

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
SERVIÇO 03 - escritório, galpão de logística e transportes em
geral

EMPREENDEDOR: MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE
BENS LTDA

CNPJ: 44.432.410/0001-87

Endereço: Rua Silvio Pinto Ribeiro, 2030

Bairro: Costeira - Município: São José dos Pinhais / PR

Lote: D2 – Quadra: --

Loteamento: Subdivisão

Inscrição Imobiliária: 14.266.0005.0000

Matrícula: 39.143 – 1ª C.R.I.

NOVEMBRO / 2025

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO.....	9
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	9
2.2. Histórico do Terreno.....	11
2.3. Condicionantes Ambientais.....	16
2.4. Infraestrutura Urbana	18
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	19
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	22
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades.....	22
3.2. Horário de Funcionamento.....	24
3.3. Número de Funcionários e Clientes.....	24
3.4. Estacionamento e Acessos	25
3.5. Permeabilidade do Solo	25
3.6. Drenagem.....	26
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....	27
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	29
4.1. Identificação das Áreas de Influência	29
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	30
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	32
4.4. Geração de Tráfego	35
4.5. Transporte Coletivo	36
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	38
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS	40
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	42
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	43
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	43
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário	43
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	44
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	44
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	45

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	46
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	46
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	47
7. PARECER CONCLUSIVO	49
8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV	50
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
ANEXOS.....	53
• Anotação de Responsabilidade Técnica pelo EIV; • Consulta Amarela do lote de IND FISCAL: 1426600050000; • Matrícula do imóvel de nº 39143 1ª C.R.I.; • Anuência CMPDU protocolo 202510100213908836; • Contrato social empreendedor; • Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto e demais plantas; • Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Descrição do lote conforme matrícula.....	9
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	12
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2010	12
Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2014	13
Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017.....	13
Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022.....	14
Figura 8. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025.....	14
Figura 9. Testada do terreno esquina da Rua Sílvio Pinto Ribeiro, ano de 2024	15
Figura 10. Testada para a Rua Sílvio Pinto Ribeiro, ano de 2013	15
Figura 11. Testada atual do terreno com frente para a Rua Sílvio Pinto Ribeiro, ano 2025.....	15
Figura 12. Bacias hidrográficas.....	16
Figura 13. Testada do lote para a Rua Sílvio Pinto Ribeiro.	17
Figura 14. Parte central do lote.....	17
Figura 15. Porção interna frontal do imóvel.	17
Figura 16. Porção frontal e fundos do imóvel.....	18
Figura 17. Diretriz viária	20
Figura 18. Planta pavimento térreo e superior - escritórios	22
Figura 19. Planta pavimento térreo – barracão	23
Figura 20. Corte edificação escritório	23
Figura 21. Corte edificação - Galpão.....	23
Figura 22. Áreas de Influência consideradas neste Estudo.....	30
Figura 23. Zoneamento incidente no bairro Quissisana e Costeira.	31
Figura 24. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel	32
Figura 25. Rua Sílvio Pinto Ribeiro – defronte ao lote.	33
Figura 26. Rua Sílvio Pinto Ribeiro = proximidades ao empreendimento.	33
Figura 27. Rua Preciliano Fernandes.....	34
Figura 28. BR116 – Contorno Leste – acesso pela Rua Preciliano Fernandes.....	34
Figura 29. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Sílvio Pinto Ribeiro...	36

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso	10
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	28
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	37
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	39

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico	27
------------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

Este estudo aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um barracão para instalação de escritório, galpão de logística e transportes em geral**. A empresa empreendedora do imóvel com a referida atividade é a MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.432.410/0001-87.

A atividade pretendida, conforme supracitado, é classificada como **SERVIÇO 03** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e será implantada em terreno de 12.885,81m² localizado no bairro Quississana. O imóvel encontra-se inserido em uma zona classificada pela lei supracitada como ZIS1 – Zona Industrial e de Serviços 1, que corresponde às áreas destinadas predominantemente ao uso industrial, conforme descrito pela mesma.

A atividade de **SERVIÇO 03** pretendida contempla áreas a serem construídas em dois pavimentos com área a ser construída total de **1.315,45m²** (composta de 02 edificações) e uma área livre pavimentada composta de pátio descoberto, áreas de estacionamento, cargas e descargas, manobras e circulações de veículos e pedestres de 1.834,59m².

Em função do uso de **SERVIÇO 3 (escritório, galpão de logística e transportes em geral)**, atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto, e conforme observação 3 do Anexo IV - Tabela II - Usos de Serviços (Lei Complementar nº 107/2016), TODOS OS USOS DE SERVIÇO a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

Portanto, como o empreendimento totaliza uma área de utilização da atividade (construída ou não) superior a 5.000,00m², torna-se necessário a elaboração e apresentação desse estudo à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de São José dos Pinhais – CMPDU, conforme previsto na Lei Complementar Municipal nº 107/2016 e suas alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da proposta de implantação do empreendimento, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários,

riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

ATIVIDADE: SERVIÇO 3 – (escritório, galpão de logística e transportes em geral)

Endereço: Rua Silvio Pinto Ribeiro, nº2030 – Bairro Costeira

CEP: 83.085-400 – Município: São José dos Pinhais/PR

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

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

CNPJ: 44.432.410/0001-87

Representante Legal: Guilherme Creplive Zem

Endereço: Alameda Arpo, 2816

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

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

Nome: PEDRO PAULO ANDREGHETONI

Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA 68.852 D/PR

ART 1720253786154

Responsável Técnico pela Elaboração do EIV:

DIEGO CARLOS RATKE

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART XXXX

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto será no lote denominado D2 com área de 12.885,81m², oriundo da subdivisão do Lote D, localizado no Bairro Costeira, quadro urbano do Município de São José dos Pinhais, inscrito na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 39.143 e cadastrado sob Indicação Fiscal de nº 14.266.0005.000. O lote possui formato triangular, situado no lado par da Rua Silvío Pinto Ribeiro, com as seguintes medidas e confrontações, conforme matrícula e figura 1:

Figura 1. Descrição do lote conforme matrícula.

IMÓVEL:- O terreno designado lote D2, com 12.885,81m², dentro das seguintes medidas e confrontações: O levantamento do lote D2 inicia na estaca A de um levantamento de uma área maior, cravada junto à cerca de arame na margem direita da estrada que vai de Costeira para o Rio Pequeno, daí segue pela margem direita e depois pela margem esquerda desta estrada, nos rumos e distâncias de 04°26'SW 24,92metros; 33°01'SW 57,80metros e 20°39'SW 93,36metros, confrontando com o lote C3 e com propriedade de José Álvêes Pontes, até chegar na estaca 22A, daí segue por linha seca no rumo 29°36'NW e distância de 200,90metros, confrontando com o Lote E até chegar na estaca B, daí segue por linha seca, confrontando com o lote D1, no rumo 85°10'SE e distância de 166,16metros até chegar na estaca A, onde o presente levantamento teve início. Obs:- Lote esse oriundo da subdivisão do lote D com 27.974,81m², situado no lugar Costeira, perímetro urbano desta cidade. **PROPRIETÁRIO:-** MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob nº 5.319, fls.287 do livro 3-B, em 10.01.42; 5.946, às fls.88 do livro 3-C, em 11.12.42; 6.383, às fls.179 do livro 3-C, em 03.07.43 (unificação); matrícula 37.797, livro 02, em 30.10.87 e matriculado sob nº 38.348, do livro 02, em data de 28.01.88.- São José dos Pinhais, 13 de junho de 1988.  Oficial=

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

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso



BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

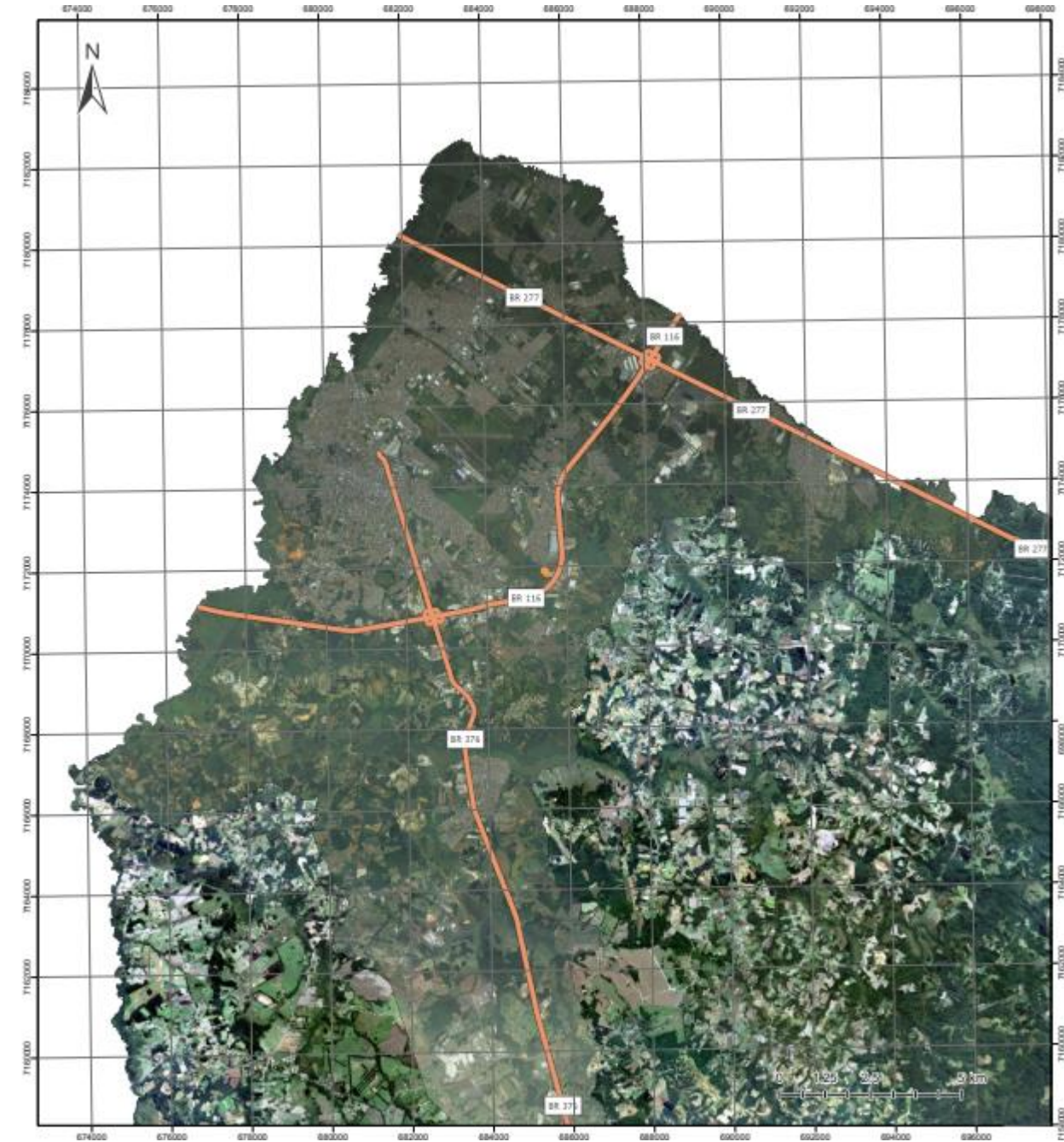
Disponível em: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:10,000

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



BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

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

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:100,000

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

2.2. Histórico do Terreno

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

O imóvel desde o ano de 2004 não apresenta edificações, sempre foi um imóvel aparentemente sem uso. Em 2004 é possível perceber que algumas espécies arbóreas havia sido plantadas, pois aparecem ainda como sendo de pequeno porte. A partir de 2009, esses indivíduos arbóreos esparsos aparecem com maior altura. Já em 2014, esses indivíduos arbóreos foram quase totalmente suprimidos, ficando alguns poucos até o ano de 2022.

No presente ano de 2025, pode-se constatar supressão total da vegetação e a execução de terraplanagem. As ações elencadas ao longo do prazo descrito, é comprovada também pelas imagens do Google StreetView, conforme imagens na sequência.

