

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Município de São José dos Pinhais – PR

Empreendimento: Luson Torres Seminovos

Uso: Concessionária e revenda de veículos

Empreendedor: LUSON VEÍCULOS LTDA.

Localização: Av. das Torres, nº S/N – Boneca do Iguaçu – São
José dos Pinhais/PR

Outubro/2025

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
Município de São José dos Pinhais – PR

Concessionária Luson Torres Seminovos

Elaborado por:
Eng. Civil Leandro Gomes de Oliveira – CREA PR-196279/D

Projeto por
Arq. Luiz Carlos Volpato – CAU A871478
São José dos Pinhais – Outubro/2025

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
2 DADOS DO EMPREENDEDOR / RESPONSÁVEIS	7
3 DADOS DO IMÓVEL	8
3.1 Situação fundiária e cadastral	8
3.2 Histórico de ocupação do lote	10
3.3 Características ambientais e restrições legais	10
3.4 Levantamento topográfico e conformação do terreno	11
3.5 Registro fotográfico	12
4 ASPECTOS URBANÍSTICOS	16
5 DADOS DO EMPREENDIMENTO	20
5.1 Implantação	20
5.2 Pré-dimensionamento	21
5.3 Acessos	21
5.4 Estacionamento	22
5.5 Carga e Descarga	22
5.6 Passarela de Integração entre as Unidades Luson	23
5.7 Permeabilidade do Solo	27
5.8 Estatística da Ocupação do Solo	28
5.9 Clientes e Funcionários	28
5.10 Horário de Funcionamento	28
5.11 Demanda por Infraestruturas Públicas	28
5.11.1 Tratamento de efluentes oleosos – Oficina	28
5.12 Características da Atividade	29
6 ÁREAS DE INFLUÊNCIA	29
6.1 Área de Influência Direta (AID)	29
6.1.1 Uso e ocupação do solo	29
6.1.2 Adensamento populacional	30
6.1.3 Sistema viário e infraestrutura local	30
6.1.4 Polos geradores de tráfego	30
6.1.5 Infraestrutura urbana	31
6.1.6 Transporte coletivo	31
6.1.7 Equipamentos comunitários	32
6.1.8 Paisagem e morfologia urbana	33

6.1.9 Patrimônio histórico, natural e cultural	33
6.2 Área de Influência Indireta (AII)	34
6.2.1 Uso e ocupação do solo	34
6.2.2 Adensamento populacional	34
6.2.3 Polos geradores de tráfego	34
6.2.4 Sistema viário regional	34
6.2.5 Transporte coletivo	34
6.2.6 Infraestrutura urbana	34
6.2.7 Equipamentos comunitários	34
6.2.8 Paisagem e morfologia urbana	35
6.2.9 Patrimônio histórico, natural e cultura	35
6.2.10 Ocupações irregulares	35
7 IMPACTOS.....	36
8. CONCLUSÃO.....	37
8.1 Medidas Mitigatórias.....	37
8.1.1 Obras:	37
8.1.2 Operação:.....	37
8.2 Medidas Compensatórias	37
8.3 Medidas Potencializadoras.....	37
8.4 Acessos e Circulação	37
9 REFERENCIAS	39
10 ANEXOS.....	41

LISTA DE FIGURAS

Figura 1, Anexo I - Projeto de Unificação e Retificação aprovado pela PMSJP (2025).....	8
Figura 2, Anexo II - Mapa de Localização e Vias do Entorno	9
Figura 3, Anexo III- Mapa de Localização e Vias do Entorno	10
Figura 4, Anexo IV - Mapa Físico Ambiental do Imóvel.	11
Figura 5, Vista do lote a partir da Av. das Torres com Rua Pérola do Oeste	12
Figura 6, Vista do Rio Ressaca em trecho confrontante ao lote	13
Figura 7, Acesso ao lote pela Rua Pérola do Oeste	13
Figura 8, Edificação de apoio existente no lote, utilizada como escritório e guarita.....	14
Figura 9, Vista dos fundos do lote, com delimitação e área de circulação	14
Figura 10, Vista da fachada posterior do imóvel.....	15
Figura 11, Árvores isoladas presentes no interior do lote, cuja remoção será objeto de licenciamento	15
Figura 12, Desnível do lote.....	16
Figura 13, Anexo V - Mapa de Restrições Aeroportuárias faixa de projeção (SBCT).....	19
Figura 14, Anexo VI - Mapa de Restrições Aeroportuárias (SBCT).	20
Figura 15, Anexo VII - Implantação do empreendimento..... Erro! Indicador não definido.	
Figura 16, Anexo VIII - Planta de acessos e simulação de manobra de veículo de transporte	23
Figura 17, Anexo XVIII – Perfil passarela.....	25
Figura 18, Anexo XIX– Perfil passarela.....	25
Figura 19, Anexo XXI– Perfil passarela.....	26
Figura 20, Anexo XXII– Interno passarela.....	26
Figura 21, Anexo IX - Mapa de Uso e Ocupação do solo	31
Figura 22, Anexo X - Mapa de Polos Geradores de Tráfego	32
Figura 23, Anexo XI - Mapa Sistema Viário e Transporte Coletivo	33
Figura 24, Anexo XII - Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários.....	34

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Comparativo Atendimentos da Passarela conforme Lei nº 4.330/2023.....	26
Quadro 2 - Matriz de impactos do empreendimento.....	32

INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) refere-se à implantação de uma nova edificação para uso comercial – concessionária de veículos, a ser construída no município de São José dos Pinhais – PR. O empreendimento contará com área total construída de 3.779,39 m², contemplando showroom, área administrativa, oficinas de apoio e estacionamento.

O imóvel objeto do estudo já possui edificações antigas em sua área, as quais encontram-se em processo de demolição licenciada junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA. Ressalta-se que o lote ainda possui registrado um Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) referente a uma residência demolida há vários anos, situação que será devidamente regularizada junto ao setor de fiscalização municipal.

O lote destinado ao empreendimento foi objeto de unificação de terrenos, já aprovada junto à Prefeitura Municipal, encontrando-se em fase de conclusão do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Em razão disso, o imóvel ainda não possui indicação fiscal única, situação que será regularizada após a finalização do trâmite registral.

Com relação aos aspectos ambientais, destaca-se que, em função da demolição da antiga residência vinculada ao CVCO ainda ativo, foi realizada consulta à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) quanto à necessidade de apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC). À época da demolição não havia legislação municipal específica que exigisse este documento, razão pela qual o parecer técnico apenas formalizou esta condição. Ressalta-se que, para a nova edificação da concessionária, será elaborado e apresentado o PGRCC correspondente, em atendimento à legislação ambiental vigente.

A exigência do presente Estudo de Impacto de Vizinhança decorre de análise inicial realizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo, no âmbito do processo eletrônico de aprovação de projeto arquitetônico, registrado sob o protocolo nº 440-25-SJP-ALV.

O estudo está fundamentado nas disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município e segue as diretrizes constantes no Termo de Referência previsto na Instrução Normativa nº 02/2023 – Anexo III.

2 DADOS DO EMPREENDEDOR / RESPONSÁVEIS

Empreendedor:

Luson Veículos LTDA. CNPJ: 78.453.669/0001-26
Av Das Torres, nº 1607

Proprietário:

Gadim Administradora de Bens e Agropecuária LTDA. CNPJ: 32.217.174/0001-05
Endereço: Rodovia BR-376, nº 14578 – São José dos Pinhais – PR

Responsável Legal:

Alexandre Chiuratto Cruz Administrador
CPF: 120.491.819-81

Autor do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

Leandro Gomes de Oliveira
Registro Profissional / ART: 1720255126780

Autor do Projeto Arquitetônico:

Luiz Carlos Volpato
Registro Profissional / RRT: 15275995

3 DADOS DO IMÓVEL

3.1 Situação fundiária e cadastral

A edificação será implantada em terreno situado na Avenida das Torres, bairro Boneca do Iguaçu, município de São José dos Pinhais – PR, objeto de processo de unificação e retificação de lotes, aprovado pela Prefeitura Municipal sob protocolo nº 202412123112268849, atualmente em trâmite de registro no Cartório de Registro de Imóveis (1º CRI). Em razão disso, o imóvel ainda não possui indicação fiscal única.

O lote unificado é composto por:

- Lote B 043, oriundo da subdivisão do loteamento Vila Joana (0944), matrícula nº 51.190 – 1º CRI, com área anterior de 5.517,59 m²;
- Remanescente 1-D, do mesmo loteamento, matrícula nº 15.384 – 1º CRI, com área anterior de 528,00 m².

Com a unificação e retificação, a área resultante passou a ter 6.345,25 m², conforme se observa na Figura 1, Anexo II – Projeto de Unificação e Retificação aprovado pela PMSJP.

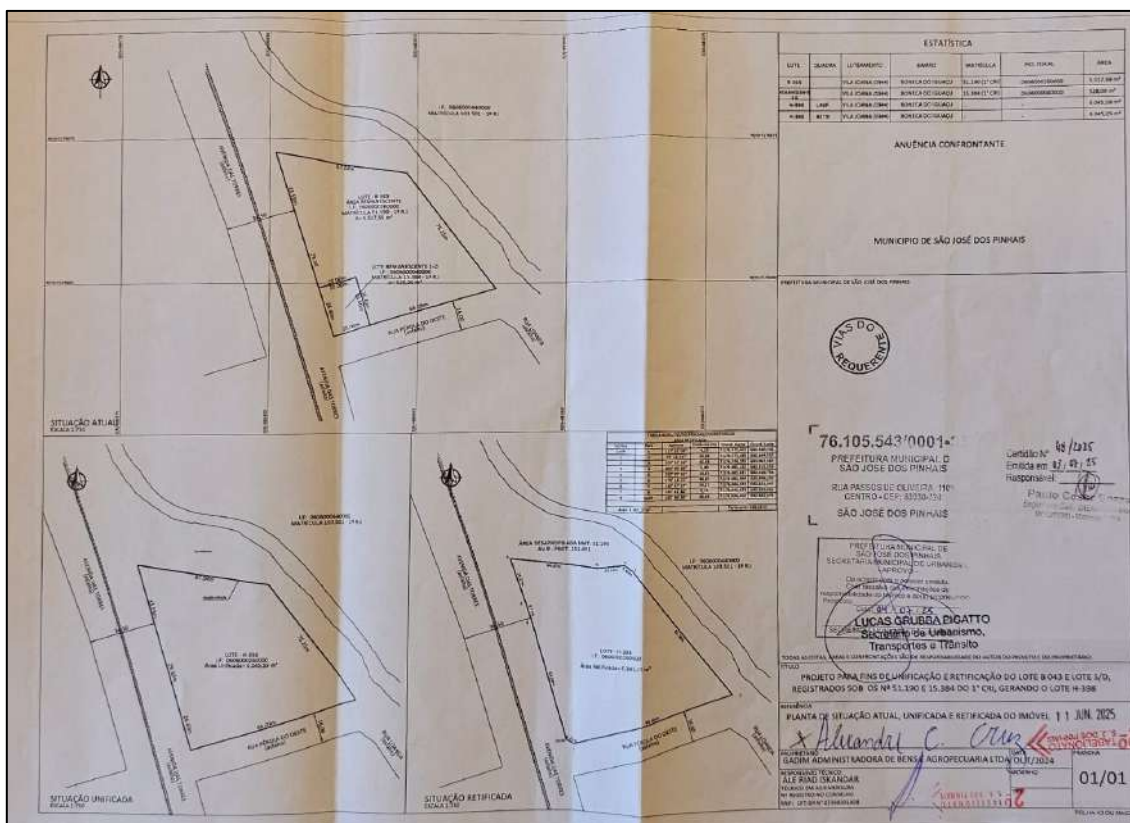


Figura 1, Anexo I - Projeto de Unificação e Retificação aprovado pela PMSJP (2025)

Enquanto não concluída a matrícula unificada, permanecem válidas as inscrições fiscais nº 06.060.0004.0000 e nº 06.060.0026.0000, cujas consultas informativas (guias amarelas) seguem anexas a este estudo.

O imóvel é atualmente de propriedade da Gadim Administradora De Bens E Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 32.217.174/0001-05, com sede na Rodovia BR-376, nº 14578, São José dos Pinhais – PR.

O imóvel está localizado em frente à Avenida das Torres uma das principais vias estruturais da Região Metropolitana de Curitiba, que conecta São José dos Pinhais a Curitiba. O acesso principal ao lote se dá diretamente pela Avenida das Torres, a qual concentra fluxo intenso de veículos e atividades comerciais de grande porte. A localização do imóvel e as principais vias de acesso podem ser visualizadas na Figura 2, Anexo II – Mapa de Localização e Vias do Entorno.

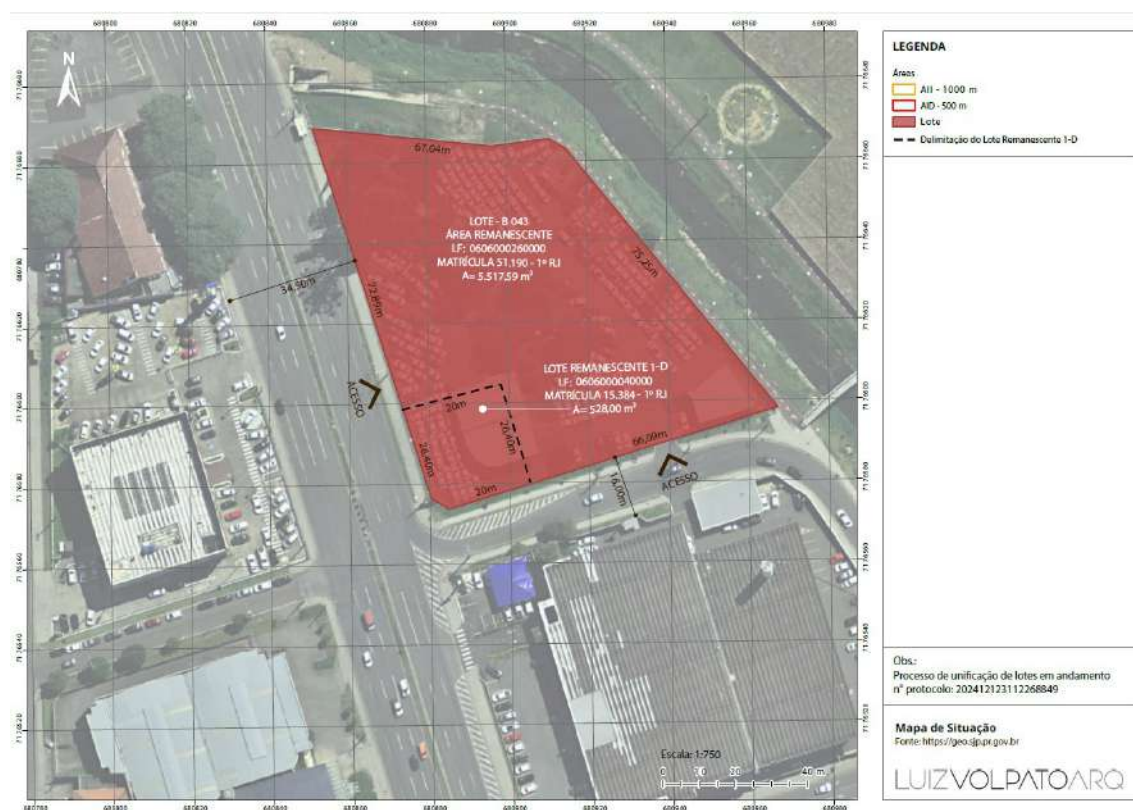


Figura 2, Anexo II - Mapa de Localização
Fonte: Google Earth / PMSJP (2024).

Enquanto não concluída a matrícula unificada, permanecem válidas as inscrições fiscais nº 06.060.0004.0000 e nº 06.060.0026.0000, cujas consultas informativas (guias amarelas) seguem anexas a este estudo.

O imóvel é atualmente de propriedade da GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 32.217.174/0001-05, com sede na Rodovia BR-376, nº 14578, São José dos Pinhais – PR.

O imóvel está localizado em frente à Avenida das Torres (Rodovia Dep. João Leopoldo Jacomet – PR-415), uma das principais vias estruturais da Região Metropolitana de Curitiba, que conecta São José dos Pinhais a Curitiba. O acesso ao lote se dá diretamente pela Avenida das Torres, a qual concentra fluxo

intenso de veículos e atividades comerciais de grande porte. A localização do imóvel e as principais vias de acesso podem ser visualizadas na Figura 3, Anexo III – Mapa de Localização e Vias do Entorno.

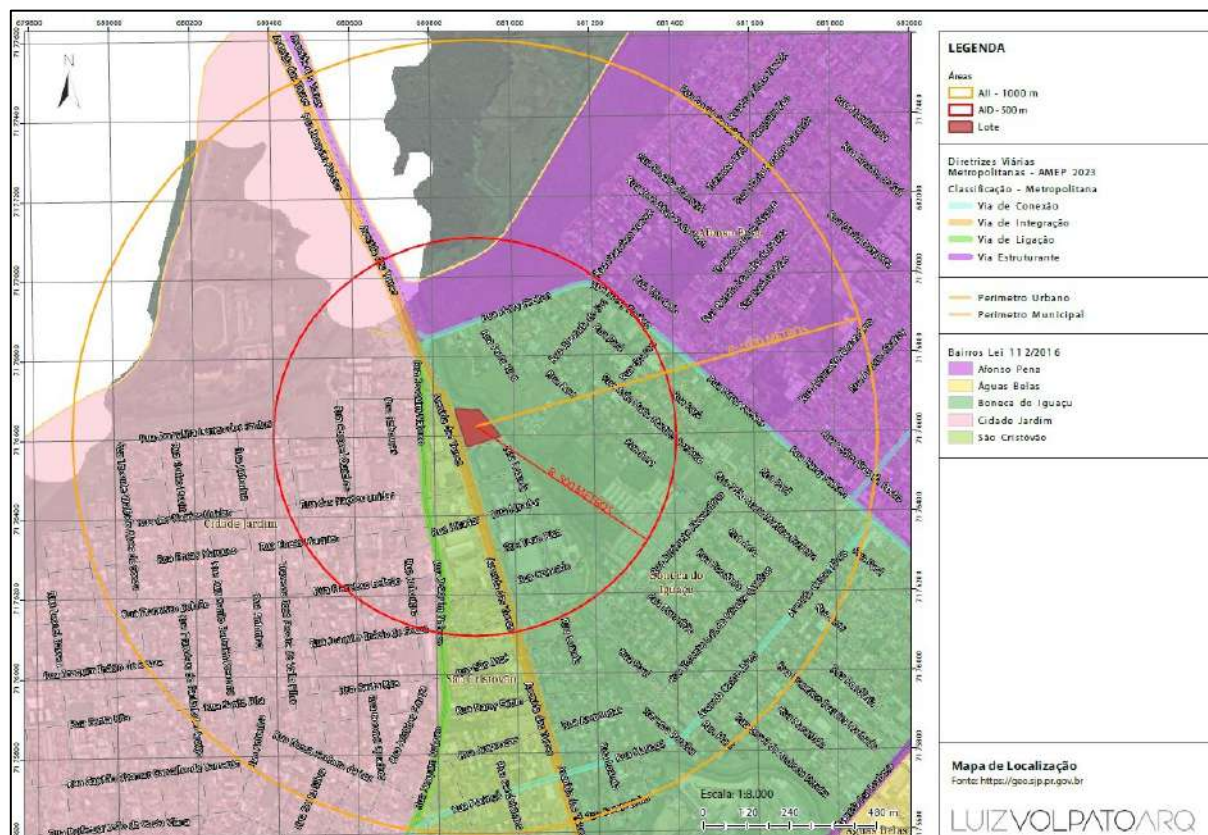


Figura 3, Anexo III- Mapa de Localização e Vias do Entorno
Fonte: Google Earth / PMSJP (2024).

