o que desde já se requer.* EMITIDA A DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - D.O.I. **Certifico e dou fé que a presente escritura foi lavrada conforme Lei 7.433/85, Decreto 93.240/86 e Lei Ordinária nº 13.097/2015.** Pelas partes foram apresentadas as seguintes certidões, as quais foram devolvidas a fim de que as mantenham em seu poder: **I) Certidões do imóvel descrito no item "I": a)** Guia de Recolhimento do I.T.B.I. (Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis) nº 113577, devidamente quitada no dia 28/04/2025, em nome da outorgada compradora, correspondente ao recolhimento do imposto devido nesta transação, CERTIFICO que o referido tributo foi quitado pela parte interessada. **b)** Certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo 1º Ofício de Serviço Registral desta Comarca, em 09/04/2025. **c)** Certidão negativa de débito tributário nº 17833/2025, referente ao imóvel com inscrição imobiliária nº 03.123.0019.0000, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, em 09/04/2025. **II) Certidões do imóvel descrito no item "II": a)** Guia de Recolhimento do I.T.B.I. (Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis) nº 113578, devidamente quitada no dia 28/04/2025, em nome da outorgada compradora, correspondente ao recolhimento do imposto devido nesta transação, CERTIFICO que o referido tributo foi quitado pela parte interessada. **b)** Certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo 1º Ofício de Serviço Registral desta Comarca, em 09/04/2025. **c)** Certidão negativa de débito tributário nº 17832/2025, referente ao imóvel com inscrição imobiliária nº 03.123.0020.0000, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, em 09/04/2025. **III) Certidões do imóvel descrito no item "III": a)** Guia de Recolhimento do I.T.B.I. (Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis) nº 113564, devidamente quitada no dia 28/04/2025, em nome da outorgada compradora, correspondente ao recolhimento do imposto devido nesta transação, CERTIFICO que o referido tributo foi quitado pela parte interessada. **b)** Certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo 1º Ofício de Serviço Registral desta Comarca, em 09/04/2025. **c)** Certidão negativa de débito tributário nº 17831/2025, referente ao imóvel com inscrição imobiliária nº

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

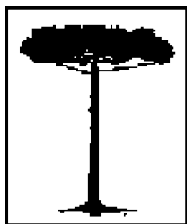
SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 023	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 005

03.123.0021.0000, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, em 09/04/2025. **IV) Certidões em nome de GARANTIA INCORPORADORA LTDA: a)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, na qual consta o código de controle C24F.4233.4A1D.B2A9, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 09/04/2025, às 15:54:39, válida até 06/10/2025, a qual foi devidamente confirmada por esta Serventia e fica arquivada às fls. 05/06, do Arquivo digital de CND nº 62, deste Serviço Notarial. b) Certidão Positiva de feitos ajuizados, relativa a distribuição CÍVEL, FAZENDA PÚBLICA (Fazenda Pública e Competência Delegada), FAMÍLIA (Família e Registros Públicos), EXECUTIVO FISCAL e JUIZADOS ESPECIAIS (Cível e Fazenda), expedida pelo Cartório Distribuidor desta Comarca, em 09/04/2025, constando quatro ações, da qual a empresa outorgada compradora, na forma representada tem pleno conhecimento, e isenta este Serviço Notarial de qualquer dúvida ou questionamento futuro. c) Certidão Positiva de ações trabalhistas do 1º Grau, expedida pelo Poder Judiciário da União - Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, via internet, em 09/04/2025, da qual a empresa outorgada compradora, na forma representada tem pleno conhecimento, e isenta este Serviço Notarial de qualquer dúvida ou questionamento futuro. d) Certidão Negativa de débitos trabalhistas nº 20257384/2025, expedida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, via internet, em 09/04/2025. e) Certidões Negativas de processos de classes cíveis e criminais, expedidas pelo Poder Judiciário - Justiça Federal da 4ª Região, via internet, em 09/04/2025. f) Certidão Negativa de débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 036545934-59, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda - Coordenação da Receita do Estado do Paraná, via internet, em 09/04/2025, válida até 07/08/2025. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações:; Data:28/04/2025, 09:57:00 - Hash: rsgdx6otym - CPF/CGC: 07087524000100 - Nome: GARANTIA INCORPORADORA LTDA - Negativa, Nada consta.; Data:28/04/2025, 09:58:00 - Hash: p6gprmjrh3 - CPF/CGC: 12620465000124 - Nome: GOOD HOPE ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA - Negativa, Nada consta.; Data:28/04/2025, 09:58:00 - Hash: t6vy47jn7d - CPF/CGC: 28625814000130 - Nome: DOLOMITI HOLDINGS LTDA - Negativa, Nada consta.; Data:28/04/2025, 09:58:00 - Hash: yo187bxrcs - CPF/CGC: 34062516000182 - Nome: LA SOLIDITÉ APOIO ADMINISTRATIVO LTDA - Negativa, Nada consta. **Foram apresentadas as guias de recolhimento do FUNREJUS nºs 14000000011579364-5, 14000000011579369-9, 14000000011579374-2, no valor de R\$ 500,00 cada, quitadas nesta data.** As partes autorizam expressamente este Serviço Notarial a realização das diligências, em conformidade ao disposto no artigo 664 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; bem como representá-las assinando requerimentos em seus nomes, para quaisquer averbações ou registros junto a(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objetos desta escritura. As partes declaram finalmente que não se enquadram como pessoas politicamente expostas, nos termos da Resolução COAF nº 40, de 22 de novembro de 2021. E declaram ciência e concordância, de forma livre, informada e inequívoca, com o fato de que os Notários, Registradores e seus auxiliares, em decorrência da lavratura do ato, poderão acessar, utilizar, manter e