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2004



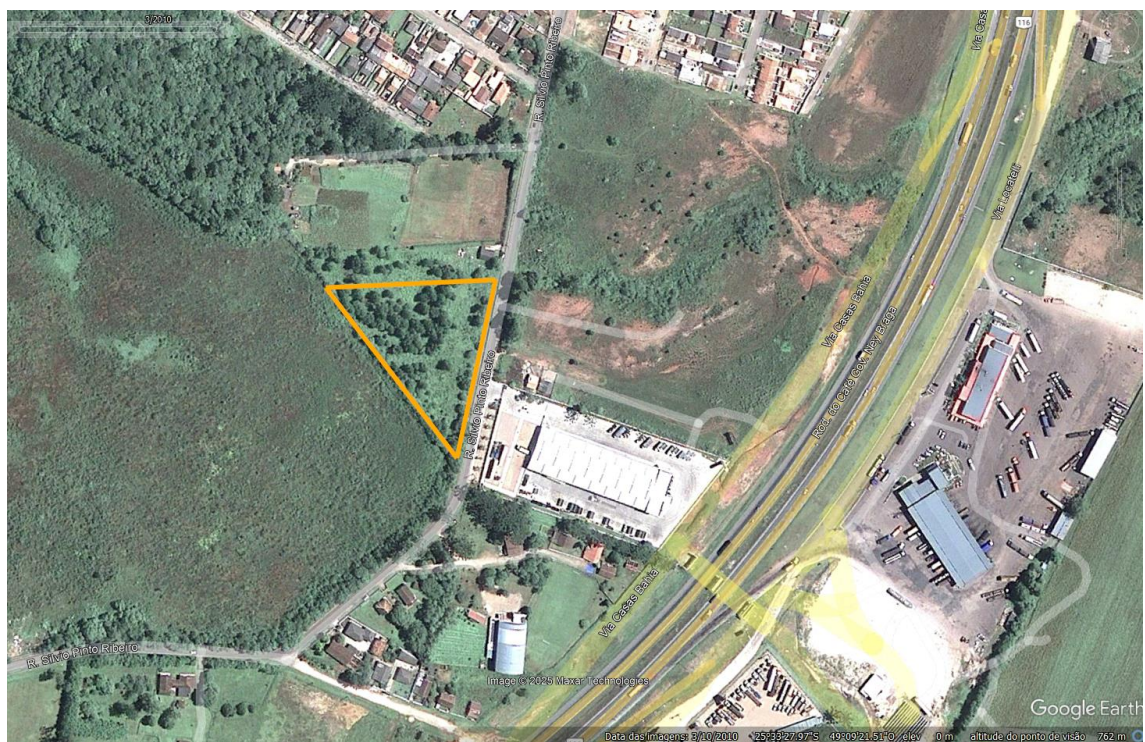
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2010



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017



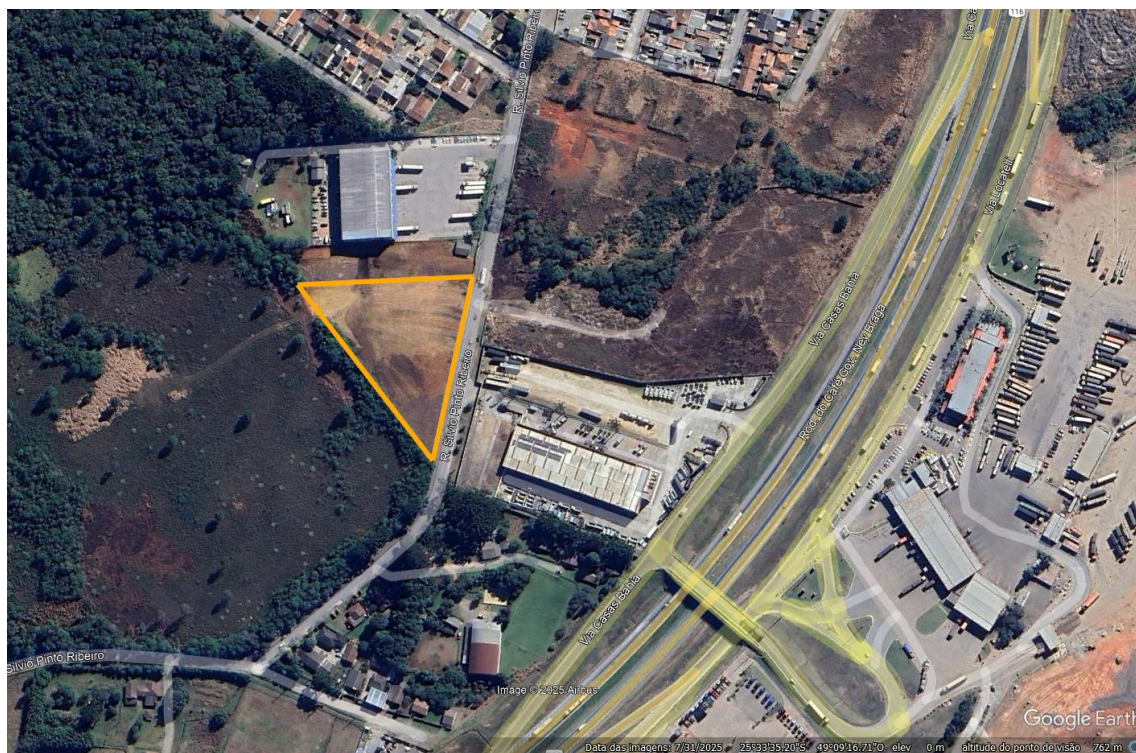
(Fonte: Google Earth)

Figura 7. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2022.



(Fonte: Google Earth)

Figura 8. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2025



(Fonte: Google Earth)

Figura 9. Testada do terreno esquina da Rua Silvio Pinto Ribeiro, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

Figura 10. Testada para a Rua Silvio Pinto Ribeiro, ano de 2013



(Fonte: Google Street View)

Figura 11. Testada atual do terreno com frente para a Rua Silvio Pinto Ribeiro, ano 2025.



(Fonte: Beno Engenharia)

2.3. Condicionantes Ambientais

Através de visita ao local e análise do histórico do terreno onde o empreendimento está sendo implantado, verificou-se que o imóvel possui, devido ao processo de terraplanagem já executado, praticamente o mesmo nível da via de acesso, a Rua Sílvio Pinto Ribeiro, considerado, portanto, um lote plano, sem aclives ou declives.

No imóvel, desde o ano de 2004, não houve registro de edificações no lote. Pode-se verificar, ainda a partir de 2004, o plantio de alguns exemplares de cobertura vegetal arbóreas esparsas, conforme já relatado, e a predominância de vegetação arbustiva rasteira e gramíneas no lote. Com o passar dos anos, a mesma configuração foi mantida, como se pode comprovar com a cronologia das imagens de satélite. Recentemente, houve o nivelamento do terreno e supressão da vegetação.

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

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

Figura 12. Bacias hidrográficas



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

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

Figura 13. Testada do lote para a Rua Sílvio Pinto Ribeiro.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 14. Parte central do lote.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 15. Porção interna frontal do imóvel.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 16. Porção frontal e fundos do imóvel.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

2.4. Infraestrutura Urbana

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

O entorno próximo que o imóvel está inserido, ainda conta com grandes vazios urbanos, pertencentes ao bairro Costeira, limítrofe com o bairro Quississana, porém com algumas empresas de grande porte, em grandes lotes, implantadas no entorno próximo.

Após a anuência da atividade pretendida, a empresa executora será responsável pela aprovação dos projetos técnicos e implantação de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento, como é exigido pelos órgãos públicos supracitados, cujo custo de obra e prazo de execução serão definidos após a apresentação e análise do Projeto definitivo.

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

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

Ainda, na Macrozona de Influência Logística e Ambiental, as ações têm como objetivos:

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

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

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

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

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

De acordo com a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), define que o imóvel do empreendimento se enquadra na Zona Industrial e de Serviços 1 – ZIS1, correspondente às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção.

Como já mencionado, em função do uso de **SERVIÇO 3 (escritório, galpão de logística e transportes em geral)**, atividades compatíveis com o entorno e os parâmetros

da zona, com potencial de geração de incômodo de médio impacto, e conforme observação 3 do Anexo IV - Tabela II - Usos de Serviços (Lei Complementar nº 107/2016), TODOS OS USOS DE SERVIÇO a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

O projeto respeitará todos os índices urbanísticos definidos, como a taxa de ocupação máxima de 50,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, altura máxima de 30 metros, recuo frontal mínimo de 10,00 metros a partir do alinhamento predial, bem como afastamentos laterais e fundos de 5,00 metros.

Vale ressaltar, que recentemente foi excluída uma diretriz viária que atingia a lateral esquerda do lote, provavelmente da reavaliação dos impactos no entorno com a implantação da nova pista do Aeroporto Afonso Pena. Essa alteração de diretriz culminou na transferência da mesma, Diretriz Viária Metropolitana – AMEP com previsão de 25 metros de largura, para a rua de testada do imóvel, a Rua Sílvio Pinto Ribeiro, conforme figura a seguir, demarcada em linha verde.

Figura 17. Diretriz viária



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

- *Área de Segurança Aeroportuária (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>);*

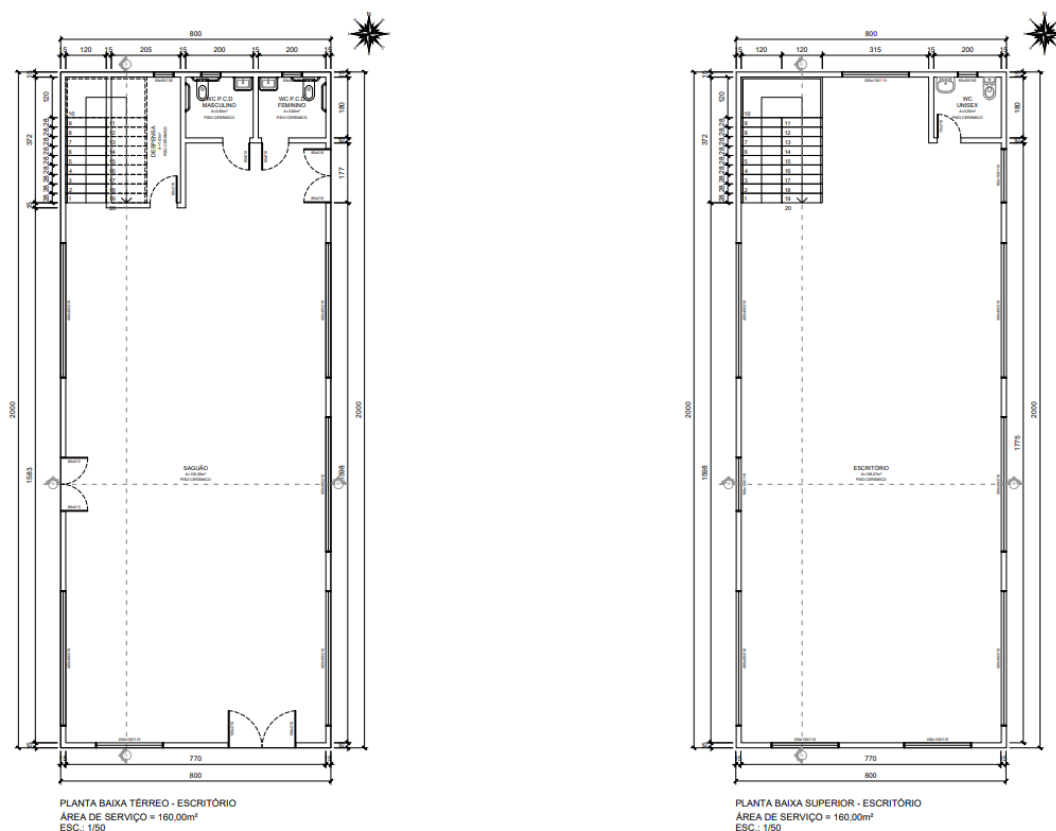
- *Área de Ruído Aeroportuário: Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 75 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.*

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

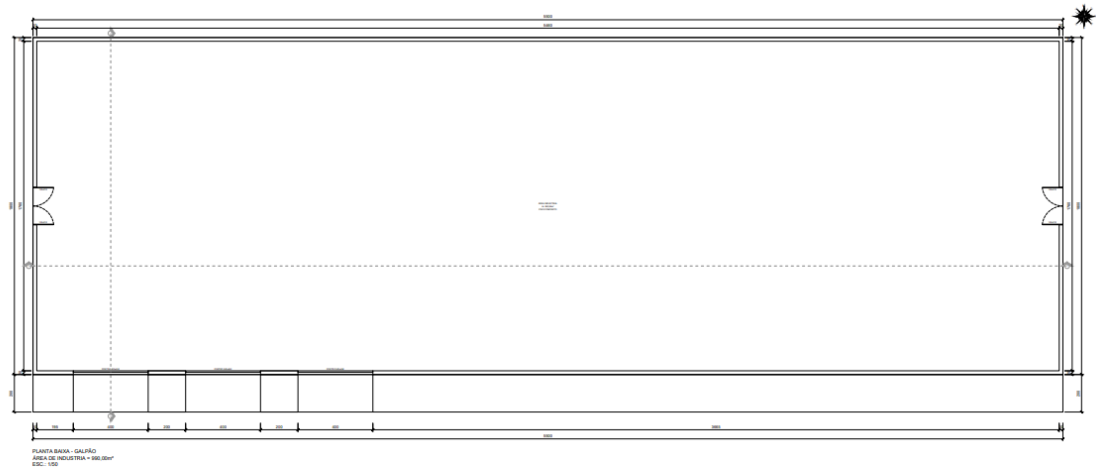
O Projeto Arquitetônico, em fase de estudos e viabilidade técnica, sob a autoria e responsabilidade técnica de execução do Engenheiro Civil Pedro Paulo Andregghetoni (CREA PR-68.852/D), é composto de duas edificações, sendo uma para instalação de escritório administrativo com 02 pavimentos e uma segunda edificação para barracão, em 1 pavimento. As edificações serão em alvenaria, com a área total a construir de aproximadamente 1.310,00m² e altura máxima de 11,60 metros. O projeto já possui uma anuência para a atividade junto ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme parecer em anexo sob protocolo n° 202510100213908836.