3.2 Histórico de ocupação do lote

O histórico de ocupação do lote demonstra que a área foi inicialmente destinada a uso residencial unifamiliar, com edificação regularmente com Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO). Essa construção foi posteriormente demolida, restando a área sem edificação permanente.

Desde então, o lote vem sendo utilizado predominantemente como estoque de veículos, contando com uma edificação de aproximadamente 392 m², destinada a funções de apoio administrativo e guarita. Essa edificação encontra-se em processo de legalização junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, estando prevista sua demolição para viabilizar a implantação do novo empreendimento.

A área remanescente é empregada como pátio aberto para guarda de veículos, apresentando ainda vegetação esparsa e algumas árvores isoladas, cuja remoção será objeto de licenciamento ambiental junto à SEMMA.

3.3 Características ambientais e restrições legais

O imóvel confronta à direita com o Rio Ressaca, curso d'água afluente do Rio Iguaçu, sobre o qual incide a obrigatoriedade de manutenção de área de preservação permanente. A edificação projetada respeita o afastamento mínimo de 15 metros da borda do rio, conforme defini a Lei Complementar N° 107, em atendimento às diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

No interior do terreno foram identificadas algumas árvores isoladas, as quais precisarão ser removidas para implantação da edificação. Ressalta-se que a supressão arbórea será devidamente licenciada perante os órgãos competentes, conforme legislação vigente. Essas características podem ser verificadas no Figura 4, Anexo IV – Mapa Físico Ambiental do Imóvel.



Figura 4, Anexo IV - Mapa Físico Ambiental do Imóvel.
Fonte: GEO PMSJP (2025).

3.4 Levantamento topográfico e conformação do terreno

O levantamento planialtimétrico cadastral, elaborado em julho de 2022 por profissional habilitado, abrangeu a área total de 6.345,25 m², situada na Avenida das Torres, bairro São Cristóvão, São José dos Pinhais – PR, com confrontações para a Rua Pérola do Oeste e a Rua Loanda.

A frente do lote, voltada para a Avenida das Torres, apresenta-se predominantemente plana, condição que favorece a implantação da edificação e os acessos viários principais.

Por outro lado, a porção posterior do terreno, próxima à Rua Pérola do Oeste e ao Rio Ressaca, registra desníveis superiores a 2,0 metros, com curvas de nível

mais concentradas, evidenciando maior variação altimétrica. Esse comportamento decorre tanto da conformação natural relacionada à proximidade do curso d'água, quanto de movimentações de terra anteriores, realizadas em função do uso pretérito da área como pátio de veículos.

De forma geral, a declividade média do lote varia entre 2% e 6%, caracterizando relevo suavemente ondulado, mas que exige regularização topográfica localizada para adequação das plataformas construtivas e circulação interna.

O levantamento também registrou a presença de árvores isoladas no interior do lote, cuja supressão será objeto de licenciamento ambiental junto à SEMMA. Além disso, confirmou a confrontação direta com o Rio Ressaca, cuja área de preservação permanente está demarcada, sendo respeitado no projeto o afastamento mínimo de 15 metros da borda do rio no projeto arquitetônico.

A conformação descrita pode ser visualizada no Anexo XII – Levantamento topográfico e conformação do terreno.

Conclui-se que o terreno possui condições adequadas à ocupação urbana, demandando apenas ajustes pontuais de nivelamento e drenagem, já previstos no projeto, sem a presença de taludes críticos ou áreas de instabilidade.

3.5 Registro fotográfico

O registro fotográfico do imóvel e de seu entorno imediato encontra-se apresentado nas imagens abaixo – Fotografias do local e entorno, ilustrando as condições atuais da área e seu contexto urbanístico.



Figura 5, Vista do lote a partir da Av. das Torres com Rua Pérola do Oeste



Figura 6, Vista do Rio Ressaca em trecho confrontante ao lote



Figura 7, Acesso ao lote pela Rua Pérola do Oeste



Figura 8, Edificação de apoio existente no lote, utilizada como escritório e guarita



Figura 9, Vista dos fundos do lote, com delimitação e área de circulação



Figura 10, Vista da fachada posterior do imóvel



Figura 11, Árvores isoladas presentes no interior do lote, cuja remoção será objeto de licenciamento



Figura 12, Desnível do lote

4 ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento

O imóvel objeto deste estudo encontra-se inserido na Macrozona de Ocupação Prioritária, conforme definido pela Lei Complementar nº 100/2015. Essa macrozona abrange áreas situadas ao longo da Avenida Rui Barbosa e eixos viários estruturais do município, caracterizando-se por ser território de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização da infraestrutura urbana existente e o incentivo à mescla de atividades.

O empreendimento proposto – uma concessionária de veículos, com área construída de 3.779,39 m², quatro pavimentos e pátio destinado a estoque de automóveis – apresenta-se compatível com os objetivos estabelecidos para a Macrozona de Ocupação Prioritária, na medida em que:

i - **Contribui para o adensamento e diversificação de atividades** (inciso III), implantando uso de comércio/serviço de médio porte em via estrutural (Avenida das Torres), área já dotada de infraestrutura consolidada;

ii - **Combate a subutilização do solo urbano** (inciso II), pois transforma área antes ocupada de forma fragmentada e com baixo aproveitamento, em empreendimento formal e regularizado;

iii - **Integra uso do solo ao sistema viário** (inciso III), visto que o projeto prevê acessos segregados, circulação interna adequada e o recebimento de caminhões cegonha dentro do lote, sem interferir na fluidez da Avenida das Torres;

iv - **Gera oportunidades de emprego** (inciso IV), com a criação de postos diretos e indiretos associados à operação da concessionária, além de induzir a dinamização do setor de serviços automotivos já consolidado na região;

v - **Promove a regularização urbanística** (inciso V), uma vez que o empreendimento substitui edificações anteriores em processo de legalização por nova construção licenciada, em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes;

vi - **Valoriza o ambiente urbano consolidado** (inciso VI), ao qualificar uma testada importante da Avenida das Torres, promovendo a integração visual e funcional com as atividades comerciais já existentes.

Dessa forma, verifica-se que o empreendimento atende aos princípios da Macrozona de Ocupação Prioritária, reforçando a vocação da Avenida das Torres como eixo de comércio e serviços de grande porte e contribuindo para o ordenamento territorial previsto na legislação municipal.

4.2 Zoneamento

O imóvel objeto deste estudo encontra-se em área classificada, segundo a Lei Complementar nº 107, como Zona Residencial 4 (ZR4), destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade. Essa zona busca estruturar áreas da cidade aptas à verticalização e à consolidação da malha urbana, promovendo adensamento habitacional e qualificação do uso do solo.

Contudo, por possuir testada voltada diretamente para a Avenida das Torres, o lote enquadra-se também no Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2), definido na mesma legislação. O ECS2 corresponde a trechos viários estratégicos destinados a empreendimentos de uso comercial e de serviços, de médio e grande porte, aproveitando a infraestrutura existente e reforçando a vocação econômica dos corredores urbanos.

No caso específico, o trecho da Avenida das Torres compreendido entre a divisa municipal com Curitiba e a Avenida Rocha Pombo foi delimitado pelo Plano Diretor como integrante do ECS2. Nesse contexto, o uso proposto de concessionária de veículos mostra-se plenamente compatível com o zoneamento vigente, na medida em que:

- i - Corresponde à atividade comercial/serviço de porte adequado ao eixo;
- ii - Reforça a função da Avenida das Torres como corredor de comércio e serviços;
- iii - Integra-se ao padrão de ocupação já consolidado no entorno, marcado pela presença de concessionárias, oficinas e estabelecimentos de médio porte.

Assim, ainda que o lote esteja em zona de predominância residencial (ZR4), a existência da testada para a Avenida das Torres, dentro do Eixo ECS2, assegura a adequação legal e urbanística do uso proposto, em consonância com a legislação municipal.

4.2 Diretrizes viárias

Foi realizada verificação junto ao sistema georreferenciado da Prefeitura de São José dos Pinhais (GeoSJP) e análise das plantas de diretrizes viárias, conforme previstas na Lei Complementar nº 152/2022 (diretrizes viárias municipais) e no mapa METROP/LV de 2005 da COMEC (diretrizes viárias metropolitanas). Constatou-se que o lote não está inserido em área de diretriz viária municipal ou metropolitana, mantendo-se livre de condicionantes relacionadas à abertura futura de vias estruturais. Dessa forma, não são necessárias faixas não edificáveis, nem procedimentos adicionais relacionados à doação ou implantação de trechos viários no processo de licenciamento.

4.3 Manancial

Foi realizada consulta ao Mapa 01 – Bacias de mananciais operantes e futuros por município, constante no Anexo IV do Decreto Estadual nº 10.499/2022 e alterações, bem como ao sistema georreferenciado da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GeoSJP).

A análise demonstrou que o lote objeto deste estudo não está inserido em Área de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba. Dessa forma, não incidem sobre o imóvel as restrições específicas de uso e ocupação do solo previstas para tais áreas, mantendo-se aplicáveis apenas as condicionantes urbanísticas e ambientais ordinárias, já consideradas neste EIV.

4.4 Cone de aproximação

O imóvel localiza-se na Área de Segurança Aeroportuária (ASA) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), estando parcialmente atingido pelo cone de aproximação estabelecido pela Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015, do Comando da Aeronáutica.

A análise em planta na Figura 13, Anexo V evidencia que a faixa de proteção incide apenas sobre os fundos do lote, não abrangendo a área destinada à edificação principal da concessionária. Dessa forma, a construção projetada, com altura máxima de 14,58 m, está localizada fora da projeção direta da superfície limitadora.

Ainda assim, em respeito à legislação aeronáutica, o empreendimento compromete-se a respeitar integralmente as restrições impostas pela Portaria nº 957/2015, submetendo aos órgãos competentes (ANAC e DECEA) a validação da altura final da edificação e de quaisquer instalações fixas ou móveis, temporárias ou permanentes, garantindo a segurança da navegação aérea.



Figura 13, Anexo V - Mapa de Restrições Aeroportuárias faixa de projeção (SBCT).
Fonte: GEO PMSJP (2025).

4.5 Área de Ruído Aeroportuário.

O lote encontra-se sob influência da Área de Ruído Aeroportuário (ARA) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme delimitado na Portaria nº 2.342/SPO, de 26 de julho de 2018, e registrado no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (2019), vide Figura 14, Anexo VI. A análise cartográfica demonstra que o imóvel está inserido na faixa de 60 dB(A), situada fora das áreas de maior impacto (65–70 dB).

Considerando que o uso proposto é de natureza comercial/serviço (concessionária de veículos), e não envolve atividades sensíveis ao ruído, o empreendimento é compatível com a ARA. Ainda assim, com vistas a garantir melhores condições de conforto acústico, poderão ser incorporadas ao projeto medidas como esquadrias com vedação acústica em áreas administrativas, fechamento com materiais de maior atenuação sonora e adoção de paisagismo com barreiras vegetais.

Dessa forma, o projeto encontra-se em conformidade com as diretrizes do PEZR do SBCT, respeitando as normas federais aplicáveis e assegurando que a operação da concessionária não será prejudicada pela exposição ao ruído aeronáutico.

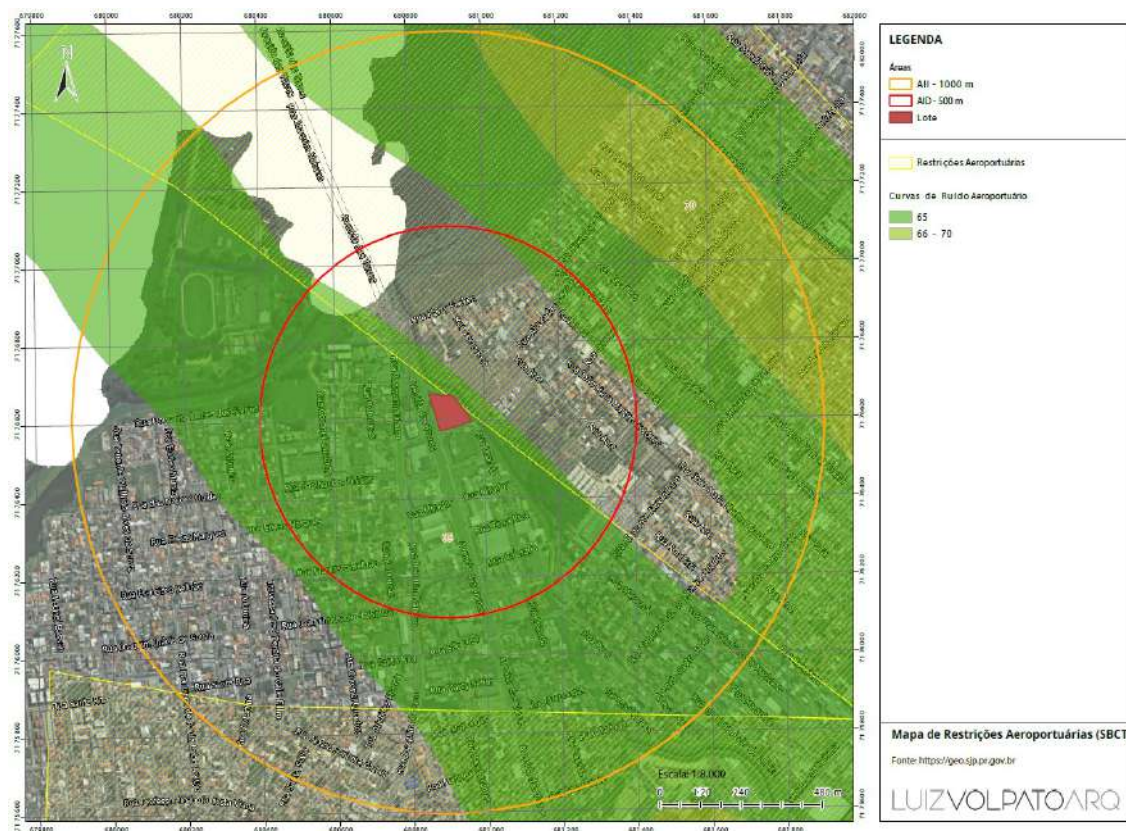


Figura 14, Anexo VI - Mapa de Restrições Aeroportuárias (SBCT).
Fonte: GEO PMSJP (2025).

5 DADOS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento a ser implantado consiste em uma concessionária de veículos, com showroom, oficina autorizada, e serviços ligado ao centro automotivo. Localiza-se na Avenida das Torres, inserida no Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2), conforme a Lei Complementar nº 107/2016, que permite atividades comerciais e de serviços de médio e grande porte ao longo deste corredor, especialmente aquelas ligadas ao setor automotivo.

5.1 Implantação

A implantação prevê a construção de uma nova edificação com área total de 3.779,39 m², em substituição às edificações existentes, já em processo de demolição e regularização. O empreendimento compreenderá as seguintes atividades:

i – Showroom e comércio de veículos novos e seminovos: atividade principal do empreendimento, destinada à exposição e venda de automóveis, plenamente compatível com o uso comercial admitido no Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2). **Enquadramento:** Tabela I – Usos Comerciais (Comércio 2), categoria

“Automóveis, motocicletas, peças e acessórios”, prevista na Lei Complementar nº 124/2018, em consonância com a LC nº 107/2016.

ii – Oficina mecânica autorizada

Atividade destinada à reparação e manutenção de veículos, vinculada ao funcionamento da concessionária, plenamente compatível com o uso de serviços admitido no Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2).

Enquadramento: Tabela II – Usos de Serviços (Serviço 3), categoria Oficina mecânica/Auto-elétrica”, prevista na Lei Complementar nº 124/2018, em consonância com a LC nº 107/2016.

iii - Centro automotivo (serviços de veículos em geral, incluindo lavagem e estética automotiva)

Atividade destinada à prestação de serviços de manutenção e conservação automotiva, abrangendo reparos rápidos, serviços de pneus, alinhamento, balanceamento, trocas de fluidos, bem como lavagem e estética automotiva vinculada ao funcionamento da concessionária. Trata-se de uso complementar ao comércio principal de veículos, plenamente compatível com o zoneamento do Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2).

Enquadramento: Tabela II – Usos de Serviços (Serviço 3), categoria “Centro automotivo / serviços de veículos em geral”, conforme Lei Complementar nº 124/2018, em consonância com a LC nº 107/2016.

5.2 Pré-dimensionamento

- Área total construída: **3.779,39 m²**
- Número de pavimentos: **3**
- Uso: comercial – **concessionária de veículos**
- Unidades habitacionais: **não se aplica**

5.3 Acessos

O empreendimento contará com dois acessos distintos:

i - Acesso principal pela Avenida das Torres, destinado ao fluxo de clientes e ao estacionamento. A escolha desta via como acesso prioritário é adequada, considerando que a Avenida das Torres integra o Eixo de Comércio e Serviços 2 (ECS2), delimitado pela Lei Complementar nº 107/2022, cujo objetivo é justamente receber atividades de médio e grande porte, como concessionárias de veículos. Além disso, trata-se de via estrutural com maior capacidade de absorção de tráfego, reduzindo impactos sobre o sistema viário local.

ii - Acesso secundário pela Rua Pérola do Oeste, voltado para serviços e circulação operacional. Esse acesso foi planejado para garantir que o tráfego de veículos de carga e de apoio seja segregado do fluxo de clientes, aumentando a segurança e a eficiência da operação.

Ambos os acessos foram projetados em conformidade com o art. 153 do Código de Obras e Edificações de São José dos Pinhais, com área interna mínima de acumulação de veículos, evitando interferências no fluxo da via pública.

5.4 Estacionamento

O empreendimento contará com 99 vagas de estacionamento, distribuídas em três setores internos ao lote, de acordo com a seguinte organização:

- i - Estacionamento 01: 29 vagas, incluindo 2 vagas reservadas para pessoas com deficiência (PcD) e 4 vagas para idosos;
- ii - Estacionamento 02: 21 vagas;
- iii - Estacionamento 03: 49 vagas.

As vagas reservadas para PcD e idosos estão dimensionadas em conformidade com a NBR 9050/2020 (Acessibilidade) e com o Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003).

O estacionamento foi planejado de forma a atender tanto os clientes quanto os funcionários, além de permitir a circulação interna de veículos de carga e de test-drive, sem interferir no fluxo da via pública.

5.5 Carga e Descarga

O projeto prevê área interna dedicada às atividades de carga e descarga, com circulação exclusiva pelo acesso secundário da Rua Pérola do Oeste.

A área foi dimensionada para comportar a entrada, manobra e estacionamento temporário de caminhões cegonha, veículo característico da atividade de concessionária. A simulação de manobra de caminhão cegonha, apresentada na Figura 16, Anexo VIII – Planta de acessos e simulação de manobra de veículo de transporte, demonstra que o processo de descarga ocorrerá integralmente no interior do lote, sem interferir na Avenida das Torres ou vias locais.