República Federativa do Brasil



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional
de São José dos Pinhais - Estado do Paraná

SERVIÇO NOTARIAL E PROTESTO
1º OFÍCIO

BEL. DALTON BISHOP CORDEIRO
RUA IZABEL A REDENTORA, 2230
CEP 83005-010-FONE/FAX: (041) 3299-2800

Livro 1696	Folha 024	Rubrica
Cod.Esc. 0009	P. interno 1614/25	Página 006

processar, eletrônica e manualmente, dados pessoais e as informações e demais dados prestados, compartilhando-os com outros agentes de tratamento de dados, exclusivamente para fins de execução e conclusão do ato notarial ou registral solicitado pelas partes, tudo em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e Art. 41 item XIII do Prov. 149 do CNJ de 30/08/2023. E de como assim o disse do que dou fé, pedi-me e eu lhe lavrei este instrumento, que depois de lido e achado em tudo conforme, aceitam, outorgam e assinam digitalmente de acordo com medida provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023, expedido pelo Conselho Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, dispensando a presença e as assinaturas das testemunhas na forma do que lhes faculta o contido no Art. 676, do Provimento nº 270/2017 da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, tudo perante mim(A.) **MARIA ISABEL SCHIOCHET MARTINS - ESCRIVENTE** que a escrevi. Eu **Bel. DALTON BISHOP CORDEIRO - Primeiro Tabelião**, que a subscrevo. São José dos Pinhais, 28 de abril de 2025. (AA.) GILMAR LONGO DA ROCHA, CRISTIANE RIBAS GONÇALVES RIBAS, GUILHERME RIBAS GONÇALVES, VIVIANE RIBAS GONÇALVES PASINI. Nada mais.**AVERBAÇÃO: CF. ART. 45/CNC, PROV. 249/2013, Para Constar que o ato foi lavrado digitalmente através da plataforma e-notariado, de acordo com Provimento nº 100/20 do Conselho Nacional de Justiça, sob matrícula eletrônica nº 080028.2025.04.28.00002280-09. DOU FÉ.** Trasladada em seguida, conferi e dou fé. Eu, _____ Primeiro Tabelião, que o fiz digitar, subscrevo, dato e assino em público e raso. Custas V.R.C. 12.927,20 = R\$ 3.580,84; ISS = R\$ 71,62; Funrejus = 3.000,00; FUNDEP = R\$ 179,04; Distribuidor = R\$ 12,40; Selo = R\$ 32,00. O instrumento foi protocolado sob nº 01686/2025, no livro de protocolo geral nº 61, em data de 28/04/2025.

Selo de Fiscalização nº: SFTN2.2JcaN.jQjZu-Wluez.1124q



São José dos Pinhais, 28 de abril de 2025.

Em Testemunho _____ da Verdade.

Assinado digitalmente por:
DALTON BISHOP CORDEIRO
CPF: 034.018.639-91
Certificado emitido por AC Notarial RFB G4
Data: 28/04/2025 15:28:37 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C36NF-PWVK3-DW5BN-QN5DW

Matrícula Notarial Eletrônica: 080028.2025.04.28.00002280-09

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

✓ DALTON BISHOP CORDEIRO (CPF 034.018.639-91) em 28/04/2025 15:28

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

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/C36NF-PWVK3-DW5BN-QN5DW>