Figura 18. Planta pavimento térreo e superior - escritórios



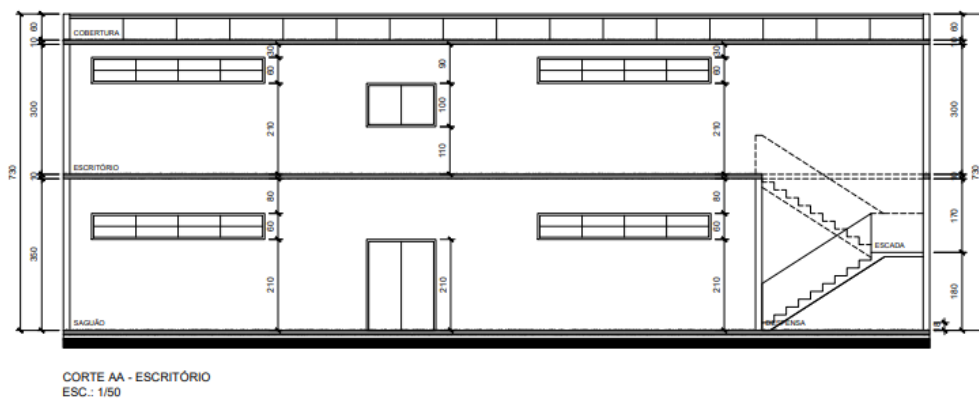
(Fonte: Pedro Paulo Andregghetoni, 2025)

Figura 19. Planta pavimento térreo – barracão



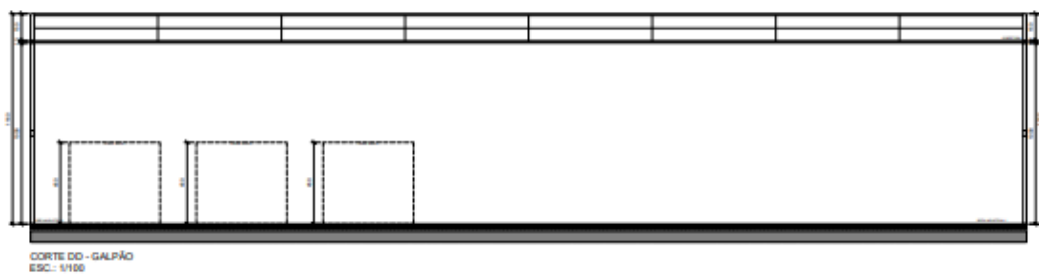
(Fonte: Pedro Paulo Andreghetoni, 2025)

Figura 20. Corte edificação escritório



(Fonte: Pedro Paulo Andreghetoni, 2025)

Figura 21. Corte edificação - Galpão.



(Fonte: Pedro Paulo Andreghetoni, 2025)

3.2. Horário de Funcionamento

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

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

3.3. Número de Funcionários e Clientes

Por se tratar de empreendimento imobiliário voltado à atividade terciária, prestação de serviços, não se tem ainda uma empresa específica com funcionários na ativa para se determinar, com exatidão, mas o número de funcionários previstos é de 50 motoristas, 10 administrativos e 04 operacionais, totalizando 64 colaboradores, que usarão as edificações diariamente. Ainda, para efeito de cálculos de população podemos também considerar a média de frequentadores para o empreendimento, com base na proporção de população conforme o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (CSCIP) do Comando do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná (2018). A parte administrativa pode ser enquadrada como a ocupação "D", uma pessoa por 7,0m² de área = $320,00 / 7,00 = 46$ pessoas, totalizando 28 ocupantes, os quais estarão no local apenas no horário de funcionamento da empresa. Portanto, o número de usuários a ser considerado, será o fornecido pelo empreendedor, de 64.

Essa população de **64 usuários**, distribuídos nas áreas administrativas, operacionais das áreas destinadas às atividades de serviços, caracteriza uma densidade de 0,000934 pessoas por metro quadrado do terreno. Este índice, ao considerar a densidade por hectare (10.000,00m²) tem-se uma população de 9,34 frequentadores por hectare, o que caracteriza o empreendimento como sendo de baixa densidade.

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

empresa.

3.4. Estacionamento e Acessos

O Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), estabelece uma proporção de vagas de estacionamento para a atividade pretendida. Considerando que o uso Serviço 2 (Depósito – com carga e descarga no interior do lote) não tem uma definição específica para vagas mínimas ou áreas mínimas para carga e descarga no interior do lote, portando, para uma melhor analogia ao uso, consideramos a atividade correlata de Transporte Rodoviário de Cargas, a mais coerente para o uso pretendido, que para a qual é exigida a proporção de uma vaga para cada 100,00m² de área construída, portanto: $1.315,45\text{m}^2 / 100\text{m}^2 =$ o total mínimo exigido de 13 vagas. O projeto prevê 15 vagas.

Ainda conforme o Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016, a área de estacionamento estimada à carga e descarga (pátio de manobras) deve ser de 1 m² de pátio de carga e descarga por m² de área construída, exceto áreas cobertas destinadas à manobra e estacionamento de carga/descarga. O projeto considera a área de pátio para cargas e descargas e manobras, a ser usada pela atividade, de 1.431,63m².

Portanto, para a atividade pretendida, inicialmente estão previstas 15 vagas de veículos destinadas a visitantes e funcionários, área de pátio e manobras para carga e descarga de 1.431,63m². Todas as vagas serão descobertas, locadas no pavimento térreo, conforme implantação esquemática apresentada no Mapa 2.

O estabelecimento possuirá acessos de veículos e pedestres exclusivos pela Rua Silvio Pinto Ribeiro, com previsão de instalação de área de acumulação conforme o Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016, e os estacionamentos estarão totalmente separados da área de manobra/carga/descarga dos caminhões e fora de áreas de recuos e de possíveis restrições de ocupação.

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento pretendido, conforme legislação municipal vigente, atenderá a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%. O projeto prevê áreas ajardinadas próximo aos acessos de pedestres e veículos e demais áreas com pedriscos,

destinados a estacionamentos de veículos e áreas com pedrisco sem circulação de veículos, resultando em uma área total permeável correspondente a uma taxa de permeabilidade de **83,04%**, conforme projeto.

3.6.Drenagem

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

Conforme mencionado, o Projeto Arquitetônico encontra-se em fase de aprovação, e posterior encaminhamento e definições dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender as normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das áreas internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com o Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, vias internas, estacionamento e áreas livres. O construtor executará o projeto, bem como a terraplenagem, exatamente de acordo com as determinações do projeto aprovado, para que o sistema de drenagem seja eficaz.

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

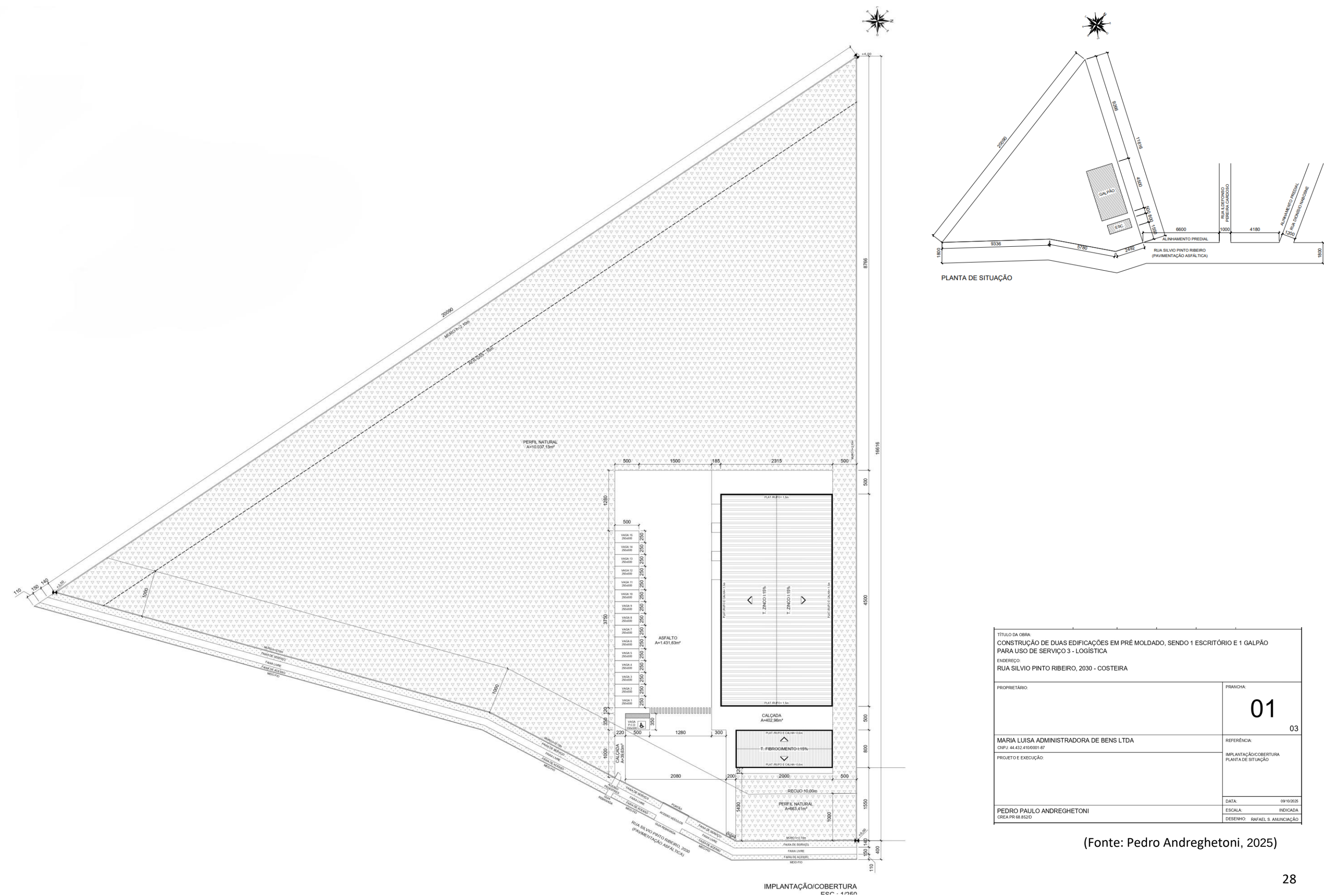
A tabela a seguir contempla todas as áreas previstas em Projeto, e o atendimento aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) vigente, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de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

Tabela 1. Quadro Estatístico

ESTATÍSTICA				
CÁLCULO	ESCRITÓRIO		GALPÃO	TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	320,00m²		995,45m²	1.315,45m²
ÁREA DO PAVIMENTO TÉRREO	160,00m²		995,45m²	1.315,45m²
ÁREA DO SEGUNDO PAVIMENTO	160,00m²		0,00m²	160,00m²
ÁREA DO TERRENO	12.885,81m²			
TAXA DE PERMEABILIDADE	10.700,54m² - 83,04%			
TAXA DE OCUPAÇÃO	10,21%			
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,10			
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	13,60m			
RECUO LEGAL	10,00m			
RECUO EFETIVO	15,50m			
INFRAESTRUTURA				
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL				
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR				
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR				
COLETA DE LIXO VIA SERVIÇO PÚBLICO				
RUA COM PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA				
INDICAÇÃO FISCAL: 14.266.0005.0000	MATRÍCULA: 39.143 (1°C.)	LOTE: D2	QUADRA N/A	ZONEAMENTO: ZIS1
				PLANTA: SUBDIVISÃO

(Fonte: Pedro Paulo Andreghe-toni, 2025)

Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento



(Fonte: Pedro Andregghetoni, 2025)

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

Em decorrência do porte, atividade, área construída e especificidades do empreendimento proposto, levando-se também em consideração as características locais existentes, são esperados impactos positivos e negativos na região do entorno, tanto para a fase de implantação (fase de obras) como para a fase de operação (consolidação do empreendimento), e tais impactos podem perdurar de forma temporária (curto, médio ou longo prazo) ou de forma permanente. Os locais passíveis de percepção destes impactos correspondem às **áreas de influência ou vizinhança**, que usualmente são classificadas em Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AI).