Além das cegonhas, o espaço interno também atenderá veículos de menor porte, como fornecedores e utilitários de apoio, assegurando a segregação entre o fluxo de carga e o atendimento ao público.

O processo de descarga de veículos será realizado integralmente dentro do lote, garantindo segurança viária e ordenação do tráfego, em conformidade com as diretrizes do Termo de Referência do EIV.

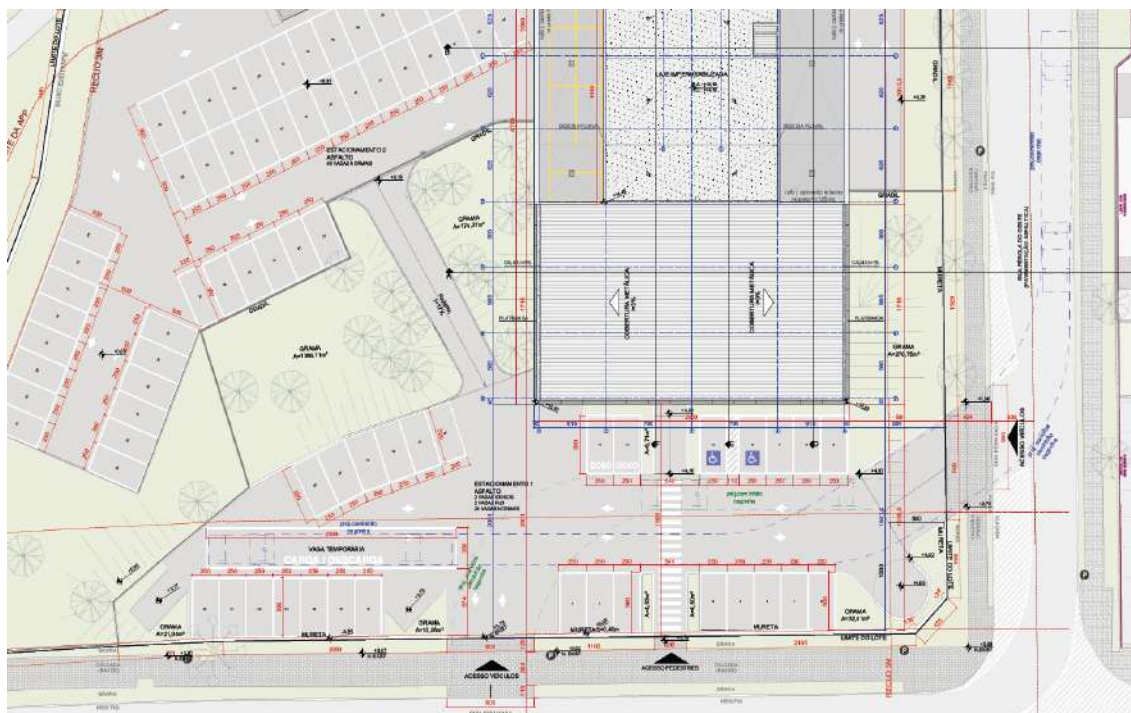


Figura 15, Anexo VIII - Planta de acessos e simulação de manobra de veículo de transporte
Fonte: Luiz Volpato Arquitetura

5.6 Passarela de Integração entre as Unidades Luson

O empreendimento prevê a existência de uma passarela aérea sobre a Rua Pérola do Oeste, interligando a concessionária Luson Veículos (Av. das Torres, nº 1607) ao imóvel objeto deste estudo (Luson Seminovos), cuja Indicação Fiscal é nº 06.056.0005.0000, vinculada também às IFs nº 06.060.0026.0000 e nº 06.060.0004.0000.

A implantação desta passarela foi autorizada pela Lei Municipal nº 4.330/2023, que dispõe sobre a outorga de permissão de uso de espaço aéreo sobre bem público, a título oneroso, para fins de construção de passarela aérea interligando imóveis de um lado a outro da via pública.

A passarela foi projetada para uso de pedestres e veículos leves, com perfil arquitetônico integrado ao entorno, garantindo segurança, acessibilidade e conforto ambiental. Em atendimento à legislação municipal, prevê-se fechamento lateral translúcido, ventilação natural, cobertura integral, iluminação interna, e dimensões mínimas de vão livre e largura, em conformidade com as normas técnicas e exigências do Corpo de Bombeiros. As imagens a seguir ilustram as características arquitetônicas e a configuração espacial da passarela, concebida de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal nº 4.330/2023.



Figura 17, Anexo XVIII – Perfil passarela.
Fonte: Luiz Volpato Arquitetura



Figura 18, Anexo XIX– Perfil passarela.
Fonte: Luiz Volpato Arquitetura



Figura 19, Anexo XX– Perfil passarela.
Fonte: Luiz Volpato Arquitetura

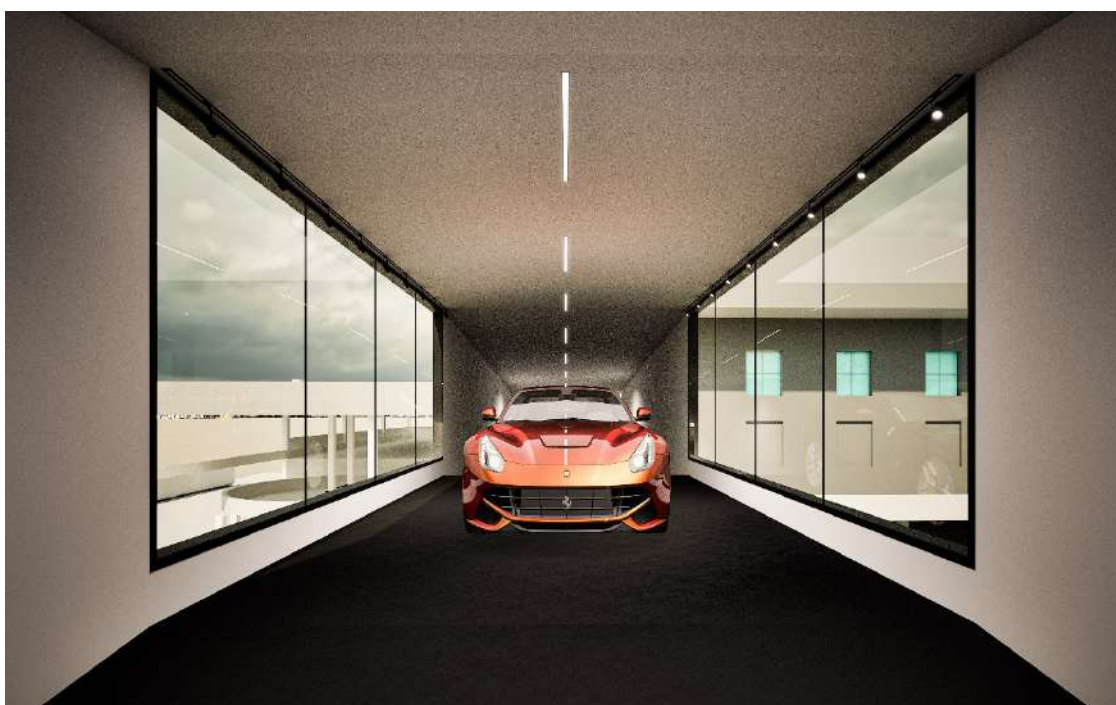


Figura 20, Anexo XXI– Interno passarela.
Fonte: Luiz Volpato Arquitetura

Nos termos da referida Lei, a outorga de permissão para uso do espaço aéreo tem caráter **oneroso**, vinculando-se ao pagamento de contraprestação financeira ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), calculada segundo a fórmula:

$$CP = VM \times AP,$$

VM = valor de mercado do metro quadrado do imóvel e AP = área em projeção da passarela.

A concessão tem prazo de 20 (vinte) anos, prorrogáveis, e obriga a observância de requisitos técnicos (segurança estrutural, não prejuízo à visibilidade de tráfego, acessibilidade universal, etc.) descritos no Art. 2º da Lei.

c) Quadro Comparativo

O projeto atende aos parâmetros da Lei nº 4.330/2023, como altura livre mínima de 6,00 m, largura mínima de 4,50 m, fechamento lateral, ventilação, iluminação, acessibilidade universal, e sistema de drenagem pluvial interno. A passarela, portanto, cumpre integralmente os requisitos urbanísticos e técnicos exigidos. (Anexo X – Quadro comparativo entre requisitos legais e soluções adotadas).

Será firmado contrato administrativo entre o Poder Executivo e a Luson Veículos Ltda., estabelecendo as condições de uso do espaço aéreo, prazo de vigência e valor da contraprestação financeira, conforme previsto na legislação vigente.

Quadro 1- Comparativo Atendimentos da Passarela conforme Lei nº 4.330/2023

Requisito da Lei nº 4.330/2023	Atendimento pelo Projeto da Passarela
Cobertura em toda extensão para garantir segurança dos usuários (Art. 2º, II)	Prevista cobertura integral metálica, garantindo proteção contra intempéries.
Fechamento lateral translúcido ou metálico perfurado (Art. 2º, III)	Previsto fechamento lateral translúcido, permitindo visibilidade e segurança.
Acabamento harmônico com a paisagem urbana em cores neutras (Art. 2º, IV)	Projeto arquitetônico contempla revestimento em tons neutros, sem causar impacto visual negativo.
Ventilação natural ou mecânica (Art. 2º, V)	Sistema de ventilação mecânica assegurado.
Iluminação interna e externa eficiente (Art. 2º, VI)	Prevista iluminação em LED, garantindo visibilidade interna e externa.
Exigências do Corpo de Bombeiros (Art. 2º, VII)	Projeto em desenvolvimento com ART e RRT para aprovação junto ao CBPR.

Requisito da Lei nº 4.330/2023	Atendimento pelo Projeto da Passarela
Altura livre mínima interna de 2,60 m (Art. 2º, (Art. 2º, IX)	Projeto garante a altura mínima interna
Altura livre mínima de 6,00 m sobre o leito carroçável (Art. 2º, IX)	Garantida altura livre de 6,00 m sobre a Rua Pérola do Oeste.
Largura mínima de 4,50 m, sendo 3,00 m para veículos e 1,50 m para pedestres (Art. 2º, X)	Largura total de 4,50 m atendida.
Captação e condução de águas pluviais internas (Art. 2º, XI)	Projeto inclui sistema de calhas e dutos para escoamento das águas pluviais.
Acessibilidade universal (Art. 2º, XII)	Passarela projetada com rampas de acesso e inclinações adequadas.
Não prejudicar ângulos de visibilidade (Art. 2º, XIII)	Estrutura elevada com transparência lateral, sem bloqueio visual nos cruzamentos.
Não interferir em postes e redes de iluminação pública (Art. 2º, XIV)	Projeto respeita afastamentos mínimos das redes existentes.
Não ocultar sinalização de trânsito e nomenclatura de ruas (Art. 2º, XV)	Implantação compatibilizada com a sinalização viária existente.
Prazo de concessão de 20 anos, prorrogáveis (Art. 4º)	Contrato será firmado nessas condições
Contraprestação financeira calculada conforme fórmula $CP = VM \times AP$ (Art. 5º)	Será realizado o pagamento conforme cálculo a ser realizado pela PMJP

5.7 Permeabilidade do Solo

A implantação prevê 30,06% de área permeável, índice superior ao mínimo estabelecido pela legislação urbanística vigente. Essa área será destinada a jardins, áreas verdes e dispositivos de drenagem, contribuindo para a infiltração e a redução do escoamento superficial.

Será também aprovado junto a SMOP projeto de drenagem (protocolo 202509253819111365) o qual será previsto uma caixa de contestação de cheias, atendendo a legislação vigente.

5.8 Estatística da Ocupação do Solo

Descrição	Área (m²)	% sobre o lote
Área total do lote	6.345,25	100%
Área construída	3.779,39	59,55%
Área permeável	1.907,55	30,06%
Área ocupada (projeção da edificação)	1.517,06	23,91%

5.9 Clientes e Funcionários

i - Funcionários previstos: **15** (conforme dimensionamento do RH/operacional da concessionária).

ii - Atendimento ao público estimado: **25 clientes/dia**, concentrados em horário comercial.

5.10 Horário de Funcionamento

O empreendimento funcionará em horário comercial padrão:

- Segunda a sexta: **08h às 19h**
- Sábado: **08h às 19h**

5.11 Demanda por Infraestruturas Públicas

i - **Drenagem**: o lote possui sistema de escoamento direcionado à rede existente, com previsão de dispositivos de retenção e infiltração conforme normas municipais.

ii - **Esgotamento sanitário**: atendimento pela rede pública da SANEPAR.

iii - **Abastecimento de água**: rede pública disponível, operada pela SANEPAR.

iv - **Energia elétrica**: rede pública existente, fornecida pela COPEL.

v - **Resíduos sólidos**: resíduos comuns serão destinados ao sistema de coleta municipal; resíduos especiais (óleo, pneus, filtros etc.) terão destinação conforme legislação ambiental, mediante empresas licenciadas.

5.11.1 Tratamento de efluentes oleosos – Oficina

O empreendimento contará com oficina mecânica e área de lavagem de veículos, atividades que potencialmente geram efluentes contaminados com óleo e sólidos em suspensão. Para garantir o correto tratamento antes do lançamento em rede pública ou reaproveitamento, será adotada uma Caixa Separadora de Água, Óleo e Areia (SAO), com filtros coalescentes.

Esse equipamento foi projetado para realizar a retenção de sólidos grosseiros e a separação do óleo livre presente nos efluentes contaminados, tornando a água

resultante apta para descarte conforme legislação ou para utilização como pré-tratamento em sistemas de reuso.

A fabricante da caixa separadora deve atender aos requisitos da ABNT NBR 14.605/2000 (Separadores água e óleo – requisitos e métodos de ensaio), bem como à Resolução CONAMA nº 430/2011, que dispõe sobre condições e padrões de lançamento de efluentes.

Com esse sistema, garante-se que os efluentes líquidos gerados pela operação da oficina e da lavagem sejam tratados de forma ambientalmente adequada, minimizando impactos sobre a rede pública e os corpos hídricos da região.

5.12 Características da Atividade

A atividade de concessionária de veículos é classificada como uso comercial de baixo impacto ambiental, não gerando emissões significativas de ruído, poeira, odor ou vibração. Os principais aspectos ambientais (resíduos sólidos e efluentes de oficina) serão devidamente controlados e licenciados.

6 ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A Área de Influência Direta (AID) foi definida como o raio de 500 metros centrado no lote, em conformidade com o Termo de Referência (IN 02/2023 – Anexo III). A delimitação se mantém circular, mas com leitura setorial ao longo da Av. das Torres, de modo a capturar os efeitos diretos de geração e atração de viagens até os primeiros cruzamentos semaforizados dentro do perímetro.

A Área de Influência Indireta (AII) foi definida como o raio de 1.000 metros centrado no lote, abrangendo a malha viária coletora e arterial que recebe o escoamento da Av. das Torres, além da rede de transporte coletivo, incluindo os pontos/paradas mais próximos no corredor metropolitano (ex.: parada “Av. das Torres / Rio Ressaca”).

Essa delimitação adota critérios técnicos de mobilidade e integração viária, estando em conformidade com a IN 02/2023 – Anexo III. As AID e AII serão analisadas a partir de mapas temáticos de uso do solo, sistema viário, transporte coletivo, equipamentos públicos e infraestrutura.

6.1 Área de Influência Direta (AID)

A AID foi delimitada em um raio de aproximadamente 500 metros a partir do lote, abrangendo o entorno imediato do empreendimento, em especial a Avenida das Torres, a Rua Pérola do Oeste e a Rua Loanda.

6.1.1 Uso e ocupação do solo

O Mapa de Uso e Ocupação do Solo (Figura 21, Anexo IX) evidencia que a AID é caracterizada pela predominância de usos comerciais e de serviços, com destaque para concessionárias de veículos, oficinas, estabelecimentos de apoio

automotivo e alguns lotes com serviços de comércio em geral. O uso residencial é pouco expressivo, configurando baixo adensamento habitacional imediato.

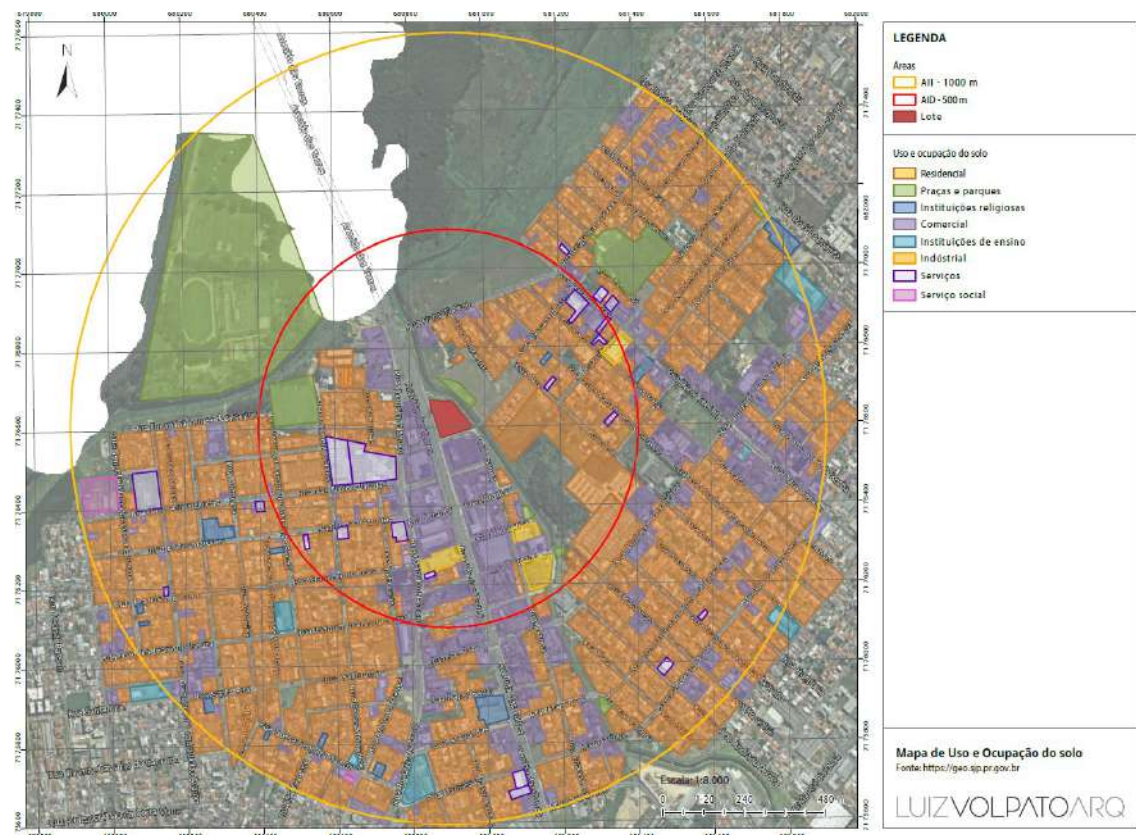


Figura 21, Anexo IX - Mapa de Uso e Ocupação do solo
 Fonte: GEO PMSJP (2025).

6.1.2 Adensamento populacional

Pela predominância de comércio e serviços, o adensamento residencial é baixo na AID. O fluxo predominante é de trabalhadores, clientes e veículos atraídos pelas atividades comerciais existentes.

6.1.3 Sistema viário e infraestrutura local

A Av. das Torres constitui via estrutural metropolitana, com pavimentação asfáltica em boas condições e canteiro central. As vias locais (Rua Pérola do Oeste e Rua Loanda) apresentam perfil estreito, pavimentação e calçadas em condição regular. A qualidade da infraestrutura viária é compatível com o uso atual da região.

6.1.4 Polos geradores de tráfego

O Mapa de Polos Geradores de Tráfego (Figura 22, Anexo X) demonstra a proximidade de outras concessionárias, oficinas, centros automotivos e estabelecimentos comerciais de porte médio, que contribuem para o fluxo intenso de veículos na Av. das Torres.

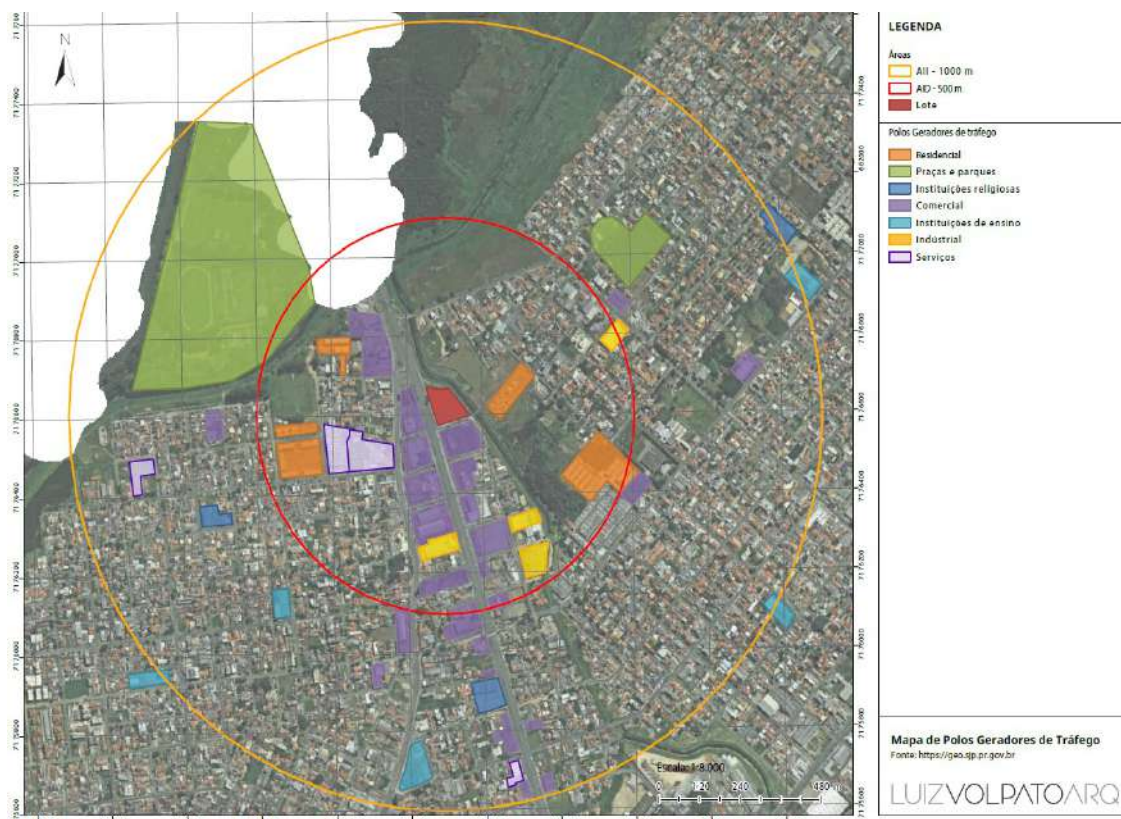


Figura 22, Anexo X - Mapa de Polos Geradores de Tráfego
Fonte: GEO PMSJP (2025).

6.1.5 Infraestrutura urbana

Há disponibilidade de rede pública de água e esgoto (SANEPAR), energia elétrica (COPEL) e sistema de drenagem urbana.

6.1.6 Transporte coletivo

O Mapa do Sistema Viário e Transporte Coletivo (Figura 23, Anexo XI) indica que a AID é atendida por linhas de ônibus que percorrem a Av. das Torres, conectando o centro de São José dos Pinhais e Curitiba. Existem pontos de parada próximos ao lote em ambos os sentidos (bairro–centro e centro–bairro).

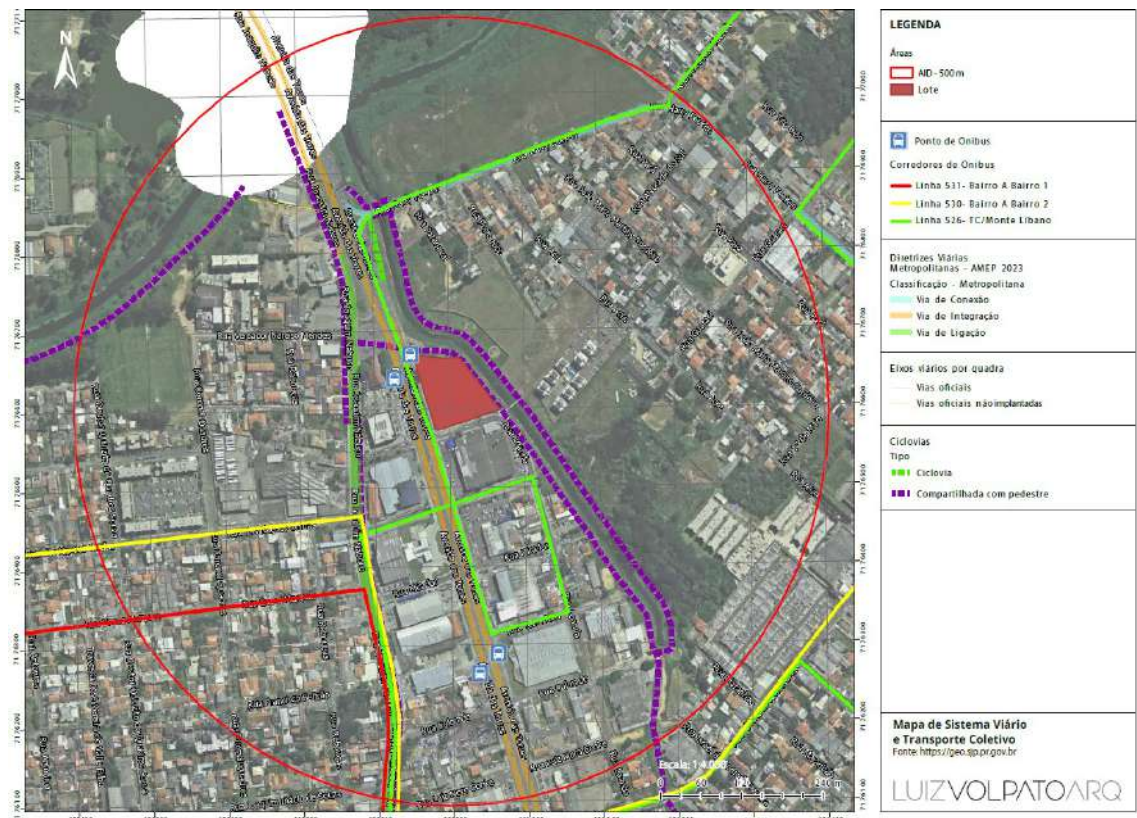


Figura 23, Anexo XI - Mapa Sistema Viário e Transporte Coletivo
Fonte: GEO PMSJP (2025).

6.1.7 Equipamentos comunitários

O Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários (Figura 24, Anexo XII) mostra presença de escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e praças na AID, em especial voltadas ao atendimento dos bairros Boneca do Guaçu e São Cristóvão.

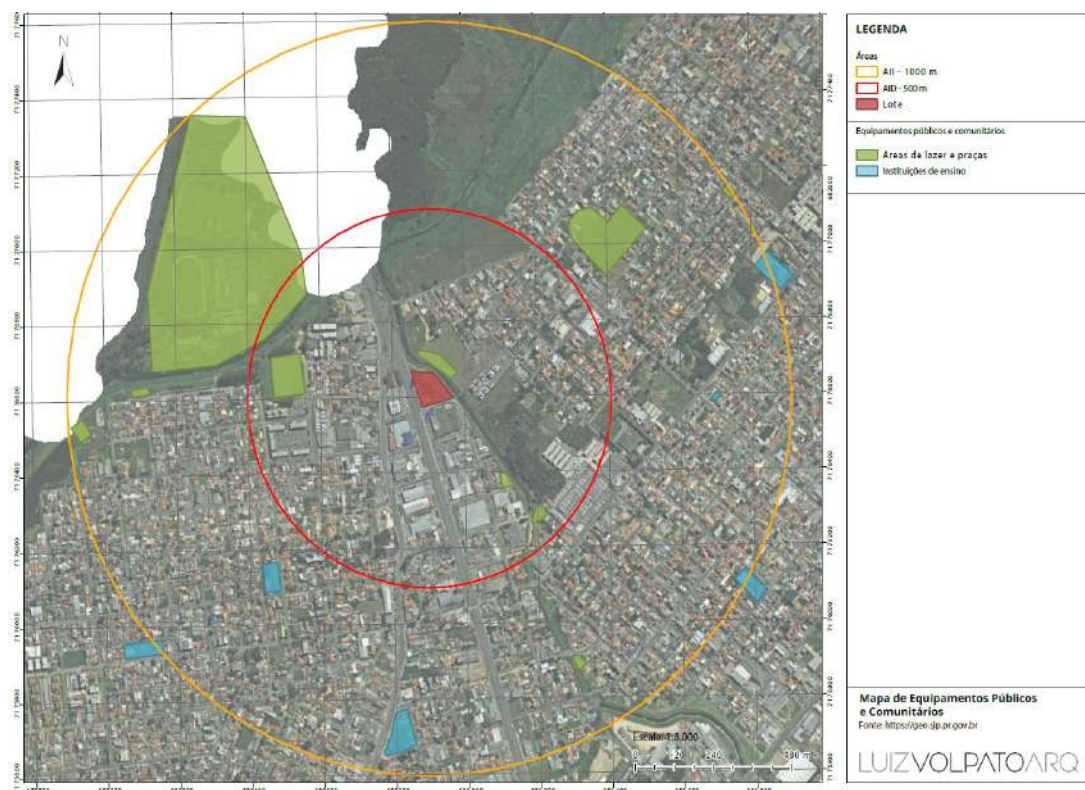


Figura 24, Anexo XII - Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários.
Fonte: GEO PMSJP (2025).

6.1.8 Paisagem e morfologia urbana

A paisagem da AID é marcada pela transformação urbana decorrente da Av. das Torres como eixo comercial. Nota-se transição de antigos usos residenciais para atividades de comércio automotivo e serviços de maior porte.

6.1.9 Patrimônio histórico, natural e cultural

Não foram identificados imóveis tombados, bens culturais ou áreas naturais protegidas dentro da AID.

6.1.10 Ocupações irregulares

De acordo com o PLHIS (2017), não há registros de ocupações irregulares na AID.

6.2 Área de Influência Indireta (All)

A All foi definida em um raio de aproximadamente 1.000 metros a partir do empreendimento, abrangendo o contexto mais amplo de integração com a malha urbana e o sistema viário metropolitano.

6.2.1 Uso e ocupação do solo

O uso na All é mais diversificado, combinando áreas residenciais consolidadas nos bairros Boneca do Iguaçu e São Cristóvão com atividades comerciais e industriais de médio porte ao longo das vias estruturais.

6.2.2 Adensamento populacional

A All apresenta adensamento populacional médio a alto, característico de bairros residenciais consolidados, com edificações unifamiliares e multifamiliares.

6.2.3 Polos geradores de tráfego

Além dos estabelecimentos do entorno imediato, a All contém polos comerciais e de serviços de porte maior, como supermercados, postos de combustíveis e concessionárias adicionais, ampliando o fluxo de veículos na região.

6.2.4 Sistema viário regional

A Av. das Torres conecta-se à Av. Rocha Pombo, ao Contorno Leste e à BR-277, evidenciando sua importância metropolitana. A pavimentação é contínua e em boas condições, e as ruas locais apresentam perfil regular.

6.2.5 Transporte coletivo

A All é atendida por diversas linhas de ônibus que percorrem a Av. das Torres e vias estruturais próximas, garantindo ligação com o Terminal Central de São José dos Pinhais e com a rede metropolitana de Curitiba.

6.2.6 Infraestrutura urbana

Há continuidade das redes públicas de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e drenagem em toda a All.

6.2.7 Equipamentos comunitários

O Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários (Figura 19, Anexo XI) identifica escolas, unidades básicas de saúde, áreas verdes e espaços de lazer, que atendem à população local e reforçam a função urbana da All.

6.2.8 Paisagem e morfologia urbana

A All apresenta morfologia urbana heterogênea, com trechos de adensamento habitacional nos bairros residenciais e presença de atividades comerciais e industriais ao longo da Av. das Torres e vias estruturais.

6.2.9 Patrimônio histórico, natural e cultura

Não foram identificados bens tombados ou patrimônio cultural/natural na All.

6.2.10 Ocupações irregulares

Não há registros de ocupações irregulares no perímetro da All, segundo dados do PLHIS (2017).

7 IMPACTOS

O empreendimento apresenta impactos positivos e negativos em dimensões urbanas e ambientais. Na fase de execução da obra, destacam-se efeitos temporários associados à movimentação de terra, geração de resíduos e ruídos, enquanto na fase de funcionamento, os principais impactos relacionam-se ao tráfego gerado, à valorização imobiliária, à ocupação do solo e à paisagem urbana. A seguir, sintetiza-se a análise em matriz de impactos. Quadro 2- Matriz de impactos do empreendimento

Item	Impacto	Natureza	Abrangência	Temporalidade	Magnitude	Medidas de Mitigação / Potencialização
I	Alterações no assentamento/adensamento populacional	Neutro	AID	Permanente	Baixo	Sem necessidade de mitigação
II	Demanda por equipamentos urbanos/comunitários	Neutro	AID/AII	Permanente	Baixo	Sem impacto relevante
III	Uso e ocupação do solo	Positivo	AID	Permanente	Alto	Potencializar integração com eixo comercial
IV	Valorização imobiliária	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado	Sem necessidade de mitigação
V	Geração de tráfego/demanda por transporte	Negativo	AID/AII	Permanente	Moderado	Acesso pela Av. das Torres; descarga interna
VI	Ventilação e iluminação	Neutro	AID	Permanente	Baixo	Respeito a afastamentos e normas construtivas
VII	Paisagem urbana e patrimônio	Positivo	AID	Permanente	Moderado	Paisagismo no entorno; não há patrimônio
VIII	Abrangência da área de interferência	Neutro	AID/AII	Permanente	Baixo	Conforme TR municipal
IX	Poluição sonora/atmosférica/hídrica	Negativo	AID	Permanente	Baixo	SAO coalescente, destinação licenciada, reuso de água
X	Movimento de terra/entulhos	Negativo	AID	Temporário	Moderado	PGRCC aprovado; destinação adequada
XI	Impactos cumulativos globais	Neutro	AII	Permanente	Baixo	Monitorar sinergia com outras concessionárias
XII	Alternativas tecnológicas/localização	Positivo	AID/AII	Permanente	Moderado	Separador água/óleo, drenagem e reuso
XIII	Incremento socioeconômico	Positivo	AID/AII	Permanente	Alto	Geração de empregos

Fonte: Elaboração própria (2025).

Legenda: Natureza dos impactos destacada por cores — verde: impactos positivos; vermelho: impactos negativos; cinza: impactos neutros.

Em termos gerais, os impactos negativos são localizados e passíveis de mitigação, principalmente na fase de obras (ruídos, entulho, movimentação de terra) e na operação (tráfego e resíduos da oficina). Já os impactos positivos são significativos e permanentes, destacando-se a valorização imobiliária, a revitalização do uso do solo, a geração de empregos diretos e indiretos, e o fortalecimento do eixo de comércio automotivo da Av. das Torres.

8. CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado analisou os efeitos decorrentes da implantação e funcionamento da nova concessionária de veículos na Avenida das Torres, no bairro Boneca do Iguaçu, em São José dos Pinhais.

De forma geral, verificou-se que os impactos negativos são localizados e passíveis de mitigação, enquanto os impactos positivos possuem maior abrangência e relevância para a área de influência do empreendimento.

8.1 Medidas Mitigatórias

8.1.1 Obras:

- i - Cumprimento integral do PGRCC para destinação correta de resíduos e entulhos.
- ii - Controle de poeira e ruídos durante a execução da obra.
- iii - Atendimento às normas de segurança de tráfego de caminhões e maquinário.

8.1.2 Operação:

- i - Implantação de caixa separadora de água e óleo e areia (SAO) com filtros coalescentes, conforme ABNT NBR 14.605/2000 e Resolução CONAMA nº 430/2011, para tratamento de efluentes da oficina e lavagem de veículos.
- ii - Uso de acessos diferenciados para caminhões cegonha e clientes, garantindo fluidez no tráfego.

8.2 Medidas Compensatórias

- i - Reposição e/ou compensação ambiental referente à remoção de árvores isoladas existentes no lote, conforme licenciamento ambiental junto à SEMMA.
- ii - Investimentos em paisagismo interno e externo, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana no entorno imediato.

8.3 Medidas Potencializadoras

- i - Potencializar a integração do empreendimento ao eixo comercial da Av. das Torres, consolidando-o como corredor de serviços automotivos.
- ii - Promover empregabilidade local, priorizando contratação de mão de obra da região.
- iii - Estímulo à valorização imobiliária e à requalificação do uso do solo, substituindo áreas subutilizadas por atividade comercial de grande porte.

8.4 Acessos e Circulação

O empreendimento contará com dois acessos funcionais:

- i - Rua Pérola do Oeste: utilizada para a entrada de caminhões cegonha, que terão espaço interno para manobra e descarga dos veículos. Após a operação, os caminhões sairão pela Av. das Torres. Esse acesso também poderá ser utilizado por clientes, garantindo flexibilidade de circulação.

ii - Avenida das Torres: servirá tanto para o fluxo de clientes quanto para a saída dos caminhões cegonha, aproveitando a capacidade viária do corredor estrutural.

iii - Essa estratégia tem como objetivo evitar interferências na Av. das Torres durante a entrada dos caminhões carregados, garantir maior segurança e fluidez viária e permitir circulação de clientes por ambos os acessos

Conclui-se que o empreendimento é compatível com o zoneamento urbano vigente (ZR4/ECS2), atende às diretrizes da IN 02/2023 – Anexo III, e contribuirá positivamente para a dinamização econômica do município, sobretudo pela geração empregos diretos e atendimento diário de clientes.

Os impactos negativos identificados, notadamente os relacionados ao tráfego, ruído e resíduos, possuem magnitude baixa a moderada e encontram-se integralmente mitigados por soluções técnicas e de gestão ambiental previstas no projeto.