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, um raio de aproximadamente 500 (quinhentos) metros (linha vermelha tracejada na Figura 23).

A **Área de Influência Indireta (AI)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange um raio de aproximadamente 1000 (um mil) a 1200 (um mil e duzentos) metros, a partir dos limites do imóvel (linha vermelha na Figura 23).

Figura 22. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



(Fonte: Google Earth/ Beno Engenharia, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado nos limites dos bairros Costeira e Quississana, limítrofe também com a área Institucional Aeroportuária. Os bairros também fazem divisa com o bairro Jurema e com porções de terras da área rural.

A região do entorno imediato do empreendimento é majoritariamente composta de grandes áreas, algumas ainda vazias, mas muitas ocupadas por empreendimentos voltados às atividades industriais, comerciais e prestação de serviços, concentrados principalmente nas principais vias como a própria via de acesso ao empreendimento, a Rua Sílvio Pinto Ribeiro e a BR116 – Contorno Leste, com acesso pelas vias marginais, bem como a Rua Joaquim Alves Fontes. Entretanto, na porção mais ao norte, no bairro Quississana, há uma grande concentração de uso residencial, altamente densificado e consolidado.

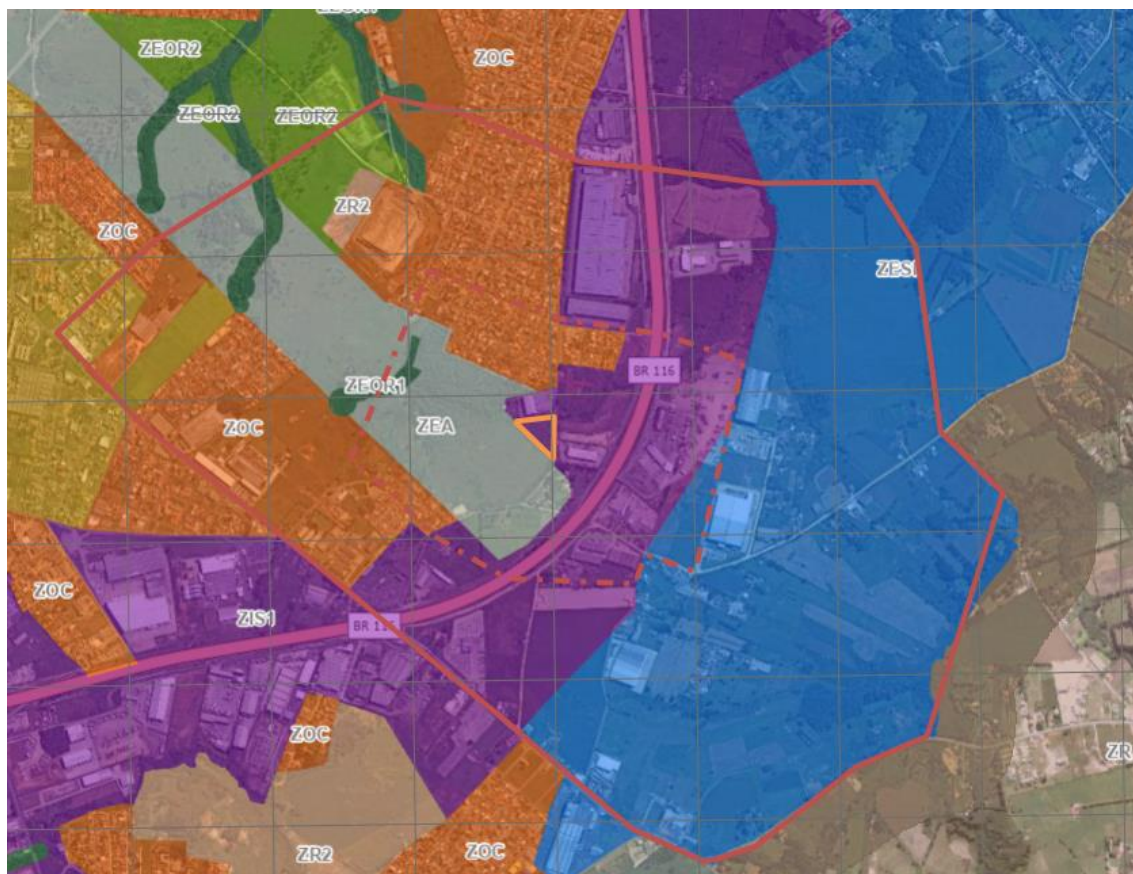
Conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, os bairros das imediações do empreendimento abrangem 4 principais zoneamentos: Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), Zona Especial Aeroportuária

(ZEA) e Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI).

No entorno imediato do empreendimento (Área de Influência Direta), a atividade predominante é a residencial, caracterizada principalmente por empreendimentos de comércio e prestações de serviços e indústrias, com algumas regiões com aglomerações residenciais.

Na Área de Influência Indireta, a característica se mantém, verificando-se a predominância também de comércio e prestações de serviços e indústrias, devido à BR116 – Contorno Leste, e com concentração no entorno dessas áreas de usos residenciais, principalmente no bairro Quississana.

Figura 23. Zoneamento incidente no bairro Quississana e Costeira.

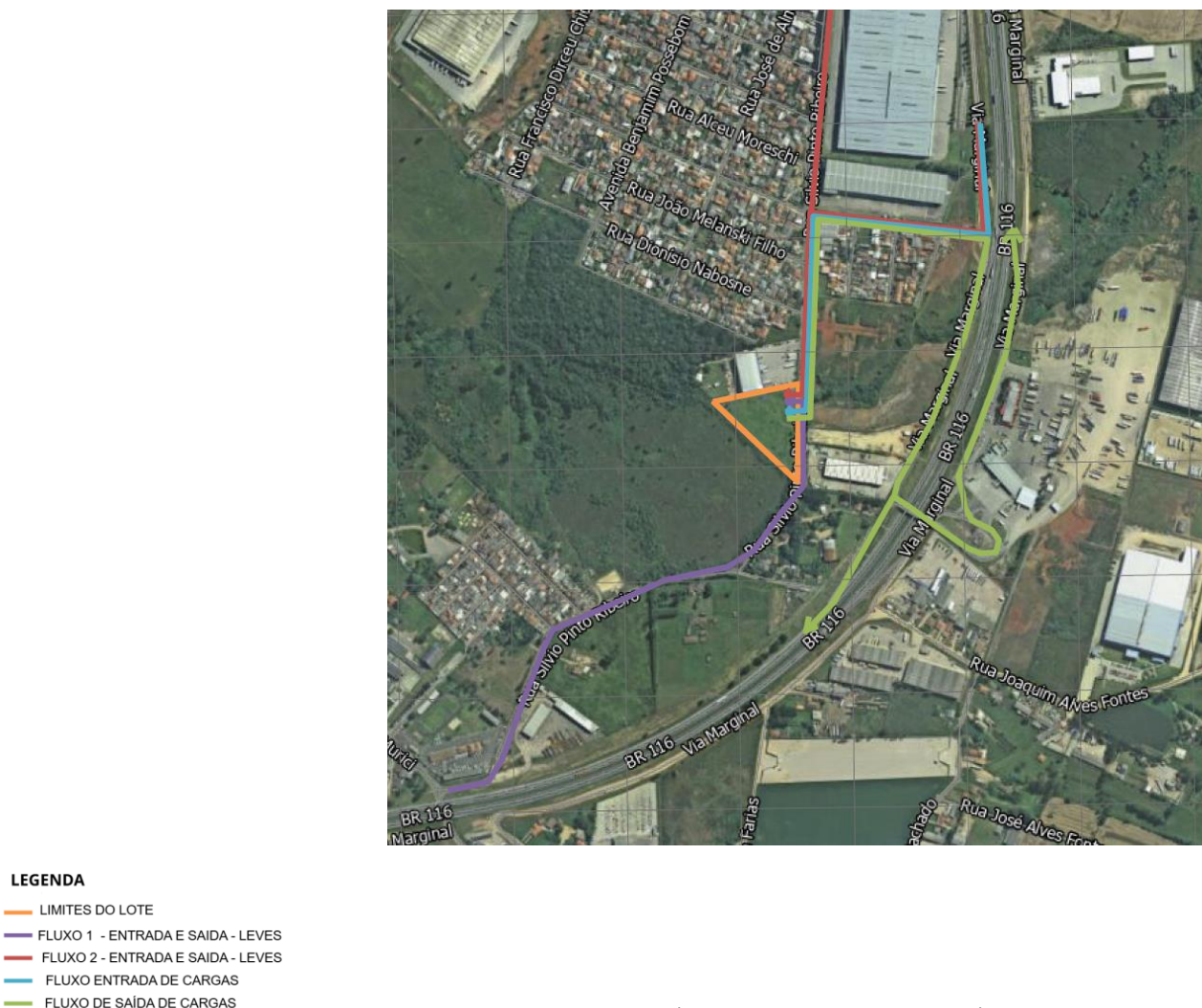


(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2025)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, a Rua Sívio Pinto Ribeiro, principal acesso ao imóvel, é uma das principais vias do entorno. A via, no entorno imediato ao imóvel do empreendimento, possui sentido duplo com pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais e meio-fio implantado em toda a sua extensão, mas com passeio apenas em um dos lados da via, sendo que no lado do empreendimento o passeio é existente, apesar da inexistência de empreendimentos e predominância de vazios urbanos. Cabe ressaltar, que esse acesso principal será utilizado por todos os veículos leves e pesados que utilizarão o empreendimento, sendo esse o principal acesso e exclusivo para operações de acesso e saída de veículos de funcionários, clientes e fornecedores, cujo trajeto é exemplificado na figura a seguir, a qual exemplifica e identifica os trajetos e fluxos de veículos que usarão cada acesso e via do entorno do empreendimento.

Figura 24. Infraestrutura da via de acesso ao imóvel



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

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

Figura 25. Rua Silvio Pinto Ribeiro – defronte ao lote.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 26. Rua Silvio Pinto Ribeiro = proximidades ao empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 27. Rua Preciliano Fernandes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 28. BR116 – Contorno Leste – acesso pela Rua Preciliano Fernandes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, e o estacionamento deles no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas.