Portanto, do ponto de vista urbanístico, ambiental e socioeconômico, o empreendimento demonstra viabilidade e relevância local, podendo ser autorizado, desde que observadas as medidas propostas neste estudo.

9 REFERENCIAS

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução nº 430, de 13 de maio de 2011**. Dispõe sobre as condições e padrões de lançamento de efluentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 2011.

BRASIL. Ministério da Aeronáutica. **Portaria nº 957/GM5, de 9 de julho de 2015**. Estabelece as zonas de proteção de aeródromos e os planos de zona de proteção do Aeroporto Internacional Afonso Pena. Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Ministério da Infraestrutura. **Portaria nº 2.342/SPO, de 26 de julho de 2018**. Define as curvas de ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena – SBCT. Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14.605: caixas separadoras água e óleo – projeto, construção e operação**. Rio de Janeiro: ABNT, 2000.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba**. Curitiba: COMEC, 2005.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – IPARDES. **Estatísticas socioeconômicas do Paraná**. Curitiba: IPARDES, 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

PARANÁ. **Decreto Estadual nº 10.449, de 21 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre a área de proteção dos mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba: Governo do Estado do Paraná, 2022.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Lei Complementar nº 100, de 22 de dezembro de 2015**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais: Prefeitura Municipal, 2015.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Lei Complementar nº 107, de 22 de dezembro de 2015**. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais: Prefeitura Municipal, 2015.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Lei Complementar nº 152, de 14 de dezembro de 2022**. Estabelece diretrizes viárias para o Município de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais: Prefeitura Municipal, 2022.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Instrução Normativa nº 02/2023 – Anexo III**. Estabelece o Termo de Referência para a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança. São José dos Pinhais: Secretaria Municipal de Urbanismo, 2023.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS**. São José dos Pinhais: PMSJP, 2017.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **GeoSJP – Sistema de Informações Geográficas de São José dos Pinhais**. Disponível em: <https://geosjp.sjp.pr.gov.br/>. Acesso em: 11 set. 2025.

INFRAERO – Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária. **Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR SBCT**. Brasília: INFRAERO, 2019. Disponível em: <https://transparencia.infraero.gov.br/>. Acesso em: 11 set. 2025.

10 ANEXOS

Anexo I - Projeto de Unificação e Retificação aprovado pela PMSJP (2025)

Anexo II - Mapa de Localização

Anexo III – Mapa de Localização e Vias do Entorno

Anexo IV - Mapa Físico Ambiental do Imóvel.

Anexo V - Mapa de Restrições Aeroportuárias faixa de projeção (SBCT).

Anexo VI - Mapa de Restrições Aeroportuárias (SBCT).

Anexo VII - Implantação do empreendimento

Anexo VIII - Planta de acessos e simulação de manobra de veículo de transporte

Anexo IX - Mapa de Uso e Ocupação do solo

Anexo X - Mapa de Polos Geradores de Tráfego

Anexo XI - Mapa Sistema Viário e Transporte Coletivo

Anexo XII - Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários

Anexo XIII – Topográfico

Anexo XIV – Guia Amarela

Anexo XV – ART EIV

Anexo XVI – RRT Projeto

Anexo XVII – Matrícula do imóvel

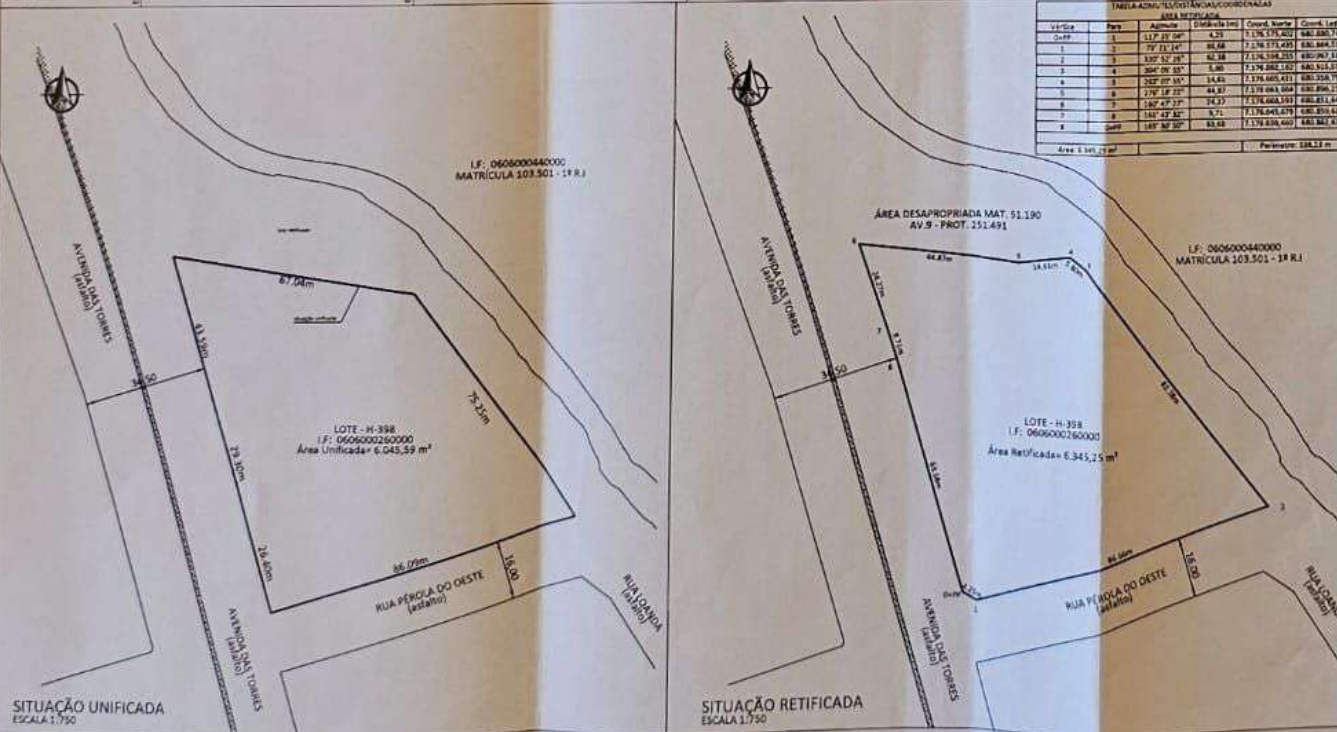
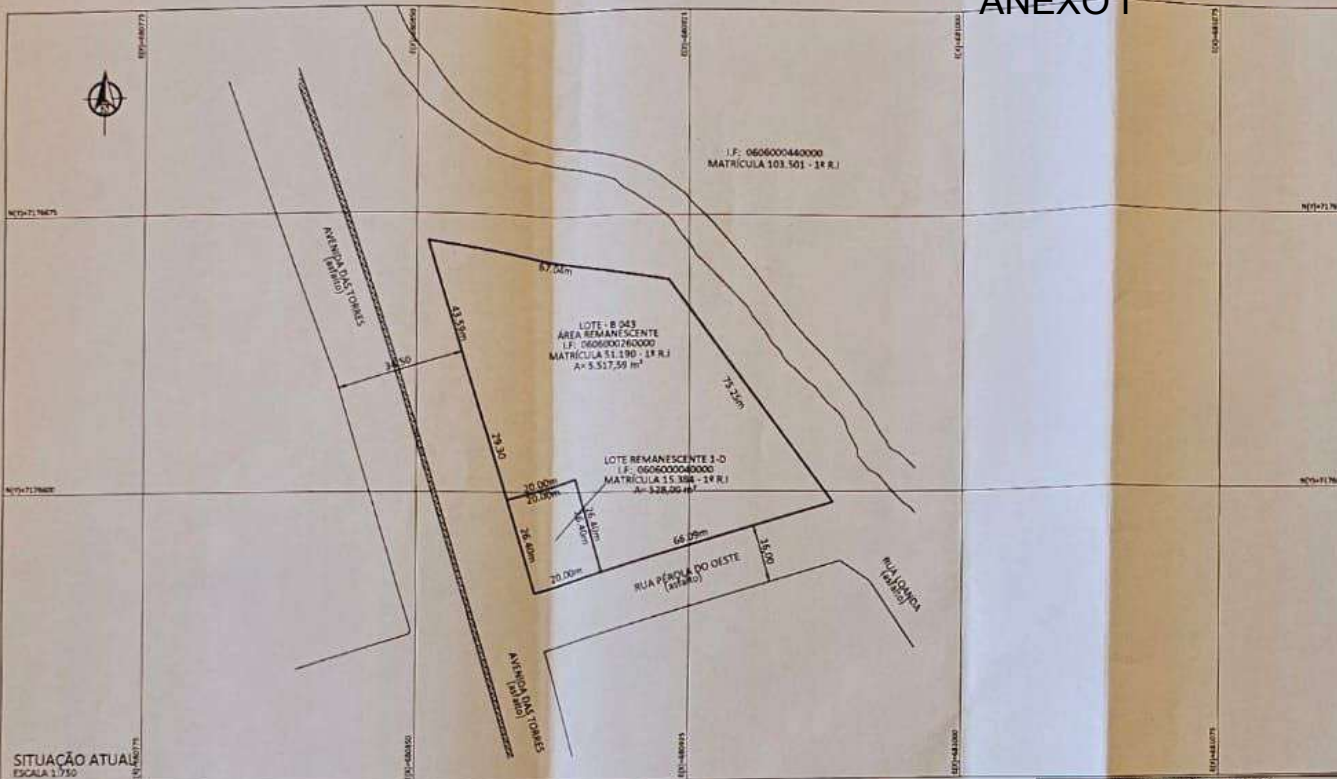
Anexo XVIII – Perfil passarela

Anexo XIX– Perfil passarela

Anexo XX– Perfil passarela

Anexo XXI– Interno passarela

ANEXO I



ESTATÍSTICA						
LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO	BAIRRO	MATRÍCULA	IND. FISCAL	ÁREA
B 043		VILA JOANA (0844)	BONECA DO IGUAÇU	51.190 (1ª CRI)	0606000260000	5.517,59 m²
REMANESCENTE S/O		VILA JOANA (0844)	BONECA DO IGUAÇU	15.384 (1ª CRI)	0606000060000	3.28,00 m²
H-398	UNIF.	VILA JOANA (0844)	BONECA DO IGUAÇU	-	-	6.045,59 m²
H-398	RETIF.	VILA JOANA (0844)	BONECA DO IGUAÇU	-	-	6.345,25 m²

ANUÊNCIA CONFRONTANTE

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

VIAS DO REQUERENTE

76.105.543/0001-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

RUA PASSOS DE OLIVEIRA, 1101
CENTRO - CEP: 83030-730

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Certidão Nº 48/2025
Emitida em 07/07/25
Responsável: Paulo Cesar Souza
Engenheiro Civil - CREBA 4100
DPI/USEMU - Matrícula 1012

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

De acordo com o parecer emitido.
Com ressalva das imprecisões de
responsabilidade do técnico e do proprietário.
Protocolo: 04/07/25

LUCAS GRUBBA PIGATTO
Secretário de Urbanismo,
Transportes e Trânsito

TODAS AS COTAS, ÁREAS E CONFRONTAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO PROPRIETÁRIO.

TÍTULO

PROJETO PARA FINS DE UNIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO DO LOTE B 043 E LOTE S/D,
REGISTRADOS SOB OS Nº 51.190 E 15.384 DO 1ª CRI, GERANDO O LOTE H-398

REFERÊNCIA

PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL, UNIFICADA E RETIFICADA DO IMÓVEL 11 JUN. 2025

PROPRIETÁRIO
GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUARIA LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ALE RIAD ISKANDAR
TÉCNICO EM AGROMENSURA
NA REGISTRO NO CONSELHO
RNP: CPT-BR Nº 07348301908

DATA
07/07/2024

DESENHO

PRANCHA

01/01

FOLHA 03 OU MAIOR



LEGENDA

ANEXO II

Áreas

All - 1000 m

AID - 500 m

Lote

Delimitação do Lote Remanescente 1-D

Obs.:

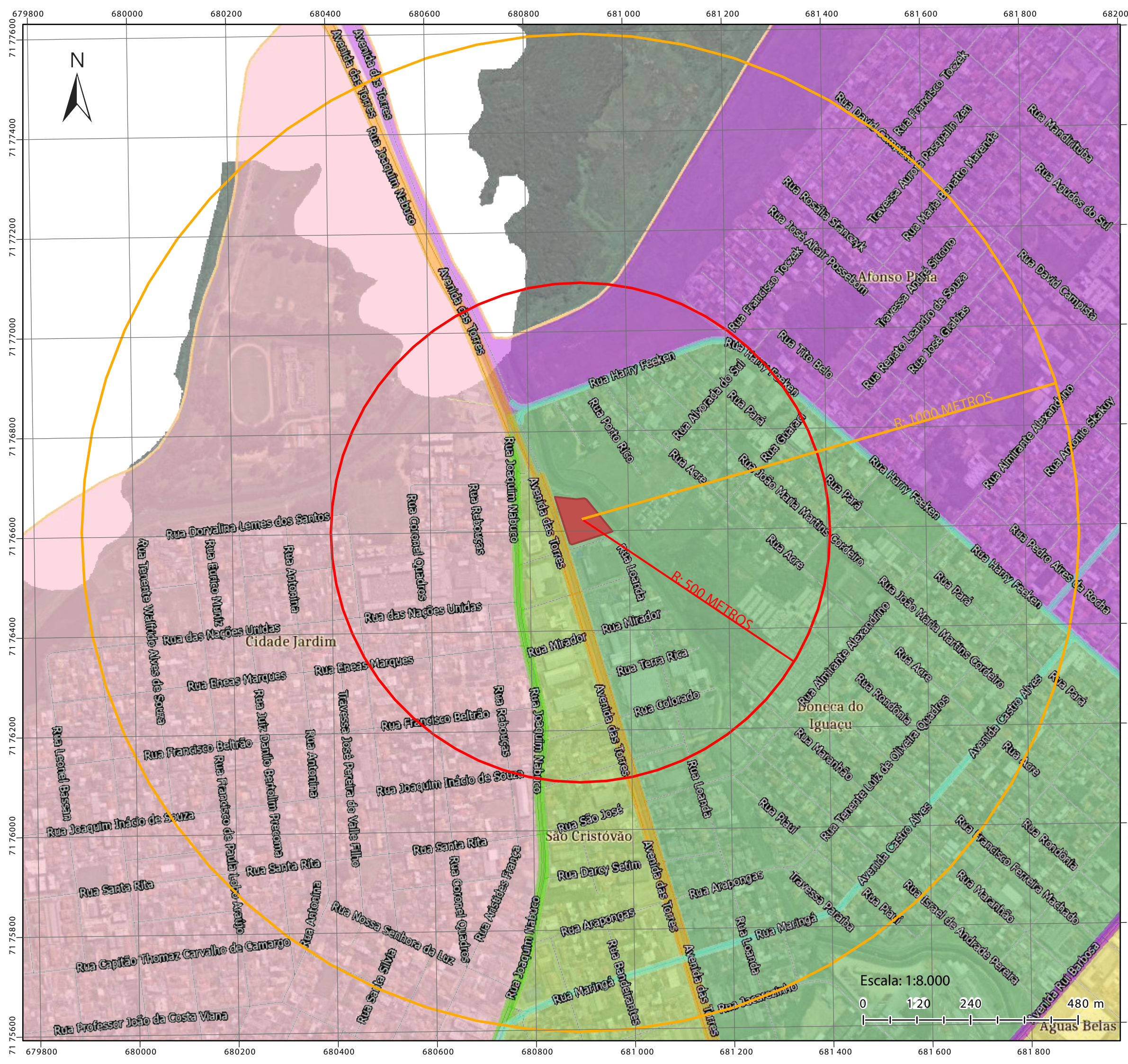
Processo de unificação de lotes em andamento

nº protocolo: 202412123112268849

Mapa de Situação

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZVOLPATOARQ



LEGENDAANEXO III

Áreas

AII - 1000 m

AID - 500 m

Lote

Diretrizes Viárias
Metropolitanas - AMEP 2023

Classificação - Metropolitana

Via de Conexão

Via de Integração

Via de Ligação

Via Estruturante

Perímetro Urbano

Perímetro Municipal

Bairros Lei 11 2/2016

Afonso Pena

Águas Belas

Boneca do Iguaçu

Cidade Jardim

São Cristóvão

Mapa de Localização

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ





LEGENDA

ANEXO IV

Linhas

Lote

Delimitação do Lote remanescente 1-D

Recuo obrigatório

Áreas

APP

Hidrografia

Curva de Nível Mestra

Curva de Nível intermediária

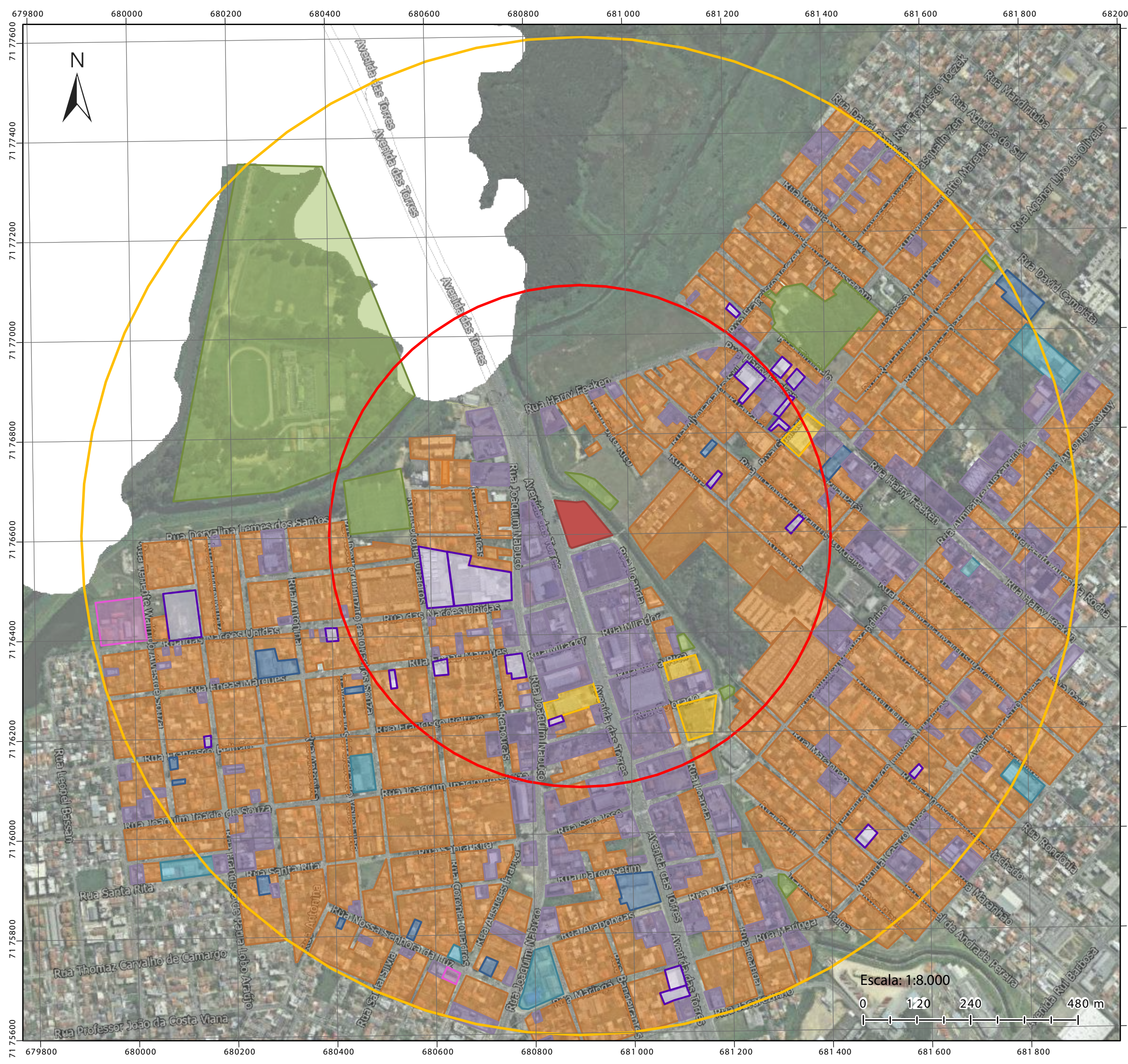
Vegetação (2019)