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

Na fase de operação do empreendimento, estima-se que os horários de pico de aumento do tráfego entre 07h30 e 08h30, e entre 17h30 e 18h30, nos dias úteis. Conforme apresentado no decorrer deste relatório, o Projeto Arquitetônico prevê acessos bem dimensionados, e que serão devidamente sinalizados, respeitando também a área de acumulação de veículos como é exigido pela legislação municipal.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas que operam as mesmas, verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por mais de 03 linhas de ônibus, dentre urbanas e rurais (BAIRRO A BAIRRO 1, BAIRRO A BAIRRO 2, TC/QUIS via PEDRO MORO, TC/JUREMA, TC/RIO PEQUENO e TC/MURICY). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

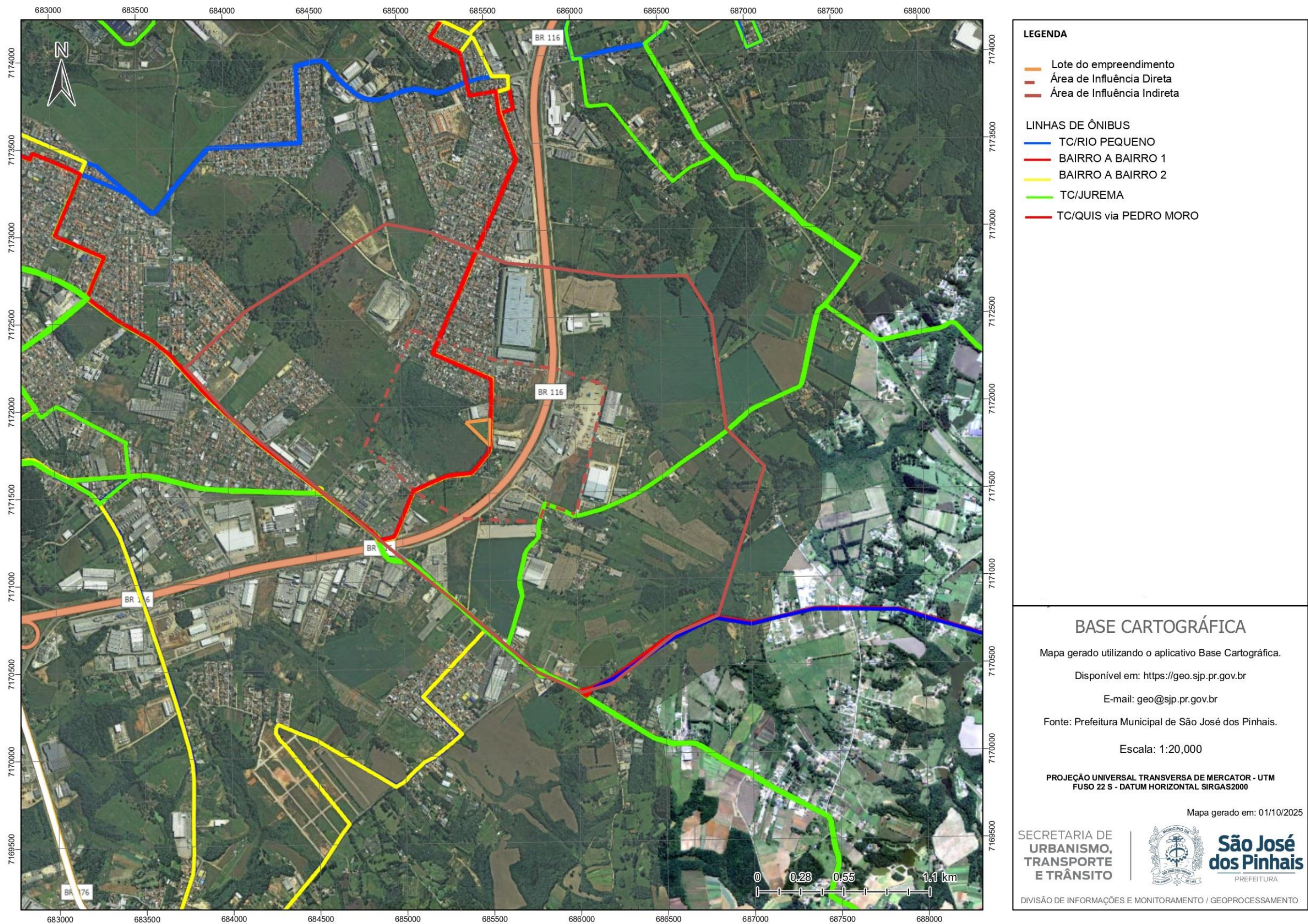
O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Sílvio Pinto Ribeiro a aproximadamente 100 (cem) metros do lote.

Figura 29. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Rua Sílvio Pinto Ribeiro.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento



4.6.Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividade destinada a SERVIÇO 3, a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada para equipamentos de saúde será avaliada.

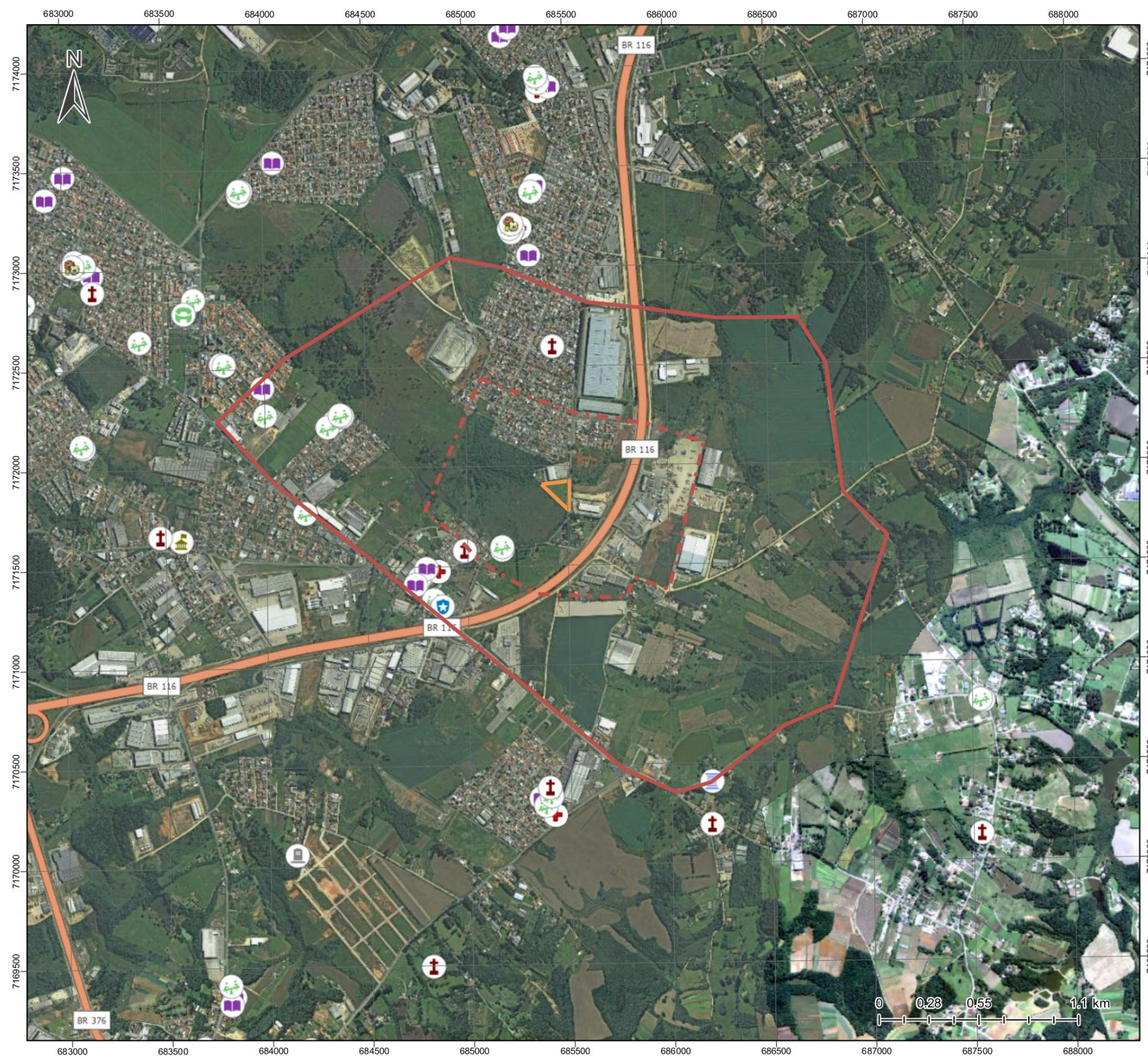
Conforme base cartográfica e cadastro dos equipamentos comunitários fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de São José dos Pinhais, em conjunto com informações atualizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, foi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

Portanto, para o atendimento da população frequentadora do empreendimento, 64 pessoas, seria necessária 0,18% a mais das Equipes do Programa da Saúde da Família da região. Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), para a Unidade de Saúde com capacidade de abrigar 4 Equipes de Atenção Básica, como a UBS Afonso Pena, é estabelecido um Projeto Padronizado (UBS IV) com aproximadamente 580,00m², ou seja, 580,00m² (uma UBS) / 14.000 usuários (demanda de atendimento pelas Equipes de Estratégia de Saúde da Família) = 0,04m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de $64 \times 0,04\text{m}^2 = 2,56\text{m}^2$ de uma Unidade Básica de Saúde da região.

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

Ainda, essa população é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica na região em que reside.

Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4.



LEGENDA

Linhas

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

-  Atendimento Policial
-  Cemitérios e Capelas
-  Equipamentos de Cultura
-  Esporte e Lazer
-  Estádios
-  Igrejas
-  Outros Lazer
-  Órgãos Públicos
-  Unidades de Ensino
-  Unidades de Saúde
- Rodovia Federal

BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

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

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:20,000

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

Mapa gerado em: 01/10/2025

SECRETARIA DE
URBANISMO,
TRANSPORTE
E TRÂNSITO



**São José
dos Pinhais**
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serve de instrumento de análise do projeto apresentado de modo a fornecer dados necessários à adoção das medidas mitigatórias que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana e ao seu entorno, a fim de equilibrar o crescimento urbano e garantir as condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (SOARES, 2002).

A partir da explanação das características ambientais do terreno, características da atividade do empreendimento proposto e as características da área abrangida pelas áreas de influência (AID e AII), é possível identificar os impactos resultantes do novo projeto na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário, entre outros).

Para isso, foram elaboradas matrizes que tratam de maneira sintética a relação das fases do empreendimento e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir, e as medidas compensatórias/mitigadoras/potencializadoras sugeridas pelo empreendedor, através de uma metodologia híbrida entre o *Ad Hoc* (reunião com grupo multidisciplinar) e o método matriz de interação (onde são consideradas as ações do projeto e os componentes afetados).

Critérios de classificação dos impactos:

- a) Natureza: relaciona a qualidade do impacto:
 - a. Positivo: com efeitos benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança;
 - b. Neutro: não interferem nem de forma positiva, nem negativa nos aspectos da vizinhança;
 - c. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da área do empreendimento e da área de influência:
 - a. Direto: área geográfica mais próxima (AID);
 - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (AII);
- c) Temporalidade: relaciona a duração do impacto:
 - a. Permanente: definitivo;
 - b. Temporário: durante uma fase específica;
 - c. Cíclico: ocorre em fases periódicas, alternadamente;
- d) Prazo de Execução: quanto tempo se observa o fenômeno:
 - a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Supressão da vegetação existente	Redução da diversidade florística			X	X		X		Não há supressões a serem feitas para a implantação do empreendimento	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte; Manutenção preventiva de máquinas e veículos.
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	X			EMP.	Monitoramento da Geração de Poeira; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Terraplanagem	Exposição do solo		X		X			X	Controle do transporte do solo (se houver) e utilização de sistema de limpa-rodas no acesso à obra.		X		EMPREENDEDOR	Fiscalização e acompanhamento dos serviços; Limpeza das vias públicas em caso de vazamento de carga.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X			X	Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento; Implantação de barreiras de siltagem.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
Topografia	Corte com exportação de material			X	X			X	Não haverá serviços de exportação de materiais, apenas acomodação no interior do lote.	X			EMP.	--
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X			X	Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	X			EMP.	Fiscalização e acompanhamento da execução.
Execução das obras	Geração de Ruídos			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 08h00 às 18h00).	X			EMP.	--
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP.	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas; Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO	--
	Geração de empregos diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.	--

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Efluentes de Esgoto	Aumento no volume regional de esgotos			X	X		X		Verificação da capacidade da rede de esgotamento sanitário para atender ao empreendimento a ser confirmado pela Sanepar.			X	EMP. + P.PÚBLICO	--
Aumento na demanda por Abastecimento de Água	Aumento da demanda para com a rede pública de água			X	X		X		Verificação de capacidade de ligação da rede de abastecimento de água para atender ao empreendimento a ser confirmado pela Sanepar.			X	EMP. + P.PÚBLICO	Reuso de águas conforme legislação; Programa de Educação Ambiental.
Aumento na demanda por Coleta de Lixo	Aumento de volume de lixo produzido na região			X	X		X		Armazenamento temporário em local adequado; Separação conforme normas municipais; Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.			X	EMP. + P.PÚBLICO	--
Demanda por Energia Elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		Ligação de rede de energia elétrica para atender ao empreendimento.			X	EMP. + P.PÚBLICO	--
Demanda por Telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa			X	X		X		Ligação de rede conforme demanda futura, a ser realizado por empresas particulares.			X	COND.	--
Impermeabilização do Solo	Aumento no fluxo hídrico nas galerias de água pluvial			X	X		X		Elaboração de Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias para aprovação junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.			X	EMP.	--
	Permeabilidade do solo		X		X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.	--
Equipamentos Públicos e Comunitários	Equipamentos de Educação			X	X		X		As demandas por equipamentos públicos de Educação, saúde e social, são desconsideráveis, visto a população e o uso da edificação. As demandas já são existentes nas regiões de moradias dos usuários do empreendimento, não sendo transferidas para o entorno.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO	--
	Equipamentos de Saúde			X	X		X					X		
	Equipamentos Sociais			X	X		X					X		
	Equipamentos de Lazer			X	X		X		Não há equipamentos de lazer no entorno do empreendimento; Previsão de área no interior do condomínio destinada às atividades descanso e convívios, conforme legislação e normas trabalistas.			X		

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Capacidade das vias públicas	Aumento no fluxo de veículos na região e principais vias de acesso			X	X	X	X		Verificar junto aos órgãos públicos competentes a necessidade de melhorias no sistema viário ou sinalização de trânsito da região do entorno, principalmente quanto aos acessos.			X	EMP.	--
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos			X	X		X		Previsão de estacionamento interno obedecendo à proporção mínima prevista na legislação municipal e estadual vigentes.			X	EMP.	--
Acessos	Entradas e saídas de veículos			X	X		X		Previsão dos acessos adequados com área de acumulação, conforme demandas exigidas.			X	EMP.	--
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Verificar junto aos órgãos públicos municipais competentes a alteração da demanda atual das linhas de ônibus, e se haverá necessidade de mais unidades nos trajetos existentes.			X	EMP. + P.PÚBLICO	--
Circulação de Pedestres	Aumento do número de pedestres na região	X			X		X		Implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento; Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança.			X	EMP.	--

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Está prevista construção de 02 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição da edificação obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente, sem interferência em lotes vizinhos.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X		--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade com a atividade residencial existente no entorno da região	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X		--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos;	X			X	X	X		Contratação de funcionários para atividades operacionais e administrativas;			X	EMPREENDEDOR	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU e demais encargos tributários referentes às atividades comerciais e prestação de serviço a serem executadas no empreendimento.			X	COND.	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento industrial, não causará adensamento populacional.			X		--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Com a ocupação de um vazio urbano, haverá o estímulo à ocupação dos vazios urbanos ainda existentes na região.			X		--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

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

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento será construído em uma área de Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), também interior à Área de Manancial de Abastecimento Público, pretende ser implantado em terreno localizado nos limites dos Bairro Costeira com o Bairro Quississana, em uma região ainda predominantemente consolidado por ocupações industriais e prestadoras de serviços, com previsão de acessos pela Rua Sílvio Pinto Ribeiro.

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

Entretanto, os impactos mais significativos serão principalmente no sistema viário, devido à atividade do empreendimento, ou seja, um empreendimento destinado a **implantação de um barracão para instalação de escritório, galpão de logística e transportes em geral**, proporcionando um maior fluxo de veículos, leves e pesados, nos acessos às ruas limítrofes. Portanto, o maior impacto no sistema viário será o fluxo diário de entrada e saída dos veículos pesados, distribuídos pelas vias próximas até a principal via logística da região e uma das principais do município, a BR116 – Contorno Leste.

Ainda, não se pode descartar o risco ambiental, pois o imóvel está inserido em uma área de restrições e proteção a áreas de mananciais de abastecimento.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente da circulação de caminhões nas vias públicas de acesso e distribuição. Entretanto, conforme verificado nas Matrizes de Impactos, as paradas e manobras de caminhões, bem como os processos de carga e descarga de material serão realizados no interior do terreno, devido à grande dimensão do mesmo, de modo a evitar a obstrução na via de acesso, e os transportes de materiais poderão ser realizados em horários preestabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ainda, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

Para os processos de raspagem e nivelamento do terreno para o pátio de armazenamento, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e transporte de terra, sendo estes últimos a serem realizados por empresas

devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem a jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, conforme mencionado ao longo do estudo, haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão de obra local será através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município de São José dos Pinhais.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

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

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

Complementarmente, a implantação de calçadas acessíveis facilitará o deslocamento de pedestres e fomentará maior segurança à região, que até então configura um grande vazio urbano. Tendo em vista o porte e altura máxima de 2 pavimentos da construção, pode-se atestar que o empreendimento não interferirá de forma negativa na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região.

A atividade será desenvolvida somente em horário comercial de funcionamento, com manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos para a área, bem como o controle e monitoramento da emissão de poluentes, conforme legislação e normas vigentes.

Quanto ao aspecto econômico, um ponto positivo refere-se à geração de empregos diretos e indiretos que demandará do empreendimento, bem como o aumento de tributação fiscal ao Município de São José dos Pinhais. Conforme mencionado, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento populacional, visto que a população que frequentará o local é caracterizada como flutuante, sendo que a maior parte dos funcionários permanecem no local apenas durante o horário comercial, e a mesma já gera a demanda de equipamentos nos locais aonde reside.

7. PARECER CONCLUSIVO

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, porém esse serviço já foi feito, excluindo-se esse impacto ao empreendimento, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente.

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

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

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

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

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

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV

Responsável Técnico:

DIEGO CARLOS RATKE

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART **1720255420890**

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

INSTITUTO AGRONÔMICO DO PARANÁ - IAPAR. Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: julho de 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Cidades: São José dos Pinhais. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: julho de 2023.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. Sub-Bacias do Alto Iguaçu. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: julho de 2023.

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 100, de 10 de junho de 2015. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 105, de 09 de março de 2016 e alterações pela Lei Complementar n. 108, de 23 de junho de 2016, Lei Complementar n. 111, de 26 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 113, de 22 de novembro de 2016, Lei Complementar n. 123, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 140, de 23 de setembro de 2019. Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016,

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia digital nos anos de 2018 e 2022.

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

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

SOARES, L. M. In DALARI, A; ABREU, S. A. Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

ANEXOS



AO REQUERENTE:

PEDRO PAULO ANDREGHETONI

Em resposta ao protocolo 202510100213908836

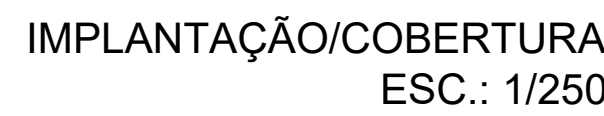
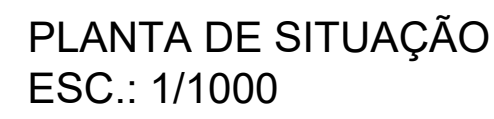
Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202510100213908836 referente à Inscrição Imobiliária nº 14.266.0005.0000, em reunião do dia 06 de outubro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de serviço 3 para fins de construção de escritório, galpão de logística e transportes em geral. **Obs:** Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 22 de outubro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU





CÁLCULO		ESCRITORIO	GALPÃO		TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	320,00m²		995,45m²		1.315,45m²
ÁREA DO PAVIMENTO TERREO	160,00m²		995,45m²		1.155,45m²
ÁREA DO SEGUNDO PAVIMENTO	160,00m²		0,00m²		160,00m²
ÁREA DO TERRENO					12.885,81m²
TAXA DE PERMEABILIDADE					10.706,54m² - 83,04%
TAXA DE OCUPAÇÃO					10,21%
CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO					0,10
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO					13,60m
RECUBO LEGAL					10,00m
RECUBO EFETIVO					15,00m

INFRAESTRUTURA					
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL					
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR					
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR					
COLETA DE LIXO VIA SERVIÇO PÚBLICO					
RUA COM PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA					
INDICAÇÃO FISCAL: 14.298.0005.0000	MATRICULA: 38.143	LOTE: 02	QUADRA N/A	ZONAMENTO: ZS11	PLANTA SUBDIVISÃO

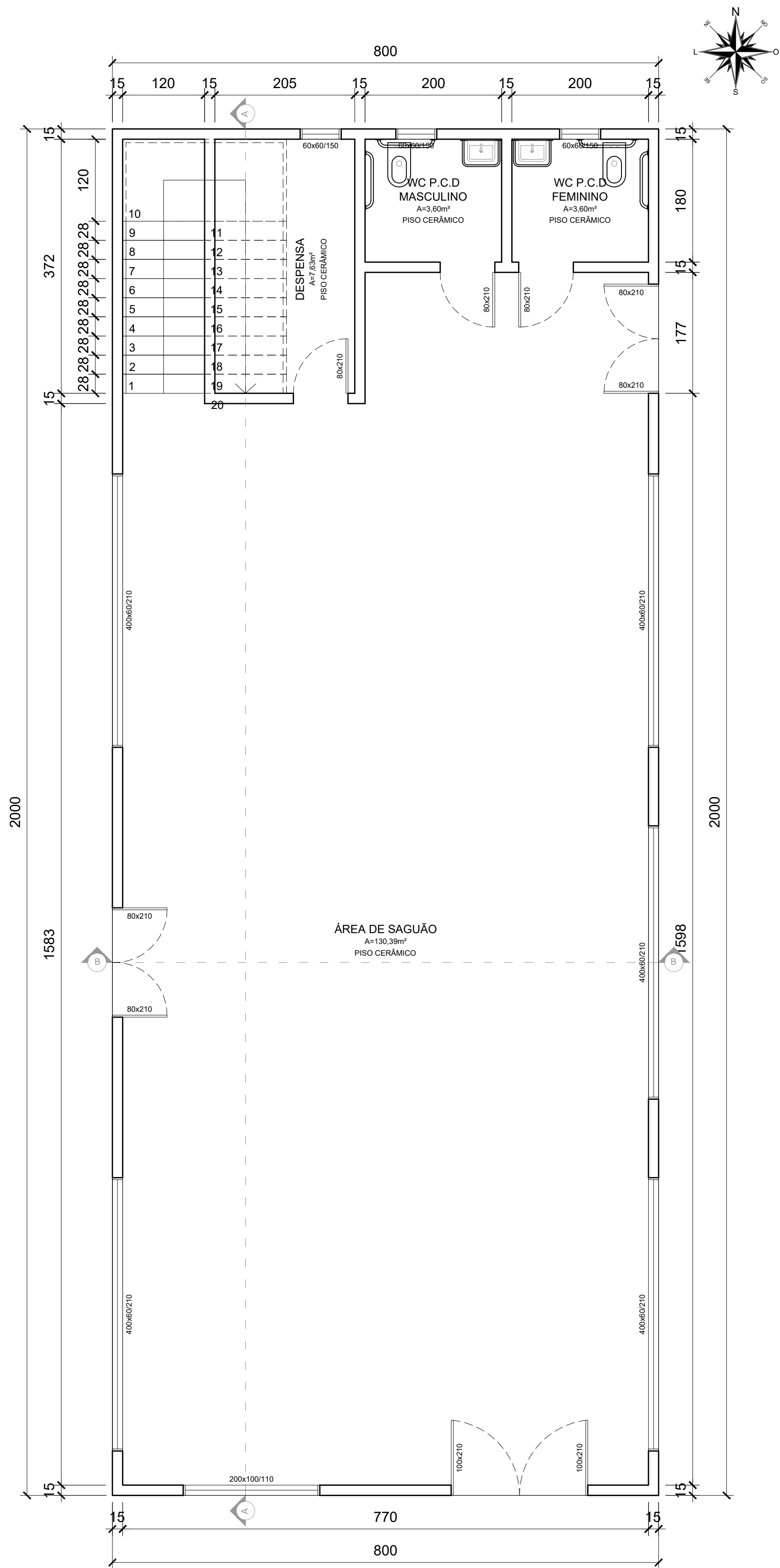
FUNDAÇÃO EM CONCRETO
 CONSTRUÇÃO DE DUAS EDIFICAÇÕES EM PRE MOLDADO, SENDO 1 ESCRITORIO E 1 GALPÃO
 PARA USO DE SERVIÇO 3 - LOGÍSTICA
 ENDEREÇO:
 RUA SILVIO PINTO RIBEIRO, 2030 - COSTEIRA

PROPRIETÁRIO	FRANCA
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ: 44.432-410003-87 PROJETO E EXECUÇÃO:	01 03 REFERÊNCIA: IMPLANTAÇÃO/COBERTURA PLANTA DE SITUAÇÃO
	DATA: 09/10/2023
	ESCALA: INDICADA
	DESENHO: RAFAEL S. ANUNCIATIONE