Vegetação

Mapa Físico Ambiental do Imóvel

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ



LEGENDA

Áreas

- All - 1000 m
- AID - 500 m
- Lote

Uso e ocupação do solo

- Residencial
- Praças e parques
- Instituições religiosas
- Comercial
- Instituições de ensino
- Indústrial
- Serviços
- Serviço social

Mapa de Uso e Ocupação do solo

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ



LEGENDA

ANEXO VI

- Lote
- Restrições Aeroportuárias

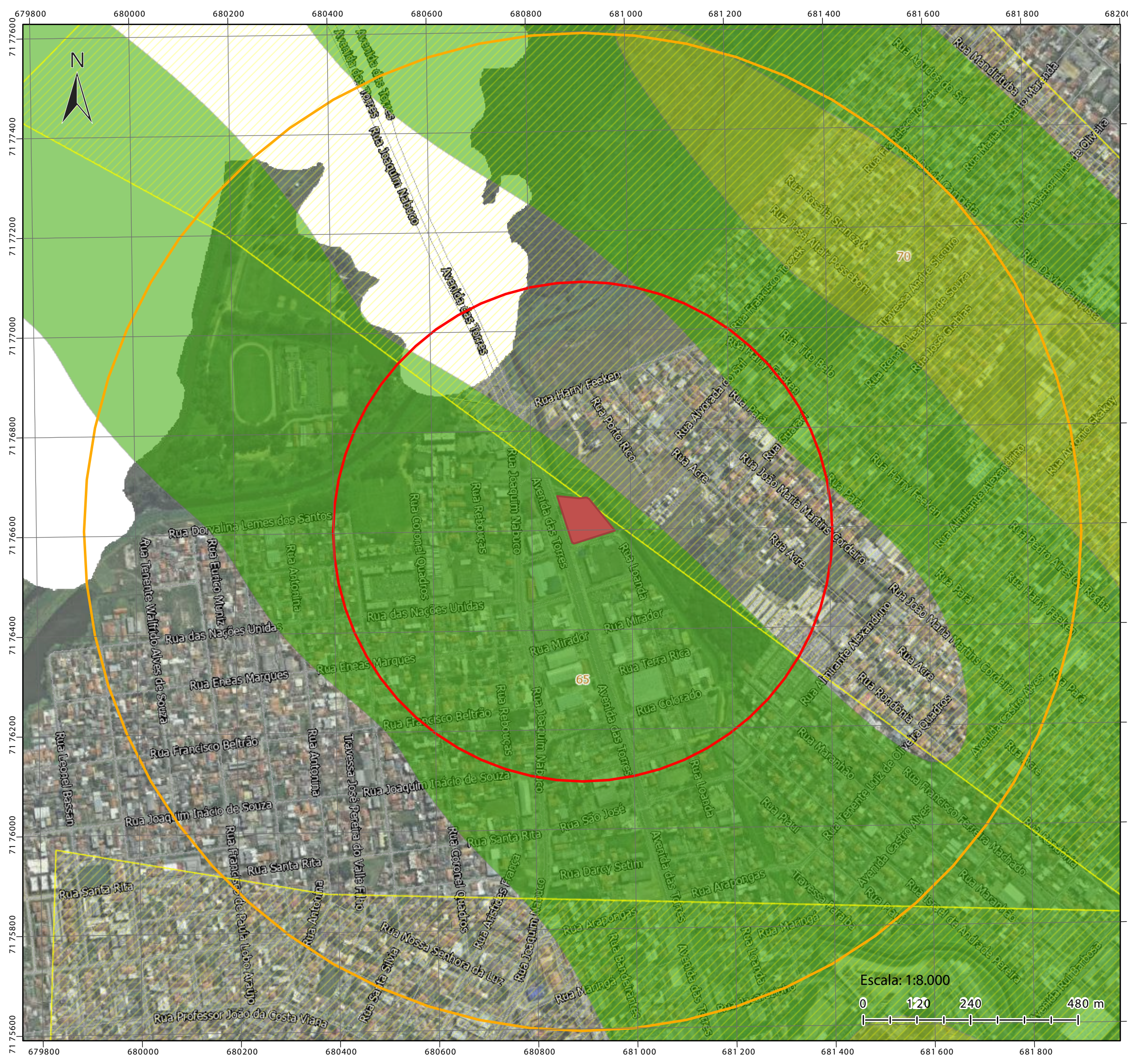
Curvas de Ruído Aeroportuário

65

Mapa de Restrições Aeroportuárias (SBCT)

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZVOLPATOARQ



LEGENDA

Áreas

- AII - 1000 m
- AID - 500 m
- Lote

Restrições Aeroportuárias

Curvas de Ruído Aeroportuário

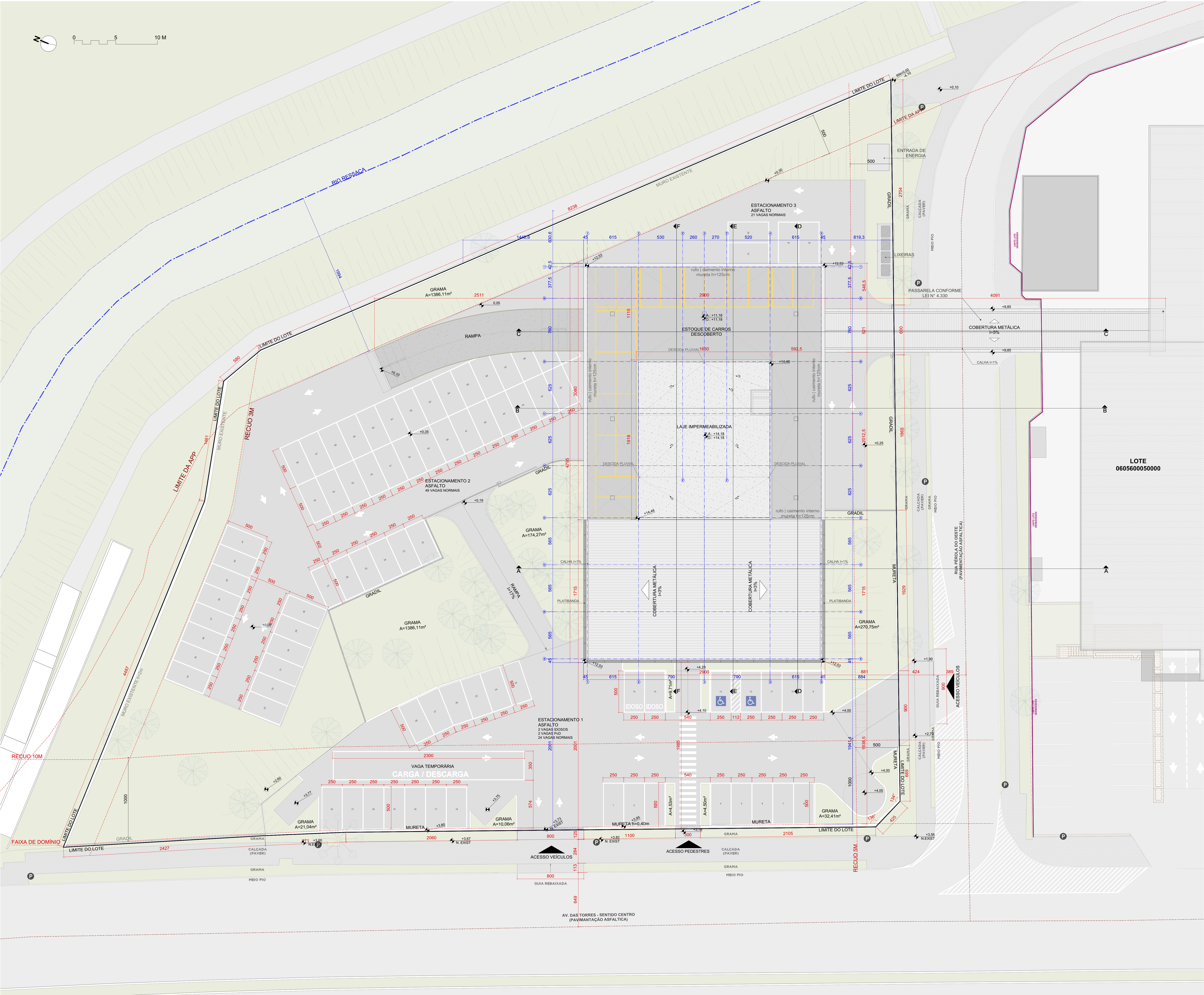
- 65
- 66 - 70

ANEXO VI

Mapa de Restrições Aeroportuárias (SBCT)

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ



QUADRO DE ÁREAS			
COMPUTÁVEL (m²)		NÃO COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
SUBSOLO	1.277,50m²	4,94m²	1.282,44m²
TERREO	1.386,08m²	4,99m²	1.391,07m²
2º PAVTO.	888,20m²	4,99m²	893,19m²
3º PAVTO.	307,56m²	4,99m²	312,55m²
PASSARELA	0,00m²	212,69m²	212,69m²
TOTAL	3.551,34m²	227,61m²	3.779,39m²
QUADRO ESTATÍSTICO			
ÁREA TOTAL DO LOTE	6.345,25m²		
ÁREA DE ATRINGIMENTO DA RUA	0,00m²		
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE	0,00m²		
ÁREAS DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	1.517,34m²		
TAXA DE OCUPAÇÃO	23,91%		
ÁREA PERMEÁVEL	1.913,74m²		
TAXA DE PERMEABILIDADE	30,16%		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,36		
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	14,58m		
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4		
ÁREA DO LOTE	3,81		
ÁREAS:			
SUBSOLO	593,05 m²		
TERREO	1.391,23 m²		
2º PAVTO.	888,41 m²		
3º PAVTO.	308,74 m²		
ESTACIONAMENTOS:			
ESTACIONAMENTO 01 (C/ 2 Pcd E 2 IDOSOS)	20		
ESTACIONAMENTO 02	21		
ESTACIONAMENTO 03	49		
TOTAL DE VAGAS:	90		
VAGAS PARA IDOSOS (2,5m x 5m)	2		
VAGAS PARA IDOSOS (2,5m x 5m)	4		
VAGAS PCD (3,5m x 5m)	4		
TOTAL DE VAGAS:	96		

LUIZVOLPATO/ARQ

RUA JERÔNIMO DURSIL 897 - BIODORLHO - CURITIBA
TEL: 55 (41) 3018 1701
WWW.LUIZVOLPATO.COM | VOLPATO@LUIZVOLPATO.COM

ARQUITETO PRINCIPAL: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 871478

BARRO: BONECA DO IGUAÇU

QUADRA: -

LOT: B043 REMAN

ZONEAMENTO: ECS2/ZR4

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: XX.XXX.XXXX.XXXX

OBRA: Construção de concessionária de automóveis (comércio 2)

Edificação em alvenaria com 4 pavimento

END: Avenida das Torres, 1503 - Boneca do Iguaçu - São José dos Pinhais-PR

SITUAÇÃO ESTATÍSTICA

DESENHO: Arq. Renata Damasceno

DATA: 10/09/2025

ESCALA: INDICADA

PRONCHIA: 01/10

PROPRIETÁRIO:

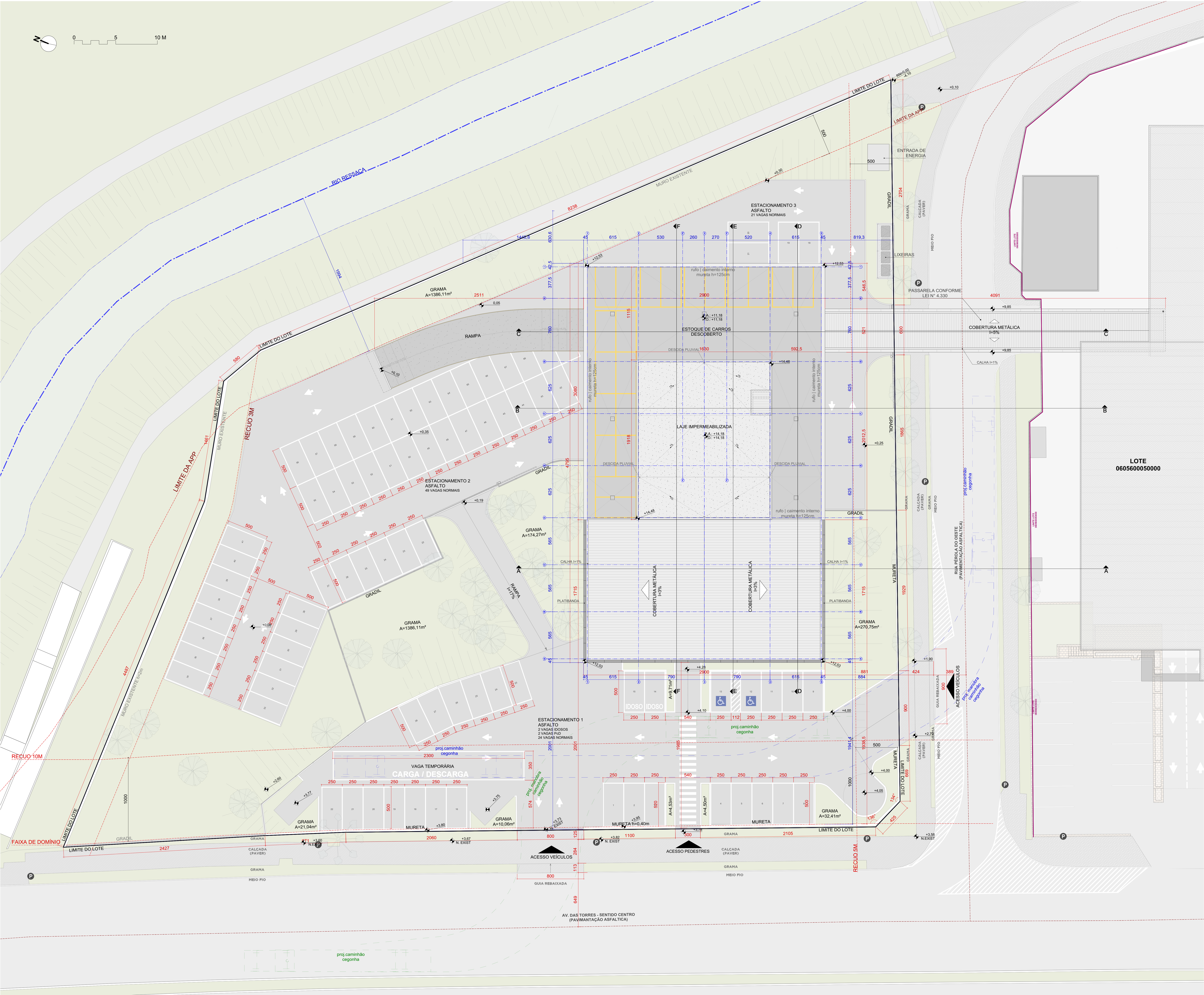
LUBOR VEÍCULOS LTDA

PROJETOEEXECUÇÃO:

AUTOR: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 871478

RESP. TÉCNICO EXECUÇÃO: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 871478

P.M.S.J.P.



QUADRO DE ÁREAS			
COMPUTÁVEL (m²)		NÃO COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
SUBSOLO	1.277,50m²	4,94m²	1.282,44m²
TERREO	1.386,08m²	4,99m²	1.391,07m²
2º PAVTO.	888,20m²	4,99m²	893,19m²
3º PAVTO.	307,56m²	4,99m²	312,55m²
PASSARELA	0,00m²	212,69m²	212,69m²
TOTAL	3.551,28m²	227,61m²	3.779,39m²
QUADRO ESTATÍSTICO			
ÁREA TOTAL DO LOTE	6.345,25m²		
ÁREA DE ATRINGIMENTO DA RUA	0,00m²		
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE	0,00m²		
ÁREAS DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	1.517,34m²		
TAXA DE OCUPAÇÃO	23,91%		
ÁREA PERMEÁVEL	1.913,74m²		
TAXA DE PERMEABILIDADE	30,16%		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,36		
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	14,58m		
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4		
ÁREA DO LOTE	3,81		
ÁREAS:			
SUBSOLO	593,05 m²		
TERREO	1.391,23 m²		
2º PAVTO.	889,41 m²		
3º PAVTO.	308,74 m²		
ESTACIONAMENTOS:			
ESTACIONAMENTO 01 (C/ 2 Pcd E 2 IDOSOS)	20		
ESTACIONAMENTO 02	21		
ESTACIONAMENTO 03	49		
TOTAL DE VAGAS:	90		
VAGAS PARA IDOSOS (2,5m x 5m)	2		
VAGAS PARA IDOSOS (2,5m x 5m)	4		
VAGAS PARA IDOSOS (2,5m x 5m)	4		
TOTAL DE VAGAS:	96		

LUIZVOLPATO/ARQ

RUA JERÔNIMO DURSIL 897 - BOMBA DO IGUAÇU - CURITIBA
TEL: 55 (41) 3018 1701
WWW.LUIZVOLPATO.COM | VOLPATO@LUIZVOLPATO.COM

ARQUITETO PRINCIPAL: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 87478

BARRO: BONECA DO IGUAÇU

QUADRA: -

LOT: B043 REMAN

ZONEAMENTO: ECS2/ZR4

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: XX.XXX.XXXX.XXXX

OBRA: Construção de concessionária de automóveis (comércio 2)

Edificação em alvenaria com 4 pavimento

END: Avenida das Torres, 1503 - Boneca do Iguaçu - São José dos Pinhais-PR

REFERÊNCIA: SIMULAÇÃO FLUXO CAMINHÃO CEGONHA

DESENHO: Arq. Renata Damasceno

DATA: 10/09/2025

ESCALA: INDICADA

PRONHIA: 01/01

PROPRIETÁRIO: LUBOR VEÍCULOS LTDA

PROJETO/EXECUÇÃO: LUBOR VEÍCULOS LTDA

AUTOR: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 87478

RESP. TÉCNICO EXECUÇÃO: ARQ LUIZ VOLPATO - CAUPR 87478

P.M.S.J.P.



LEGENDA

ANEXO X

Áreas

All - 1000 m

AID - 500 m

Lote

Polos Geradores de tráfego

Residencial

Praças e parques

Instituições religiosas

Comercial

Instituições de ensino

Indústrial

Serviços

Mapa de Polos Geradores de Tráfego

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ



LEGENDA

ANEXO XII

Áreas

AII - 1000 m

AID - 500 m

Lote

Equipamentos públicos e comunitários

Áreas de lazer e praças

Instituições de ensino

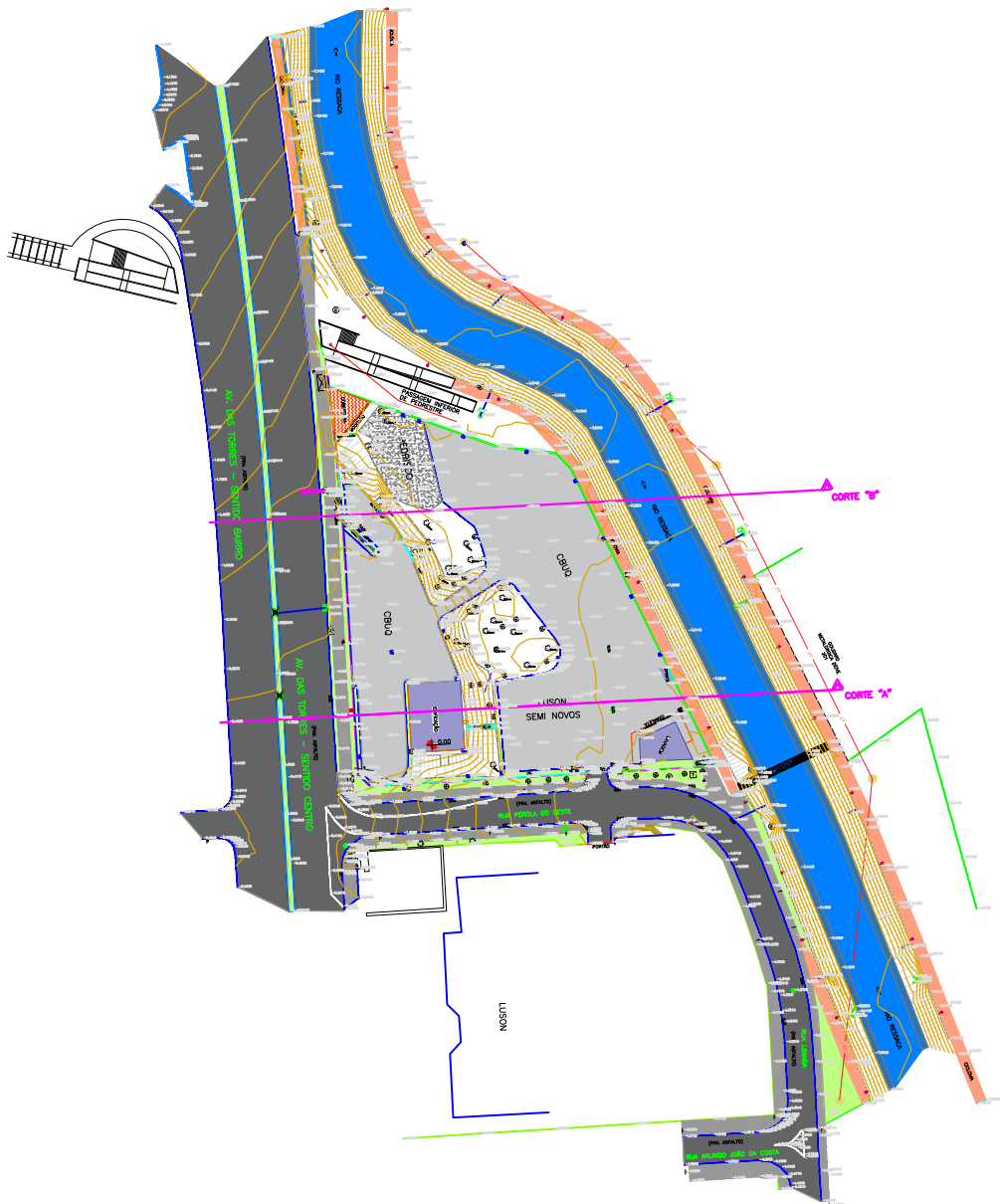
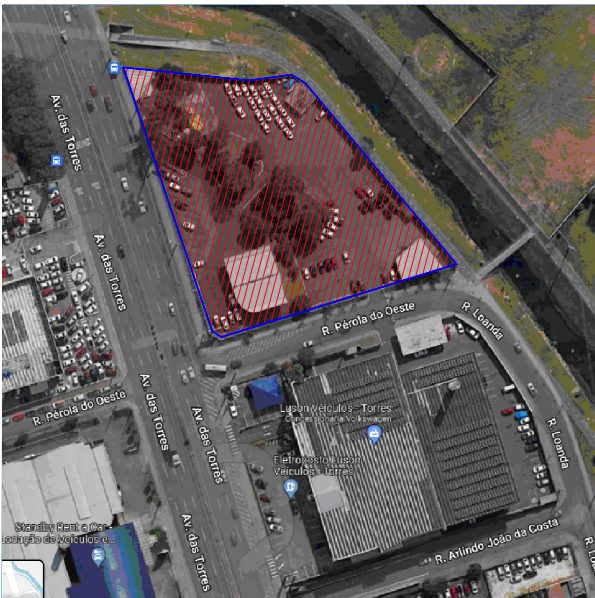
Mapa de Equipamentos Públicos e Comunitários

Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

LUIZ VOLPATO ARQ

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL

PLANTA DE SITUAÇÃO



CONVENÇÕES TOPOGRAFIA		
MEIO-FIO	SAÍDA DE TUBOS CONCRETO	SENSOR / LUMINÁRIA
GUIAS CANTEIRO CENTRAL	REDE DE ÁGUA - PLUVIAL	POSTE
MURO ALVENARIA	HIDRANTE	LUMINÁRIA 1 LÂMPADA
MURETA CONCRETO	CAIXA ELÉTRICA	SUPERPOSTE - TRANSMISSÃO
MURO CONTENÇÃO	CAIXA DE ENERGIA	POSTE RADAR
GRADE / TELA	CAIXA COLETORES	PLACA DE SINALIZAÇÃO
PORTÃO	BOCA DE LOBO	PORTICO
CANALETA	POÇO DE VISITA	PONTO DE ÔNIBUS
EDIFICAÇÃO	CAIXA CAPTAÇÃO	ÁRVORE
COBERTURA	ALA	PINHEIRO
PAVIMENTO ASFÁLTICO	POÇO DE VISITA TELEFONIA	PALMEIRA
PÁTIO EM CBUQ	POÇO DE VISITA SANEPAR	ARBUSTO
CICLOVIA	POÇO DE VISITA ESGOTO	POLIGONAL DE APOIO
CALÇADA EM PAVER	REGISTRO DE ÁGUA	CANAL A CÉU ABERTO
TALUDE	TORNEIRA ÁGUA	

SERVIÇO	ESTUDO TOPOGRÁFICO DAS ÁREAS SOB MATRÍCULAS Nº 51.190 e Nº 15.384	ESCALA 1:1000
CONTEUDO	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL	
LOCAL	AVENIDA DAS TORRES Nº 1607 - SENTIDO CENTRO BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	DATA JULHO/2022
PROPRIETÁRIO	MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA	PRANCHA 02/03
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Técnico Agrimensor - CRT: 023.235.309-33	



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

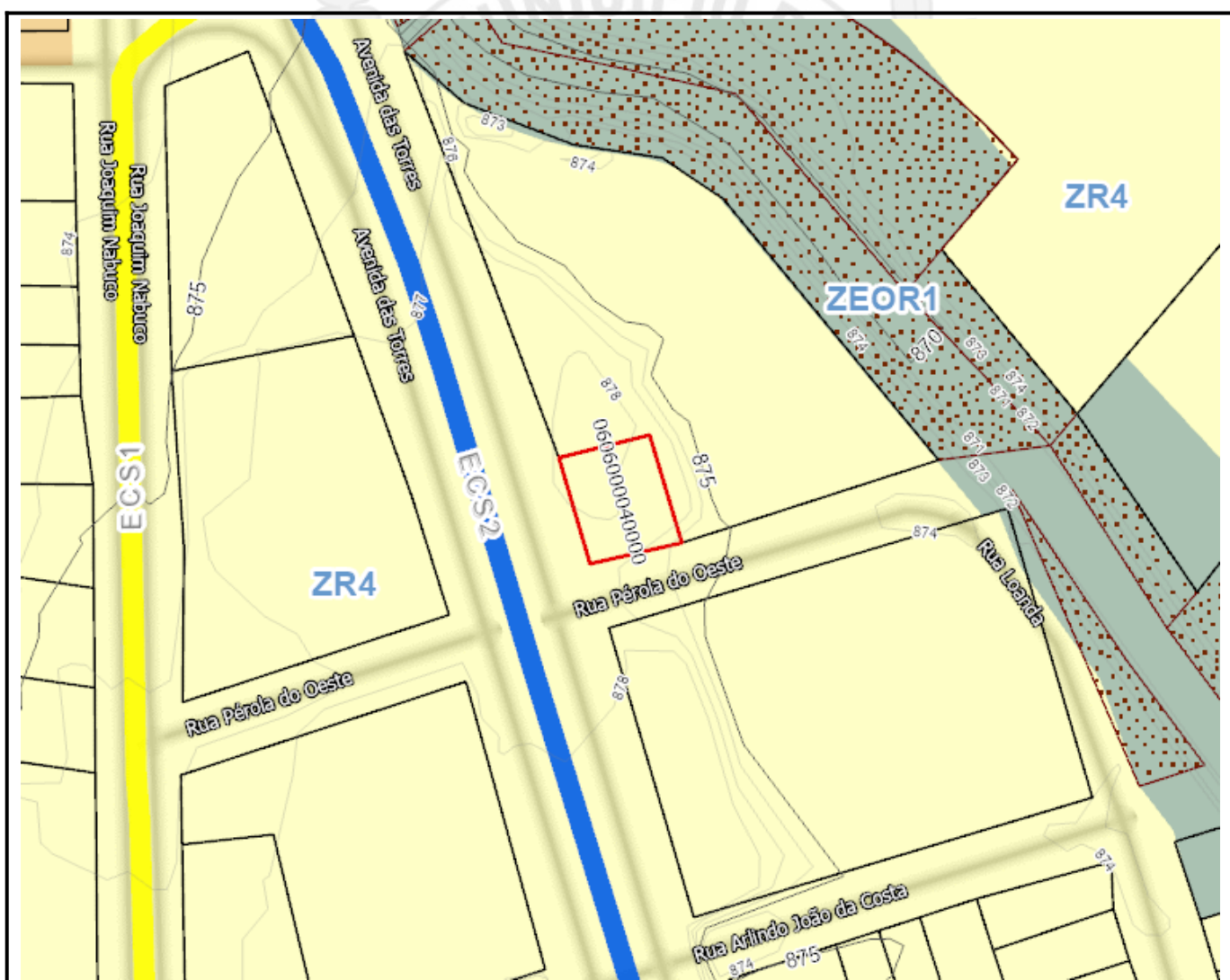
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

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 PEROLA DO OESTE

Número predial oficial: 5

Bairro: BONECA DO IGUAÇU

Lote: 1D

Matrícula: 15384

Loteamento: JOSE E PALMIRA BOT - SUBDIV.

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 302	DATA: 31/05/1994	CVCO: 239	ANO: 1994
NÚMERO: 179	DATA: 08/07/1982	CVCO: 254	ANO: 1982

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 14
Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
Afastamento mínimo de divisas (m) - 3
Taxa de ocupação máxima (%) - 60
Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2,5
Potencial construtivo máximo a receber - 2

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar n°107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 20
Lote mínimo (m²) - 760

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

(9). A ser regulamentado em lei específica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR, desenvolvido pela CCR Aeroportos, atual administradora do Aeroporto Afonso Pena (SBCT), com parecer favorável da ANAC - Agência Nacional de Aviação Civil, através do Ofício nº 346/2024-GTPI-GCOP-SAI-ANAC.

O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no PEZR. O estudo na íntegra está disponível no link:
<https://bit.ly/45V49MN>

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

INFORMAÇÕES



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0004.0000

Data: 18/09/2025

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



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

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

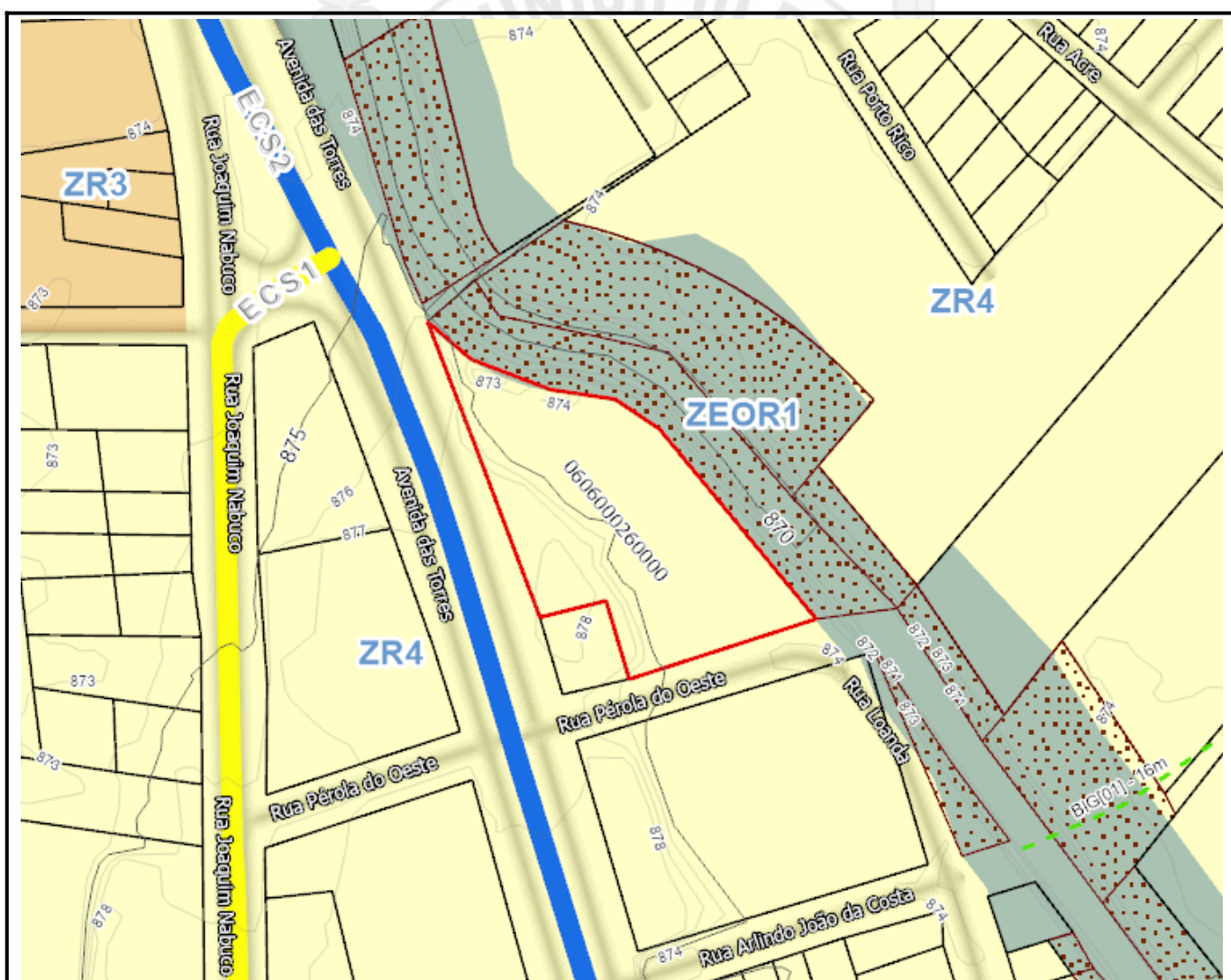
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

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: AVENIDA DAS TORRES

Número predial oficial: S/N

Bairro: BONECA DO IGUAÇU

Lote: B043 REMAN

Matrícula: 51190

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 14**
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20**
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250**
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 3**
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)**

Coeficiente de Aproveitamento

- Base - 2,5**
- Potencial construtivo máximo a receber - 2**

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 20**
- Lote mínimo (m²) - 760**

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)**
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)**
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)**
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)**
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)**
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)**
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)**

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19,(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR, desenvolvido pela CCR Aeroportos, atual administradora do Aeroporto Afonso Pena (SBCT), com parecer favorável da ANAC - Agência Nacional de Aviação Civil, através do Ofício nº 346/2024-GTPI-GCOP-SAI-ANAC.

O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no PEZR. O estudo na íntegra está disponível no link:

<https://bit.ly/45V49MN>

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.060.0026.0000

Data: 16/09/2025

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).

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



1. Responsável Técnico

LEANDRO GOMES DE OLIVEIRA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1720232296**

Carteira: **PR-196279/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUARIA LTDA**

CNPJ: **32.217.174/0001-05**

ROD BR-376, 14578

ITALIA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-548

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 04/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV DAS TORRES, 1503

SAO CRISTOVAO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83040-300

Data de Início: 04/09/2025

Previsão de término: 04/12/2025

Finalidade: Comercial

4. Atividade Técnica

[Estudo] de edificação em materiais mistos

Quantidade

Unidade

3779,39

M2

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

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Luson Torres Seminovos.

6. Declarações

Acessibilidade: Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por LEANDRO GOMES DE OLIVEIRA, registro Crea-PR PR-196279/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 04/09/2025 e hora 10h35.

GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUARIA LTDA - CNPJ: 32.217.174/0001-05

8. Informações

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

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

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 05/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15275995

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LUIZ CARLOS VOLPATO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 464.XXX.XXX-68
Nº do Registro: 000A871478

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: LUIZ VOLPATO ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 14/05/2013 - sem data fim

CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-51
Nº Registro: PJ244520

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15275995I00CT001
Data de Cadastro: 19/02/2025
Data de Registro: 26/02/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 21805918

Pago em: 26/02/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: LUSON VEÍCULOS LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$120.000,00

CPF/CNPJ: 78.XXX.XXX/0001-26
Data de Início: 05/09/2024
Data de Previsão de Término: 31/10/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: PÉROLA DO OESTE
Bairro: SÃO CRISTÓVÃO

CEP: 83040290
Nº: 1527
Complemento:
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico
Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.1 - COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS

Quantidade: 3.800,30
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 3.800,30
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

PROJETO ARQUITETÔNICO E COORDENAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÃO DESTINADA AO COMÉRCIO DE VEÍCULOS SEMINOVOS E ACESSÓRIOS - LUSON TORRES SEMINOVOS



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15275995I00CT001	LUSON VEÍCULOS LTDA.	INICIAL	19/02/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LUIZ CARLOS VOLPATO, registro CAU nº 000A871478, na data e hora: 2025-02-19 16:34:22, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
 RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1069 - FONE 262.4270
 TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
 C P F 002447768-16

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 15.384

IMÓVEL: - O lote de terreno sem benfeitorias, com a área de 528,00 m² confrontando a OESTE com 26,40 metros de frente para a Avenida das Torres; ao NORTE com 20,00 metros confronta com terras de Arthur Urban; ao SUL com 20,00 metros confronta com a rua Perola do Oeste, antiga rua nº.08 e a LESTE com 26,40 metros de fundos, confronta também com terras de Arthur Urban. Lote este correspondente ao remanescente da metade do lote "1-D" da Planta de Sub-Divisão Amigável do terreno pertencente aos herdeiros de José e Palmira Bet, situado no lugar denominado Ressaoca, == quadro urbano desta cidade.- 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 suprimimento.- **PROPRIETÁRIOS:** - SEBASTIÃO AFONSO FARIA, Servente, portador da CI.3.128.727-Pr., e sua mulher JUVELINA ALVES AFONSO, do lar, portadora do Te. - 9.076-8ª zona, filho de Francisco Miguel e Clara Taborda, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/MF 317.664.809-00, residentes e domiciliados nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nº.55.574 às fls.272, do livro 3-AB em data de 11 de Maio de 1952.- São José dos Pinhais, 13 de Fevereiro de 1981. **Oficial.** - **R.1-15.384:** - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 23 de Setembro de 1980, às fls.66/67, do livro 276, os proprietários, acima qualificados, com a anuência de Maria Dirce Schilipak, do lar, portadora da CI.2.087.588-Pr., e seu marido Celso Schilipak, = Operador de Máquinas, portador do TE.9.191-8ª zona, brasileiros casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/MF = 401.737.989-34; Benedito Alves Afonso, industrial, portador da CI.689.499-Pr., e sua mulher Dione Fernandes Afonso, do lar, portadora do TE.11.842-8ª zona, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens; João Maria Afonso Farias, industrial, portador da CI.638.583-Pr., e sua mulher Reni Maria Farias, do lar, portadora do TE.11.841-8ª zona, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens e, inscritos no CPF/MF 317.530.359-53; Dorileo Alves Afonso, industrial, portador da CI.993.759-Pr e sua mulher Irene Maria Afonso, do lar, portadora do TE.51.080-8ª zona, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/MF 307.559.219-68; José Marques da Silva, industrial, portador da CI.1.718.433-Pr., e sua mulher Dizil Afonso da Silva, do lar, portadora do TE.21.267-8ª zona, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, e inscritos no CPF/MF 202.446.579-04; e Israel Afonso Farias, brasileiro, solteiro, emancipado, industrial, portador da Carteira de Reservista nº15ª-C.S.M.RA, filho de Sebastião Afonso Faria e Juvelina Alves Afonso, todos residentes e domiciliados nesta cidade, - **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **ELSON FARIAS**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da CI.1.913.076-Pr., e inscrito no CPF/MF 321.184.069-91, residentes e domiciliados nesta cidade, - pela quantia de Cr\$-100.000,00 sem condições. - São José dos Pinhais, 13 de Fevereiro de 1981. **Oficial.** - - - - -

SEGUE NO VERSO

15.384

MATRÍCULA Nº



Fiscal da Prefeitura
 Cota 111
 Matrícula nº 15.384
 22/02 de agosto de 2021

Documento Assinado Digitalmente
 EMILIO DAL ONGARO CORDEIRO
 CPF: 59328010004 - 21/06/2022

CONTINUAÇÃO
 BA-SE sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a construção de uma residência em alvenaria com a área global de 53,30m². - (ampliação), com 2 pavimentos.- São José dos Pinhais, 14 de dezembro de 1994.- Assinatura Oficial. - - - - -
 AV.7-15.384:- Conforme comunicado expedido pelo Banco Bamerindus do Brasil S/A., em data de 22.03.96, o qual fica arquivado em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento do R.5 da presente matrícula. - São José dos Pinhais, 27 de março de 1996.- Assinatura Oficial. - - - - -
 R.8-15.384:- Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 25 de Março de 1.998, às fls. 93, do livro 270-E, Elson Farias e sua mulher Aizete da Silva Marcondes Farias, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, ele bancário, portador da CI. 1.913.076-Pr., inscrito no CPF/MF 321.184.069-91, ela do lar, portadora da CI.5.082.666-0-Pr., inscrita no CPF/MF 688.546.419-87, residentes e domiciliados nesta cidade, VENDEM o imóvel o lote e benfeitorias constantes desta matrícula a MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF 78.166.287/0001-11, devidamente representada, pela quantia de R\$50.000,00 sem condições. Custas-VRC 4.312. São José dos Pinhais, 26 de Março de 1.998* Assinatura Oficial. - - - - -

AV.9-15.384 - Protocolo nº 202.370 de 22/02/2019 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73, da Guia de ITBI nº 62096 e Ofício/Detri/327/2017 expedido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado em data de 01/11/2017 (papéis), faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula é nº 06.060.0004.0000.01. Emol. (Tabela XIII, item II, "d"): VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. Assinatura Oficial - (VP/NR)

AV.10-15.384 - Protocolo 202.370 de 22/02/2019 - ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.11-15.384, faço constar que o atual endereço da proprietária é Rodovia BR 376, nº 14.578, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. Assinatura Oficial - (VP/NR)

R.11-15.384 - Protocolo 202.370 de 22/02/2019 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 08/02/2019, às fls. 025/028, do livro 0094-N, do Serviço Distrital de Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais-PR, MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA, já qualificada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula a GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 32.217.174/0001-05, com sede na Rodovia BR 376, nº 14578, sala 1, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Condição - Não há. Apresentada a certidão de Tributos Federais DE8F. C41F.631D.B7A9, emitida em 25/02/2019, válida até 24/08/2019. Consta no referido título a dispensa da apresentação da certidão Negativa Municipal. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 8936.1994.defa.fa5b.f506.29e1.e50f.0887.ce0c.d429. ITBI guia 62096 (recolhido em 06/02/2019, sobre a quantia de R\$ 75.297,78). Funrejus recolhido no valor de R\$ 150,60, em 11/02/2019, conforme guia 14000000004379729-1, aqui arquivada. Obs.: Corretor: não consta. Emitida DQI. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. Assinatura Oficial - (VP/NR)



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, 21 de junho de 2022. 14:07:56h

SEQUE

CONTINUAÇÃO
BA-SE sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a construção de uma residência em alvenaria com a área global de 53,30m². - (ampliação), com 2 pavimentos.- São José dos Pinhais, 14 de dezembro de 1994.- *[Assinatura]* Oficial. - - - - -
AV.7-15.384:- Conforme comunicado expedido pelo Banco Bamerindus do Brasil S/A., em data de 22.03.96, o qual fica arquivado em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento do R.5 da presente matrícula. - São José dos Pinhais, 27 de março de 1996.- *[Assinatura]* Oficial. -
R.8-15.384:- Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 25 de Março de 1.998, às fls. 93, do livro 270-E, Elson Farias e sua mulher Aizete da Silva Marcondes Farias, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, ele bancário, portador da CI. 1.913.076-Pr., inscrito no CPF/MF 321.184.069-91, ela do lar, portadora da CI.5.082.666-0-Pr., inscrita no CPF/MF 688.546.419-87, residentes e domiciliados nesta cidade, VENDEM o imóvel o lote e benfeitorias constantes desta matrícula a **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF 78.166.287/0001-11, devidamente representada, pela quantia de **R\$50.000,00** sem condições. Custas-VRC 4.312. São José dos Pinhais, 26 de Março de 1.998* *[Assinatura]* Oficial. - - - - -

AV.9-15.384 - Protocolo nº 202.370 de 22/02/2019 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73, da Guia de ITBI nº 62096 e Ofício/Detri/327/2017 expedido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado em data de 01/11/2017 (papelis), faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula é nº 06.060.0004.0000.01. Emol. (Tabela XIII, item II, "d"): VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (VP/NR)

AV.10-15.384 - Protocolo 202.370 de 22/02/2019 - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.11-15.384, faço constar que o atual endereço da proprietária é Rodovia BR 376, nº 14.578, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (VP/NR)

R.11-15.384 - Protocolo 202.370 de 22/02/2019 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 08/02/2019, às fls. 025/028, do livro 0094-N, do Serviço Distrital de Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais-PR, MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA, já qualificada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula a **GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 32.217.174/0001-05, com sede na Rodovia BR 376, nº 14578, sala 1, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais). Condição - Não há. Apresentada a certidão de Tributos Federais DE8F. C41F.631D.B7A9, emitida em 25/02/2019, válida até 24/08/2019. Consta no referido título a dispensa da apresentação da certidão Negativa Municipal. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 8936.1994.defa.fa5b.f506.29e1.e50f.0887.ce0c.d429. ITBI guia 62096 (recolhido em 06/02/2019, sobre a quantia de R\$ 75.297,78). Funrejus recolhido no valor de R\$ 150,60, em 11/02/2019, conforme guia 14000000004379729-1, aqui arquivada. Obs.: Corretor: não consta. Emitida DOL. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (VP/NR)



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, 21 de junho de 2022.
14:07:56h

SEQUE

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF: 002447759-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 51.190

01

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE B 043**, com a área de **9.252,69m²**, medindo **82,90 metros**, em curva de ângulo central **10°48'** e raio **645,07 metros**, **29,30 metros**; e rumo **03°22' SE** de frente para o novo traçado da Avenida das Torres, **20,00 metros**; e rumo **86°45' NE**, **26,40 metros**; e rumo **03°22' SE**, divide com Sebastião Afonso Farias **77,80 metros** e rumo **86°45' NE** de frente para a rua Pérola do Oeste; **104,54 metros** e rumo **20°03' NW**, pelo meio do rio Pedreira ou Ressaca **30,47 metros**, e rumo **67°55' NW**, pelo meio do Rio Pedreira ou Ressaca, **29,52 metros**, e rumo **59°30' NW** pelo meio do rio Pedreira ou Ressaca, **18,71 metros**, e rumo **21°00' NW**, pelo meio do rio Pedreira ou Ressaca; ambas confrontando, com o lote B 044. Finalmente **10,55 metros** e rumo **78°02' SW**. Confronta com Frigorífico Argus S.A.
Obs.:- Lote esse oriundo da subdivisão da **ÁREA N.º 1**, com de **21.662,06m²**, situado no lugar denominado **BONECA DO IGUAÇÚ**, quadro urbano desta cidade. **PROPRIETÁRIA:-** **LILIAN LIA URBAN**, brasileira, solteira, do comércio, portadora da CI. 249.282-Pr., inscrita no CPF/MF 111.839.269-87, residente e domiciliada em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob n.º da matrícula **18.230**, livro 2, em **26.07.89**. São José dos Pinhais, 21 de novembro de 1.997* *[Assinatura]* Oficial.-----

AV.1-51.190:- Conforme consta do R.6 da matrícula **18.230**, sobre o imóvel objeto desta matrícula foi instituída servidão onerosa em favor da Companhia de Saneamento do Paraná Sanepar, para faixa de servidão do coletor/ressaca, com a área de **943,20m²**, com a seguinte descrição: Partindo da estação **138 B**, na divisa com o lote **04**, segue em área do lote **03** de Lilian Lia Urban, no azimute **323°36'**, medindo **12,10 metros**, até a Estação **139**. Da estação **139**, segue em área do lote **03**, de Lilian Lia Urban no azimute **323°36'**, mede **50,00 metros** até a Estação **140**. Da estação **140** segue em área do lote **03** de Lilian Lia Urban no azimute **281°16'**, mede **76,10 metros** até a Estação **141**. Da estação **141**, segue em área do lote **03** de Lilian Lia Urban no azimute **336°54'**, mede **19,00 metros** até a estação **142** na divisa com o lote **02**. Os azimutes acima descritos referem-se ao Norte Magnético e definem o eixo de uma faixa com **6,00 metros** de largura. São José dos Pinhais, 21 de novembro de 1.997* *[Assinatura]* Oficial.-----

R.2-51.190:- Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 24 de Novembro de 1.997, às fls.124 à 126, do livro 0261-E, Lilian Lia Urban, já qualificada, **TRANSFERIU** o imóvel objeto desta matrícula, a **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, à BR-376, n.º 5.300, inscrita no CGC/MF 78.166.287/0001-11, devidamente representada, pelo valor de **R\$-250.000,00**, à título de Permuta com o Apartamento n.º 601, do 8º Pavimento ou Sexto andar, do Edifício Champs Elysees, de propriedade da firma adquirente objeto da Matrícula **43.990**, do livro 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. **Obs.:-** Consta da escritura que as partes tem pleno conhecimento da Servidão Onerosa em favor da Companhia de Saneamento do Paraná-Sanepar, constante da Av.1 supra. O Imposto inter-vivos foi pago conforme talão n.º **3.386/97**, datado de 27/11/97. Custas-VRC **3.285**. São José dos Pinhais, 1º de Dezembro de 1.997. *[Assinatura]* Oficial.-----

AV.3-51.190:- Protocolo n.º 109.566 de 26/03/2009. Conforme escritura pública de Re-Ratificação lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 12 de março de 2.009, às fls.181 a 183, do livro 0797, planta e memorial descritivo que ficam arquivados neste Ofício (arquivo de papéis), **RETIFICA-SE** a Av.1 supra, para constar que a faixa de servidão de passagem do coletor de esgoto, tem a seguinte descrição: Faixa de Servidão de Passagem do Coletor de Esgoto, Coletor DN 700 mm, Largura da Faixa: **3,00 m**, Área de Servidão: **106,77 m x 3,00 m = 320,31 m²**, com a seguinte descrição: Ponto de partida estabelecido na estação "A" (PV 02 + 2,21 m), no alinhamento predial da Rua Peróla do Oeste a **18,77 m** do eixo do portão de acesso ao pátio com Azimute de **36°50'00"**. Da estação "A", Azimute **283°34'32"**, mediu-se **106,77 metros** por área de Marc Construtora de Obras Ltda., até a estação PV COL 01. Os azimutes acima descritos referem-se ao Norte Magnético e define o Eixo de uma Faixa de **3,00 m** de largura; conforme Memorial Descritivo elaborado por Adilson Santos Baga-

N.º 51.190

SEQUE NO VER.50



Presidência da Real Estate Registry
Circunscrição
Matrícula 51.190
2.009-2 de agosto de 2009.

Documento Assinado Digitalmente
EMÍLIO DAL ONGARO CORDI
CPF: 59328010004 - 21/06/2022

07.997-0

XVTVC

tin - Téc. Estradas - CREA 7598 - TD/PR. Custas-VRC 60 = R\$4,50. São José dos Pinhais, 03 de abril de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

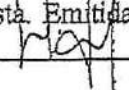
R.4-51.190:- Protocolo nº 155.259 de 12/05/2014. **IMISSÃO DE POSSE**. Conforme Ofício nº 1624/2013 datado de 17 de dezembro de 2013, expedido pela Secretaria da Fazenda Pública desta Comarca, nos autos de Ação de Desapropriação nº 0000843-53.2011.8.16.0035, em que é expropriante Município de São José dos Pinhais, e expropriado Marc Construtora de Obras Ltda, e demais documentos que ficam arquivados em Cartório (arquivo de mandados) - **REGISTRA-SE** a Imissão Provisória de Posse em favor do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na rua Passos de Oliveira nº 1101, Centro, nesta Cidade, inscrito no CNPJ/MF 76.105.543/0001-35, sobre parte de **3.160,47m²** do imóvel objeto desta matrícula, cuja área possui a seguinte descrição: faixa de terreno urbano de formato irregular, situado no lado ímpar do novo traçado da Avenida das Torres, distante 125,57 metros da esquina formada com a rua Pérola do Oeste, com a seguinte descrição: início na estaca 0=PP cravada no alinhamento predial da Avenida das Torres, junto à divisa com a área do projeto Parque Linear do Rio Ressaca. Segue em curva pelo alinhamento predial da Avenida das Torres medindo 13,03 metros no raio de 645,07 metros até a estaca 0A; deflexão à esquerda e passa a confrontar em curva com a Área Remanescente do próprio imóvel, no raio de 71,06 metros medindo 43,59 metros até a estaca 0B; segue em linha reta no rumo de 67°43'SE medindo 15,03 metros até a estaca 0C; segue novamente em curva no raio de 33,00 metros medindo 19,93 metros até a estaca 0D, segue novamente em linha reta confrontando ainda com a área Remanescente do Próprio imóvel no rumo de 25°46'SE e 81,72 metros até a estaca 4A; faz nova deflexão à esquerda onde divide com a rua Pérola do Oeste medindo 11,71 metros no rumo de 86°45'NE até a estada 5; deflete novamente à esquerda, deixa a rua e passa a confrontar com a área do projeto Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes rumos e distâncias: 20°03'NW e 104,54 metros até a estaca 6; 67°55'NW e 30,47 metros até a estaca 7; 59°30'NW e 29,52 metros até a estaca 8; 21°00'NW e 18,71 metros até a estaca 9; 78°02'SW e 10,55 metros até a estaca 0PP, fechando o perímetro da presente descrição. Custas-VRC 630 = R\$98,91. São José dos Pinhais, 16 de maio de 2.014* *[Assinatura]* Oficial Designada.-----

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: uk2B0 . D41SK . 75Go9 - ey1o4 . fv15
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.5-51.190 - Protocolo 202.374 de 22/02/2019 - **DADOS DO IMÓVEL/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73 e da certidão de medidas e confrontações sob nº 161/2019, expedida em data de 30/01/2019, pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada (papéis), faço constar que o imóvel desta matrícula: é cadastrado com inscrição imobiliária nº 06.060.0026.0000, e encontra-se no lado ímpar da Avenida das Torres a uma distância de 26,00 metros da Rua Pérola do Oeste. Dou fé. Emol.: 315 = R\$ 60,80. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (VP/NR)

AV.6-51.190 - Protocolo 202.374 de 22/02/2019 - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.7-51.190, faço constar que o atual endereço da proprietária **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** é BR 376, nº 14.578, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. *[Assinatura]* Oficial.- (VP/NR)

R.7-51.190 - Protocolo 202.374 de 22/02/2019 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 08/02/2019, às fls. 020/024, do livro 0094-N, do Serviço Distrital de Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais-PR, **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**, já qualificada, **VENDE** a fração ideal de 6.092,22 m² do imóvel objeto desta matrícula à **GADIM ADMINISTRADORA DE BENS E AGROPECUÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 32.217.174/0001-05, com sede na Rodovia BR 376, nº 14578, sala 1, Bairro Itália, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Condição - Não há. Apresentada a certidão de Continua na folha 2

Tributos Federais DE8F.C41F.631D.B7A9; emitida em 25/02/2019, válida até 24/08/2019. Consta no referido título a dispensa da apresentação da certidão Negativa Municipal. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 92f2.dc94.5d1b.e8b9.4907.4cad.fe8d.98c6.f433.def7. ITBI guia 62232 (recolhido em 06/02/2019, sobre a quantia de R\$ 1.348.891,65). Funrejus recolhido no valor de R\$ 2.697,78, em 11/02/2019, conforme guia 14000000004379685-6, aqui arquivada. Obs.: Corretor: não consta. Emitida DOL Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fé. São José dos Pinhais, 14 de março de 2019. 
Oficial.- (VP/NR)

FUNARPEN



SELO DIGITAL

1123V.ccqP7.PJGa2

Gm35R.0rctY

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

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 21 de junho de 2022. 14:07:36h

EM BRANCO

ANEXO XIX



ANEXO XX



ANEXO XXI



ANEXO XXII