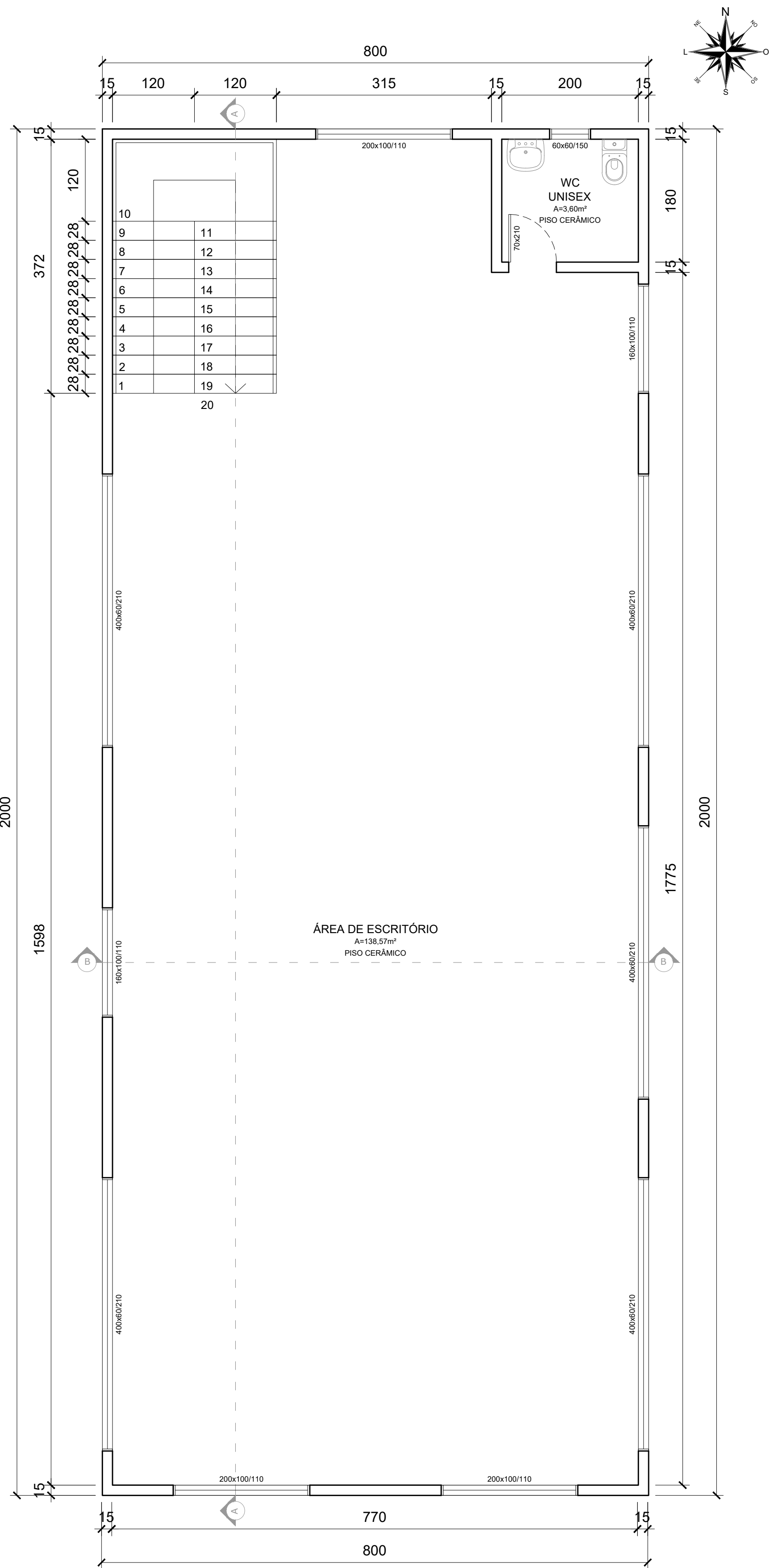
PEDRO PAULO ANDREGHETONI
 CREA PR 08/602

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHOS
 "Declarar-se que a aprovação de projeto aqui aplicada no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade de uma posse do terreno"

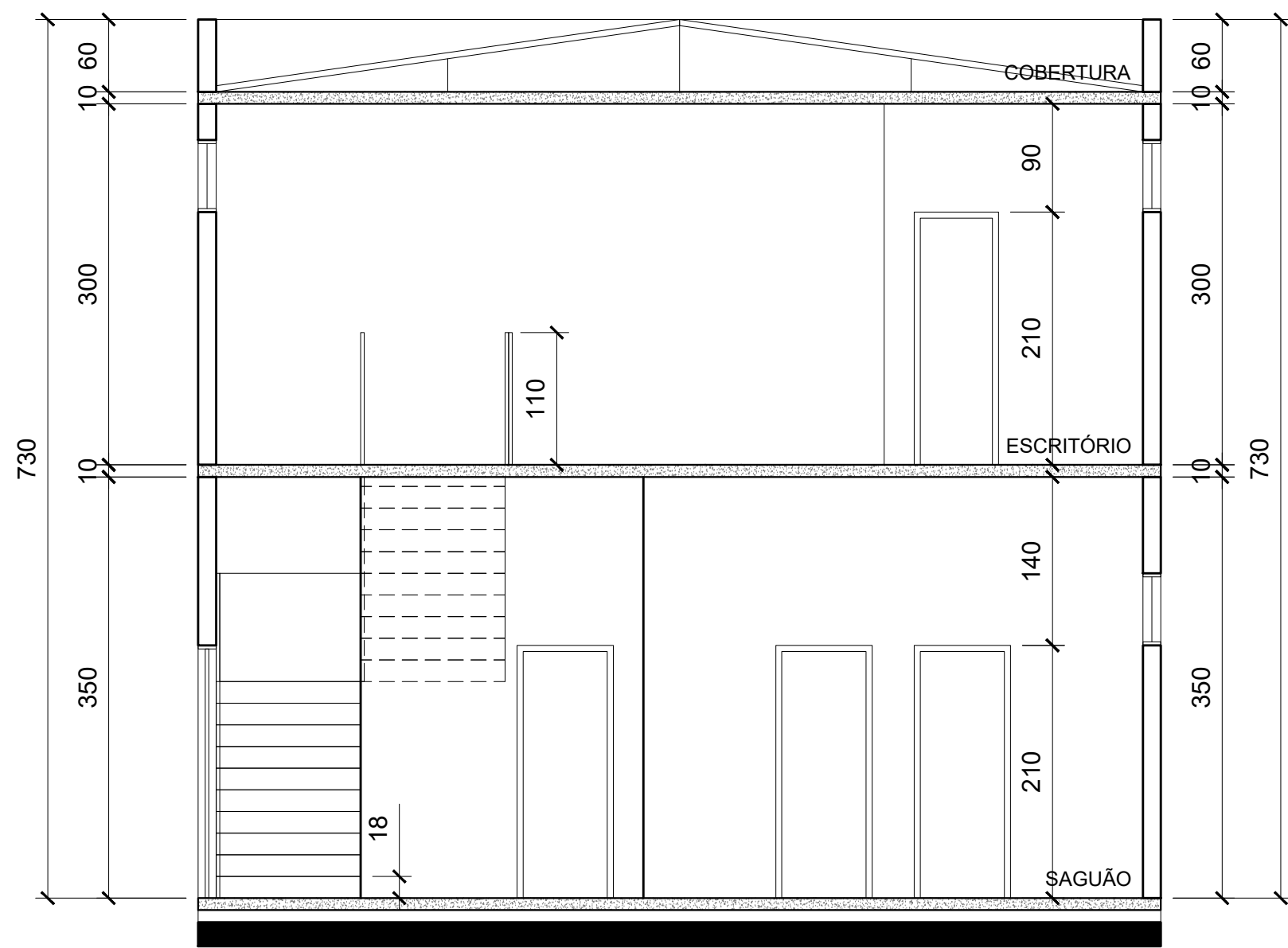
CARIMBO ARQUIVA



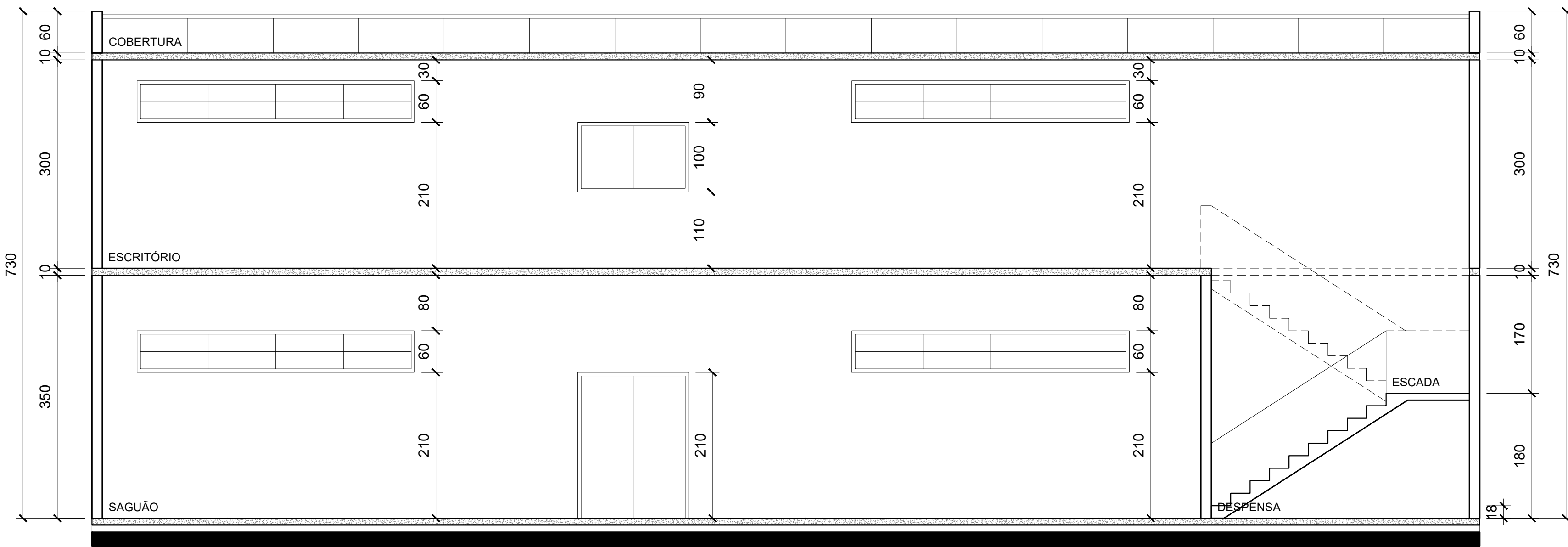
PLANTA BAIXA TÉRREO
SERVIÇO 3 - ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO
ÁREA CONSTRUÍDA TÉRREO = 160,00m²
ESC.: 1/50



PLANTA BAIXA SUPERIOR
SERVIÇO 3 - ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO
ÁREA CONSTRUÍDA TÉRREO = 160,00m²
ESC.: 1/50

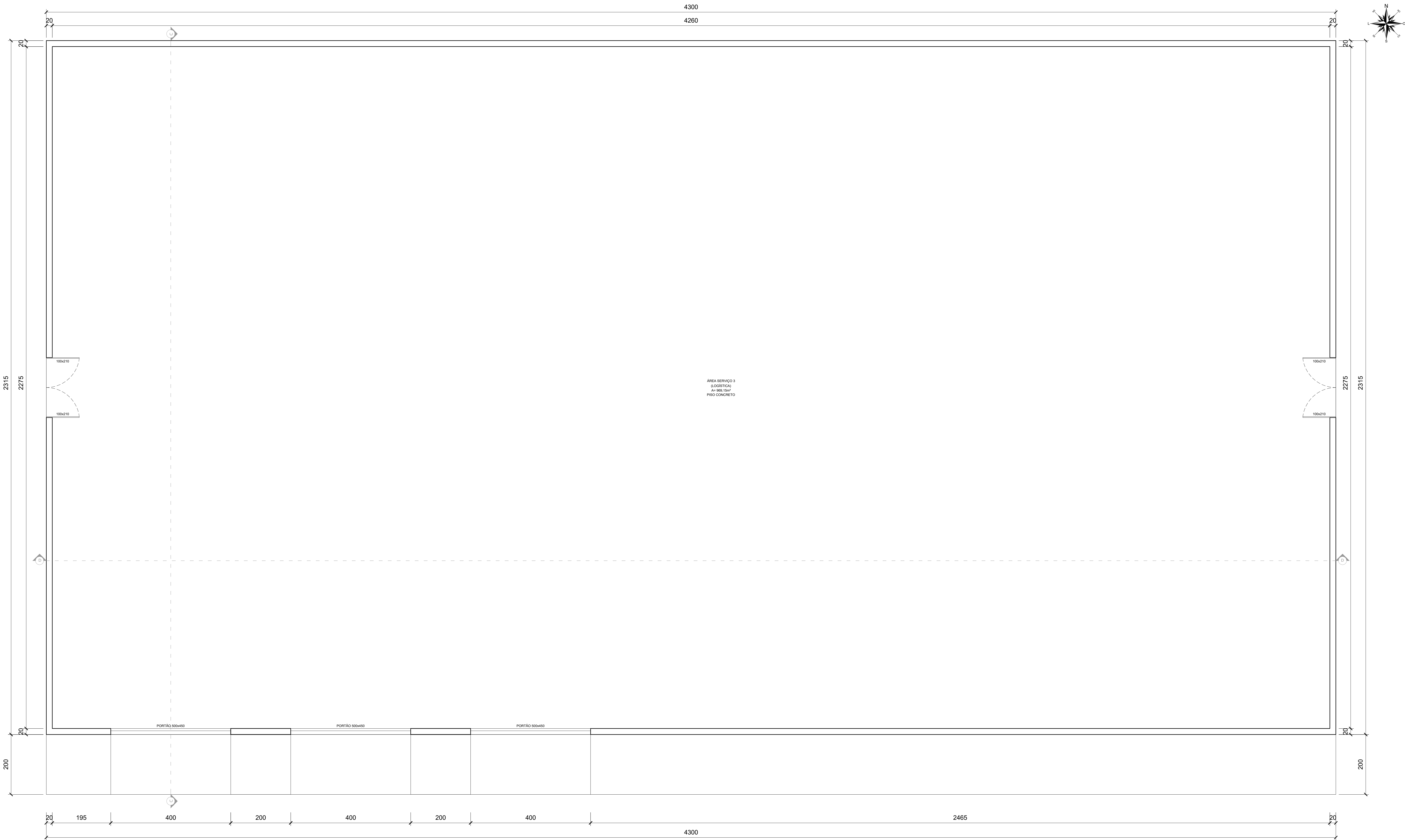


CORTE BB - ESCRITÓRIO
ESC.: 1/50

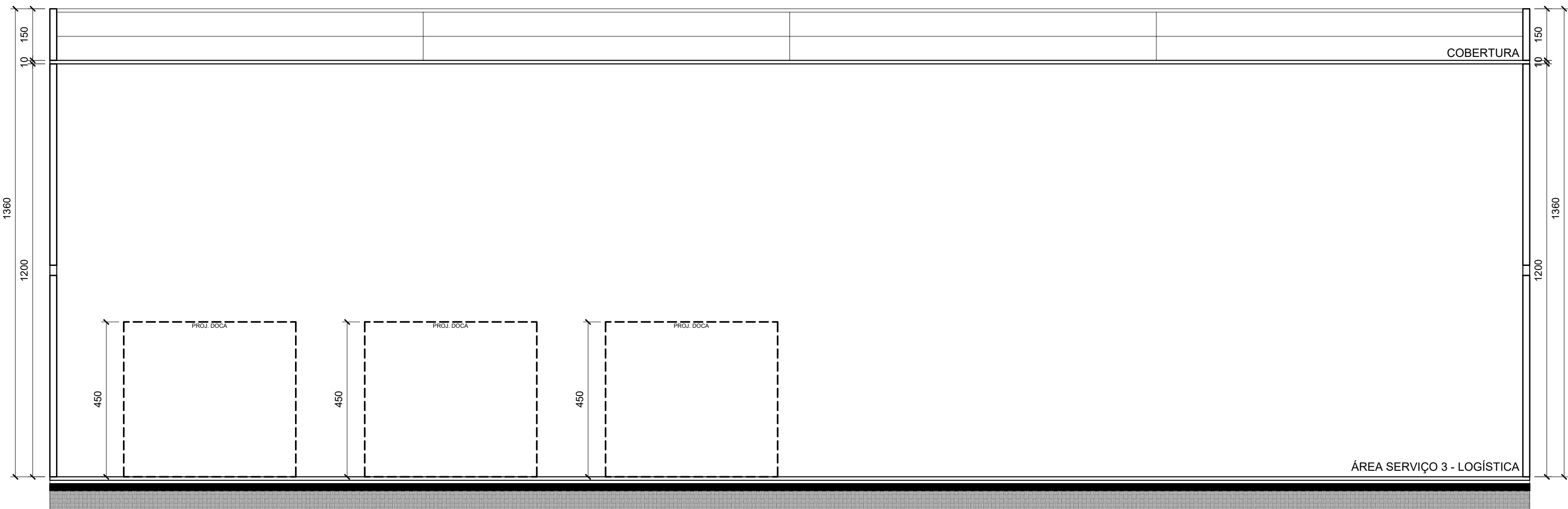


CORTE AA - ESCRITÓRIO
ESC.: 1/50

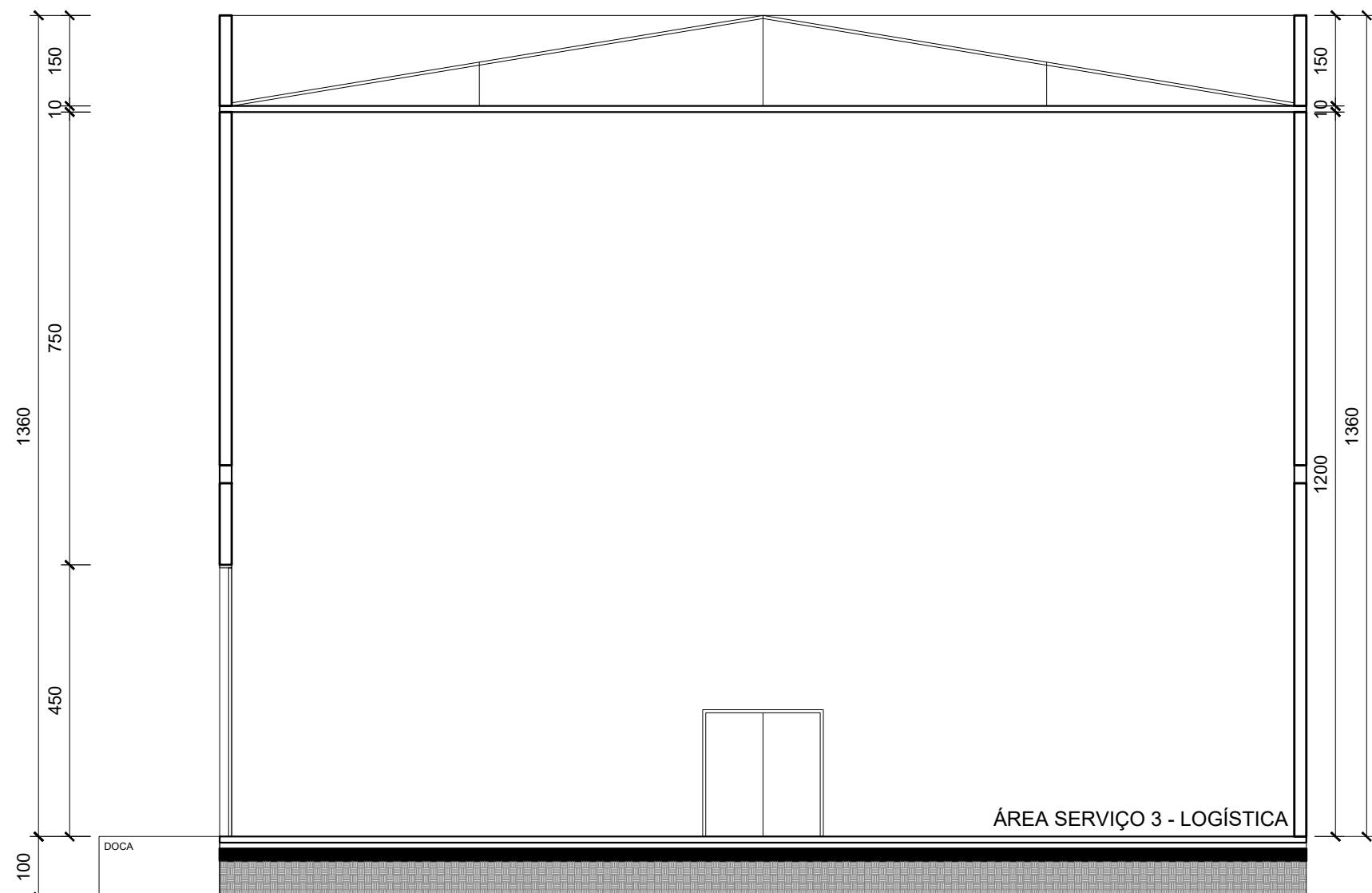
INDICAÇÃO FISCAL: 14.286.0005.0000	MATRÍCULA: 39.143 (1%.)	LOTE: 02	QUADRA: N/A	ZONEAMENTO: ZB1	PLANTA: SUBDIVISÃO
TÍTULO DA OBRA: CONSTRUÇÃO DE DUAS EDIFICAÇÕES EM PRÉ MOLDADO, SENDO 1 ESCRITÓRIO E 1 GALPÃO PARA USO DE SERVIÇO 3 - LOGÍSTICA ENDEREÇO: RUA SILVIO PINTO RIBEIRO, 2030 - COSTEIRA					
PROPRIETÁRIO:					PRONOME: 02 03
MARIA LUIZA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CPF: 44.432.410/0001-87					REFERÊNCIA: PLANTA BAIXA ESCRITÓRIO TÉRREO PLANTA BAIXA ESCRITÓRIO SUPERIOR CORTE AA CORTE BB
PEDRO PAULO ANDREGHETONI CREA PR 68.8920					DATA: 09/10/2023 ESCALA: DESENHO: RÁFAEL S. ANJUNGAÇÃO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS: "Declaramos que a aprovação de projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno" CARIMBO APROVA					



PLANTA BAIXA
SERVIÇO 3 - GALPÃO DE LOGÍSTICA
ÁREA CONSTRUIDA: 995,45m²
ESC.: 1/50



CORTE DD - GALPÃO
ESC.: 1/100



CORTE CC - GALPÃO
ESC.: 1/100

INDICAÇÃO FISCAL: 14.286.0005.0000	MATRÍCULA: 35.143 (1º/2)	LOTE: 02	QUADRA: N/A	ZONEAMENTO: ZB1	PLANTA: SUBDIVISÃO
TÍTULO DA OBRA: CONSTRUÇÃO DE DUAS EDIFICAÇÕES EM PRÉ MOLDADO, SENDO 1 ESCRITÓRIO E 1 GALPÃO PARA USO DE SERVIÇO 3 - LOGÍSTICA ENDEREÇO: RUA SILVIO PINTO RIBEIRO, 2030 - COSTEIRA					
PROPRIETÁRIO:					PRONOME: 03 03
MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CPF: 44.432.410/0001-87					REFERÊNCIA: PLANTA BAIXA GALPÃO CORTE CC CORTE DD
PEDRO PAULO ANDREGHETONI CREA PR 01.89210					DATA: 09/10/2023 PROJETO E EXECUÇÃO: ESCALA: DESENHO: RAFAEL S. ALBUQUERQUE
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS: "Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do município, do direito de propriedade ou de posse do terreno." CARIMBO APROVA					

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 44.432.410/0001-87 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 30/11/2021
NOME EMPRESARIAL MARIA LUISA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *)			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios (Dispensada *)			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AL ARPO	NÚMERO 2816	COMPLEMENTO APT 01	
CEP 83.010-290	BAIRRO/DISTRITO OURO FINO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO MLUISA.BENS@GMAIL.COM		TELEFONE (41) 9188-6688	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 30/11/2021	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

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

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

Página: **1/1**

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

Página 1 de 7

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

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

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

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

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

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

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

Cláusula Segunda: Cláusula de reversão de doação:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo I – Denominação, Sede, Objeto e Prazo.

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

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

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

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

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

Capítulo II – Do Capital Social.

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

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

Capítulo III– Das Quotas, Responsabilidade e Administração.

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

Cláusula Sexta: Cláusula de reversão de doação:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Havendo lucros, o valor líquido será distribuído aos sócios na proporção de suas quotas.
- b) Havendo prejuízo, o valor líquido será suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

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

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

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

Capítulo V – Da Retirada ou Sucessão de Sócios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VII – Da Dissolução, Desimpedimento e Divergência.

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

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

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

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

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

Capítulo VIII – Das Disposições Gerais.

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

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

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

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

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

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

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

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



ASSINATURA ELETRÔNICA

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

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



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

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

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



P
R



VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL
2292460491

NOME
GUILHERME CREPLIVE ZEM

DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF
77940014 SESP PR

CPF
069.046.389-82

DATA NASCIMENTO
18/07/1990

FILIAÇÃO
LELIO ZEM
MARINA CREPLIVE ZEM

PERMISSÃO
ACC
CAT. HAB.
AD

Nº REGISTRO
04501188610

VALIDADE
09/12/2031

1ª HABILITAÇÃO
14/11/2008





2292460491

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO JOSE DOS PINHAIS, PR

DATA EMISSÃO
09/12/2021

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

47831010101
PR920327473

PARANÁ

DENATRAN CONTRAN

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN