

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**GALPÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO
SERVIÇO 2 e 3**

VERSÃO 1
ANO 11/2025

PROPRIETÁRIO:

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA
CNPJ: 10.175.323/0001-70

Rua Antonio Bianchetti, Nº 400, Lote E953, Bairro Iná
CEP: 83065-370– São José dos Pinhais – Paraná

Inscrição Imobiliária
01.222.0025.0000



À
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito – SEMUTT
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU

Apresenta-se, por meio deste, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado pela empresa **MPrécoma Engenharia e Construções LTDA**, para fins de análise e emissão de parecer técnico pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Responsável Técnico:
Engenheiro Civil Marcelo Précoma
CREA 30.454 / D-PR

Colaboração Técnica:
Arquiteto Gabriel Dezordi Daros
CAU A254133-5 PR

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	5
LISTA DE MAPAS	6
LISTA DE TABELAS	6
1. INTRODUÇÃO.....	8
2. INFORMAÇÕES GERAIS	9
2.1 Empreendimento	9
2.2 Proprietário	9
2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica	9
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
3.1 Identificação do imóvel.....	10
3.2 Características Ambientais e Físicas.....	14
3.2.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos	14
3.2.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia.....	17
3.2.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora	20
3.3 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos	21
4. ASPECTOS URBANÍSTICOS	25
4.1 Macrozoneamento.....	25
4.2 Zoneamento	28
4.3 Parâmetros Construtivos.....	28
4.4 Ocupação do Solo do Município.....	29
4.5 Diretriz Viária.....	29
4.6 Outras Aspectos Urbanísticos – Zona Area Aeroportuária.....	31
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	33
5.1 Classificação da Atividade	33
5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga	33
5.3 Permeabilidade do Solo.....	35
5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo	35
5.5 Horário de Funcionamento.....	36
5.6 Funcionários e clientes	36
5.7 Circulação de Veículos.....	37
5.8 Terraplanagem	37
5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas.....	38
5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais	38
5.9.2 Esgotamento Sanitário	38
5.9.3 Abastecimento de Água	39
5.9.4 Energia Elétrica.....	39

5.9.5	Resíduos Sólidos - Demanda	40
6.	ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	41
6.1	Delimitação das áreas de influência	41
6.2	Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo	44
6.3	Sistema Viário Local	49
6.4	Transporte Coletivo	52
6.5	Acessos e Percursos de Carga e Pessoas.....	56
6.6	Infraestrutura Urbana	59
6.7	Equipamentos e serviços comunitários.....	59
7.	AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	63
7.1	Identificação dos impactos.....	63
7.2	Adensamento Populacional	69
7.3	Equipamento Urbanos e Comunitários	69
7.4	Uso e Ocupação do Solo	69
7.5	Valorização imobiliária.....	70
7.6	Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público	70
7.7	Empreendimentos do Entorno.....	71
8.	PARECER CONCLUSIVO.....	72
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS	75
9.	ANEXOS	78

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel – outubro 2025.....	11
Figura 2 - Vista frontal do imóvel a partir do acesso junto à Rua Antonio Bianchetti.....	14
Figura 3 – Mapa de altimetria da área de estudo.....	15
Figura 4 – Topografia.....	17
Figura 5 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu	18
Figura 6 – Hidrografia.....	20
Figura 7 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.....	21
Figura 8 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.	22
Figura 9 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.	23
Figura 10 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.	24
Figura 11 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural.....	28
Figura 12 - Posição Diretriz Metropolitana AMEP 2023.....	30
Figura 13 – Cone de Aproximação e Curva de Ruído	32
Figura 14 - Lote E953 - Frente	39
Figura 15 - Lote em Frente ao Empreendimento.....	44
Figura 16 - Lotes ao entorno do Empreendimento	45
Figura 17 – Usos de Serviços ao Entorno do Lote.....	45
Figura 18 - 6º Grupamento de Bombeiros, a 310 metros do Lote	46
Figura 19 – Empresas de Transportes.....	46
Figura 20 – Esporte e Lazer.....	47
Figura 21 – Unidade Básica de Saúde	47
Figura 22: Uso comercial	48
Figura 23: Uso Residencial.....	48
Figura 24: Avenida Rui Barbosa Sentido BR 277 (Esquina com a Rua Antonio Bianchetti)	51
Figura 25: Avenida Rui Barbosa Sentido BR 376 (Esquina com a Rua Antonio Bianchetti)	52
Figura 26: Ponto de ônibus na Rua Antonio Bianchetti (poste sem abrigo, esquina com a Avenida Rui Barbosa), a 140 metros do Empreendimento.....	53
Figura 27: Ponto de ônibus (com poste e abrigo), a 200 metros do Empreendimento	54
Figura 28- Escola Municipal Narciso Mendes.....	61
Figura 29 - Saúde – Unidade Básica de Saúde Afonso Pena	61
Figura 30 - Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann.....	62
Figura 31 - Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann.....	62

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso	12
Mapa 2 - Atlas Municipal – Bairro Iná.....	13
Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Pequeno.....	19
Mapa 4 - Macrozona de São José dos Pinhais.....	26
Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo	43
Mapa 6: Rua Antonio Bianchetti.....	50
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento	55
Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02	57
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04	58
Mapa 10: Equipamentos Comunitários	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula	10
Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.....	16
Tabela 3 - Parâmetros Urbanísticos e de Ocupação.....	29
Tabela 4 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento conforme Código de Obras de São José dos Pinhais	34
Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento.....	34
Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica.....	36
Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra.....	65
Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública	66
Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana.....	67
Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais	68

CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA		
VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO
01	10/11/2025	VERSÃO INICIAL
PROJETO	EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
CLIENTE	BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA	
OBSERVAÇÕES		

1. INTRODUÇÃO

O documento em questão busca análise quanto aos impactos decorrentes da implantação de galpões pré-moldados destinados a locação para uso em serviços de logística e depósitos com carga e descarga interna ao imóvel, classificado como serviço 2 e 3, dada sua característica e porte, segundo a Lei - SEMUTT – **Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações** (alterada pela LC nº 110 de 16 de agosto de 2016 e LC nº 124 de 19 de julho de 2018) – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

O Conselho Municipal de Planejamento Desenvolvimento Urbano - CMPDU deferiu o Uso e Ocupação através protocolo nº 202509113811423575 junto a Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito, que em decorrência julgaram pelo deferimento referente ao uso de permissível para permitido de serviço 2 e 3, para fins de instalação de barracão para fins de locação (anexo 5), solicitou este Estudo para avaliação e continuidade da análise deste pedido.

O imóvel está localizado no bairro Iná, nesta Cidade, com previsão de acesso único pela Rua Antonio Bianchetti, o empreendimento compreende edificações em estrutura pré-moldada, que são compostas por galpões térreos destinados às atividades de prestação de serviços de depósitos logísticos e edificações com setores administrativos. As construções também serão constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento e guarita com toda infraestrutura (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica).

A necessidade deste estudo chamado de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e determinado pela Lei Complementar N° 100/2015 de 10 de junho de 2015, que institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais, e com base no Artigo 28° da Lei Complementar N° 107/2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município que em ser tratando de uso de serviço acima de 5.000 metros quadrados de área construída e área efetiva de uso e ocupação. Para tanto, o trabalho que segue foi elaborado com o propósito de subsidiar a construção, discussão e implantação do objeto de estudo junto à comunidade e divide-se em duas escalas, a macro escala, que trata do entorno imediato ao imóvel, e a microescala, que esclarece características específicas do empreendimento.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

BARRACÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO - SERVIÇO 2 e 3

Endereço: Rua Antonio Bianchetti, nº 400, Lote E953, Bairro Iná.

Inscrição Imobiliária: 01.222.0025.0000

CEP: 83065-370 – São José dos Pinhais – PR.

2.2 Proprietário

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA

CNPJ: 10.175.323/0001-70

Endereço: R FRANCISCO ROCHA, Nº 62, CONJ 1607 ANDAR 16 COND TRIUMPHCENTER

BATEL

CEP 80.420-130, Curitiba – PR

Sócio principal: Lineo Orlando Bizetto

CPF: 391.749.569-49

Contato: (41) 3434-2596

2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, Nº 2911, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Précoma -CREA 30.454 D/ PR.

Contato: (41) 3035-2319

E-mail: mprecoma@mprecoma.com.br

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde a lote localizado na Rua Antonio Bianchetti, Bairro Iná, nesta cidade. Com inscrição 01.222.0025.0000, o terreno conta com área de 12.946,12 metros quadrados, está inscrito sob matrícula 86.322 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais – Anexo 01.

A Tabela 1 ilustra as dimensões do lote conforme descrito em sua matrícula de registro de imóveis.

LIMITES	DIMENSÕES
Testada (1)	116,14 m
Lateral Esquerda (2)	111,47 m
Fundos (3)	116,14 m
Lateral Direita (4)	111,47 m
Perímetro	455,22 m
Área Total	12.946,12 m ²

Tabela 1 - Dimensoes do Lote Conforme Matrícula

Fonte: O Autor, 2025.

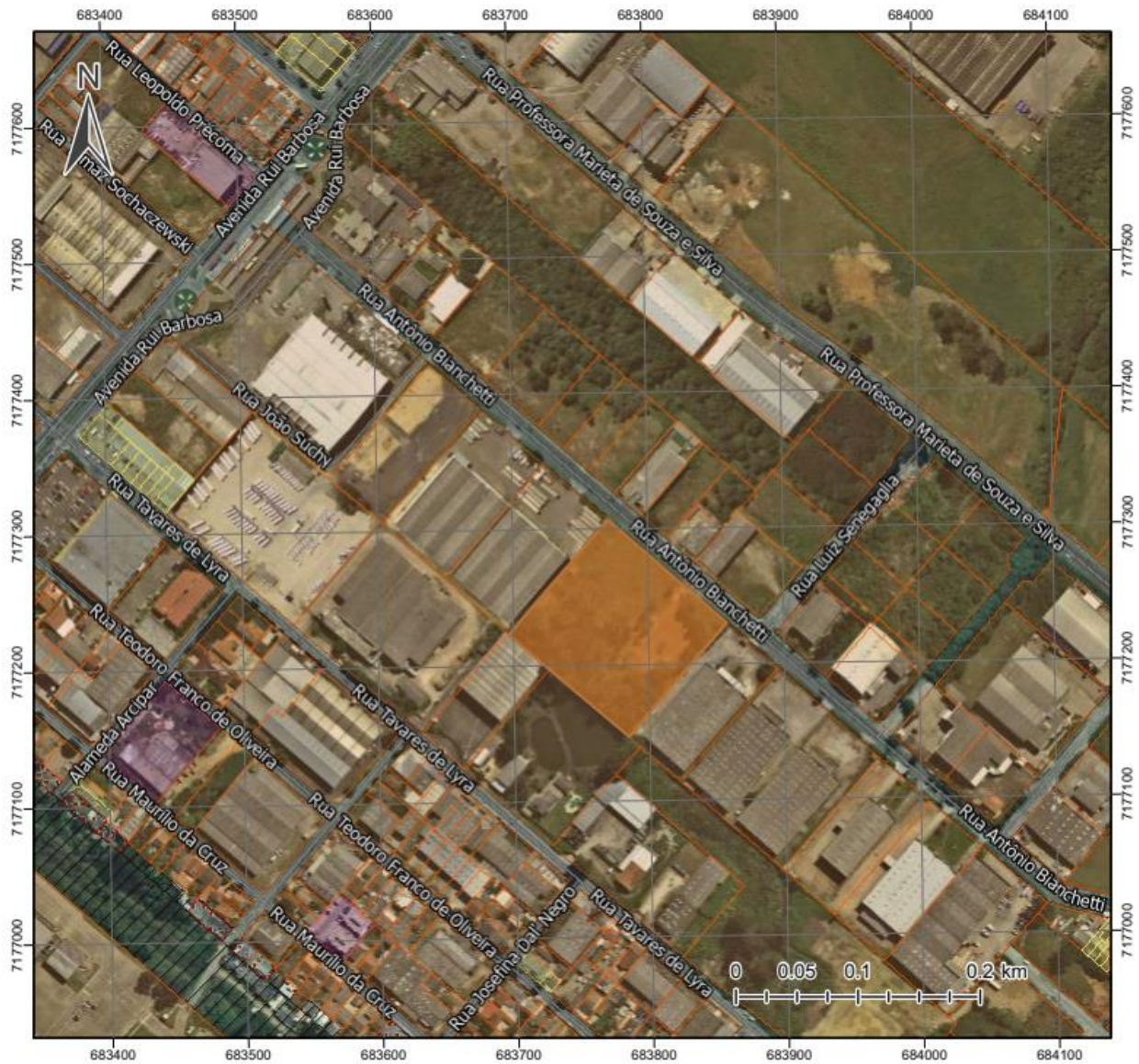
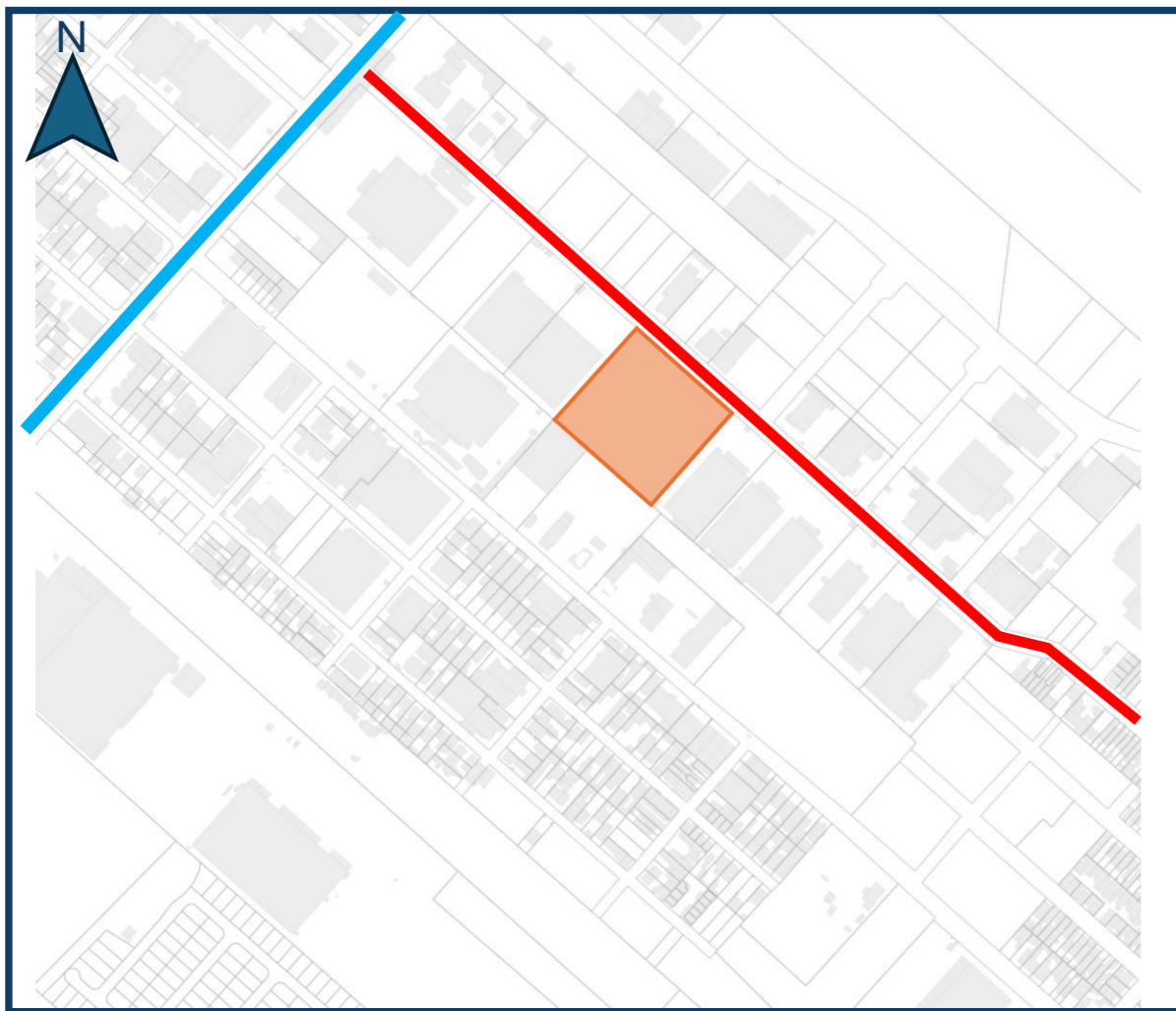


Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel – outubro 2025

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso



Sem Escala

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Rua Antonio Bianchetti (asfalto)
- Avenida Rui Barbosa (asfalto)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AIi / 1000m

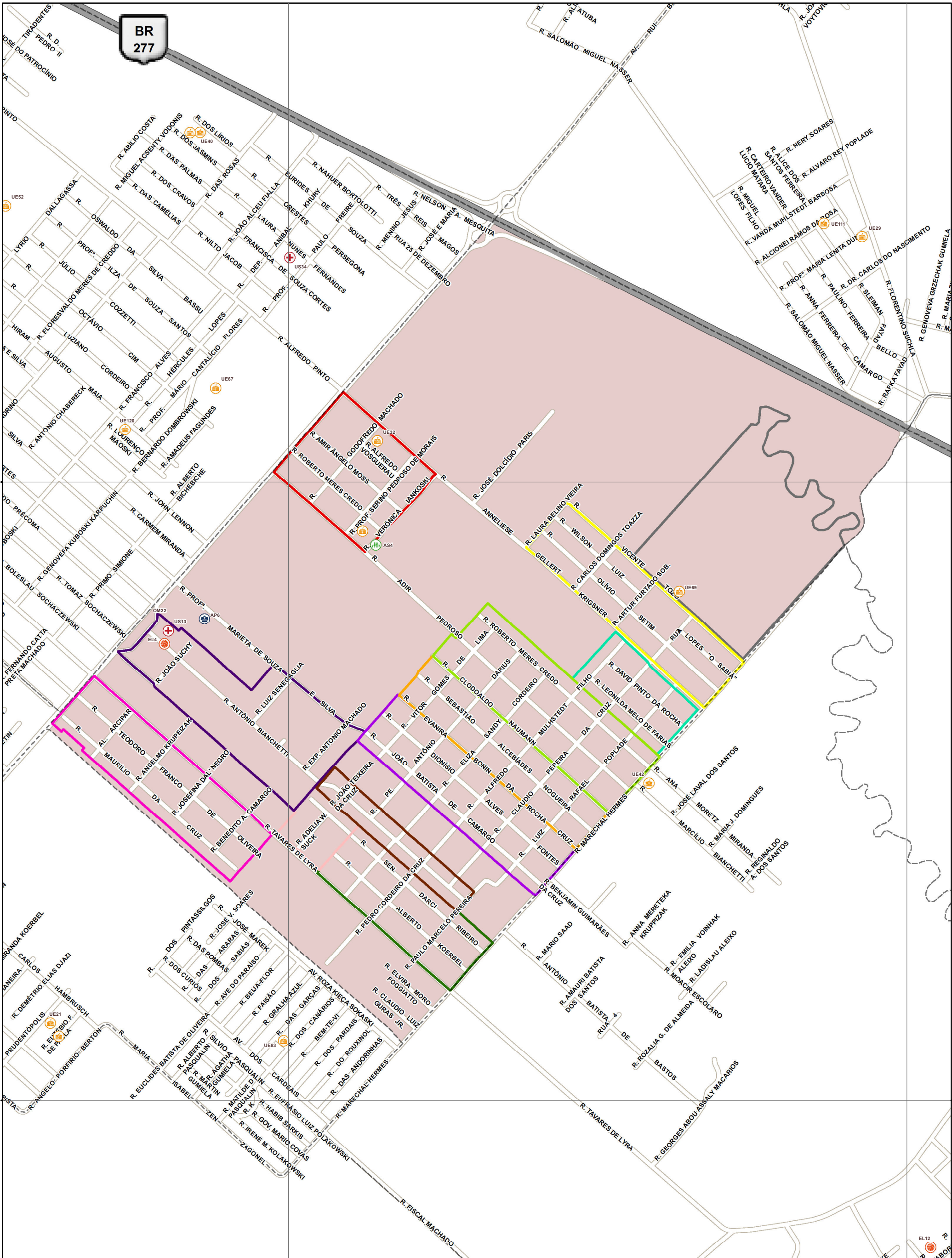


MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

Mapa 2 - Atlas Municipal – Bairro Iná



LEGENDA

Data de Elaboração: 17/10/2017

ELABORAÇÃO: DIVIM / GEO
 FONTE: CARTOGRAFIA:
 - PMSIP[2000-2017]
 IMAGEM:
 - PRICIDADE [2012]
 ESCALA: 1:11.240

ESCALA GRÁFICA

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

CARTOGRAFIA ORTIDA ATRAVÉS DE RESTITUIÇÃO AEROFOTOGRAMÉTRICA EM ESCALA CADASTRAL 1:2.000(PMSIP1999) E DE PLANEJAMENTO 1:50.000(DSG1996) - ATUALIZAÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO ATRAVÉS DE TÉCNICAS PRECISAS DE Mapeamento.

MAPA DE REFERÊNCIA GERAL

BAIRRO INÁ

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS CIDADE DA GENTE

SECRETARIA DE URBANISMO
 DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

3.2 Características Ambientais e Físicas

3.2.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos

O levantamento topográfico foi elaborado pelo técnico em agrimensura PAULO SÉRGIO CASTILHO – Técnico em Estradas CFT BR 55315763900 – Anexo 10. Através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e pelo Instituto de Águas do Paraná (Instituto Água e Terra), constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição do Rio Pequeno / Rio Iguazu.



Figura 2 - Vista frontal do imóvel a partir do acesso junto à Rua Antonio Bianchetti.

Fonte: Google Earth, 2025.

Segundo base de dados georreferenciados do Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), e de acordo com o levantamento topográfico no local, verificou-se que o Lote E953 corresponde a um terreno de topografia praticamente plana com declividade sentido dos fundos para frente, com cota média de 891.145 metros relação ao nível do mar, e testada praticamente acompanha a declividade da Rua Antonio Bianchetti. O terreno possui uma profundidade de aproximadamente 1,70 metros e sua cota altimétrica chegando a 891,00 metros em média, como podemos observar no Mapa de Altimetria da área na figura a seguir.



Figura 3 – Mapa de altimetria da área de estudo.

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

Quanto à declividade, verificam-se na propriedade valores entre 0% até 10%, sendo os valores da classe de declividade predominante abaixo de 5%, conforme demonstrado pela figura 3 e 4. Desta forma classifica-se, de forma geral, o terreno como plano a suave ondulado segundo a classificação da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2009) ver Tabela 2.

Intervalo de declividade	Classe Atribuída
0 – 3%	Plano
3 – 8%	Suave Ondulado
8 – 20%	Ondulado
20 – 45%	Forte Ondulado
45 – 75%	Montanhoso

Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.

Fonte: O Autor, 2025.

O Mapa interativo da topographic-map.com mostra altimétrica média do imóvel, o que mostra que imóvel plano e levemente ondulado com declividade para fundos.



Figura 4 – Topografia.

Fonte: Topographic-map.com

3.2.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia

Em relação a hidrografia o imóvel A área em estudo encontra-se inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Alto Iguaçu, sendo drenada pela bacia do Rio Pequeno, rio que se encontra ao leste da área, e é para onde corre o fluxo de águas superficiais durante as enxurradas

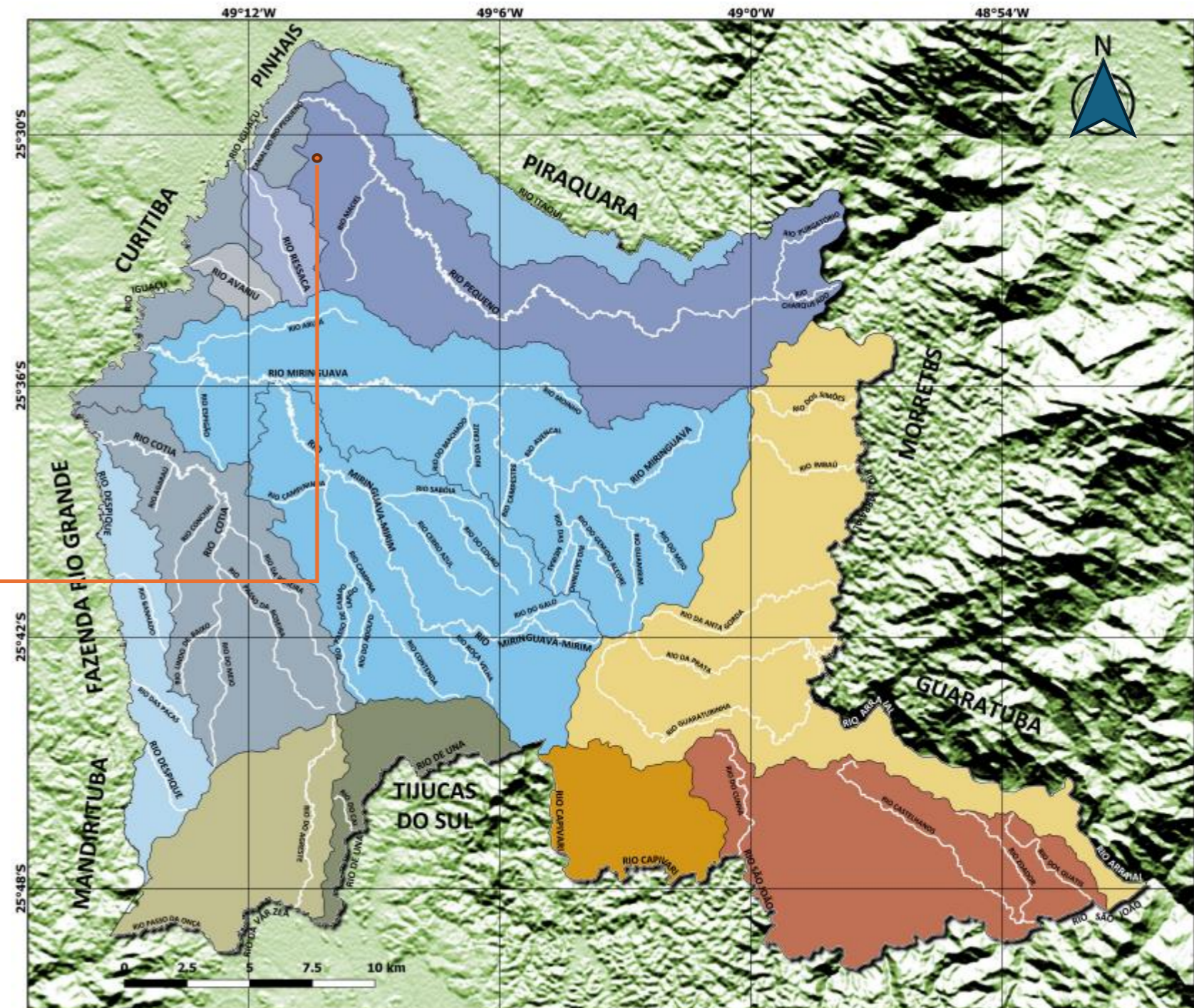
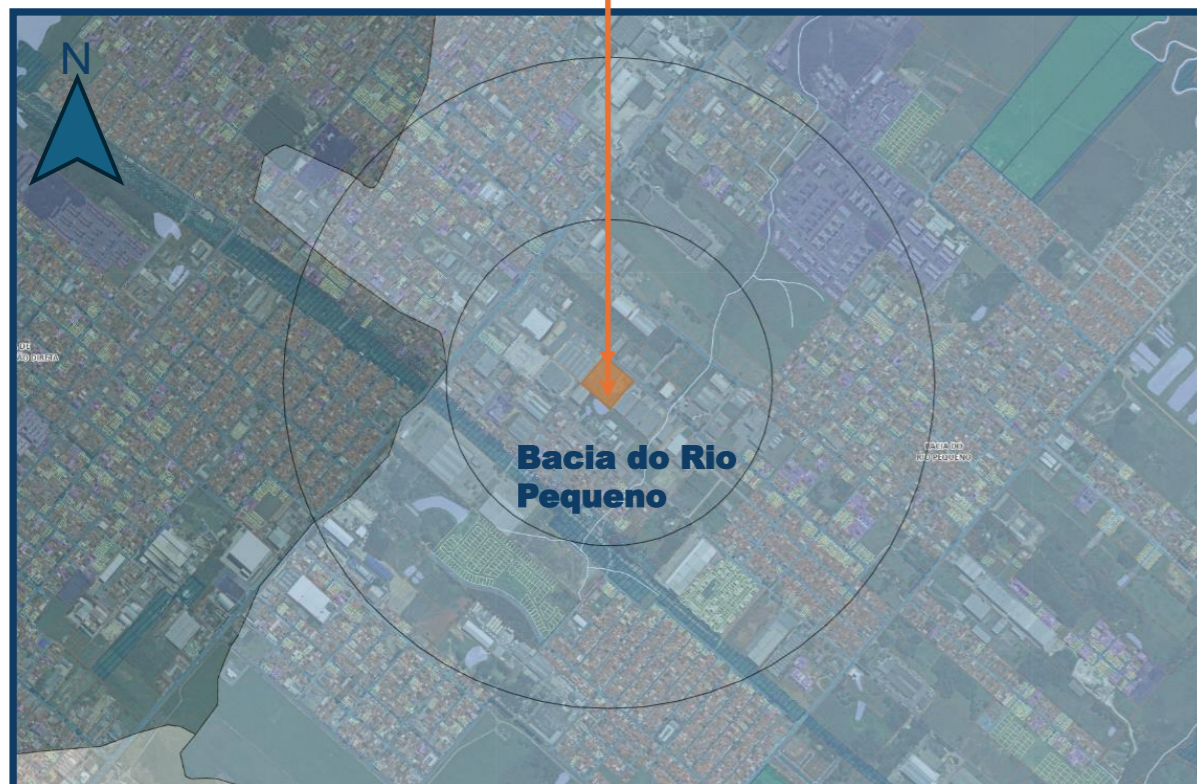
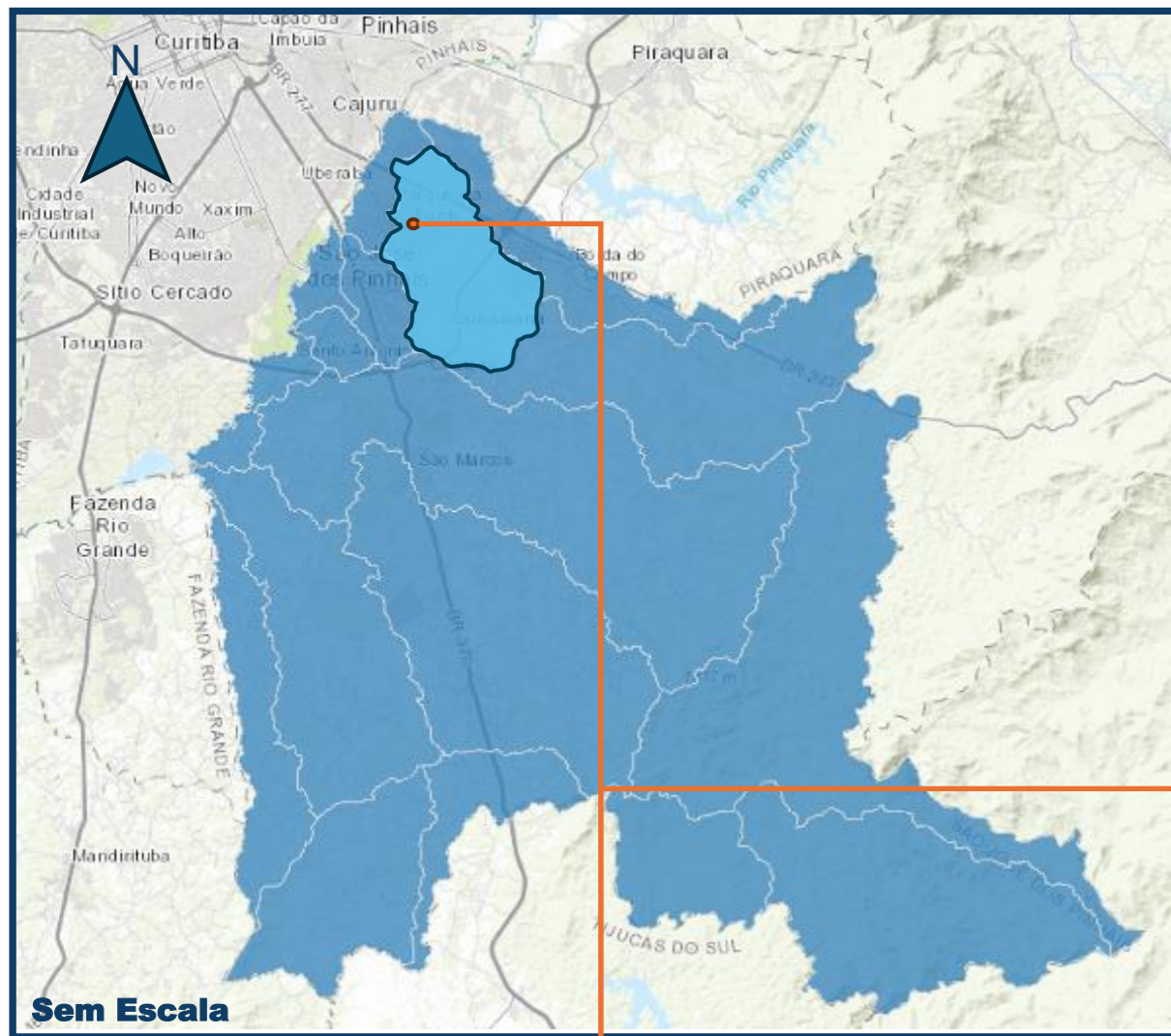


Figura 5 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu

Autor: C S WEBER Geologia - 2024

Durante o caminhamento técnico realizado na área de estudo, não foram identificadas nascentes internamente ao imóvel.

Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Pequeno



Legenda

- Perímetro Municipal
- Bacias Hidrográficas**
- Área de Contrib. Direta do Alto Iguaçu
- Bacia do Rio Arraial
- Bacia do Rio Avariú
- Bacia do Rio Capivari
- Bacia do Rio Cotia
- Bacia do Rio da Várzea
- Bacia do Rio de Una
- Bacia do Rio Despique
- Bacia do Rio Itaqui
- Bacia do Rio Miringuava
- Bacia do Rio Miringuava-Mirim
- Bacia do Rio Pequeno
- Bacia do Rio Ressaca
- Bacia do Rio São João

Fonte: Águas Paraná, 2018 e COMEC, 2010.

MAPA 03: SUB-BACIAS DO RIO IGUAÇU – BACIA DO RIO MIRINGUAVA MIRIM

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

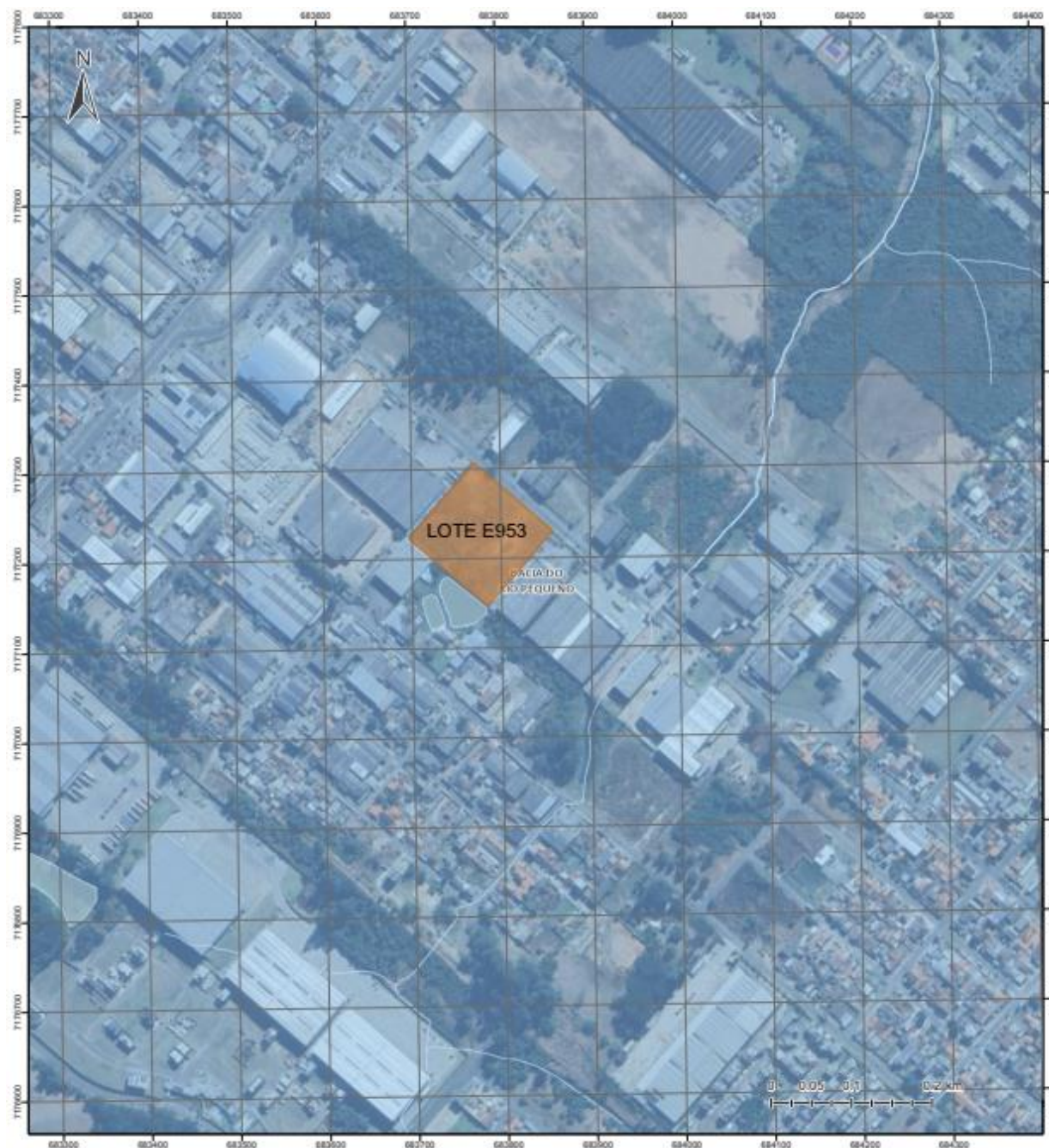


Figura 6 – Hidrografia.

Autor: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

3.2.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora

O imóvel não apresenta bosque, reserva legal, cuross d'água, nem fauna e flora, o lote urbano esta inserido dentro área chamada de Núcleo Industrial Afonso Pena, criando pela Prefeitura para este fim, consentar instalacao imovel para fins comerciais e industriais.

3.3 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos

A classificação climática de Köppen para São José dos Pinhais é **Cfb**, que corresponde a um clima temperado oceânico ou subtropical úmido, com temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C e sem estação seca definida. As temperaturas são amenas em média do mês mais quente é inferior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Não há um período claramente definido de seca, com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. Nos meses de verão, devido ao maior aquecimento da superfície terrestre e conseqüente aumento da evaporação e formação de nuvens, é comum a ocorrência de chuvas com altos volumes em curto espaço de tempo. Embora não seja uma característica dominante, geadas podem ocorrer com alguma frequência no inverno. Essa classificação reflete as condições climáticas gerais do município, que, apesar de estar localizado no estado do Paraná, apresenta características mais próximas de um clima subtropical úmido.

O gráfico abaixo mostra o número mensal de dias de sol, parcialmente nublados, nublados e de precipitação. Dias com menos de 20% de cobertura de nuvens são considerados como dias de sol, com 20-80% de cobertura de nuvens como parcialmente nublados e com mais de 80% como nublados.

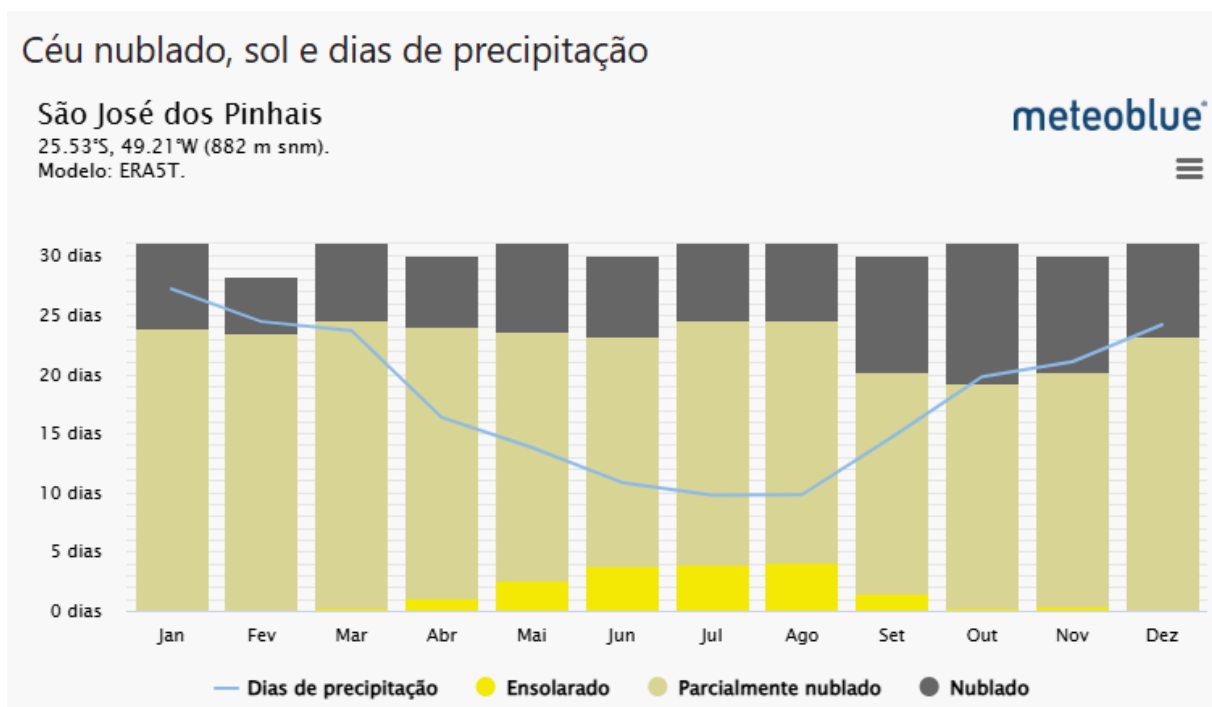


Figura 7 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

O diagrama da temperatura máxima para São José dos Pinhais mostra quantos dias por mês atingem determinadas temperaturas.

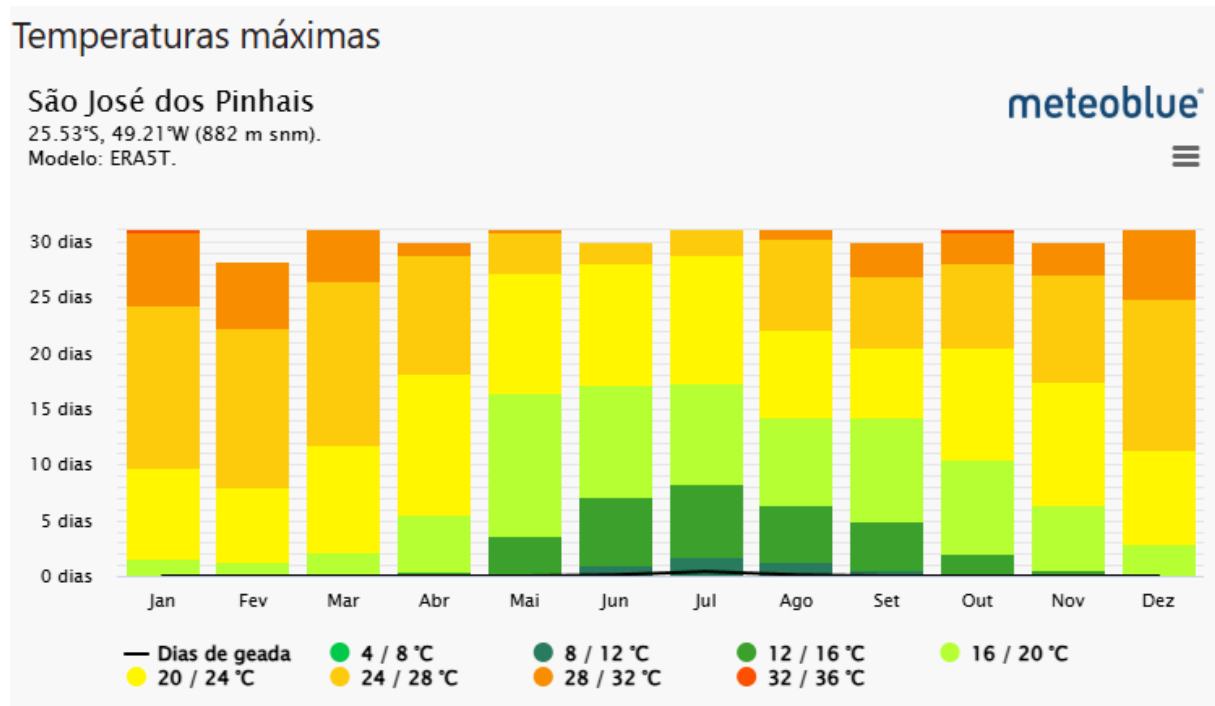


Figura 8 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

O diagrama da precipitação para São José dos Pinhais mostra em quantos dias por mês, determinadas quantidades de precipitação são atingidas. Em climas tropicais e de monção, os valores podem estar subestimados.

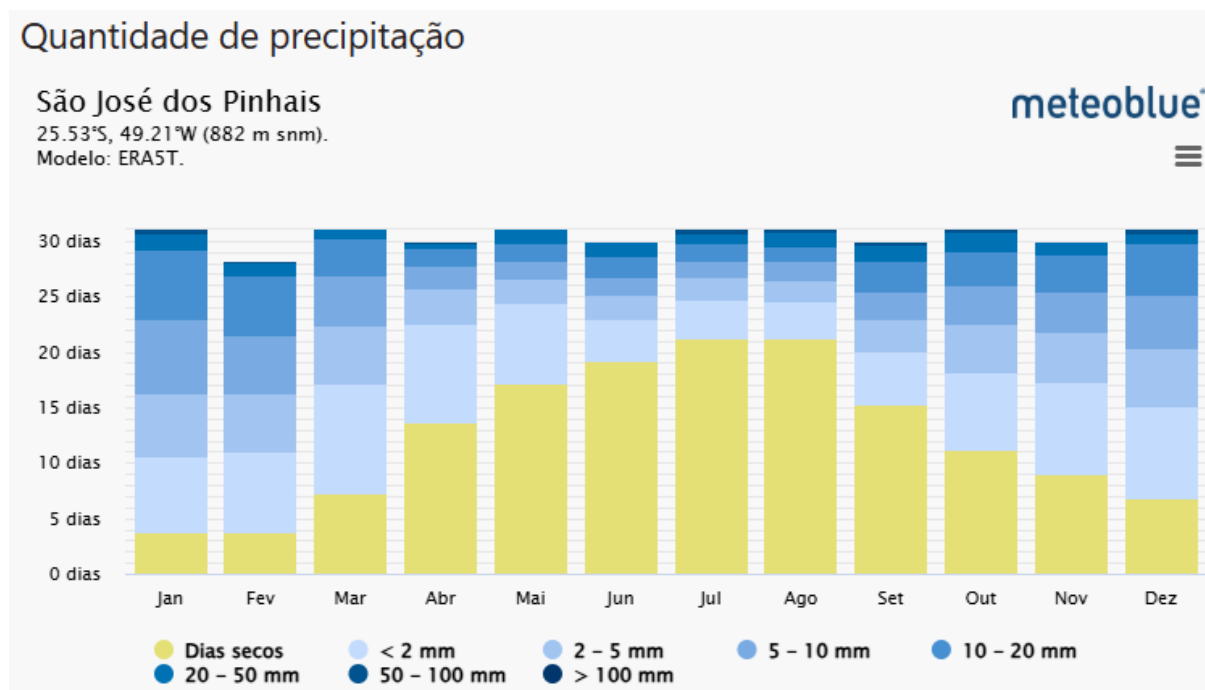


Figura 9 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

Em São José dos Pinhais, localizado no estado do Paraná, apresenta um clima subtropical, o que influencia diretamente as condições de vento na região. Os ventos predominantes costumam ser de direções variadas, com destaque para os ventos do sul e sudeste, especialmente durante o inverno, quando massas de ar frio dominam a área.

A velocidade dos ventos pode variar bastante, sendo mais intensos em épocas de tempestades ou frentes frias. No verão, os ventos tendem a ser mais suaves e quentes, contribuindo para um clima mais ameno. Além disso, a topografia da região, com vales e colinas, pode criar microclimas que afetam a circulação do ar e a intensidade dos ventos.

Em geral, os ventos em São José dos Pinhais desempenham um papel importante na modulação do clima local, influenciando tanto as temperaturas quanto a umidade, e são um fator a ser considerado para atividades como agricultura e planejamento urbano.

O diagrama de São José dos Pinhais mostra os dias por mês, durante os quais o vento atinge certas velocidades.

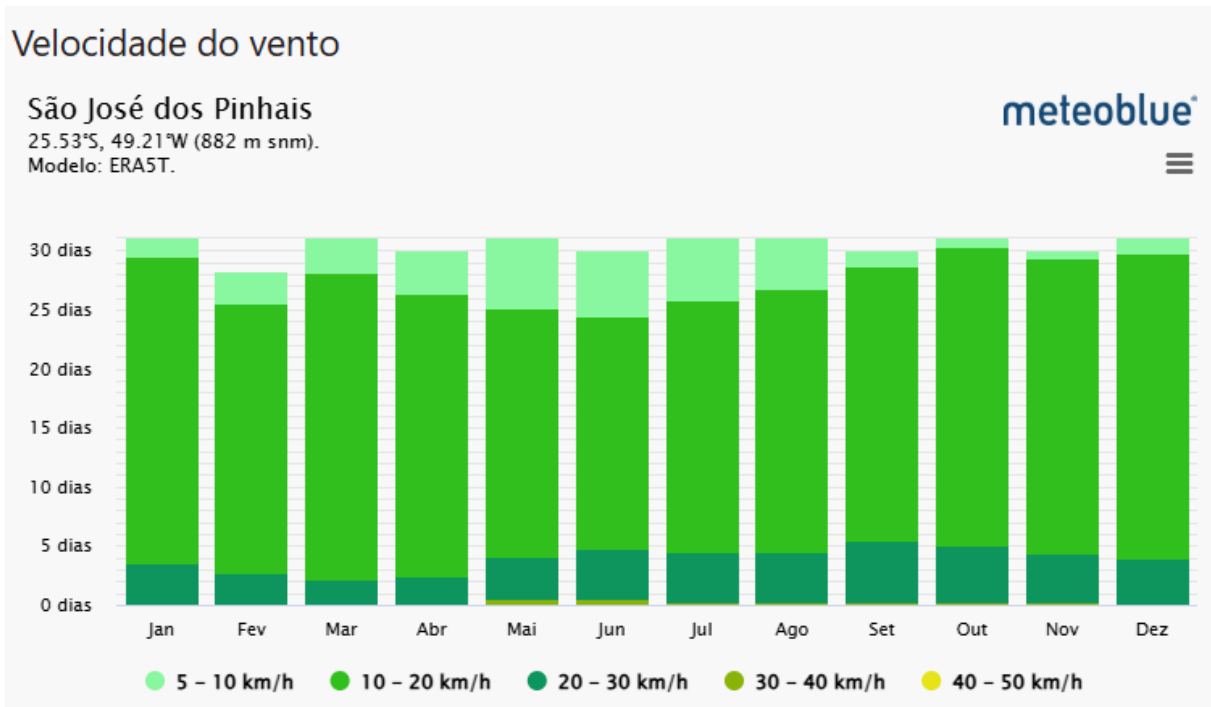


Figura 10 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento

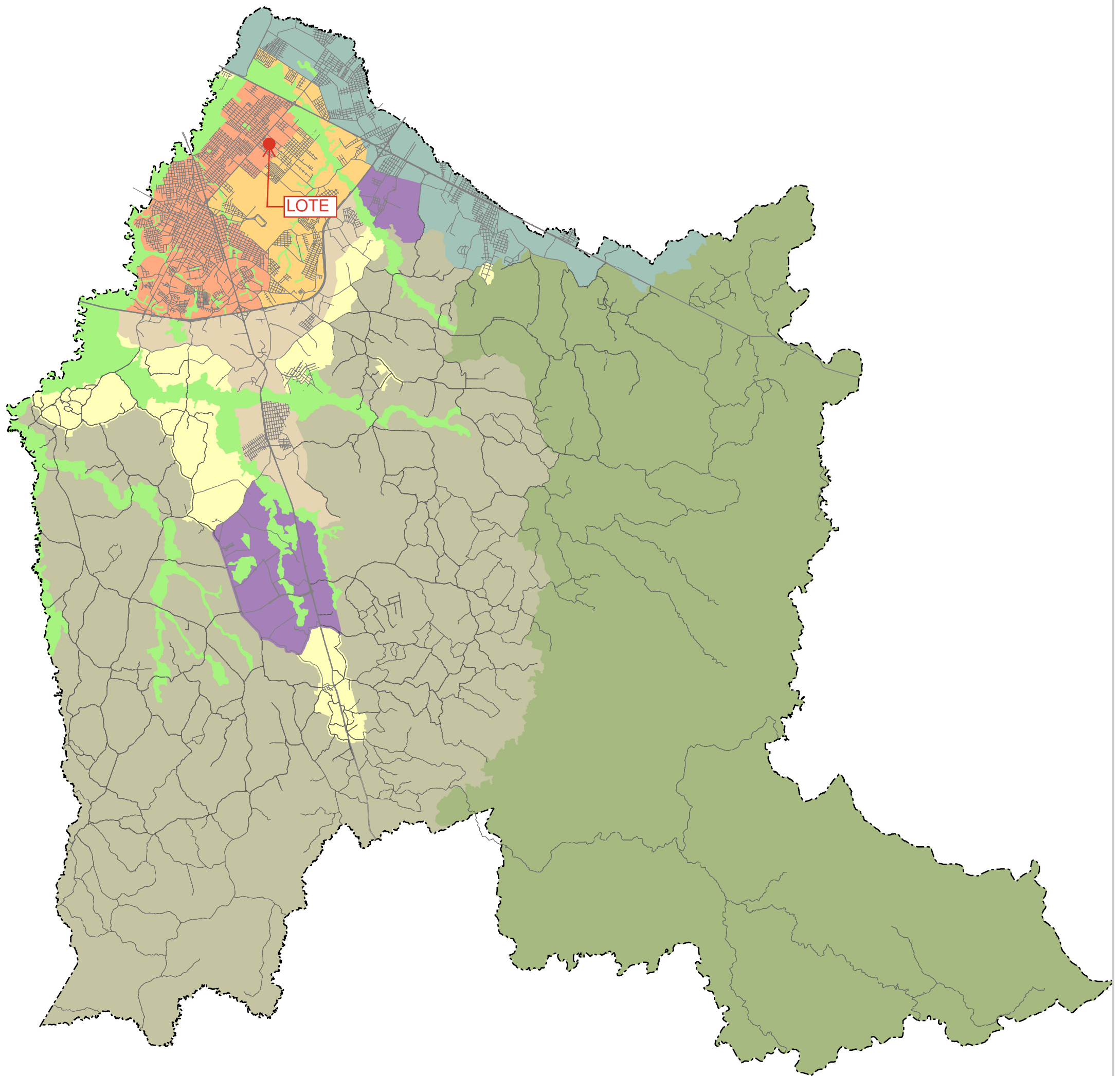
Com o objetivo de organizar o uso do território, a Lei Complementar n° 100/2015 definiu a necessidade de criação de macrozonas no município. Segundo o art. 26 do referido instrumento, a definição do Macrozoneamento de São José dos Pinhais é de grande relevância, pois:

“O Macrozoneamento tem por finalidade ordenar o território e orientar o planejamento das políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e gestão do território, a partir da compreensão das diferentes realidades das regiões do Município. “

Com a criação de Macrozonas se deu pela necessidade de melhor representar as diferenças espaciais e territoriais existentes no município. Segundo o art. 27 da Lei Complementar n° 100/2015, o Município de São José dos Pinhais fica estruturado em 9 (nove) Macrozonas, sendo elas:

- I – Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II – Macrozona de Influência Logística e Ambiental;
- III – Macrozona de Consolidação Urbana;
- IV – Macrozona de Ocupação Controlada;
- V – Macrozona do Itaqui;
- VI – Macrozona dos Distritos Industriais;
- VII – Macrozona de Produção Rural;
- VIII – Macrozona de Preservação Ambiental;
- IX - Macrozona de Controle Ambiental.

Mapa 4 - Macrozona de São José dos Pinhais



- Macrozona de Ocupação Prioritária
- Macrozona de Influência Logística e Ambiental
- Macrozona de Consolidação Urbana
- Macrozona de Ocupação Controlada
- Macrozona de Controle Ambiental

- Macrozona Preservação Ambiental
- Macrozona dos Distritos Industriais
- Macrozona do Itaqui
- Macrozona de Produção Rural

- Lote do Empreendimento
- Limite Municipal



O imóvel está inserido na Macrozona de Ocupação Prioritária, que pela Lei Complementar 100/2015 e descrito como:

“compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades.

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos

- I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;
- II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;
- IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;
- V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;
- VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.”

Além definição Lei complementar referente ao macrozoneamento do município de São José dos Pinhais (instituiu o Plano Diretor do Município) o imóvel está localizado em área residencial – ZR4 é também é regido pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022 que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba.

4.2 Zoneamento

Com relação ao zoneamento do município de São José dos Pinhais apresentamos neste item a classificação do imóvel em relação a Zona a que está inserida e se este se enquadra ao Uso e Ocupação do Solo. O Zoneamento é regulamentado pela Lei Complementar nº 107/2016, Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e suas alterações posteriores, estabelecida pela Lei do Plano Diretor do município de São José dos Pinhais. O imóvel objeto do estudo está inserida na Zona chamada de “ZONA RESIDENCIAL 4”.

A definição de Zona Residencial 4 e dada por:

“aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade”.

4.3 Parâmetros Construtivos

No contexto geral a Zona Residencial 4 tem como diretrizes básicas a definida na figura abaixo, e conforme documento Guia Amarela do Lote – Anexo 02, a legislação estabelece parâmetros construtivos básicos que devem ser seguidos quanto ao uso e ocupação do solo na ZR4, como:

ZR4 - Zona Residencial 4	
Ocupação	
Altura máxima (nº de pavimentos) - 6	
Taxa de permeabilizado solo mínima (%) - 30	
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250	
Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5	
Taxa de ocupação máxima (%) - 60	
Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)	
Coefficiente de Aproveitamento	
Base - 2	
Potencial construtivo máximo a receber - 1	
Parcelamento mínimo	
Testada (m) - 12	
Lote mínimo (m²) - 360	
* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente.	

Figura 11 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural.

Fonte: Guia Amarela SJP, Consulta feita em 10 de outubro de 2025.

Em virtude o Parágrafo 21 da presente Lei alguns critérios são definidos com características diferentes, como está situada de frente para Rua Antonio Bianchetti que estabelece alguns parâmetros diferentes como define o anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentando as seguintes características:

ANEXO II

TABELA DE PARÂMETROS												
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1) (2)											ZONA (29)	
Testada (m) / Lote mínimo (m²)	Altura máxima (nº de pavimentos) (4) (5)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade solo mínima (%)	Recuo Frontal mínimo (m) (12)	Afastamento mínimo divisas (m) (12)	Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare)			
		Base	Potencial construtivo máximo a ceder (9)	Potencial construtivo máximo a receber (9)								
12/360	6	2		1	60	30	3 / 5 (30)	1,5	250	alta	ZR4	Zona Residencial 4

Tabela 3 - Parâmetros Urbanísticos e de Ocupação.

Fonte: ANEXO II - da Lei de Uso e Ocupação do solo – 107.2016, Consulta feita em 10 de outubro de 2025.

4.4 Ocupação do Solo do Município.

Em Resumo o projeto atenderá os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, bem como o recuo frontal mínimo de 5,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimo de divisas 1,50 metros e altura máxima de 6 pavimentos. O projeto arquitetônico completo será desenvolvido após deferimento deste processo e será apresentado a este órgão para constatações descritas neste item.

4.5 Diretriz Viária

O imóvel é cortado por uma diretriz municipal (INÁ 14m) e uma diretriz metropolitana estabelecida pela Agência de Assuntos Metropolitanos – AMEP chamada Via de Ligação com caixa de 20 metros de largura e corta o imóvel na posição indicada na Implantação – Anexo 03 e resumidamente na figura abaixo.

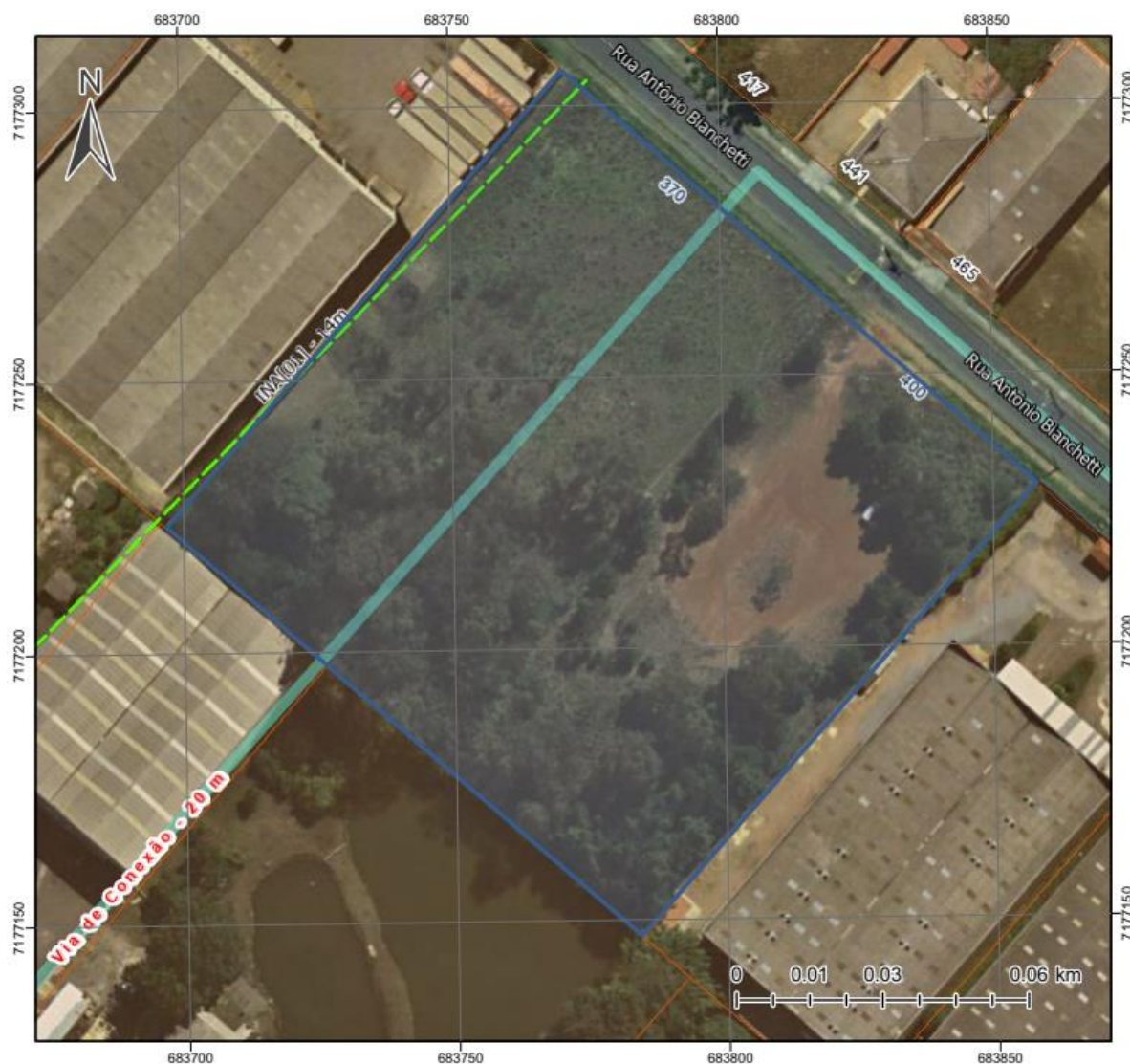


Figura 12 - Posição Diretriz Metropolitana AMEP 2023.

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 10 de outubro de 2025.

Com base nas análises realizadas, foi interposto um caderno técnico (Anexo 6) como recurso referente à Diretriz Viária Metropolitana, uma vez que o traçado originalmente previsto acarretaria restrições significativas ao uso do solo e resultaria na descontinuidade funcional da via municipal existente, comprometendo a integração e a hierarquia do sistema viário local.

Foram elaboradas três propostas de alteração de traçado da diretriz metropolitana – via de conexão 20 metros, com o objetivo de compatibilizar o traçado da Diretriz Metropolitana com a Diretriz Municipal existente (Rua Iná – 14m), por meio do ajuste de seu eixo para que coincida com a caixa viária municipal de 14 metros. Tal adequação visa otimizar o uso do solo, preservar a funcionalidade da via e garantir a continuidade do sistema viário metropolitano.

Além disso, conforme os estudos em andamento do Plano de Desenvolvimento Urbano

Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC) — disponíveis no portal oficial www.pduirmc.com.br/documentos — observa-se que no documento P3b (página 107, documento Diretrizes: Mobilidade da RMC e página 226, documento Caderno do Sistema Viário), e no documento P3f (mapa página 74) não indicam a via metropolitana objeto deste estudo. Dessa forma, há indícios de que essa diretriz metropolitana possa vir a ser desconsiderada em versões futuras do planejamento regional.

Diante do exposto, o Caderno Técnico (Anexo 6) comprova a viabilidade técnica da alteração proposta para o traçado da Diretriz Metropolitana (20m) no trecho incidente sobre o imóvel, de modo a adequar o sistema viário às condições urbanas locais e às diretrizes municipais em vigor, assegurando o alinhamento funcional entre as vias metropolitana e municipal.

O pleito foi aprovado pela Câmara Técnica do Sistema Viário Metropolitano (CTSVMC/AMEP) na 19ª Reunião Ordinária, em 30 de outubro de 2025, com parecer favorável (anexo 7) ao deslocamento do eixo da Diretriz Metropolitana para adequação à Diretriz Municipal, mantendo a caixa viária de 20 metros.

“O Município de São José dos Pinhais, portanto, acata a decisão da Câmara Técnica e reconhece a aprovação da proposta apresentada no Caderno Técnico. Ressalta-se, contudo, que a geometria do traçado da diretriz viária será objeto de análise pela Divisão de Infraestrutura Urbana (DIVINFRA) por ocasião da aprovação de futuros processos de uso, ocupação ou parcelamento do solo relacionados ao imóvel em questão.” (Anexo 7).

4.6 Outras Aspectos Urbanísticos – Zona Area Aeroportuária.

Com base na consulta realizada ao GeoPortal do Município de São José dos Pinhais e na sobreposição cartográfica das camadas oficiais referentes à Zona de Proteção Aeroportuária (ZPA) e às Curvas de Ruído Aeroportuário (ARA), observa-se que o lote localizado na Rua Antônio Bianchetti, não se encontra inserido nas áreas de influência direta do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT).

Apesar da proximidade física, aproximadamente 2,29 km em linha reta até o ponto médio da pista de pousos e decolagens, a sobreposição espacial demonstra que o imóvel situa-se fora do Cone de Aproximação (Seção 1) definido pela Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015, do Ministério da Aeronáutica, bem como fora das Curvas de Ruído Aeroportuário (ARA) estabelecidas pela Portaria ANAC nº 2.342/SIA, de 26 de julho de 2018.

Dessa forma, o lote não está sujeito às restrições de gabarito ou de ruído previstas para as áreas sob influência direta das operações aéreas do SBCT, podendo as futuras edificações seguir as diretrizes urbanísticas municipais vigentes, sem necessidade de autorização específica do DECEA (Departamento de Controle do Espaço Aéreo). Conforme figura listada abaixo.

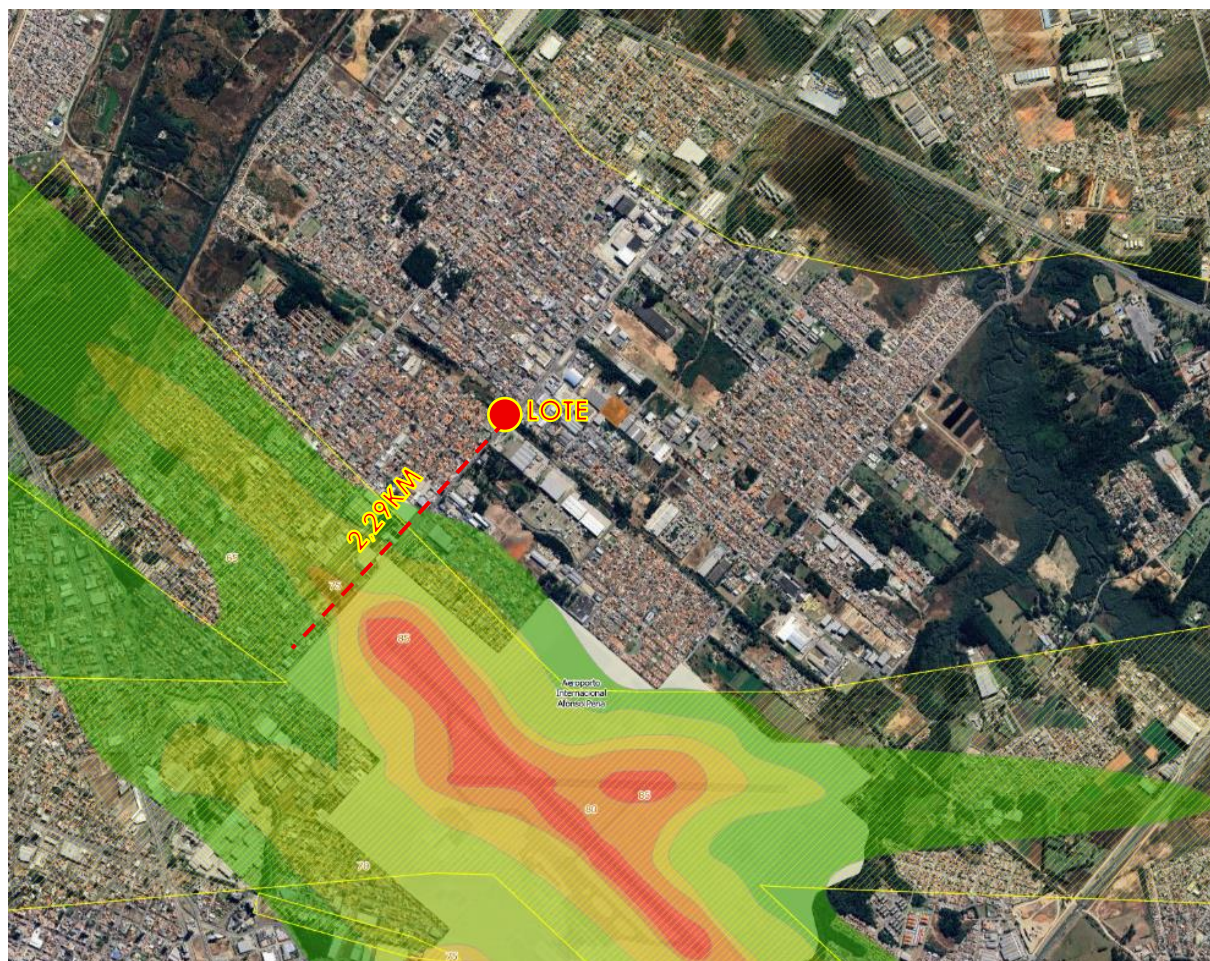


Figura 13 – Cone de Aproximação e Curva de Ruído

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 10 de outubro de 2025.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 Classificação da Atividade

Atividade a ser desenvolvida será de BARRACÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO - SERVIÇO 2 e 3, enquadrado conforme Lei de Uso e ocupação do solo como:

- Armazenamento / Deposito geral - SERVIÇO 03
- Transporte rodoviário de cargas (qualquer área) – SERVIÇO 02

Dos usos solicitados todos são considerados como Permissível a Critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU. Ver Anexo 5.

5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga

O projeto de arquitetura legal encontra-se em fase desenvolvimento para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito e projeta a construção de 1 barracão com área total de 6.692,28 m², com as áreas de apoio, administração e portaria, com estrutura Pré-moldada e fechamento em chapa metálica com até 2 pavimentos. Ver implantação junto Anexo 03 deste estudo.

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela rua Antonio Bianchetti. Ilustrado nos mapas 8 e 9.

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, para o empreendimento em estudo com serviço 2 e 3, exigem-se 3 vagas para 300 m² de área destinada a atividade + 1 vaga para 50 m² de área construída, assim verificados na Tabela 4 e 5.

USOS (6) (7) (8)		NÚMERO DE VAGAS VEÍCULOS LEVES (4)	ÁREA DE MANOBRA/ ESTACIONAMENTO PARA CARGA/DESCARGA (4) (5)	UNIDADES DE PROPORÇÃO
SERVIÇO	Usos não especificados - SERVIÇO 2, 3 e 4	Até 150,00m ²	-	Facultado
		Entre 150,01m ² e 300,00m ²	1:100	Vaga por m ² de área construída
		Acima de 300,01m ²	3	Vagas para 300,00m ² de área construída; e
			1:50	Vaga por m ² do restante da área construída

Tabela 4 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento conforme Código de Obras de São José dos Pinhais
Fonte: Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

Portanto, para os 6.692,28 metros quadrados de área construída a ser ampliada, têm-se o seguinte quadro (Tabela 5) com o cálculo mínimo de vagas de estacionamento:

Área (m ²)	Proporção	Número de vagas
6.692,28	3 para 300,00 m ²	3 vagas
	1:50 m ² por Área Construída restante	128 vagas
TOTAL = 131 VAGAS		

Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento.

Fonte: O Autor, 2025.

Nesse sentido, o imóvel disponibilizará de estacionamento interno ao lote para funcionários e visitantes, no total de 131 vagas, em conformidade com a legislação municipal vigente. Aponta-se ainda que, segundo estabelece a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, em seus Art. 146 e Art. 147, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida na proporção de 2% do total de vagas (com dimensões mínimas exigidas pela ABNT NBR 9050/2015 – 3,50m x 5,00m), e vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem na proporção de 5% do total de vagas (nos termos do que dispõe o Art. 41, da Lei Federal N° 10741/2003).

Assim sendo, das 131 vagas projetadas para empreendimentos com vagas específicas para pessoas com deficiência (2%) e idosos (5%) conforme prevê o Código de Obras e Edificações.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Rua Antonio Biancheti), indica-se que a passagem de veículos de grande, médio e pequeno porte ocorrerá pelo portão principal do imóvel, enquanto o fluxo de pedestres realizar-se-á por portão específico, ao lado do principal, onde se implantará uma guarita para controle de passagem e espera.

Para suposição de uso do barracão como depósito, prevê-se também que todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos sejam realizados no interior do lote, em área a ser definida em projeto, com pátio de manobras para veículos pesados. Considerando a estimativa de giro diário de 20 caminhões.

5.3 Permeabilidade do Solo

Conforme definido na legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%. O complexo está sendo projetado para que as áreas de acesso, circulação de veículos pedestres e de manobras em revestimentos adequados e demais espaços serão implantada área de cobertura vegetal e gramado, totalizando uma área permeável de 3.895,66 m² atendendo ao índice de permeabilidade de 30,09%.

5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente^{1 2} e pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.

Basicamente a estatística do projeto apresenta os seguintes dados de ocupação conforme podemos observar a tabela seguinte.

¹ Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações);

² Lei Complementar N° 123/2018, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

ESTATÍSTICAS

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			12.946,12 m ²
ÁREA A REGULARIZAR	PAV. TÉRREO	2º PAV.	TOTAL
GALPÃO	4.808,50 m ²	-	4.808,50 m ²
GUARITA / PORTARIA	261,43 m ²	35,35 m ²	296,78 m ²
ADMINISTRATIVO	501,50 m ²	501,50 m ²	1.003,00 m ²
ALPENDRE	489,00 m ²	-	489,00 m ²
CASA DE MÁQUINAS	45,00 m ²	-	45,00 m ²
CX AGUA	50,00 m ²	-	50,00 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	6.155,43 m²	536,85 m²	6.692,28 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR PAVIMENTO TÉRREO			6.155,43 m²
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			TOTAL
1.970,79 m ²	Área de Paver Drenante (80% Permeável)		1.576,63 m ²
2.668,72 m ²	Área de Paralelepipedo (10% Permeável)		266,87 m ²
2.052,16 m ²	Área de Grama (100% Permeável)		2.052,16 m ²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			3.895,66 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)			30,09%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 60%)			51,69%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)			0,52
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (6 PAVIMENTOS)			10,55 m
RECUO LEGAL RUA ANTÔNIO BIANCHETTI			3,00
RECUO EFETIVO RUA ANTÔNIO BIANCHETTI			3,00

Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica

Fonte: O Autor, 2025.

5.5 Horário de Funcionamento

O horário de trabalho será definido horário comercial comum de trabalho para as operações é de segunda-feira a sexta-feira, das 08h00 às 18h00, e sábado da 8 às 13h e períodos de 24 horas, nos sete dias da semana, para as atividades de monitoramento e segurança.

5.6 Funcionários e clientes

Considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias, não é possível determinar a população gerada por seu funcionamento, como, por exemplo, o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, o grupo-alvo (cliente) ou ainda a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações tipologia da edificação – galpão para fins de

locação – serviço 02 e 03, estima-se o número de até 25 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais pré-estabelecidos. Nesse sentido, a população supracitada, distribuída nas áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, caracteriza densidade de 0,000544 pessoas por metro quadrado do terreno, ou, considerando-se densidade por hectare (10.000,00 m²), 5,44 habitantes por hectare. Tal índice configura o empreendimento como sendo de baixíssima densidade.

Destacamos que devido porte do empreendimento tanto funcionários e clientes terão acesso distintos e controle de acesso e o principal e que todos serão internos ao empreendimento, não trazendo impactos ao sistema viário local.

5.7 Circulação de Veículos

Considerando a tipologia do empreendimento, estima-se a circulação diária de aproximadamente 25 veículos leves, relacionados ao deslocamento dos funcionários, e cerca de 20 veículos pesados, vinculados às operações logísticas. Essa projeção baseia-se no porte do empreendimento, cuja área construída é proporcionalmente reduzida em relação à dimensão total do imóvel. Ressalta-se que as atividades de carga e descarga ocorrerão exclusivamente em horário comercial, sendo totalmente realizadas no interior do lote, incluindo os processos de recepção, expedição e armazenagem de materiais e produtos. Durante a fase de obras, prevê-se a circulação reduzida de veículos de apoio, limitada ao transporte de insumos e equipamentos, excetuando-se a movimentação pontual de guindastes, em função da adoção de estrutura pré-moldada para a construção dos galpões. Os impactos externos decorrentes da fase construtiva serão mínimos, uma vez que o empreendimento dispõe de 12.946,12 m² de área livre, destinada ao pátio de manobras, depósito de materiais e apoio às atividades de obra. Dessa forma, não haverá necessidade de utilização do espaço público para estacionamento ou operações relacionadas ao canteiro, reduzindo significativamente eventuais interferências na dinâmica viária local.

5.8 Terraplanagem

Aponta-se que a obra necessitará de execução de terraplanagem para ajustar o nível do galpão para criação de docas para uso logístico, mas aproveitara própria declividade do terreno para minimizar

movimentações de solo, imagina-se neste primeiro momento ajustes de corte e aterro com mesmo material do local.

5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas

5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais

A drenagem de águas pluviais pública está localizada a Rua Antonio Bianchetti e sua pavimentação e drenagem já executadas. Além da galeria pública o imóvel terá sua pavimentação adequada procurando utilizar declividades natural do imóvel a fim de propiciar o melhor escoamento das águas.

A legislação atual prevê a implantação de mecanismos de retenção e contenção de cheias, conforme o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), que será implantado em atendimento as necessidades da legislação, seu processo será analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA fazendo parte da aprovação e licenciamento do projeto de arquitetura e licenciamento para alvará de construção.

Outra necessidade é definida pelo Artigo 172 – Racionalização e Reuso de água da chuva, que estabelece a obrigatoriedade de implantação de mecanismo de captação das águas pluviais nas coberturas das edificações, *as quais deverão ser armazenadas para posterior utilização em atividades que não exijam o uso de água tratada*, estes procedimentos também será aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

Com estes dois fatores o empreendimento fará a gestão das águas pluviais advindas empreendimento contribuindo para sustentabilidade e respeito ao meio ambiente.

5.9.2 Esgotamento Sanitário

O imóvel é atendido por rede de esgoto via Sanepar conforme carta de viabilidade. (Anexo 8).

5.9.3 Abastecimento de Água

O imóvel é atendido por rede de água potável via Sanepar conforme carta de viabilidade. (Anexo 8).

5.9.4 Energia Elétrica

Com base ainda em informações da literatura pública a energia elétrica necessária para funcionamento básico do empreendimento, virá da COPEL e a estrutura oferecida no atual momento atende a demanda que será gerada basicamente pela iluminação e alimentação uso componentes eletrônicos e elétricos para área administrativa.

Já foi solicitado junto a Companhia de Energia Elétrica – COPEL a carta de viabilidade técnica para comprovação das informações citadas. (Anexo 9).

A imagem a seguir mostra a rede de energia elétrica de alta tensão implantada e atendera sem dúvida alguma a necessidade do empreendimento.



Figura 14 - Lote E953 - Frente

Fonte: Google Earth, 2025.

5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda

Com a implantação e posterior funcionamento do empreendimento, considera-se a possibilidade de geração de resíduos sólidos recicláveis, tais como papel, papelão, plástico e madeira. No entanto, por tratar-se de um empreendimento destinado à locação, a quantificação da demanda efetiva de resíduos sólidos ainda não pode ser precisamente estimada, uma vez que esta dependerá da atividade específica a ser desenvolvida pelo futuro locatário. Assim, a gestão dos resíduos será ajustada conforme as diretrizes estabelecidas no alvará comercial que vier a ser emitido para a operação instalada.

Ressalta-se que não estão previstos serviços do tipo oficina, fabricação industrial ou quaisquer processos que gerem emissões atmosféricas significativas ou efluentes contaminados. Quanto aos resíduos comuns eventualmente gerados por sanitários e copa, estes serão encaminhados ao sistema municipal de coleta, responsável pelo atendimento à área do empreendimento.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Delimitação das áreas de influência

As áreas de influência referem-se aos espaços geográficos afetados direta ou indiretamente pela implantação, manutenção e operação do empreendimento, tornando-se assim, suscetíveis de sofrer alterações ambientais.

Em função das relações de causalidade dos impactos e dos efeitos decorrentes das atividades do empreendimento proposto, a área de influência pode ser categorizada em três níveis:

Área Diretamente Afetada (ADA) – também denominada “Área de Intervenção”, corresponde ao lugar onde será implantado o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID) – refere-se à área que recebe os impactos diretos da implantação e operação do empreendimento proposto;

Área de Influência Indireta (AII) – definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Assim sendo, para a definição das áreas Diretamente Afetada, de Influência Direta e Indiretamente Afetada deste estudo, levou-se em consideração características dos meios físico, biótico e socioeconômico do entorno do depósito, em sua macro escala e em sua microescala, a partir de raios de abrangência consoantes à área construída e porte da edificação, bem como às atividades desenvolvidas no empreendimento e estimativa da circulação de pessoas.

Nesse sentido, se definiu como a Área Diretamente Afetada (ADA), a superfície necessária para a implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativo, bem como as demais operações associadas à infraestrutura do projeto – ou seja, representa os lotes, localizado na Rua Antonio Bianchetti, Bairro Iná, nesta cidade.

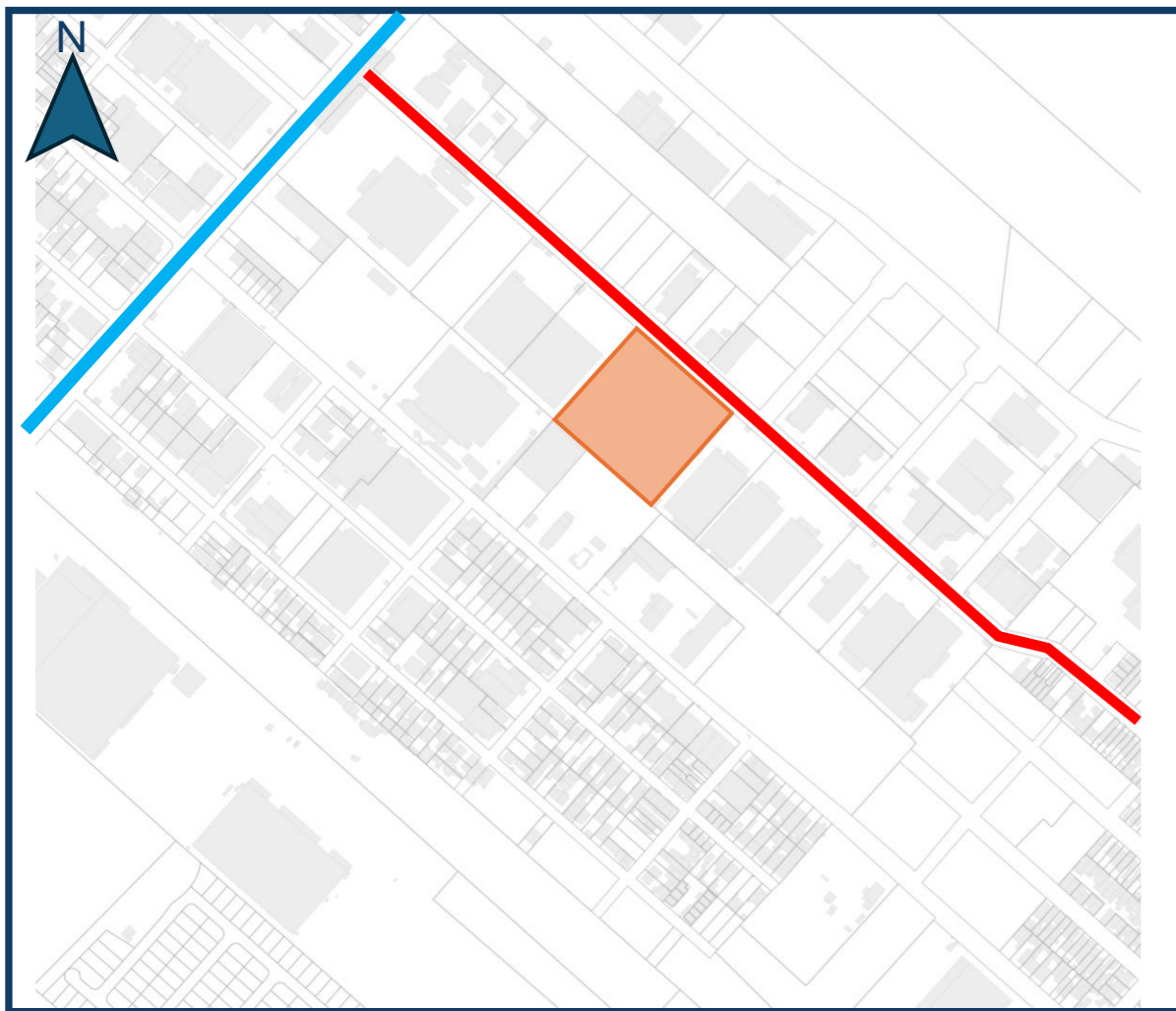
Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos ambientais quanto à paisagem urbana, o sistema viário, as atividades humanas e os recursos naturais presentes.

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contados a partir do centro geométrico do lote E953, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem

urbana, o sistema viário, as redes de serviços públicos, o sistema de transporte coletivo, além dos equipamentos comunitários e atividades humanas instaladas.






No Mapa 5, pode-se verificar a abrangência dos raios de influência de 500 e 1000 considerados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo



Sem Escala

LEGENDA

-  Lote do Empreendimento
-  Rua Antonio Bianchetti (asfalto)
-  Avenida Rui Barbosa (asfalto)
-  Área de Influência Direta – AID / 500m
-  Área de Influência Indireta – AIi / 1000m



MAPA 5: RAIOS DE INFLUÊNCIA CONSIDERADOS NESTE ESTUDO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se na localidade chamada de Iná, que dista aproximadamente 4 (quatro) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Afonso Pena e Parque da Fonte, conforme Lei Complementar N° 112/2016³, e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona de Zona Residencial 4.

Como pode ser verificado nas Figuras 17 a 25, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residenciais e de serviços, edificações de uso misto voltadas para o comércio local nas proximidades na Avenida Rui Barbosa. Nota-se também a existência de vazios urbanos, industriais e ocupações habitacionais.



Figura 15 - Lote em Frente ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.

³ Lei N° 112/2016: dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais de 26 de agosto de 2016.



Figura 16 - Lotes ao entorno do Empreendimento

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 17 – Usos de Serviços ao Entorno do Lote

Fonte: Google Earth, 2025.

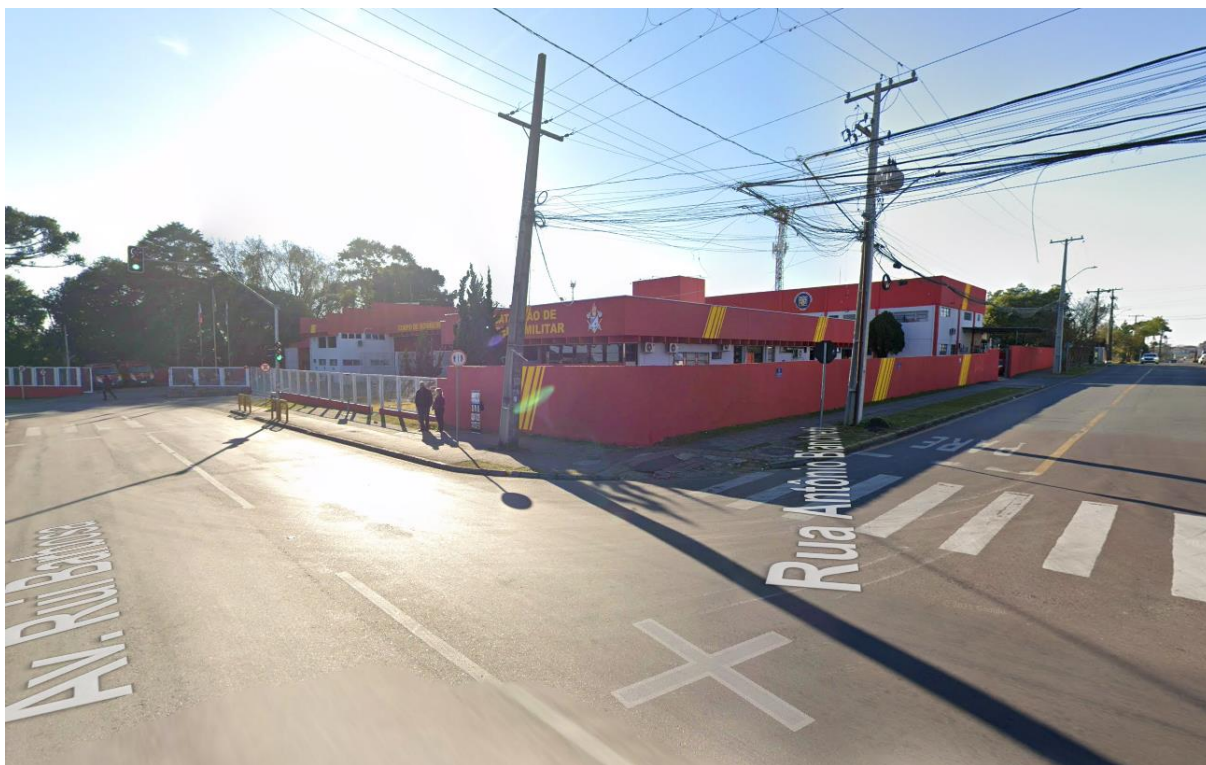


Figura 18 - 6º Grupamento de Bombeiros, a 310 metros do Lote

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 19 – Empresas de Transportes

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 20 – Esporte e Lazer

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 21 – Unidade Básica de Saúde

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 22: Uso comercial

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 23: Uso Residencial

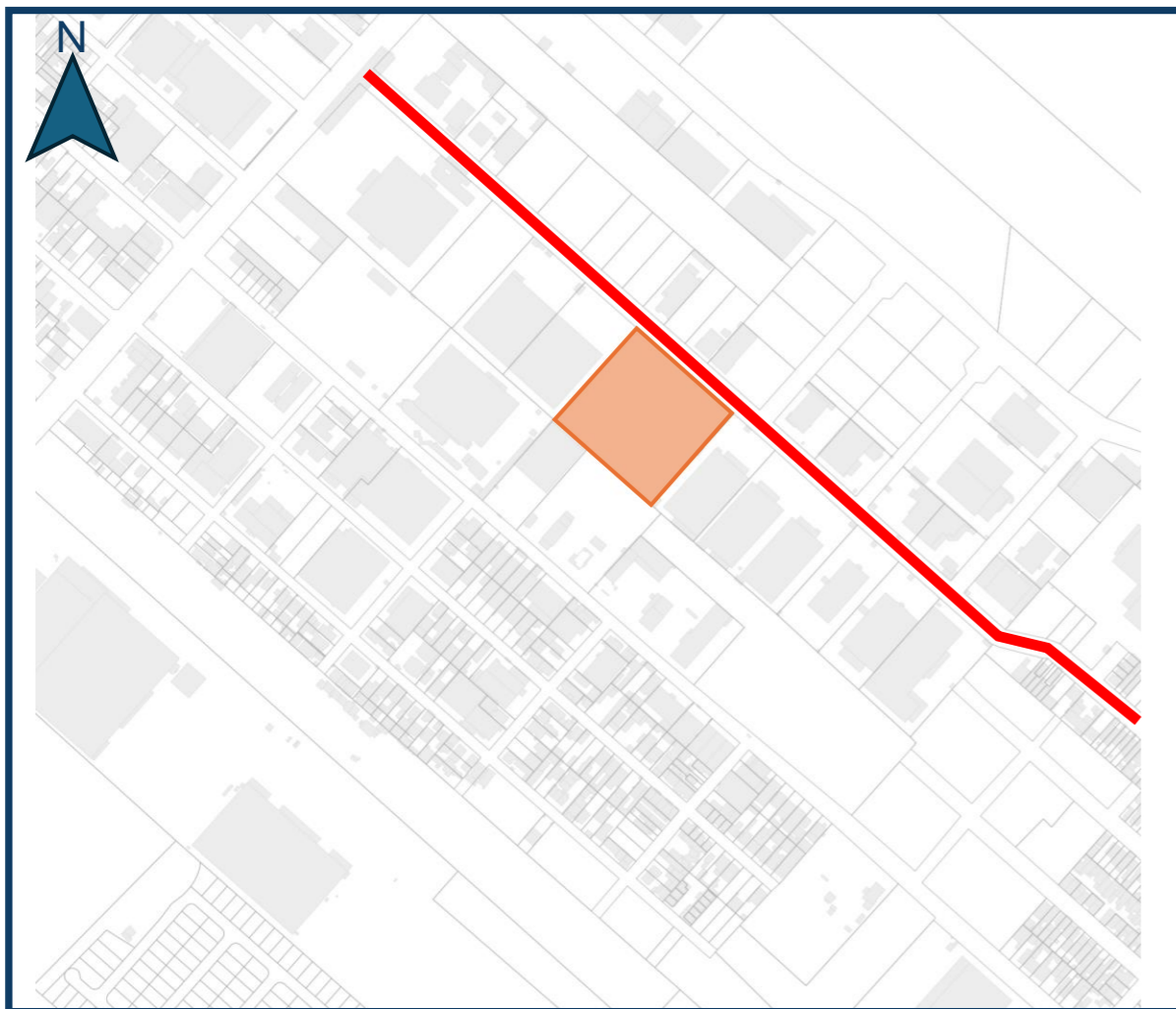
Fonte: Google Earth, 2025.

6.3 Sistema Viário Local

A Rua Antonio Bianchetti, na qual se localizará o empreendimento em estudo tem caixa de rua tem 18 metros e possui diretriz municipal e metropolitana cortando o lote, configurada como a única via de acesso direto ao empreendimento, o logradouro possui extensão de aproximadamente 1.353,30 metros, em sentido duplo de tráfego, e é revestido por asfalto desde seu início, junto à Avenida Rui Barbosa até o entroncamento com a Rua Paulo Marcelo Pereira.

Conforme o Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar a via e seu entorno.

Mapa 6: Rua Antonio Bianchetti



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Antonio Bianchetti (asfalto)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AIi / 1000m



MAPA 6: RUA ANTONIO BIANCHETTI

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

No que se refere ao deslocamento de veículos na área de implantação do empreendimento, observa-se que a Rua Antonio Bianchetti apresenta atualmente circulação de automóveis de pequeno, médio e grande porte, incluindo veículos de carga, cujo fluxo é considerado de baixa intensidade.

Conforme descrito no item 2.1 – Funcionamento do Empreendimento, as atividades previstas não deverão ocasionar impactos significativos sobre a dinâmica viária local. Verifica-se, pelas figuras apresentadas anteriormente, que já ocorre o tráfego de veículos pesados na região em decorrência da presença de empresas de transporte, com movimentação estimada em até 20 caminhões/dia, destinados às operações de carregamento e descarregamento de produtos.

Destaca-se, ainda, que a localização do empreendimento apresenta condição estratégica, considerando as conexões logísticas existentes em seu entorno. Na porção oeste, situa-se a Avenida Rui Barbosa, importante eixo viário que interliga a BR-277 — principal rota de acesso a Curitiba — e que, em sua continuidade ao sul, estabelece ligação com a BR-376. Tal configuração viária confere ao local facilidade de acesso e adequada integração com as principais rodovias regionais, favorecendo o deslocamento de veículos e a eficiência operacional das atividades propostas.

As Figuras 26 e 27 permitem observar as vias de conexão do empreendimento



Figura 24: Avenida Rui Barbosa Sentido BR 277 (Esquina com a Rua Antonio Bianchetti)

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 25: Avenida Rui Barbosa Sentido BR 376 (Esquina com a Rua Antonio Bianchetti)

Fonte: Google Earth, 2025.

6.4 Transporte Coletivo

De acordo com consulta aos itinerários de transporte coletivo das empresas concessionárias do Município de São José dos Pinhais, verificou-se que o empreendimento e seu entorno imediato são servidos por linhas de ônibus e com alguns pontos de espera, assim ilustrado no Mapa 7.

Em um raio demarcado de 500 metros, considerado pelo Urbanista Jan Gehl (2010) 4 como a distância máxima adequada de caminhada, temos hoje cerca de 140 metros de caminhada até a parada de onibus mais proxima, observa-se, por exemplo, duas linhas, 109 e a 115, sendo a (109) que liga o Terminal Afonso Pena, e o circular Iná (115) que conectam os bairros Apolo e Jardim Aviação pela Rua Antonio Bianchetti. As mesmas linhas também podem ser identificadas na Área de Influência Indireta do empreendimento, compreendida pelo raio de 1000 metros a partir dos lotes.

Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Autoviação São José.

⁴ GEHL, Jan. tradução Anita Di Marco. **Cidades para pessoas**. Perspectiva, São Paulo. 1ª edição, 2013.

Por fim, ressalva-se que o trajeto das linhas supracitadas passa pela Rua Antonio Bianchetti, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 500 metros do imóvel.

As Figuras 28 e 29 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.



Figura 26: Ponto de ônibus na Rua Antonio Bianchetti (poste sem abrigo, esquina com a Avenida Rui Barbosa), a 140 metros do Empreendimento

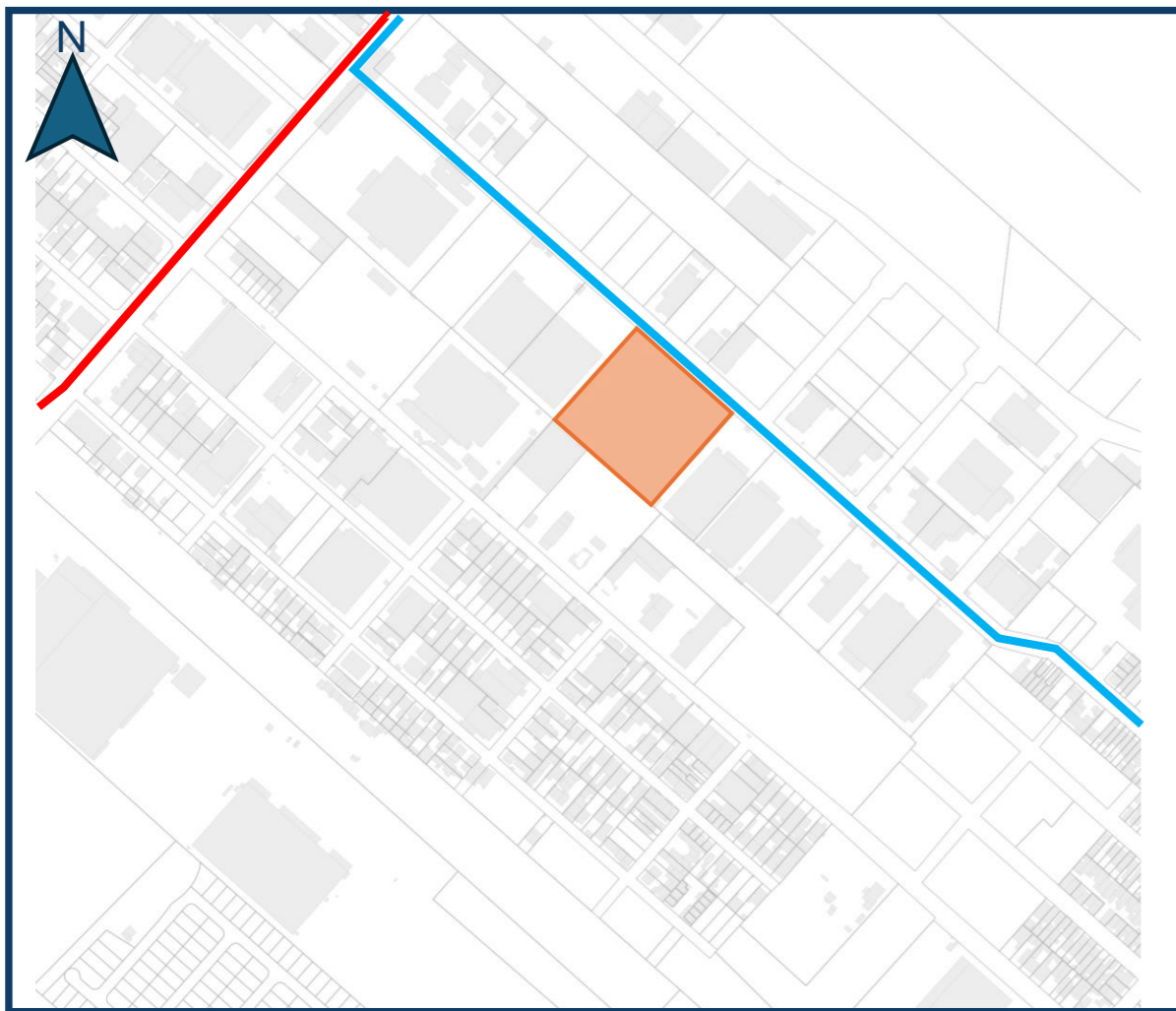
Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 27: Ponto de ônibus (com poste e abrigo), a 200 metros do Empreendimento

Fonte: Google Earth, 2025.

Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento



Sem Escala
LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Pontos de Ônibus
- 109-TAP/VILA BOND (Ida)
- 115-TA/INÁ/APOLO/AVIAÇÃO (Circular)



MAPA 7: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Rua Antonio Bianchetti, com percursos pela Avenida Rui Barbosa, assim ilustrado nos Mapas 8 e 9.

Como mencionado anteriormente item 6.3 – Sistema Viário local, a Rua Antonio Bianchetti possui, em quase sua extensão, completa infraestrutura necessária para seu pleno funcionamento dos veículos de passeio e de carga, igualmente verificada nas figuras 26 e 27.

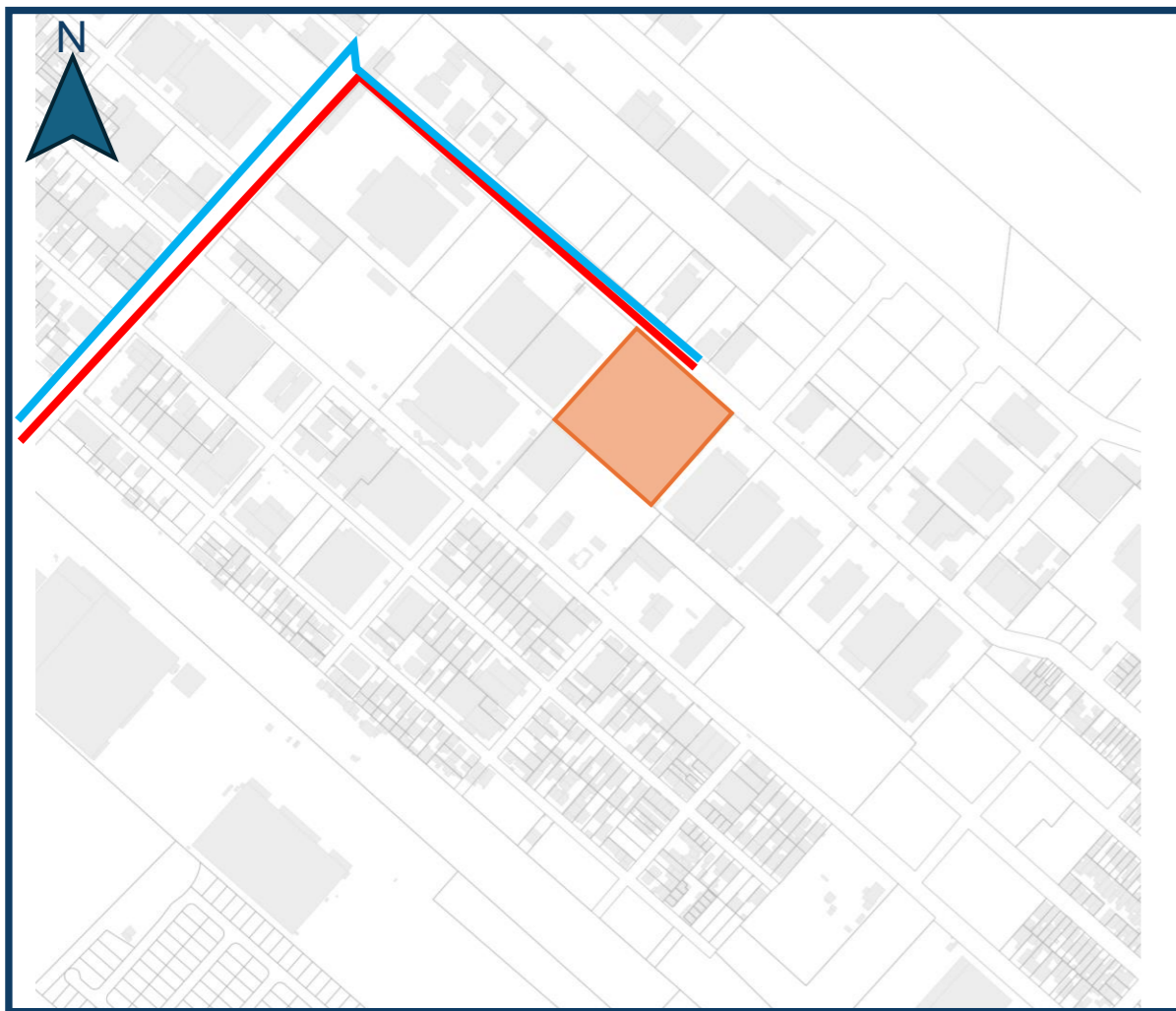
Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de 25 colaboradores trabalhando diariamente no imóvel. Em relação acessibilidade e calçamento para pedestres a rua possui infraestrutura instalada o que traz ponto positivo para o empreendimento, visto que as ruas são pavimentadas e com passeios, meio fios e guias rebaixadas.

Nesse sentido, esboça-se que os funcionários das empresas locatárias chegarão em sua maior parte por meio de percursos pedonais, através do transporte público coletivo, cujas linhas podem ser verificadas no Mapa 7, ou ainda mediante a veículos de passeios, dos quais se projeta 91 vagas de estacionamento, em conformidade com a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Do quadro total de empregados, baseado em outras atividades do grupo empresarial e do perfil da região, estima-se que 15% dos funcionários irão ao trabalho utilizando a rede pública de transporte coletivo, 30% farão o trajeto de bicicleta ou a pé e os 55% restantes através de veículos próprios.

Quanto ao tráfego de veículos pesados, conforme mencionado nos itens 5.5 (Funcionamento do empreendimento) e 6.3 (Sistema Viário), projeta-se o volume de 20 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para transporte, carregamento e descarregamento de carga.

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- Trajeto 01 – Chegada (sent. BR 376)
- Rodovia BR 376 > Rodovia Henrique Herwig > Avenida Rui Barbosa > Rua Antonio Bianchetti > Lote
- Trajeto 02 – Saída (sent. BR 376)
- Lote > Rua Antonio Bianchetti > Avenida Rui Barbosa > Rodovia Henrique Herwig > BR 376
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AI / 1000m

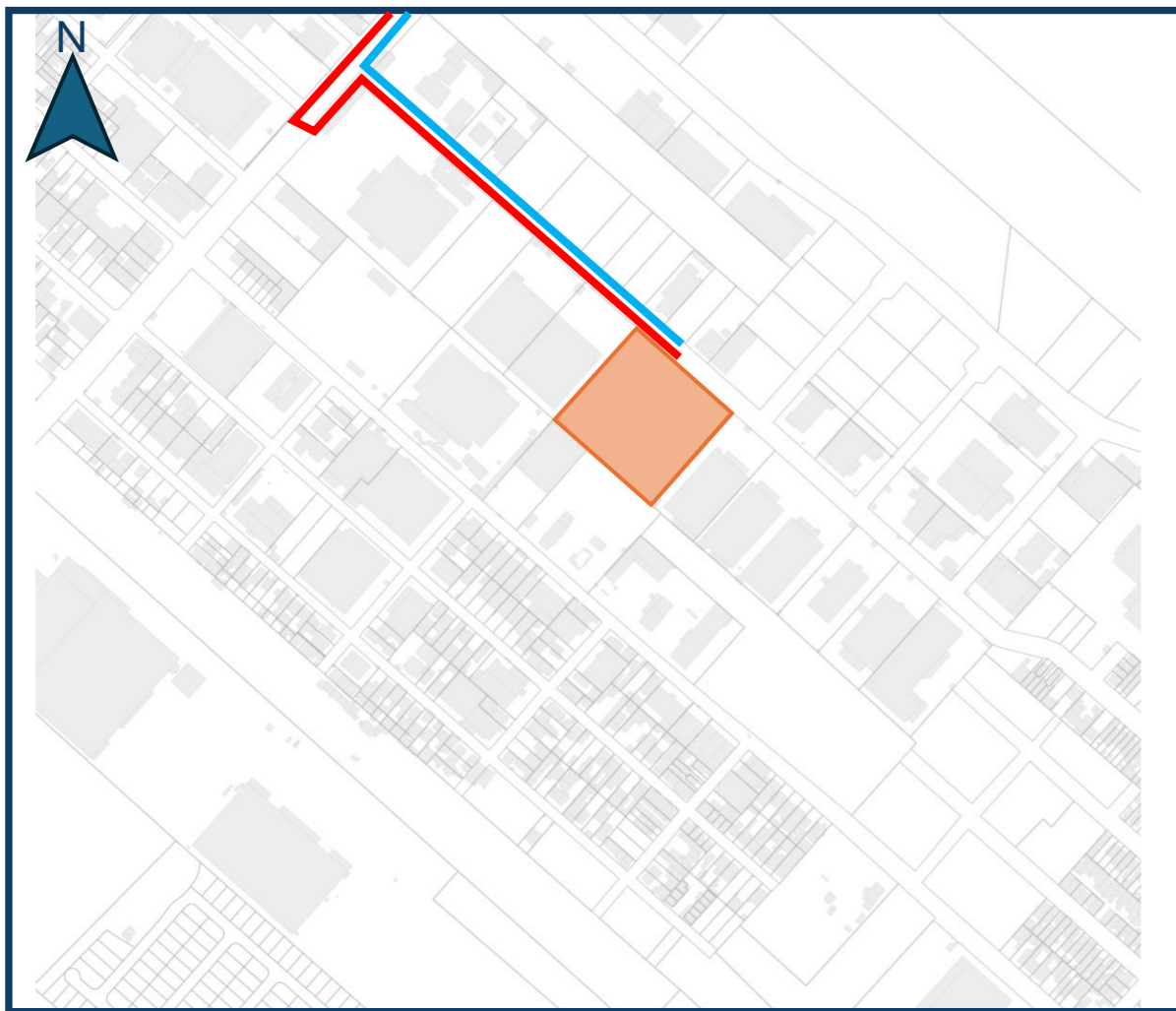


MAPA 8: PERCURSO DE CARGA 01 E 02 – SENTIDO BR 376

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- Trajeto 01 – Chegada (sent. BR 277 e Curitiba)
- Curitiba > BR 277 > Avenida Rui Barbosa > Rua Antonio
- Bianchetti > Lote
- Trajeto 02 – Saída (sent. BR 277 e Curitiba)
- Lote > Rua Antonio Bianchetti > Avenida Rui Barbosa >
- BR 277 > Curitiba
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AI / 1000m



MAPA 9: PERCURSO DE CARGA 03 E 05 – SENTIDO BR 277 E CURITIBA

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

6.6 Infraestrutura Urbana

De acordo com pesquisa às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, em consulta presencial a Companhia de Saneamento do Paraná-SANEPAR, e conforme visitas técnicas no local, identificou-se que o entorno do empreendimento está previsto a instalação de infraestrutura de redes de abastecimento de água, pela Sanepar – Companhia de Saneamento do Paraná. Dentre os serviços básicos encontrados nas proximidades, notou-se a realização da coleta municipal de lixo doméstico, a oferta de redes de telefonia fixa e iluminação pública, além da existência do sistema de energia elétrica (oferecido pela Copel – Companhia Paranaense de Energia).

Observamos há prevista a implantação de rede de esgoto publica que será implantada e atenderá a demanda do empreendimento até o final da implantação da obra.

6.7 Equipamentos e serviços comunitários

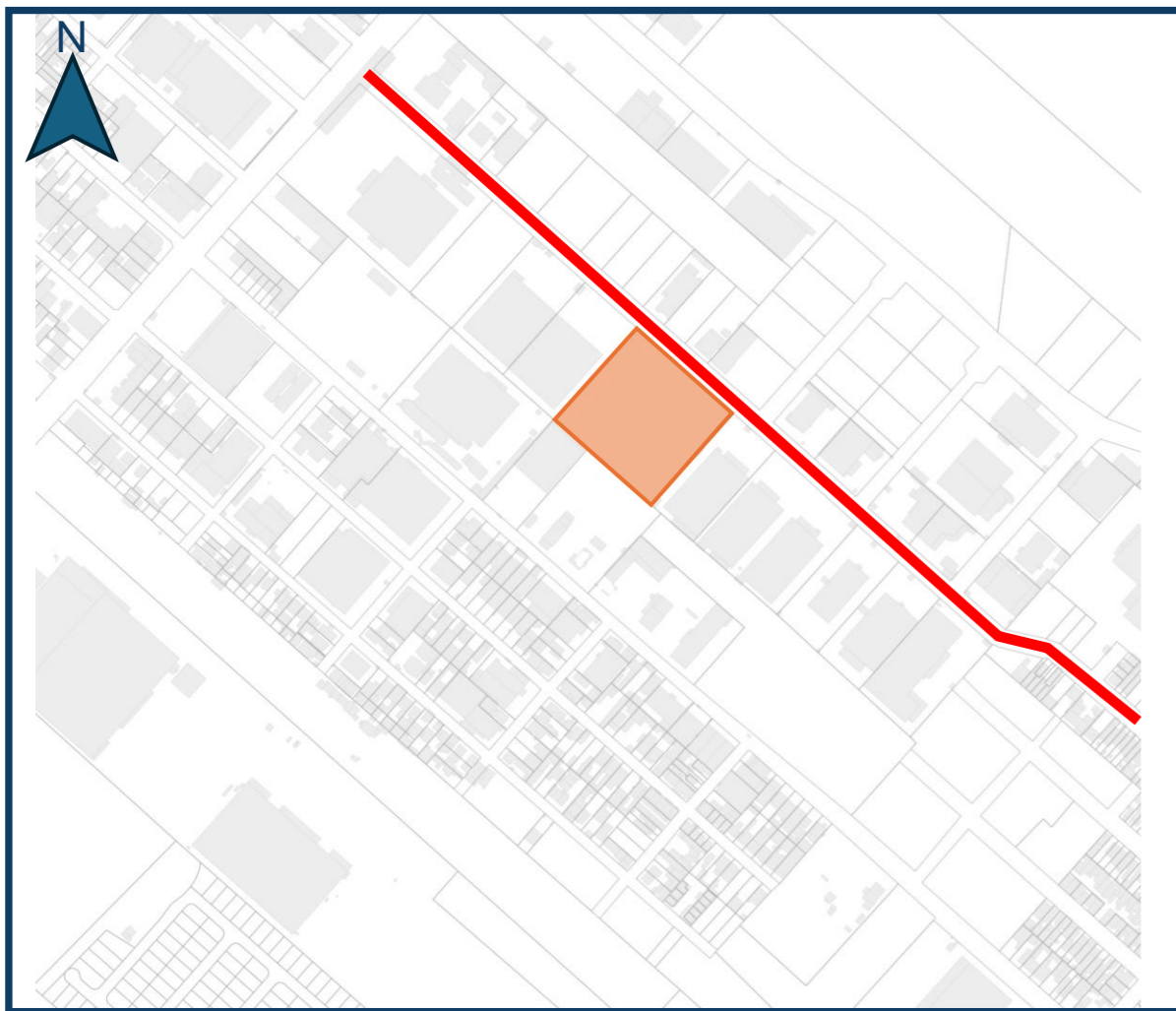
Segundo a Lei Federal N° 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os equipamentos urbanos comunitários podem ser caracterizados pela seguinte definição: “Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”. Nesse contexto, conforme visitas à região do lote e informações disponibilizadas no site da Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio das Secretarias Municipais de Assistência Social, Educação, Saúde e de Esporte e Lazer, constatou-se a existência de equipamentos comunitários nas áreas de influência do empreendimento, abrangidas pelos raios de 500 e 1000 metros a partir do imóvel, observando-se os espaços descritos a seguir.

Por se tratar de um empreendimento voltado à atividade de serviço, não se prevê demanda direta por equipamentos educacionais. Entretanto, observa-se a presença de instituições de ensino na área de influência direta.

Em relação aos equipamentos de saúde, a demanda potencial está vinculada apenas ao eventual uso por parte dos funcionários, seja durante a jornada de trabalho ou em seus deslocamentos, não representando impacto significativo sobre a rede pública local.

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 10.

Mapa 10: Equipamentos Comunitários



Sem Escala

LEGENDA

-  Área Diretamente Afetada - ADA
-  Rua Antonio Singer (asfalto)
-  Área de Influência Direta – AID / 500m
-  Área de Influência Indireta – AI / 1000m
-  Bombeiros – 6º Grupamento SJP
-  Unidade Básica de Saúde Afonso Pena Dr. Nestor
-  Centro de Esporte e Lazer – Max Rosenmann
-  Assistência Social – CRAS Alcídio Zeni Zaniolo
-  Escola Municipal Narciso Mendes



MAPA 10: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

As Figuras 30 a 33 ilustram os equipamentos comunitários encontrados a partir do imóvel.



Figura 28- Escola Municipal Narciso Mendes

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 29 - Saúde – Unidade Básica de Saúde Afonso Pena

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 30 - Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann

Fonte: O Autor, 2025.

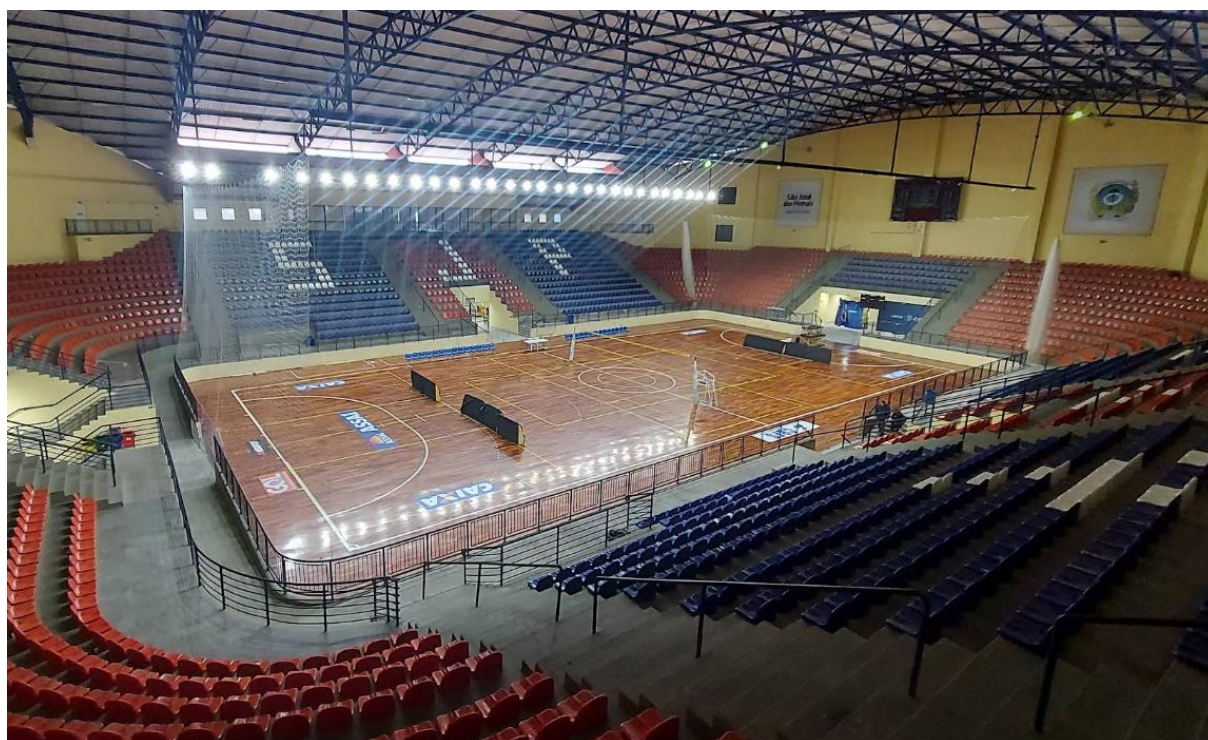


Figura 31 - Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann

Fonte: O Autor, 2025.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento pretendido, cuja atividade é classificada como SERVIÇO 2 e 3 para Fins de Locação, pretende ser implantado em terreno com área total de 12.946,12 m² localizado no Bairro Iná do Município de São José dos Pinhais.

A área compreende o Zoneamento Rural (ZR4), conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com acessos exclusivos pela Rua Antônio Bianchetti. Em função das características da intervenção proposta, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados na implantação deste empreendimento.

7.1 Identificação dos impactos

A partir do entendimento das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento proposto e da área abrangida pelos seus raios de influência, fez-se possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do barracão em estudo, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e suas proximidades. Para tanto, empregou-se neste trabalho a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, a relação das fases do empreendimento – obra e operação – e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

- a) Fase de ocorrência: relaciona os impactos às fases do empreendimento – obra ou operação;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da Área de Intervenção (ADA), da Área de Influência Direta (AID – raio de 500 metros) e ou da Área de Influência Indireta (AII – raio de 1000 metros);
- c) Meio: indica se o impacto tem efeito sobre os meios Físico, Biótico e ou socioeconômico;
- d) Natureza: associa a qualidade do impacto como positivo (com efeitos benéficos – melhoram aspectos da vizinhança), Negativo (com efeitos adversos – prejudicam aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);
- e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);

- f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o término da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período após término da ação – meses) ou longo prazo (após período maior do término da ação – anos);
- g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 7, 8, 9 e 10 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra

IMPACTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO - EXECUÇÃO DE OBRA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA			
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO		
MEIO AMBIENTE	FLORA	Supressão de vegetação para fase de obra	•							•						Não haverá supressão para alguma a ser realizada no imóvel, apenas remoção camada vegetal, que engloba hoje grama em leivas.		
		Alteração na diversidade florística nativa existente	•								•	•				•	Não existente nascentes no imóvel e nem bosque ou áreas de preservação.	
	SOLO	Terraplanagem - alteração do solo	•			•					•	•					•	Não haverá execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo (modificações de corte e aterro), ressaltamos que não haverá importação ou bota fora do material de aterro, todo material ficará dentro da própria área de obra respeitando as áreas de preservação ambiental.
		Contaminação do Solo	•								•	•					•	Possível vazamento de algum tipo líquido pelo equipamentos a serem usados na empresa serão contido e o material retirado e destinado corretamente. A contaminação do solo por concreto/cimento será mínimo pois restos destes será destinado conforme PGRCC.
		Permeabilidade do solo	•			•					•	•		•				Devido a implantação do canteiro de obras a permeabilidade não será afetada, a pequena área para esta atividade e insignificante se comparada as dimensões do imóvel. Na área do canteiro a impermeabilização até será adequada evitando equipamentos adentrem as ruas sujando-as com o solo ou outro material necessário da obra.
	ÁGUA	Alteração no sistema de drenagem	•			•				•			•		•		Durante a fase de obra o sistema de drenagem será alterado em relação ao que acontece hoje, mas em um período curto até a instalação de sistemas de drenagem conforme a legislação.	
	AR	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente)		•		•				•				•	•			As obras serão executadas em horários diurnos evitando barulhos no período de descanso. O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos trabalhadores e o monitoramento das emissões de ruídos será algo a ser conferido e instituído. Ruídos gerados apenas pelos equipamentos de montagem da estrutura, durante a fase da obra.
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente para execução das obras)	•			•				•				•	•			Umidificação do canteiro de obras, em períodos de tempo seco e ou estiagem.
	RESÍDUOS	Geração de resíduos sólidos	•			•				•				•	•			Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de resíduos da construção civil	•			•				•				•	•			Elaboração e implementação do PGRCC, com destinações adequadas.
INFRAESTRUTURA	SISTEMA VIÁRIO	Aumento no fluxo de veículos		•		•			•				•	•			Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV.	
	ACESSOS	Entradas e saídas de veículos e pedestres		•		•			•				•	•			Organização e controle de entrada e saída de veículos e pedestres. Implantação de guarita e acessos recuados internos ao lote.	
	ESTACIONAMENTO	Demanda para estacionamento de veículos para funcionários fase de construção	•						•	•			•	•			Previsão de vagas de estacionamento interno para colaboradores durante horário de trabalho.	
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região		•					•	•			•	•			Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento, para informação aos motoristas que circulam por ali.	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Aumento da demanda por transporte público		•					•	•			•	•			Sistema implantado atende a demanda do empreendimento, talvez reforço linhas horários saída e entrada. Muito provavelmente a empresa executora fornecera deslocamento aos seus funcionários durante tempo de construção.	
	SANEAMENTO BÁSICO	Geração esgoto sanitário	•			•			•				•	•			Caso a rede de esgoto já tenha sido implantada o esgoto do canteiro de obras será ligado a rede. Em caso ainda não existir a rede, o sistema será realizado por fossa, filtro e sumidouro mas apenas no tempo de duração da obra, tendo em vista que a população pequena flutuante durante construção da obra.	
	ENERGIA	Aumento da demanda por energia elétrica	•			•				•			•	•			A rede frente ao imóvel atende a demanda da execução não sendo necessária a ampliação de rede para o momento da construção da obra.	
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Aumento da demanda por serviços públicos de Saúde		•					•	•				•	•			Durante a fase de construção acredita-se que a demanda por consultas médicas será praticamente nula, eventualmente algum funcionário que esteja trabalhando necessite algum atendimento de menor gravidade. Sendo assim não impactará nos serviços públicos locais.

Observações:

ADA = área diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; AII = 1000 metros

Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - DEMANDA DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA																	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
DEMANDAS	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos na área de Saúde			•		•	•			•				•		A empresa pelo porte deve oferecer algum tipo assistência médica interna ou planos de saúde adequados para atendimento externo na rede particular.
		Equipamentos na área de Educação			•		•			•	•					•	Atividade não e residencial, portanto não haverá demanda deste tipo de serviço em decorrência da implantação do empreendimento.
		Equipamentos na área de Lazer			•		•			•	•					•	Trabalhadores do empreendimento serão flutuantes e não oferecem demanda a este serviço na região, e sim local onde residem.
	ESGOTO SANITÁRIO	Aumento Volume de esgoto gerado pela operação		•		•			•			•				•	A Sanepar atende a região, tanto para ligações de água e esgoto. Sendo necessário a ampliação da rede coletora de esgoto para 150mm.
	ÁGUA TRATADA	Aumento da necessidade de água tratada		•		•			•			•				•	Interligação a rede de água em frente ao imóvel com diâmetro de 75mm em informação fornecida pela Sanepar.
	RESÍDUOS SÓLIDOS	Aumento volume lixo gerado		•		•			•			•				•	O empreendimento contará com local apropriado para armazenamento do lixo sanitário e de cozinha para destinação junto serviços de coleta da prefeitura ou se grande volume ser atendido diretamente por empresa fornecedora do serviço.
	ENERGIA ELÉTRICA	Necessidade de energia elétrica		•		•			•			•				•	Provavelmente a rede existente atenderá toda a demanda do empreendimento.
	DRENAGEM	Necessidade rede de galerias de água pluviais		•		•			•			•				•	O sistema de gestão das vazões de água pluviais serão contidas dentro do imóvel através da implantação de sistemas de contenção e retardo de cheias, bem como reaproveitamento das águas de chuvas para uso não potável, com intuito de obedecer a legislação e em respeito ao meio ambiente.
	TELEFONIA	rede internet		•		•			•			•				•	Aumento da demanda trará mais eficiência a rede já existentes, que já constam sistema 5G implantados, mas ainda com alcance médio, com novos empreendimentos as empresas farão ampliação do sistema trazendo ganho significativo para população residente.
PERMEABILIDADE DO SOLO	impermeabilização do solo		•		•			•			•				•	Será atendida a permeabilidade mínima do solo conforme prevê a legislação atual.	

Observações:

ADA = área diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - SISTEMA VIÁRIO															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	ACESSOS	Acesso ao empreendimento		•		•				•	•				•	O acesso ao empreendimento é dado por vias já infraestruturadas, oferecendo acesso adequado ao empreendimento.	
	ESTACIONAMENTOS	Ter espaço fora via publica para estacionamento		•		•			•		•				•	Devido as dimensões do empreendimento e sua projeção comportará toda a necessidade do fluxo de estacionamento carga e descarga , trabalhadores e visitantes. Não utilizará nenhum espaço público para este fim.	
	CAPACIDADE DAS VIAS	Volume veiculos em via publica		•		•			•		•				•	O aumento do transito de veículos em decorrência do empreendimento não será tão significativo tendo em vista que as vias já possuem infraestrutura operante que até momento esta utilização pequena e o incremento não resultará em prejuizo no transito local.	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público		•		•					•	•				•	O uso do transporte publico é relativo, normalmente as empresas oferecem transporte ate o local de trabalho, como uma forma mais adequada dos seus colaboradores chegarem ao trabalho, tendo em vista deslocamento ser mais impactante. Com forcenimento do transporte há redução no numeros de veículos em via pública.
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Sinalização ruas em relação empreendimento		•		•				•		•				•	O empreendedor prevê instalação de placas de sinalização com aviso de entrada e saídas de veículos e de redução de velocidade.
	ACESSIBILIDADE E CALÇADAS	Existência calçadas e acessibilidade		•		•				•			•		•		Atualmente a Rua Antônio Bianchetti tem infraestrutura necessária de calçamento e acessibilidade, evidentemente que o fluxo hoje é quase nulo, mas a previsão é que ocorram dentro espaço curto/médio prazo pois haverá aumento da circulação de pessoas em direção ao empreendimento. Desta forma se necessário o empreendedor se compromete a fazer calçamento em frente ao imóvel conforme prevê a legislação.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - MORFOLOGIA URBANA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
ESPAÇO URBANO	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Interferencia em relação espaço esta contífo		•		•				•	•				•	Tendo em vista as dimensões do empreendimento este fator não sofrerá interferência em relação direta aos seus vizinhos. Desa forma ela é neutra.
	VOLUMETRIA	Altura adequada em relação urbanismo		•		•				•	•				•	Quanto a altura, o projeto prevê não ultrapassar a altura maxima prevista pela ZR4, que é de 6 pavimentos.
	PATRIMONIO HISTÓRICO	Areas patrimonio historio da união				•	•			•	•				•	Não há identificação de bens do patrimônio historico no local.
	PAISAGEM URBANA	impacto do empreendimento em relação meio onde esta inserido		•	•	•					•	•				•

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o proprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS SOCIOECONOMICOS																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO			
DEMANDAS	ADENSAMENTO POPULACIONAL	Aumento pessoas próximo posto de trabalho					•			•						•	O empreendimento tende a gerar adensamento populacional quase nulo inicialmente, uma vez que a maioria dos usuários será composta por pessoas provenientes de outras localidades apenas para fins de trabalho. Contudo, há potencial de aumento futuro do adensamento caso políticas públicas ou alterações de zoneamento incentivem o surgimento de loteamentos e novas moradias próximas aos postos de trabalho.	
	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	Valorização região devido novos investimentos					•		•							•	Com toda certeza a valorização do entorno é evidente, isso já acontece atualmente devido de novos empreendimentos estarem interessados na implantação na região.	
	RENDA	Aumento renda a população local					•		•							•	O comércio local vai sentir de imediato a valorização da região, e a renda local sofrera aumento considerável.	
	EMPREGO	Geração de empregos		•	•	•			•			•					•	Os empregos a serem gerados serão significativos de uma forma direta, o desenvolvimento da região vai propiciar também o crescimento dos outros serviços na região, com ampliação de vagas para atendimento nos diversos tipos de trabalho, como comercio de produtos e serviços.
	RECEITA TRIBUTÁRIA	Aumento receitas municipais							•			•					•	Com desenvolvimento de serviços a prefeitura terá aumento das receitas em relação aos recolhimentos ISS/IPTU entre outros.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS AMBIENTAIS																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO			
DEMANDAS	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL	Atendimento legislação municipal estadual e federal		•	•	•				•	•					•	Atendimento legislação é necessária e obrigatória para todo funcionamento, sendo questão inicial de obra / funcionamento.	
	PAISAGISMO / APP'S	Manter espaço das Areas de Preservação Permanente		•	•				•		•						•	Manter a espécies ambientais, de fauna e flora é essencial para evitar a agressão ao meio ambiente, o empreendimento será desenvolvido atendendo todas condicionantes ambientais necessárias.
	AR	Poluição gerada pelo empreendimento					•			•	•						•	Devido atividade a ser desenvolvida não há contaminação do ar devido processo de trabalho
	SOLO	Condição solo após implantação		•	•					•	•						•	Terraplanagem desenvolvera níveis adequados para evitarmos degradação do solo provocando erosões ao terreno. Todo solo será devidamente tratado adequadamente garantido estabilidade do solo e atendimento a permeabilidade mínima.
	RUÍDO	Nível ruido em decorrência operação			•				•			•					•	Os ruidos decorrentes serão da atividade de chegada e saída dos caminhões e veiculos ao empreendimentos, atividade em si não produz qualquer outro tipo ruido a não ser equipamento que irá utilizar internamente do galpão.

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

7.2 Adensamento Populacional

Por se tratar de empreendimento de galpão para fins de locação, não é possível determinar o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, bem como se haverá necessidade ou não de atendimento ao público externo.

Contudo, devido à tipologia da edificação (galpão com carga e descarga interna ao lote), estima-se uma população flutuante de 25 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais de funcionamento. Em vista disso, o incremento de habitantes no entorno do lote será baixo ou inexistente, já que trabalhadores tenderão a realizar movimentos pendulares de casa-trabalho-casa.

Considerando as características de uso da região, bem como o tipo de serviço a ser implantado, não caracterizado por empregar um número considerável de pessoas, aponta-se, portanto, como não significativo o adensamento populacional nas áreas de influência do imóvel.

7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários

Por não haver incremento na população nas áreas de influência do empreendimento, assim apontado no Item 7.2 Adensamento Populacional, os equipamentos urbanos e comunitários presentes continuarão atendendo a demanda da região.

7.4 Uso e Ocupação do Solo

Aponta-se a manutenção das características do Uso e Ocupação do Solo existente nas áreas de influência do empreendimento, identificado, outro sim, por atividades de prestação de serviços. Deste modo, os impactos quanto à paisagem urbana no entorno serão baixos ou inexistentes, considerando ainda cumprimento aos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

Conforme certidão de uso e ocupação do solo (anexo 5), os membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em reunião do dia 17 de setembro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo DEFERIMENTO do pedido referente ao uso de permissível para permitido de

serviço 2 e 3, para fins de instalação de barracão para fins de locação.

7.5 Valorização imobiliária

Como as operações (usos) do empreendimento estando de acordo com a Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais, e com Decreto Estadual N° 11.499/2022, indica-se que a valorização imobiliária poderá ocorrer de maneira benéfica para a região do imóvel, uma vez que tenderá a atrair novos investimentos para seu entorno e para a cidade.

7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno do lote, há previsão de até 20 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 91 vagas, indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já implantado mas que absorve bem as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, mas com potencial a ser crescente com a implantação de grandes empreendimentos na região, e ainda que acanhado o espaço tende gerar demanda maior de tráfego.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados a 5,00 metros do alinhamento predial, tendem a “garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída”, como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

Outro item de destaque positivo corresponde à própria Rua Antonio Bianchetti (via de acesso direto ao empreendimento), que dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (pavimentação, calçamento, drenagem, sinalização e paisagismo, apresentados em boas condições de uso).

Ressalva-se ainda que, em relação à demanda por transporte público, as linhas existentes que circulam pelo entorno à construção, ligando o bairro Iná às áreas centrais de São José dos Pinhais,

atenderão as necessidades do empreendimento e, portanto, este tópico não terá impactos negativos.

7.7 Empreendimentos do Entorno

Se compararmos os empreendimentos dos arredores dentro das áreas de influência e fora dela notamos que a implantação do empreendimento locatário para serviços não trará transtornos a região, a Rua Antonio Bianchetti é bem estruturada e já traz características de vias coletoras.

Quanto aos usos predominantes da região temos:

Predomina na região Empresas de Serviços de Transportes, Industrias e Comércio.

- Empresas de Transportes
- Industrias e Serviços
- Empresas de Funilarias
- Vidraçarias
- Metalurgicas
- Supermercados pequeno, médio e grande porte
- Algumas oficinas e borracharias
- Residencias

8. PARECER CONCLUSIVO

Considerando que:

1- O empreendimento em estudo situa-se na Zona Residencial 4 – ZR4 interno ao núcleo industrial Afonso Pena, enquadrada como permissível pelo Lei de Uso e Ocupação do Solo e já teve seu uso deferido pelo CMPDU;

2- Neste núcleo estão instalados mais de 20 imóveis com o mesmo uso e ocupação, o que demonstra uso adequado sem alteração de funcionalidades no meio e sem comprometimentos quanto sistema viário.

3- O empreendimento é adequado à região no que diz respeito à proteção do meio ambiente, não sendo uma atividade poluidora e não emitindo nenhum tipo de poluente na atmosfera ou no meio ambiente local;

4- Será interligado a rede de esgoto Sanepar que oferece tratamento adequado.

5- Grande potencial na geração de empregos e renda a população local.

6- Área a ser construída de 6.692,12 metros quadrados, com 51,69 % de a taxa de ocupação sendo permitida pelo zoneamento.

7- A infraestrutura da área em estudo, com malha viária estruturada e ruas pavimentadas, proporciona um fluxo de veículos e uma excelente conectividade com rodovias e áreas industriais em operação. Esse conjunto de características é essencial, pois assegura que a região esteja devidamente integrada, facilitando tanto o tráfego local quanto o escoamento de produtos e serviços.

Ao realizar um balanço entre os impactos positivos e negativos, os aspectos positivos se destacam por sua quantidade e relevância. Dessa forma, o empreendimento em questão contribuirá para a melhoria geral da qualidade de vida da população local, além de promover avanços significativos no desenvolvimento da região. Entre os benefícios, podemos destacar a valorização dos imóveis, o crescimento socioeconômico da comunidade, a geração de empregos e renda, e o aumento da receita tributária do município, entre outros fatores.

A instalação de um novo negócio ou empresa pode atrair outros empreendimentos de porte menor, criando uma sinergia que beneficia a região ao gerar mais opções para os consumidores. Acreditamos também que empreendimento mais modernos podem ser projetados com foco em sustentabilidade, usando energias renováveis, reutilização de recursos, e estratégias de preservação ambiental.

Esses são apenas alguns dos aspectos positivos. Claro, cada caso é único, e é sempre importante considerar o equilíbrio entre os benefícios e os possíveis impactos negativos para garantir que o desenvolvimento seja realmente sustentável e benéfico para todos. A implantação de um empreendimento devemos levar em conta o contexto local é essencial para maximizar os ganhos para a comunidade e os investidores

Dentro dos elementos elencados neste estudo observamos que o impacto trazido a região em relação a implantação traz mais aspectos positivos do que negativos sendo assim entendemos que a solicitação são totalmente viáveis e contrapartidas poderão ser minimizadas.

Tendo vista pontos apresentados acima solicitamos que contrapartidas para implantação sejam reduzidas para que a viabilização sua construção seja positiva.

São José dos Pinhais, 14 de novembro de 2025.

Proprietário:

LINEO ORLANDO Assinado de forma digital
por LINEO ORLANDO
BIZETTO:391749 BIZETTO:39174956949
56949 Dados: 2025.11.14
15:48:45 -03'00'

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA – CNPJ 10.175.323/0001-70

LINEO ORLANDO BIZETTO – CPF 391.749.569-49

Responsável técnico:

MARCELO Assinado de forma
digital por MARCELO
PRECOMA:8 PRECOMA:8730612390
7306123904 4
Dados: 2025.11.14
15:52:11 -03'00'

ENGENHEIRO CIVIL

MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PR

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: out. de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: out. de 2025.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: out. de 2025.

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: out. de 2025.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguçu. Curitiba, 2000**. Disponível em: <https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/iguacu.pdf>. Acesso em: out. de 2025.

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 nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações (alterada pela LC nº 110 de 16 de agosto de 2016 e LC nº 124 de 19 de julho de 2018) – **Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: out. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 112 de 26 de agosto de 2016 – Altera e acresce dispositivos na Lei Complementar nº 45 de 8 de outubro de 2009, e alterações, que dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: out. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 152 de maio de 2022 –

Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais. Disponível em:<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/LC-152_2022_SISTEMA-VIA%CC%81RIO-nova-com-anexos.pdf>. Acesso em: out. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei nº 1.617 de 18 de outubro de 2010 - Dispõe sobre a Organização do Sistema de Transporte Coletivo Público de Passageiros no município de São José dos Pinhais, autoriza o Poder Público a delegar sua execução. Disponível em:<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/atoteca/upload/12526/12526_95473165087_F_D_201012315517.pdf>. Acesso em: out. de 2025.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Instrução Normativa nº 02/2023 de 10 de agosto de 2023 – **Normatiza os procedimentos relativos ao processo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).** Disponível em:<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/IN_02_2023_EIV_SJP.pdf>. Acesso em: out. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em:<<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: out. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em:<<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: out. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Base Cartográfica-Geo SJP.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em:<<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explor>>. Acesso em: out. de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Emissão de Guia Amarela.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em:<<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/8122c530062d42c780d62874feff87e1/explore>>. Acesso em: out. de 2025.

MAPA TOPOGRÁFICO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Topografia da Região em que está inserido o Imóvel.** Disponível em: <<https://pt-br.topographic-map.com/map-8njgp/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/?center=-25.64336%2C-49.2525&zoom=15&base=2&popup=-25.63299%2C-49.26439>>. Acesso em: out. de 2025.

PARANÁ (Estado). Decreto nº 10.499, de 14 de março de 2022. Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba. Diário Oficial do Estado do Paraná, Curitiba, 14 mar. 2022. Acesso em: out. de 2025.

METEOBLUE AG. History & Climate Modelled – São José dos Pinhais (Brazil). Meteoblue. Disponível em:<https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais_brasil_3448632>. Acesso em: out. de 2025.

9. ANEXOS

Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 86.264 / 2º CRI;

Anexo 2 – Guia amarela – 701.149.051.942-1;

Anexo 3 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;

Anexo 4 – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - EIV;

Anexo 5 – Certidão de Uso do Solo - 58.2025;

Anexo 6 – Caderno Técnico / Diretriz Viária Metropolitana – Via de Conexão 20m;

Anexo 7 – Parecer técnico informação DIVINFRA Nº 239/2025;

Anexo 8 – Carta de Viabilidade Sanepar;

Anexo 9 – Carta de Viabilidade Copel;

Anexo 10 – Topografia



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

PRIMA

01

MATRÍCULA N.º86.322

PRIMA

M. Vosgerau

IMÓVEL:- Lote designado **E-953** com a área de **12.946,12m²** perímetro de **455,22** metros, de formato retangular, situado no lado par da rua Antonio Bianchetti (antiga rua nº 1), distante 174,60 metros da esquina com a rua João Suchy, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua Antonio Bianchetti por 116,14 metros; pela lateral direita de quem da citada rua observa o imóvel confronta com o lote nº 3 por 111,47 metros; pela lateral esquerda confronta com o lote nº 6 por 111,47 metros; pela linha dos fundos confronta com os lotes "C" (de propriedade de Edviges H. Antunes) e "D" (de propriedade de Víctor Skraba) por 116,14 metros. Obs.: Consta da planta faixa não edificável - diretriz viária. Lote esse urindo da unificação do lote nº 4 com indicação fiscal 01.222.0004.000 e Lote 5 com indicação fiscal 01.222.0005.000 situado na **COLÔNIA AFONSO PENA**, neste Município e Comarca. **PROPRIETARIA:-** GABARDO & TOSIN COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, com sede social, localizada à estrada do Ganchinho, nº 780, Umbará, em Curitiba-Pr., CEP 81.930-160, inscrito no CNPJ/MF 77.584.480/0001-00. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob nº 3 das matrículas nº 46.262 e 46.263 do livro 02 ambas em data de 17/09/2.001. São José dos Pinhais, 31 de março de 2.015. *M. Vosgerau* Oficial Designada.-----'

FUNARPEN - SELO DIGITAL N°: gAd30 . D4jml . 1w9P4 - 1FNr7 . 1DGx
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

R.1-86.322:- Protocolo 169.510 de 27/10/2015. Conforme requerimento datado de 30 de julho de 2.015; Décima Primeira Alteração Contratual da Sociedade Gabardo & Tosin Comércio Atacadista de Produtos Alimentícios Ltda., registrada na Junta Comercial do Paraná nº 20111205077 datado de 14/06/2011; Segunda Alteração Contratual da Lucriel Administradora de Imóveis Ltda., Protocolo de Intenções de Cisão Parcial e Justificação, realizados em 31 de março de 2.011, registrada na Junta Comercial do Paraná nº 20111205077 datado de 14/06/2011 e Alteração Contratual nº 03 de Lucriel Administradora de Imóveis Ltda., registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20152759727, datado de 29/06/2015, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis), por **cisão parcial** da empresa Gabardo & Tosin Comercio Atacadista de Produtos Alimentícios Ltda, já qualificada, o **imóvel** objeto desta matrícula, avaliado em **R\$ 300.000,00** foi vertido ao patrimônio da empresa **LUCRIEL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro em Curitiba-Pr, na estrada do Ganchinho nº 780, Umbará, Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 05.166.469/0001-19, devidamente representada, a qual sucederá os direitos e obrigações relativos ao imóvel ora vertido. Indicação fiscal 01.222.0025.000.01. Obs.: Apresentou em nome da empresa Gabardo & Tosin Comercio Atacadista de Produtos Alimentícios Ltda a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob nº 82AE.438C.C831.D190, ficando arquivada neste Ofício. Apresentaram o Imposto inter-vivos pago sobre a avaliação de R\$-674.033,86 conforme Guia 35996 em data de 11/08/2015, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Funrejus pago no valor de R\$ 1.348,07 em data de 27/10/2015 conforme guia 24000 0 00001029388-8. CNIB - resultado: negativo - Código HASH: 1d5a.1287.dae5. d806.1b72. 014c.a35a.a4a3.191e.d6be. "Emitida a DOF". Custas-VRC 4.312 = R\$720,10. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2.015. *M. Vosgerau* Oficial Designada.-----'

FUNARPEN - SELO DIGITAL N°: jQEXh . mxB7x . 3mYUC - 1ntX4 . fAHU
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.2-86.322 - Protocolo 236.068 de 16/12/2021 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/COMPLEMENTAÇÃO** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 84799/2021 e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos
Continua no verso

N.º 86.322

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PUV54-YNHFM-SW6GJ-MRTHV>



Valide aqui este documento

CONTINUAÇÃO

pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula passa a ser **01.222.0025.0000**. Emol.: R\$ 13,02 VRC 60,00. ISS: R\$ 0,2604. Funrejus 25%: R\$ 3,26. Fundep: R\$ 0,6510. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de janeiro de 2022. Olucena Oficial.- (DB) 1123J.eNqPC.vpsUF-oLRa7.ejkch

AV.3-86.322 - Protocolo 236.068 de 16/12/2021 - **ENDERECO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante do R.4-86.322, faço constar que o atual endereço da proprietária é na **Avenida República Argentina, 1336, conj. 917, 9º andar, Vila Izabel, Curitiba-PR**. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de janeiro de 2022. Olucena Oficial.- (DB) 1123V.7XqPF. YeyO-Gyuhp.Ory8y

R.4-86.322 - Protocolo 236.068 de 16/12/2021 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 05/11/2021, às fls. 093/097, do Livro 1489, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais-PR, LUCRIEL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula a **BBB PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF 10.175.323/0001-70, com sede e foro na Rua Harry Feecken, 720, sala 02, Boneca do Iguaçú, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**. **CONDIÇÃO:** Não há. Certidão de Tributos Federais nº F451.7588.782F.F15F, emitida em 17/10/2021, válida até 15/04/2022. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: f45f.4da0.9847.6470.6d18.4e4d.70e5.b450.7e8a.1eac. ITBI guia 84799/2021 (recolhido em 14/12/2021, sobre o valor de R\$ 4.750.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 5.891,58, em 05/11/2021, conforme guia 14000000007471842-3, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,7140. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de janeiro de 2022. Olucena Oficial.- (DB) 1123V.7XqPF. YeyO-GyFEt.Ory8b

1º Serviço Registral Imobiliário

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.

A presente certidão, referente à matrícula nº 86.322, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,04. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais, 22 de agosto de 2025.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PUV54-YNHFM-SW6GJ-MRTHV>



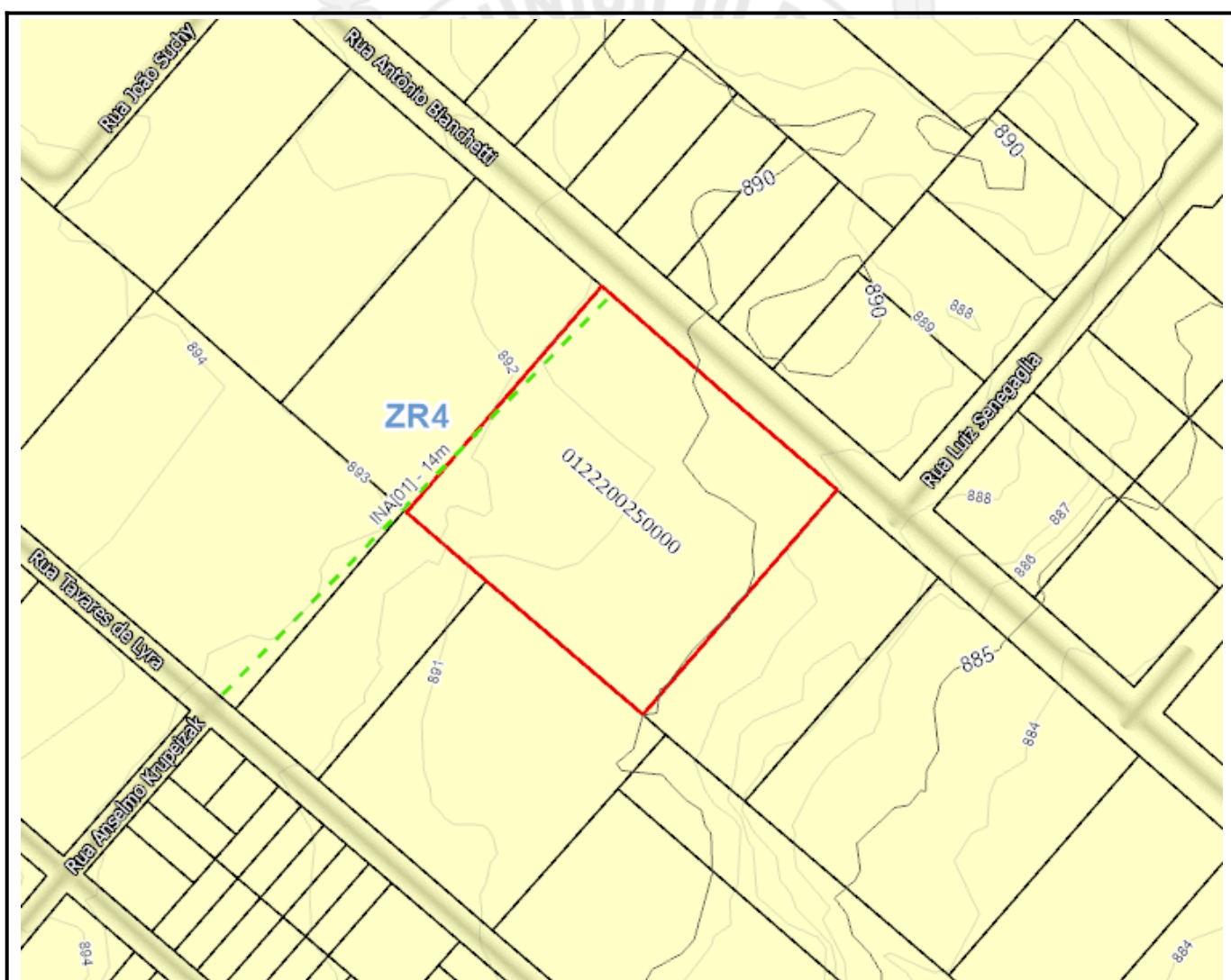
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA ANTÔNIO BIANCHETTI

Número predial oficial: S/N

Bairro: INÁ

Lote: E953

Matrícula: 86322

Loteamento: AFONSO PENA -NUCLEO INDUSTRIAL

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZR4 - Zona Residencial 4

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

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

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

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

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZR4

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.

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

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



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

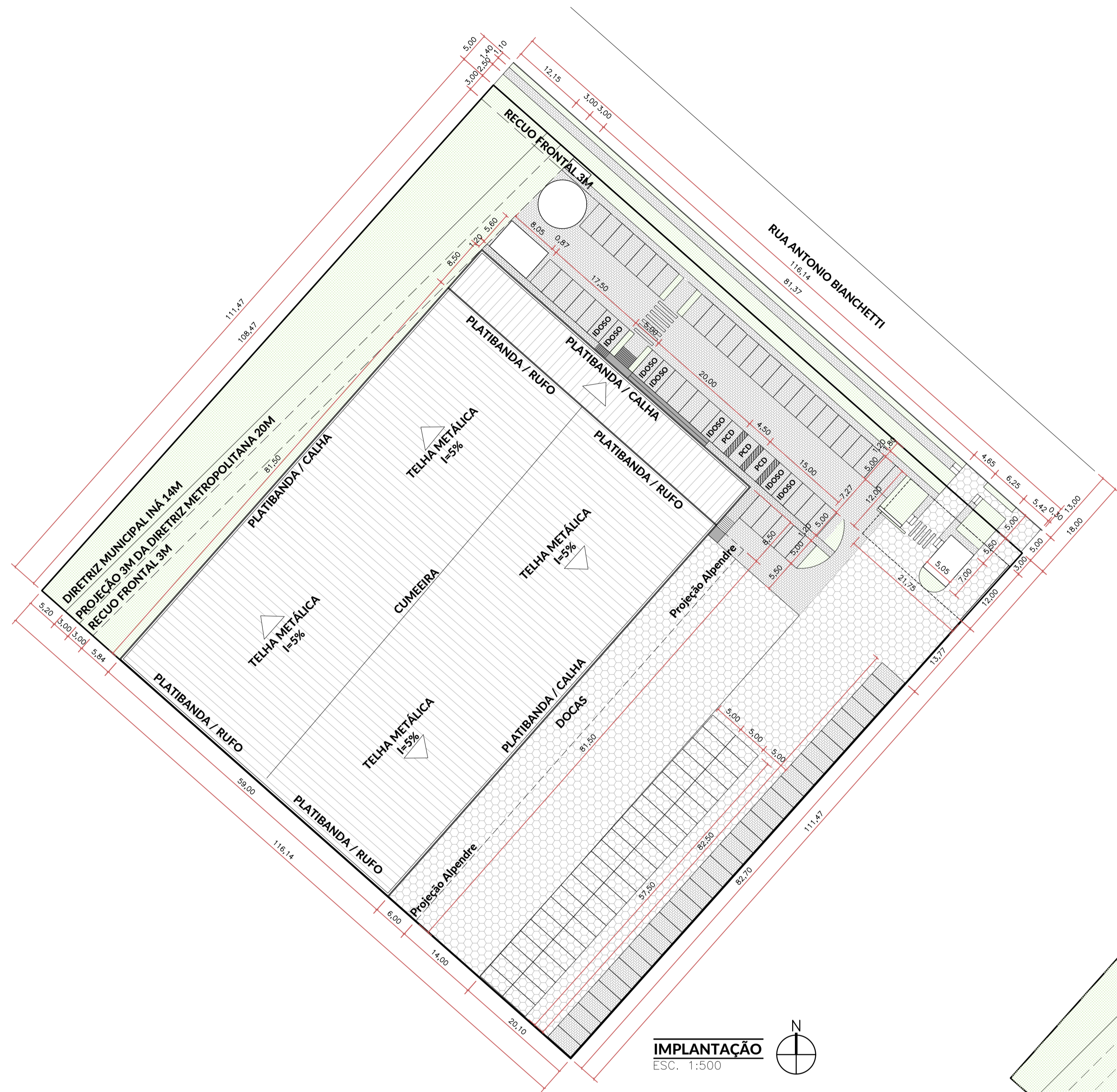
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.222.0025.0000

Data: 10/10/2025

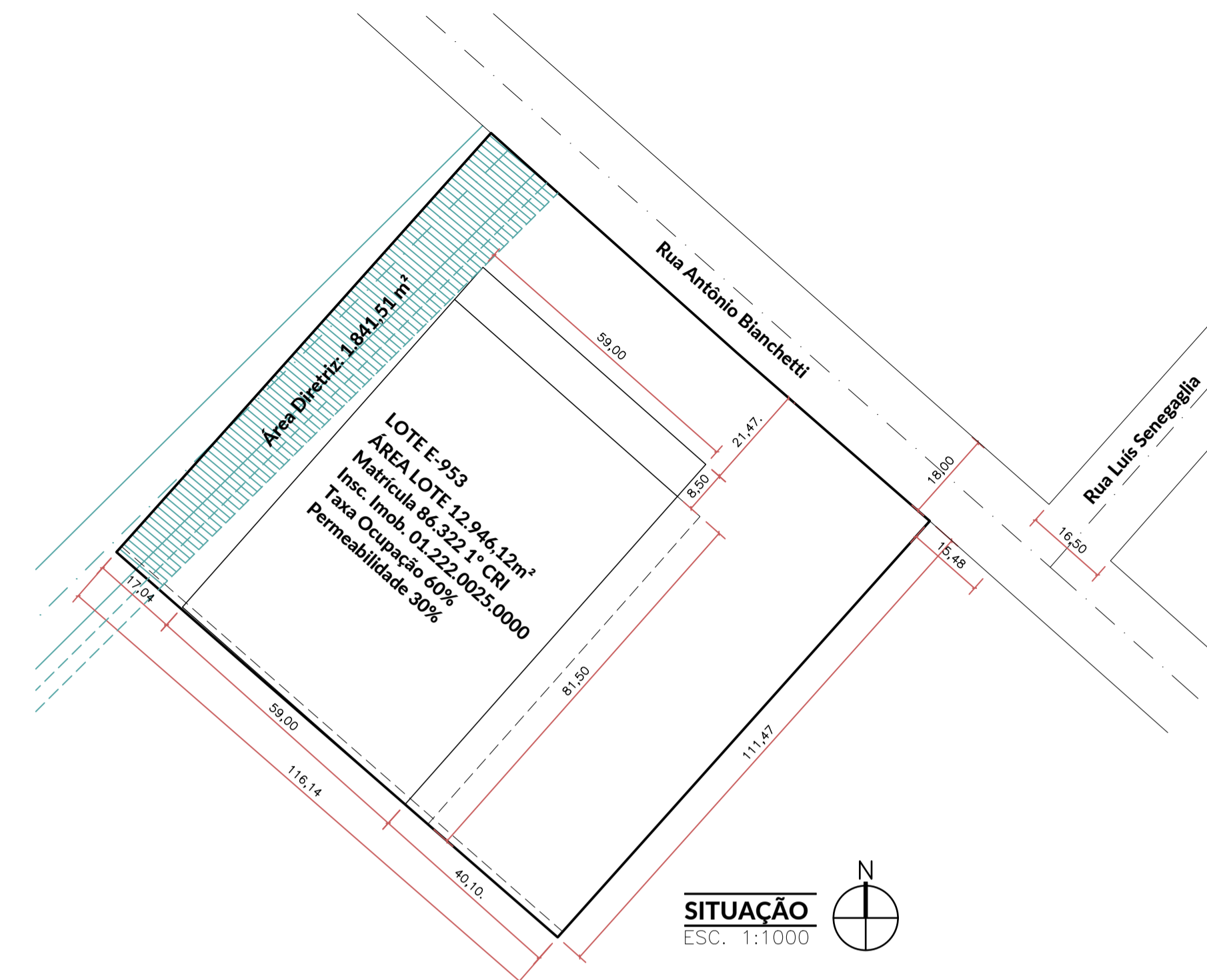
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





IMPLANTAÇÃO
ESC. 1:500



SITUAÇÃO
ESC. 1:1000



CONSTRUÇÃO TERREO: 6.155,43 m²
PARALELEPIPEDO: 2.668,72 m²
CONCRETO: 48,17 m²
GRAMA: 2.052,16 m²
PAVER DRENANTE: 1.970,79 m²
MURO: 50,85 m²

LOTE: 12.946,12 m²
CROQUI DE ÁREAS
ESC. 1:500

ESTATÍSTICAS			
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			12.946,12 m²
ÁREA A REGULARIZAR			4.808,50 m²
GALPÃO	PAV. TERREO	2º PAV.	TOTAL
GUARITA / PORTARIA	4.808,50 m²	-	4.808,50 m²
ADMINISTRATIVO	261,43 m²	35,35 m²	296,78 m²
ALPENDRE	501,50 m²	501,50 m²	1.003,00 m²
CASA DE MÁQUINAS	489,00 m²	-	489,00 m²
CX ÁGUA	45,00 m²	-	45,00 m²
	50,00 m²	-	50,00 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	6.155,43 m²	536,85 m²	6.692,28 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR PAVIMENTO TERREO			
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			
1.970,79 m²	Área de Paver Drenante (80% Permeável)		1.576,63 m²
2.668,72 m²	Área de Paralelepipedo (10% Permeável)		266,87 m²
2.052,16 m²	Área de Grama (100% Permeável)		2.052,16 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			3.895,66 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)			
			30,09%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 60%)			
			51,69%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Z)			
			0,52
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (6 PAVIMENTOS)			
			10,55 m
RECULO LEGAL RUA ANTONIO BIANCHETTI			
			3,00
RECULO EFETIVO RUA ANTONIO BIANCHETTI			
			3,00

PROJETO DE ARQUITETURA

ESTUDO PRELIMINAR
GALPÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO - SERVIÇO 02 e 03
RUA ANTONIO BIANCHETTI - LOTE E953
Iná, São José dos Pinhais - PR, 83065-370 / PR

01
/02

IMPLANTAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS / SITUAÇÃO / ESTATÍSTICAS

EST-PRE_LINHO BIANCHETTI - V02.DWG

ESCALA: INDICADA NO DESENHO

DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAROS

ESP / 914 x 594 NOV/2025

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ 04.467.202/0001-07

Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ 04.467.202/0001-07

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

EST-PRE_LINHO BIANCHETTI - V02.DWG

ESCALA: INDICADA NO DESENHO

DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAROS

ESP / 914 x 594 NOV/2025

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ 04.467.202/0001-07

Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ 04.467.202/0001-07

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

41.3035.2319 - mprecoma@mprecoma.com.br

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

VAGAS DE ESTACIONAMENTO, DE ACORDO COM LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2018, E ALTERAÇÕES

PROPORÇÃO (SERVIÇO 02): 3 VAGAS (para 300m²) e 1 VAGA (a cada 50 m²)
TOTAL DE ÁREA (6.692,28 - 300 = 6.392,28,50 / 50 = 127,85 + 3 = 131 VAGAS)
NÚMERO DE VAGAS PARA P.C.D. (2% DO TOTAL DE VAGAS): 3 (2,62)
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS (5% DO TOTAL DE VAGAS): 7 (6,55)

	VAGA PADRÃO 2,50x5,00	VAGA PCD 3,50x5,00	VAGA IDOSO 2,50x5,00
Até 150,00m²	-	-	-
Entre 150,01m² e 300,00m²	1:100	-	-
Acima de 300,01m²	3	-	-

Facultado

Usos não especificados - SERVIÇO 2, 3 e 4

	Facultado	Vaga por m² de área construída	Vagas para 300,00m² de área construída; e	Vaga por m² do restante da área construída
Até 150,00m²	-	-	-	-
Entre 150,01m² e 300,00m²	1:100	-	-	-
Acima de 300,01m²	3	-	-	-



1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **MPRÉCOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA**

R FRANCISCO ROCHA, 62

CONJ 1607 - 16 ANDARA COND TRIUMPH CENTER BATEL BATEL - CURITIBA/PR 80420-130

Contrato: **CPS 0725**

Celebrado em: **01/10/2025**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira**

CNPJ: **10.175.323/0001-70**

3. Dados da Obra/Serviço

R ANTONIO BIANCHETTI, 400

INA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83065-370

Data de Início: **01/10/2025**

Previsão de término: **31/12/2027**

Coordenadas Geográficas: **-25,510498 x -49,170974**

Finalidade: **Infra-estrutura**

Proprietário: **BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA**

CNPJ: **10.175.323/0001-70**

4. Atividade Técnica

[Estudo, Planejamento] *de estudo de impacto de vizinhança*

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

[Planejamento, Projeto] *de sistema de esgoto/resíduos sólidos plano de gerenciamento de resíduos*

1,00

UNID

[Projeto de instalações] *de sistema de redes de águas pluviais*

12946,12

M2

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

5. Observações

PLANO E RELATORIO DE GERENCIAMENTO DE RESIDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL -MAT. 86322 10F-INC 01.222.0025.0000

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 11/11/2025 e hora 17h38.

BBB PARTICIPACOES
PATRIMONIAIS
LTDA:10175323000170

Assinado de forma digital por BBB
PARTICIPACOES PATRIMONIAIS
LTDA:10175323000170
Dados: 2025.11.14 15:47:59 -03'00'

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA - CNPJ: 10.175.323/0001-70

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 271,47

Registrada em : 12/11/2025

Valor Pago: R\$ 271,47





AO REQUERENTE:

BBB PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA EPP

Em resposta ao protocolo 202509113811423575

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202509113811423575 referente à Inscrição Imobiliária nº 01.222.0025.0000, em reunião do dia 17 de setembro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de serviço 2 e 3, para fins de instalação de barracão para fins de locação. **OBS:** Fica condicionado à análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 17 de setembro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)

José Mauricio Précoma Miranda
Diretor Geral de Urbanismo



CADERNO TÉCNICO

ALTERAÇÃO DE TRAÇADO
DA DIRETRIZ VIÁRIA
METROPOLITANA: VIA DE CONEXÃO 20m

VERSÃO 2
ANO 10/2025

PROPRIETÁRIO:

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA
CNPJ: 10.175.323/0001-70

RUA ANTÔNIO BIANCHETTI, S/N, LOTE E953, BAIRRO INÁ.
CEP: 83065-370 – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PARANÁ

Inscrição Imobiliária
01.222.0025.0000



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. LOCALIZAÇÃO.....	4
3. DIAGNÓSTICO	5
4. ANÁLISE E JUSTIFICATIVA TÉCNICA	6
5. PROPOSTAS	7
6. CONCLUSÃO	11
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	12
8. ANEXOS	13

CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA		
VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO
01	06/10/2025	VERSÃO INICIAL
02	15/10/2025	CORREÇÕES CONFORME 1ª ANÁLISE
PROJETO	ALTERAÇÃO DE TRAÇADO DIRETRIZ VIÁRIA	
CLIENTE	BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA	
OBSERVAÇÕES		

1. INTRODUÇÃO

O presente Caderno Técnico tem por objetivo apresentar justificativa e proposta técnica para a Alteração do Traçado da Diretriz Viária Metropolitana de Conexão - 20m que incide sobre o imóvel localizado no Bairro Iná, Município de São José dos Pinhais, conforme Diretriz Viária Metropolitana – AMEP/COMEC.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente solicitação localiza-se na Rua Antonio Bianchetti, Bairro Iná, Lote E953 e Inscrição Imobiliária 01.222.0025.0000, no Município de São José dos Pinhais.

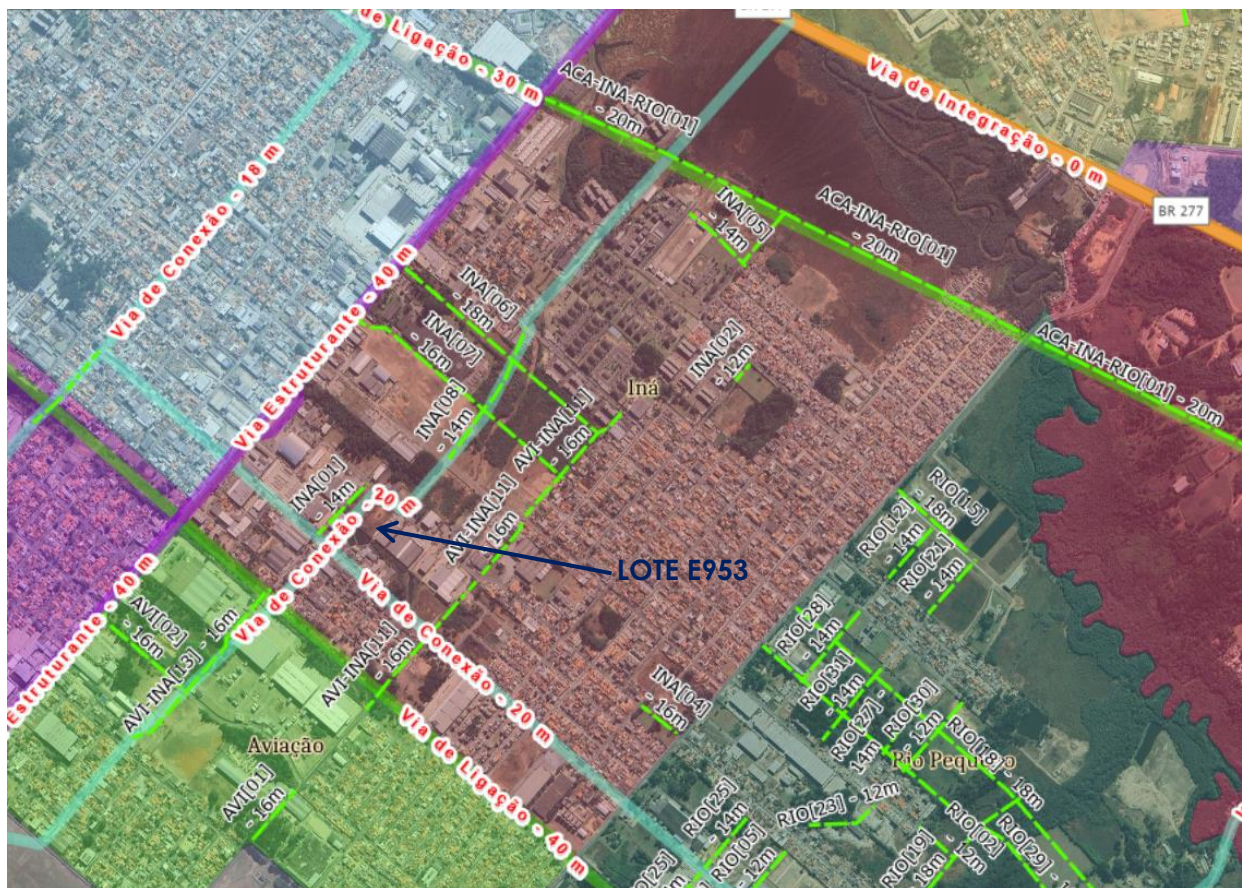


Figura 1 – Localização da Diretriz na Escala do Bairro INÁ

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.



Figura 2 – Localização da Diretriz Objeto de Estudo Sobre o Imóvel

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

3. DIAGNÓSTICO

A área em análise está localizada em uma região predominantemente enquadrada como Zona Residencial 4 (ZR4), cuja legislação urbanística permite edificações com altura máxima de até seis pavimentos. O entorno é composto por uma malha viária local já consolidada, tendo como principal via de acesso ao imóvel a Rua Antonio Bianchetti.

Constata-se que o traçado vigente da Diretriz Viária Metropolitana – Via de Conexão de 20 metros, conforme ilustrado na Figura 3 e no Mapa de Localização (Anexo 1), intercepta o imóvel em análise, e atravessa áreas já edificadas e consolidadas. Observa-se também que, em determinados segmentos, há sobreposição entre o traçado da Diretriz Metropolitana e o da Diretriz Municipal vigente, condição destacada e discutida nas propostas apresentadas neste caderno técnico.

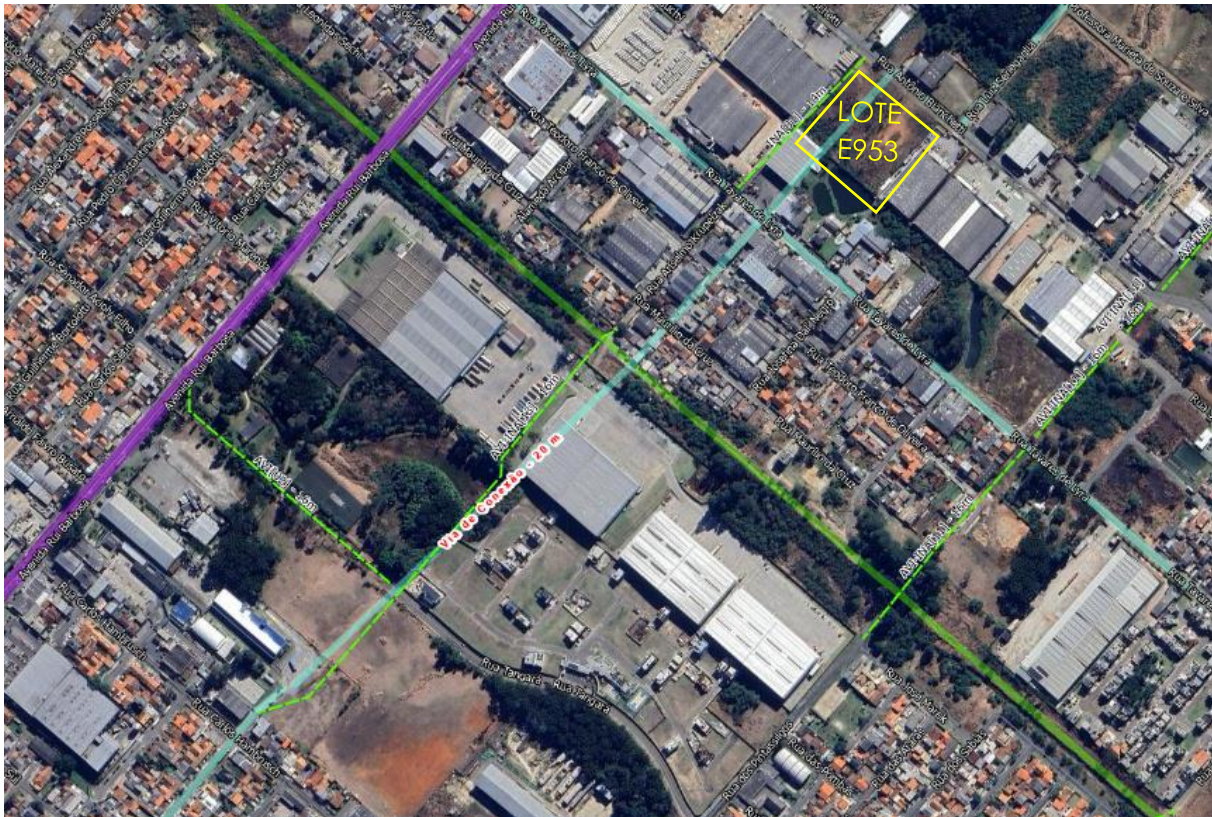


Figura 3 – Diretriz Atingindo Construções e Traçado Divergente da Municipal

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2025.

A manutenção do traçado originalmente previsto para a Diretriz Viária Metropolitana acarretaria restrições significativas ao uso do solo e provocaria a descontinuidade funcional da via municipal atualmente existente. Tal condição comprometeria a integração e a hierarquia do sistema viário local, conforme ilustrado na Figura 3.

4. ANÁLISE E JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Considerando a sobreposição entre as duas diretrizes e a limitação física existente, a presente proposta busca:

- I. Ajustar o traçado da Diretriz Metropolitana para adequação ao arruamento implantado e às condições topográficas locais;
- II. Manter a função de conexão metropolitana da via, preservando o alinhamento geral definido na AMEP;
- III. Evitar duplicidade de faixas de domínio e minimizar impactos sobre áreas edificadas;

- IV. Assegurar compatibilidade geométrica com a rede viária municipal (Rua Iná e Rua Antonio Bianchetti);
- V. Garantir continuidade de fluxos e integração com o sistema viário municipal.

5. PROPOSTAS

As propostas apresentadas a seguir têm como objetivo compatibilizar o traçado da Diretriz Metropolitana com a Diretriz Municipal existente (Rua Iná – 14m), por meio do ajuste de seu eixo para que coincida com a caixa viária municipal de 14 metros. Essa adequação busca otimizar o uso do solo, preservando a funcionalidade e a continuidade do sistema viário metropolitano.

Diante do exposto, propõe-se, nas Propostas 1 e 2 (Figura 4 e 5), a alteração do traçado da Diretriz Viária Metropolitana – Via de Conexão (20m), de modo que está passe a acompanhar o alinhamento da Diretriz Municipal existente (Rua Iná – 14m), adequando também a largura total da via de 20m para 14m, em conformidade com a via municipal vigente.

Já na Proposta 3 (Figura 6), mantém-se o mesmo alinhamento com a diretriz municipal, porém a largura da via permanece em 20 metros, distribuída simetricamente com 10 metros para cada lado a partir do eixo da via.

Além disso, conforme os estudos em andamento do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC) — disponíveis no portal oficial www.pduirmc.com.br/documentos — observa-se que no documento P3b (página 107, documento Diretrizes: Mobilidade da RMC e página 226, documento Caderno do Sistema Viário), e no documento P3f (mapa página 74) não indicam a via metropolitana objeto deste estudo. Dessa forma, há indícios de que essa diretriz metropolitana possa vir a ser desconsiderada em versões futuras do planejamento regional.

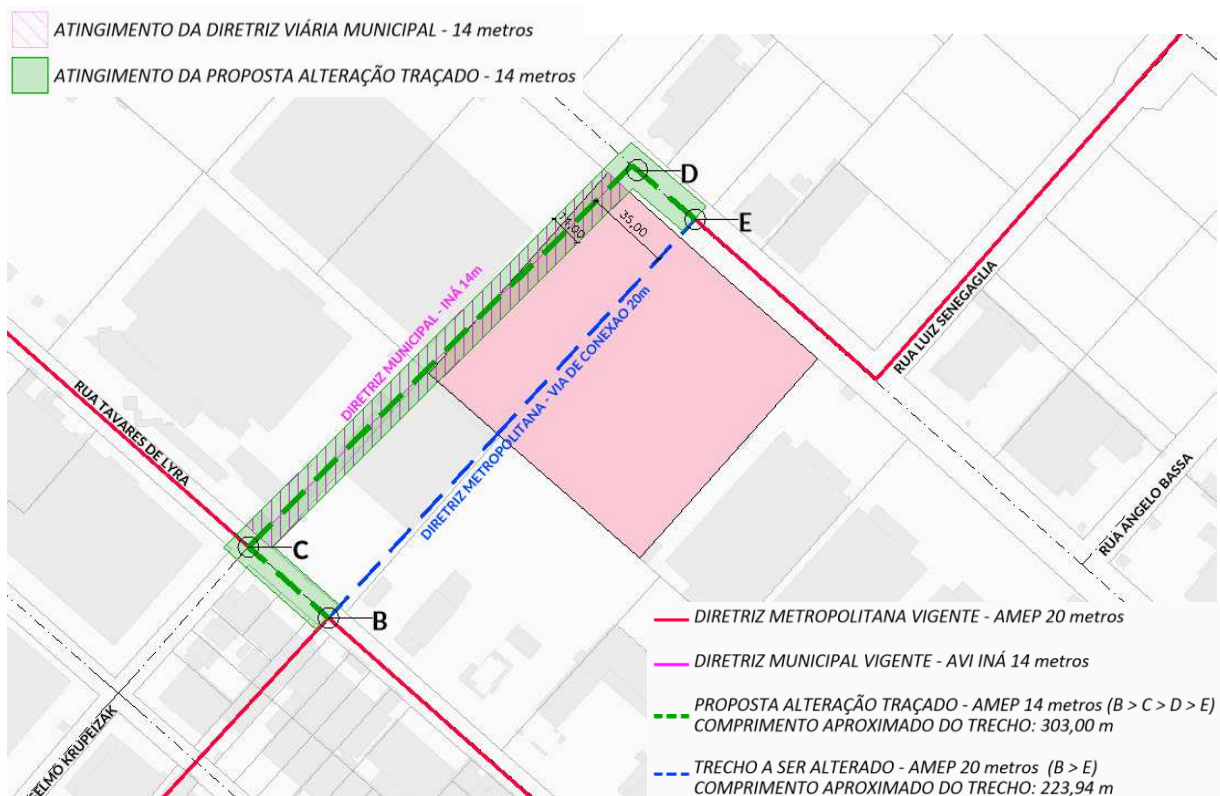


Figura 4 – Alteração de Traçado Proposta 1 - Diretriz Metropolitana (14m)

Fonte: O Autor, 2025.

Função Metropolitana: Via de Conexão

Comprimento aproximado do trecho proposto: 303,00 metros (B > C > D > E)

Comprimento aproximado do trecho original: 223,94 metros (B > E)

Caixa de via metropolitana vigente: 20 metros

Caixa de via metropolitana proposta: 14 metros

Proposta: Alteração do traçado e da largura neste trecho, com extensão de 303 metros, de forma a fazê-lo coincidir com a diretriz municipal vigente, ajustando a caixa de via de 20 metros para 14 metros, em conformidade com o dimensionamento adotado pela via municipal vigente.

Justificativa: Neste trecho, a via intercepta o imóvel em análise. Verifica-se ainda que, a Diretriz Metropolitana coincide com o traçado da Diretriz Municipal vigente com distância entre os eixos de 35 metros entre as duas diretrizes, resultando em sobreposição de faixas de domínio e inviabilizando a implantação simultânea entre ambas as diretrizes, comprometendo a integração e a hierarquia viária local.



Figura 6 – Alteração de Traçado Proposta 3 - Diretriz Metropolitana (20m)

Fonte: O Autor, 2025.

Função Metropolitana: Via de Conexão

Comprimento aproximado do trecho proposto: 811,80 metros (A > D > E)

Comprimento aproximado do trecho original: 773,83 metros (A > E)

Caixa de via metropolitana vigente: 20 metros

Caixa de via metropolitana proposta: 20 metros

Proposta: Alteração do traçado neste trecho, com extensão de 811,80 metros, de forma a fazê-lo coincidir integralmente com a Diretriz Municipal vigente, mantendo-se a largura da caixa de via de 20 metros vigente da diretriz metropolitana.

Justificativa: Neste trecho verifica-se que, a Diretriz Metropolitana coincide com o traçado da Diretriz Municipal vigente e atravessa áreas já edificadas e consolidadas, apresentando dois pontos de conflito com a Diretriz Municipal vigente, ponto A e o ponto E, assim interceptando os imóveis e comprometendo a integração e a hierarquia viária local.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o presente Caderno Técnico evidencia a viabilidade técnica da alteração do traçado da Diretriz Metropolitana (20m) no trecho que incide sobre o imóvel em questão, com o objetivo de adequar o sistema viário às condições urbanas e às diretrizes municipais vigentes.

As propostas apresentadas buscam o enquadramento funcional da via metropolitana em conformidade com a via municipal existente, conforme ilustrado nas Figuras 4, 5 e 6 e detalhado nos Anexos 2, 3 e 4.

O ajuste proposto não compromete o desempenho da rede estrutural, preservando a interligação entre eixos principais e secundários, além de manter a coerência com o planejamento da Região Metropolitana de Curitiba (RMC). Cabe destacar que, conforme os documentos oficiais da RMC, a via metropolitana objeto deste estudo não é indicada nos mapas e cadernos técnicos recentes, indicando a possibilidade de que sua consideração seja revista em futuras versões do planejamento regional.

Dessa forma, requer-se a análise e parecer favorável da Câmara Técnica do Sistema Viário Metropolitano de Curitiba (CTSVMC/COMEC) quanto à aprovação do novo traçado proposto.

São José dos Pinhais, 16 de outubro de 2025.

Responsável técnico:

MARCELO

PRECOMA:8730612

3904

Assinado de forma digital por
MARCELO
PRECOMA:87306123904
Dados: 2025.10.17 14:44:09
-03'00'

ENGENHEIRO CIVIL MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PR

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. Lei Complementar Estadual nº 91, de 19 de junho de 2012. Dispõe sobre a Região Metropolitana de Curitiba, sua organização, finalidades e instrumentos de planejamento. Diário Oficial do Estado, Curitiba, 20 jun. 2012.

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ. Decreto Estadual nº 4.356, de 14 de abril de 2016. Aprova o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC) e define a estrutura do Sistema Viário Metropolitano. Diário Oficial do Estado, Curitiba, 15 abr. 2016.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. Mapa de Diretrizes Viárias Metropolitanas – AMEP. Curitiba: COMEC, 2023. Disponível em: <https://www.comec.pr.gov.br/>. Acesso em: (07 de outubro de 2025).

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. Sistema Viário Metropolitano – Atualização Cartográfica e Diretrizes Técnicas. Curitiba: COMEC, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 186/2021. São José dos Pinhais: Prefeitura Municipal, 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Mapa de Diretrizes Viárias Municipais. Secretaria Municipal de Urbanismo, 2023.

DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes. Manual de Projeto Geométrico de Vias Urbanas. Brasília: DNIT, 2010.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14644:2021 – Planejamento e projeto de sistemas de circulação urbana. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 12255:2017 – Elaboração de projetos viários. Rio de Janeiro: ABNT, 2017.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba – PDUI-RMC: Diretrizes de Mobilidade, Caderno do Sistema Viário e Mapas P3b e P3f. Curitiba: COMEC, 2024. Disponível em: <https://www.pduirmc.com.br/documentos>. Acesso em: (07 de outubro de 2025).

8. ANEXOS

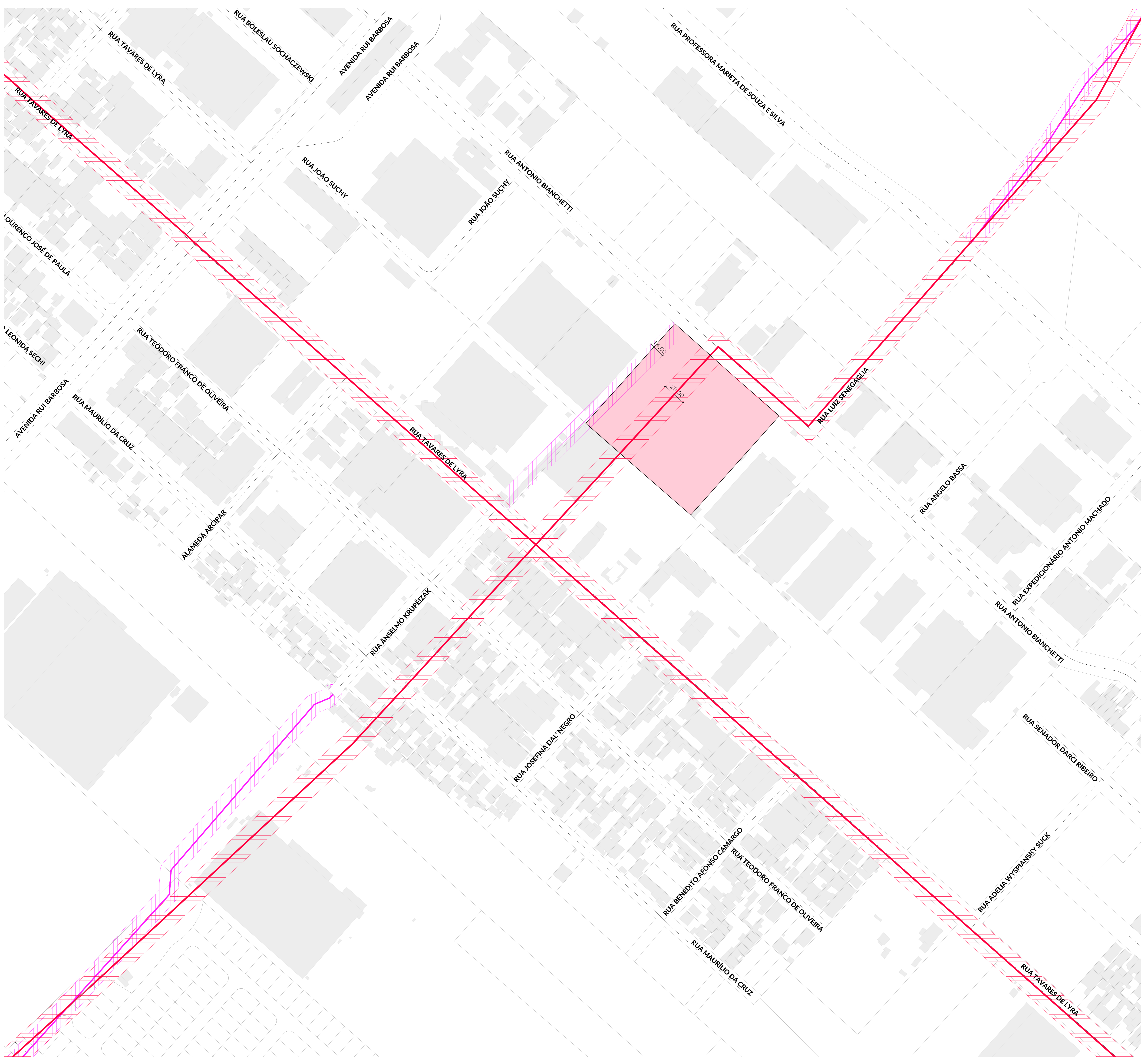
Anexo 1 – Mapa de Localização;

Anexo 2 – Proposta com Alteração de Traçado 01;

Anexo 3 – Proposta com Alteração de Traçado 02;

Anexo 4 – Proposta com Alteração de Traçado 03;

Anexo 5 – ART.



MAPA BASE CARTOGRÁFICA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SEM ESCALA

LEGENDA

- TERRENO DE ESTUDO
- LOTES
- EDIFICAÇÕES
- PROJEÇÃO ATINGIMENTO DA DIRETRIZ VIGENTE MUNICIPAL
- PROJEÇÃO ATINGIMENTO DA DIRETRIZ VIGENTE METROPOLITANA
- DIRETRIZ METROPOLITANA VIGENTE - AMEP 20 metros
- DIRETRIZ MUNICIPAL VIGENTE - AVI INÁ 16 metros
- EIXOS VIÁRIOS

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA - AMEP 20
 RUA ANTONIO BIANCHETTI, S/N, LOTE 553, BAIRRO INÁ
 CEP: 83065-370 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

(LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO / DIRETRIZES)



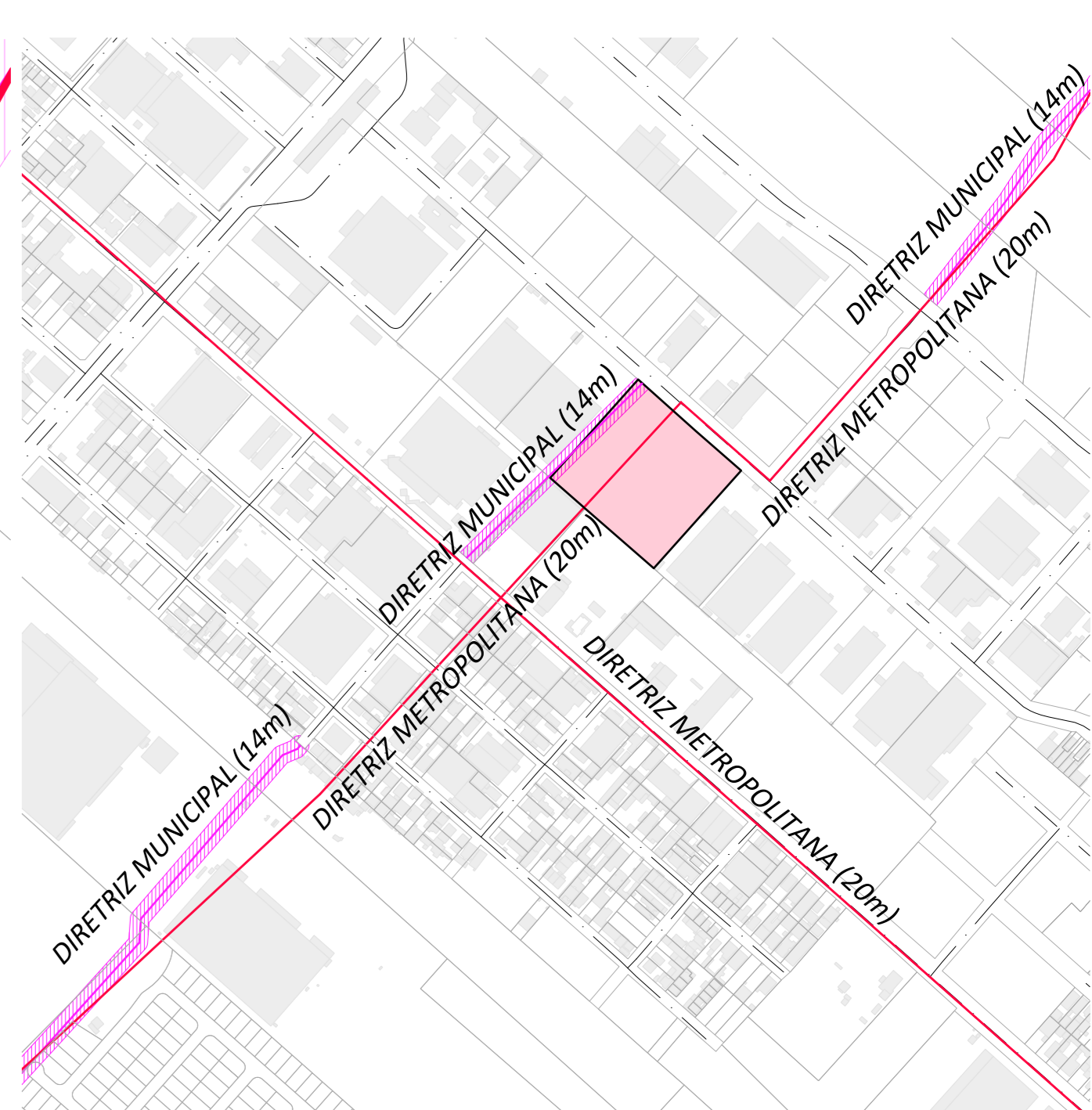
MapasDiretrizViária-V02
 ESCALA: 1:1000
 DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAIROS
 ESR/ 1189 X 914 OUT/2025

888 PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA
 CNPJ: 03.275.823/0001-70
 Proprietário



M. Precoma Engenharia e Construção LTDA
 CNPJ: 04.467.202/0001-07
 Autor do Projeto: Engenharia Civil Marcelo Precoma | CREA: 30.454-D/PB

31.933-2103 - mapasdiretrizviaria.com.br



LOCALIZAÇÃO
ESC / 1:5000

LEGENDA

- TERRENO DE ESTUDO
- LOTES
- EDIFICAÇÕES
- ATINGIMENTO DA DIRETRIZ VIÁRIA MUNICIPAL - 14 metros
- ATINGIMENTO DA PROPOSTA ALTERAÇÃO TRAÇADO - 14 metros
- DIRETRIZ METROPOLITANA VIGENTE - AMEP 20 metros
- DIRETRIZ MUNICIPAL VIGENTE - AVI INÁ 14 metros
- PROPOSTA ALTERAÇÃO TRAÇADO - AMEP 14 metros (B > C > D > E)
COMPRIMENTO APROXIMADO DO TRECHO: 303,00 m
- TRECHO A SER ALTERADO - AMEP 20 metros (B > E)
COMPRIMENTO APROXIMADO DO TRECHO: 223,94 m
- EIXOS VIÁRIOS

MAPA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA - AMEP 20
RUA ANTONIO BIANCHETTI, S/N, LOTE E953, BAIRRO INÁ
CEP: 83065-370 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
PROPOSTA 1 - ALTERAÇÃO DE TRAÇADO (14m)

01
/03

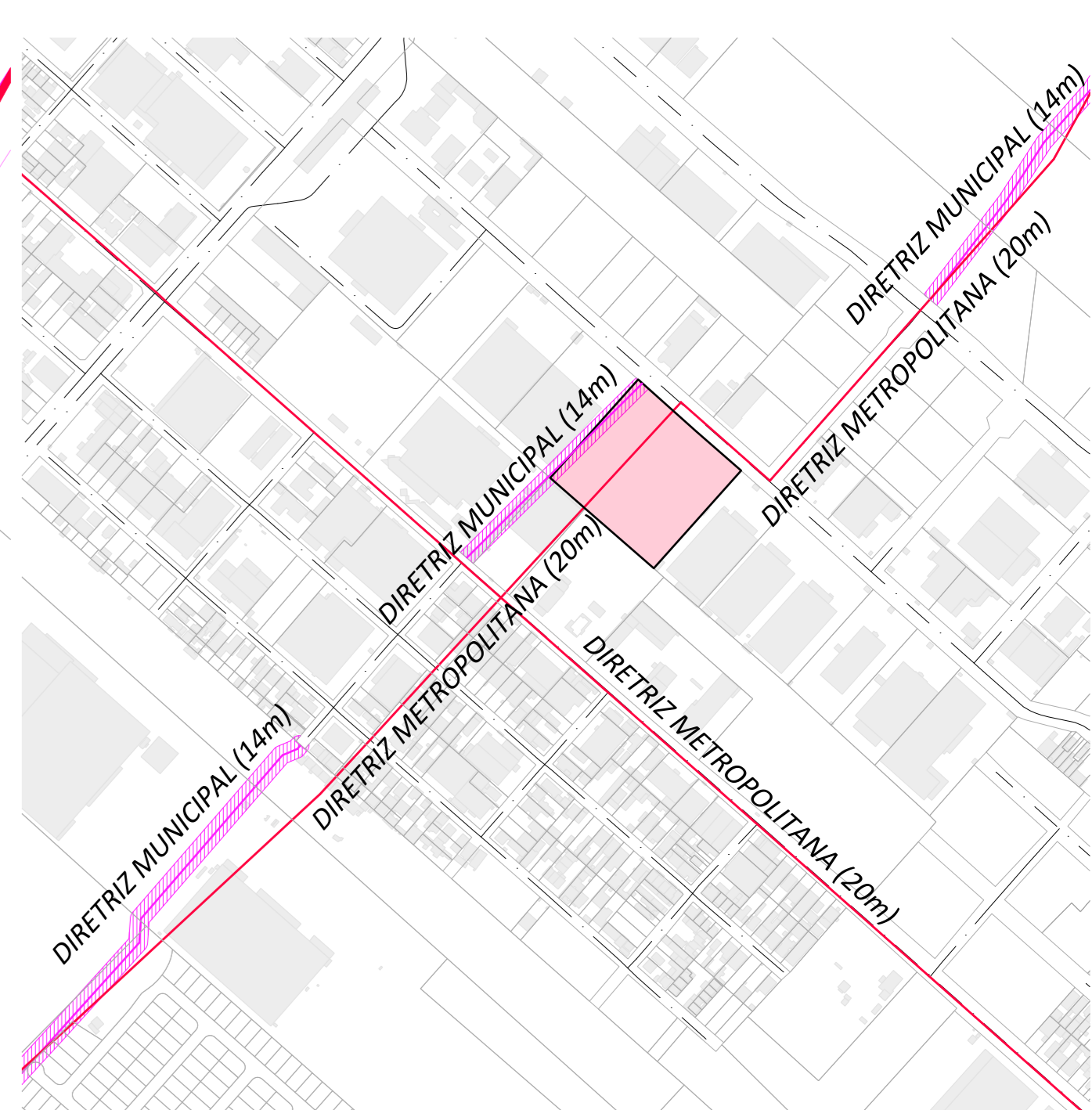
MapasDiretrizVlária-V02
ESCALA: 1:1000
DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAIROS
ESP/ 1189 X 914 OUT/2025

888 PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA
CNPJ 03.25.823/0001-70
Proprietário



888 Precómia Engenharia e Construção LTDA
CNPJ 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenharia Civil Marcelo Precómia | CREA 30.454 03/PB

31.031-2103 - www.mprecómia.com.br



LOCALIZAÇÃO
ESC / 1:5000

LEGENDA

- TERRENO DE ESTUDO
- LOTES
- EDIFICAÇÕES
- ATINGIMENTO DA DIRETRIZ VIÁRIA MUNICIPAL - 14 metros
- ATINGIMENTO DA PROPOSTA ALTERAÇÃO TRACADO - 14 metros
- DIRETRIZ METROPOLITANA VIGENTE - AMEP 20 metros
- DIRETRIZ MUNICIPAL VIGENTE - AVI INÁ 14 metros
- PROPOSTA ALTERAÇÃO TRACADO - AMEP 14 metros (A > D > E)
COMPRIMENTO APROXIMADO DO TRECHO: 811,80 m
- TRECCHO A SER ALTERADO - AMEP 20 metros (A > E)
COMPRIMENTO APROXIMADO DO TRECHO: 773,83 m
- EIXOS VIÁRIOS

MAPA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA - AMEP 20
RUA ANTONIO BIANCHETTI, S/N, LOTE E953, BAIRRO INÁ
CEP: 83065-370 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
(PROPOSTA 2 - ALTERAÇÃO DE TRACADO (14m))

02
/03

MapasDiretrizViária-V02
ESCALA: 1:1000
DESENHO: GABRIEL DEZORDI DADOS
ESP/ 1189 X 914 OUT/2025

MBB PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA
CNPJ 04.467.202/0001-07
Proprietário

M. PRECOMIA
Estudo de Diretriz

M. PRECOMIA
Engenharia e Construção LTDA
CNPJ 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenharia Civil Marcelo Precoma | CREA 30.454-D/PB



1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **MPRÉCOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA**

R FRANCISCO ROCHA, 62

CONJ 1607 - 16 ANDARA COND TRIUMPH CENTER BATEL BATEL- CURITIBA/PR 80420-130

Contrato: **CPS 0725**

Celebrado em: **01/10/2025**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira**

CNPJ: **10.175.323/0001-70**

3. Dados da Obra/Serviço

R ANTONIO BIANCHETTI, S/N

INA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83065-370

Data de Início: **01/10/2025**

Previsão de término: **31/12/2025**

Coordenadas Geográficas: **-25,510498 x -49,170974**

Finalidade: **Infra-estrutura**

Proprietário: **BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA**

CNPJ: **10.175.323/0001-70**

4. Atividade Técnica

[Planejamento] *de concepção de elemento urbanístico*

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

5. Observações

Caderno Técnico 02.2023 - Proposta de traçado de diretrizes viárias metropolitana

6. Declarações

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

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/10/2025 e hora 13h48.

BBB PARTICIPACOES
PATRIMONIAIS
LTDA:10175323000170

Assinado de forma digital por BBB
PARTICIPACOES PATRIMONIAIS
LTDA:10175323000170
Dados: 2025.10.17 14:34:42 -03'00'

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA- CNPJ: 10.175.323/0001-70

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 17/10/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



PARECER TÉCNICO – INFORMAÇÃO DIVINFRA N° 239/2025
ASSUNTO: DIRETRIZ VIÁRIA
REQUERENTE: BBB PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA EPP
PROTOCOLO: 202510103218166404

DATA:06/11/2025

Página 1 de 1

Ao Gabinete SEMUTT, para ciência e informação ao requerente.

Informação DIVINFRA:

Trata-se de solicitação encaminhada pela empresa BBB, por meio de Caderno Técnico, visando à alteração de diretriz viária metropolitana localizada entre os bairros Iná e Aviação, no Município de São José dos Pinhais. A proposta técnica apresentada pelo requerente contempla alternativas geométricas, sendo uma delas a adequação do eixo da diretriz metropolitana conforme o alinhamento da diretriz municipal, com manutenção da caixa de via de 20 metros.

O pleito foi submetido à apreciação da Câmara Técnica do Sistema Viário Metropolitano da Região Metropolitana de Curitiba (CTSVMC), da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), durante sua 19ª Reunião Ordinária, realizada em 30 de outubro de 2025, conforme Ata anexa. O assunto consta como Item 04 da pauta da referida reunião (linhas 235 a 314 da ata). Após apresentação técnica realizada pelo engenheiro responsável Marcelo Précoma, e manifestações da representante do Município de São José dos Pinhais, Arq.ª Beatriz Lemos de Almeida, bem como dos demais membros da Câmara Técnica, foi deliberado favoravelmente à proposta de deslocamento do eixo da diretriz metropolitana conforme a diretriz municipal, mantendo-se a caixa de via de 20 metros.

O Município de São José dos Pinhais, portanto, acata a decisão da Câmara Técnica e reconhece a aprovação da proposta apresentada no Caderno Técnico. Ressalta-se, contudo, que a geometria do traçado da diretriz viária será objeto de análise pela Divisão de Infraestrutura Urbana (DIVINFRA) por ocasião da aprovação de futuros processos de uso, ocupação ou parcelamento do solo relacionados ao imóvel em questão.

(assinado digitalmente conforme validação no rodapé desta página)

THAMILE CHIMENEZ FRANZINI

Arquiteta Urbanista CAU A 62.216-8/ Matrícula 19.781-1

Chefe da Divisão de Infraestrutura Urbana

Departamento de Planejamento Territorial e Urbano – DPTU



CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta a Viabilidade.

01 CONTROLE

PROTOCOLO 24.629.501-8	VALIDADE 06/10/2026
----------------------------------	-------------------------------

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) Lineo Orlando Bizetto	CNPJ (PJ) / CPF (PF) 391.749.569-49
---	---

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento Barracão para fins de locações		
Categoria do empreendimento Comercial		
Endereço Rua Antônio Bianchetti	Nº Predial 0	
Município São José dos Pinhais	Bairro Iná	
Número de Lotes 01	Número de Economias 01	Número de Pavimentos 03

O empreendimento está Dispensado de Análise de PHS, uma vez que o porte e as características não requerem análise e liberação de projeto por parte da Sanepar, conforme preconiza o Manual de Projetos Hidrossanitários da Companhia de Saneamento do Paraná.

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.	Diâmetro (DN) 75
--	----------------------------

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento: Rua Antônio Bianchetti	Material / Diâmetro: PVC DN75	Cota topográfica: A ser definida em projeto
Pressão mínima (mca) 10	Pressão máxima (mca) 50	

Endereço do ponto de interligação

Rua Antônio Bianchetti

Observação:

O empreendimento poderá ser abastecido por ligação individual.
É proibida a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.
Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 da AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.
Ainda conforme Resolução AGEPAR 003/2020, Art. 56. O abastecimento de água e o esgotamento sanitário do empreendimento obedecerão às seguintes modalidades: sistema independente, quando não há rede disponível, cabendo aos proprietários das edificações do empreendimento a implantação, a operação, a conservação e a manutenção da solução individual; e abastecimento de água e esgotamento sanitário pelo prestador cabendo aos proprietários a operação, a conservação e a manutenção das instalações internas, e cabendo ao prestador de serviços a operação, a conservação e a manutenção das instalações hidrossanitárias interna do empreendimento que foram devidamente doados ou cedidos ao prestador de serviços, e que passaram a integrar as redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Área com atendimento, porém é necessária a ampliação de rede coletora conforme diâmetro informado ao lado, com extensão a ser definida através de levantamento in loco após análise do projeto.	Diâmetro (DN) 150
---	-----------------------------

Obs.: Os custos das expansões de redes serão a expensas do empreendedor.

Observação:

As necessidades de reforços ou melhorias no sistema de esgotamento serão verificadas após análise do projeto e os custos serão a expensas do empreendedor.
O tratamento individual de esgoto através de fossas sépticas e sumidouros não faz parte do escopo de análise ou aprovação por parte da Sanepar, devendo ser objeto de análise do órgão ambiental competente.
No caso de loteamentos a serem implantados em localidades que não possuam sistema de coleta de esgoto da Sanepar, em que o IAT solicite a implantação de estação de tratamento de esgoto pelo empreendedor e que este opte por doar à Sanepar, deverá ser apresentado projeto completo do sistema de esgotamento, contendo todas as unidades que venham a compor o sistema, sendo elas: rede, interceptores, emissários, estação de tratamento, lançamento final e estação elevatória quando for o caso, para análise e aceite da Sanepar. Ficará a cargo do empreendedor toda documentação de licenciamentos e outorgas de todas as unidades junto ao órgão ambiental.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento: Rua Antônio Bianchetti	Cota topográfica do ponto da ligação A ser definida em projeto	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): A ser definida em projeto
--	--	---

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

Rua Antônio Bianchetti

CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO



Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.
O empreendimento poderá ser atendido por ligação individual.
É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica.
- Este documento não possui rasuras.

09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.

Local e data:

Curitiba, 06 de Outubro de 2025.

Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> Diego Durães do Rosário GEML	Engenheiro (a) Civil <i>Assinado eletronicamente</i> Neile Cristina Andraos GEML	Coordenador (a) <i>Assinado eletronicamente</i> Patrícia Paetzhold B. Paludo GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> Ernani José Ramme GEML
---	--	---	--

Documento: **24.629.5018com01un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 06/10/2025 16:48 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 07/10/2025 12:01 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 10/10/2025 16:35 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Diego Duraes do Rosario (XXX.477.769-XX)** em 06/10/2025 16:24 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.629.501-8** por: **Diego Duraes do Rosario** em: 06/10/2025 16:22.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
e1ca068d16763d223792379c4f0e3d8c.



Protocolo: 01.20251404531442
Curitiba, 17 de Setembro de 2025.

BBB PARTICIPACOES PATRIMONIAIS LTDA
AV MANOEL RIBAS, 171 AP01, -
CEP:

VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL

Em atendimento à sua solicitação, comunicamos que há viabilidade técnica/operacional para implantação de rede de energia elétrica no empreendimento abaixo identificado:

Empreendimento	Lineo - Obra Bianchetti	Ofício:
Local	Rua Antônio Bianchetti Cep 86065-370	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 1

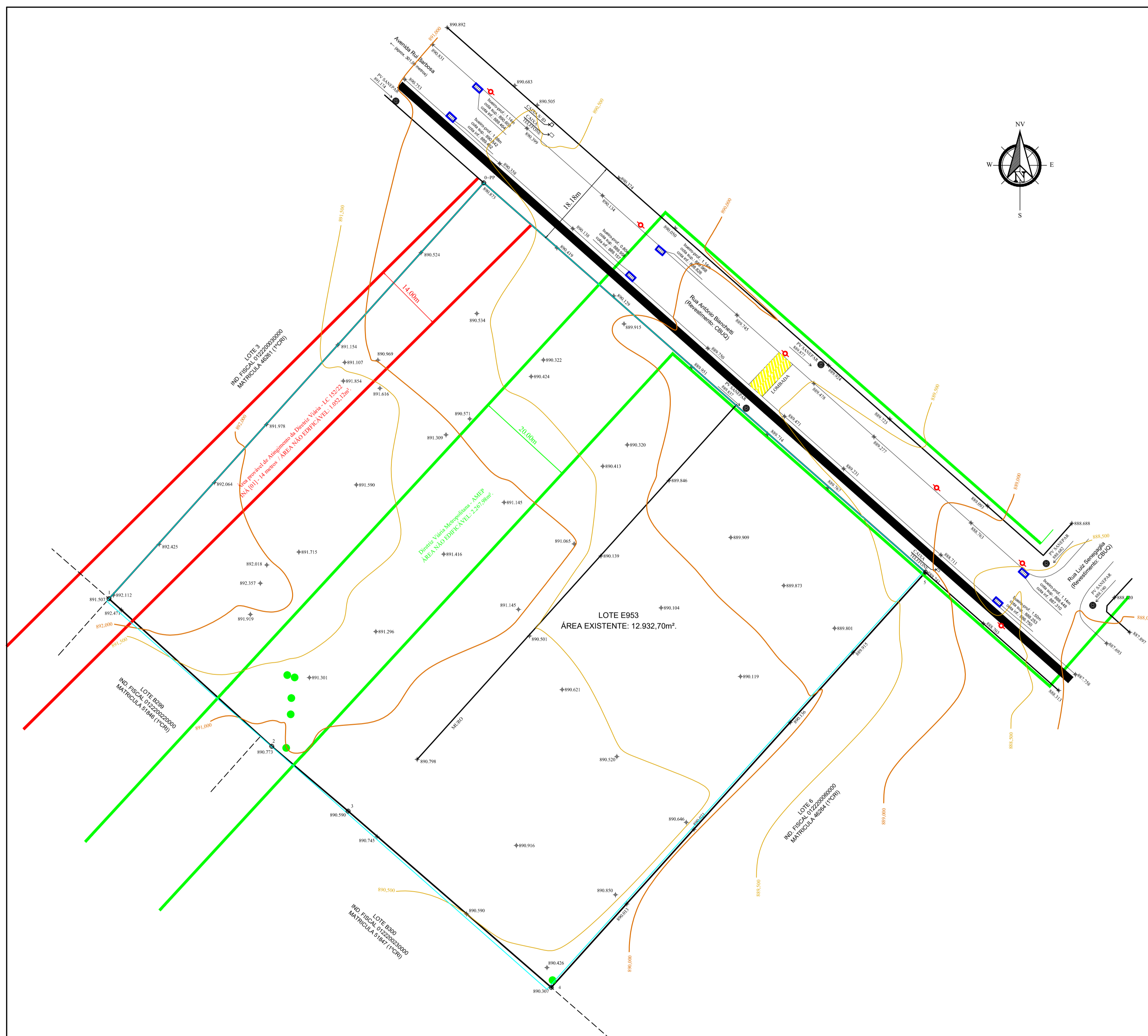
Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo do empreendimento, devidamente aprovado por órgão competente.

Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site www.copel.com, através do caminho: O que você procura? / Fornecedores e parceiros / 13 Construção de redes por terceiros - particular.

Atenciosamente,

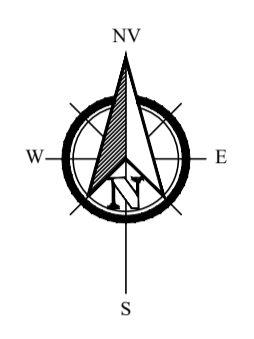
Aprovado Eletronicamente
MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS
VEPCTA - DV EXEC PROJET REDES CURITIBA

Recebido em ____/____/____



ESTATÍSTICAS								
LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO	BAIRRO	ZONA	MATRICULA	IND. FISCAL	ÁREA	ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
E953			INÁ	ZR4	86322 (1°CRI)	0122200250000	12.946,12m²	3.320,10m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



LEGENDA TOPOGRÁFICA	
	BOCA DE LOBO
	ÁRVORE COMUM
	POSTE
	MURO
	MED-FIO
	PROJEÇÃO MATRICULA
	PONTO DE ALTITUDE
	CURVA DE NÍVEL MESTRA
	CURVA DE NÍVEL AUXILIAR
	PV SANEPAR

MEMORIAL TABULAR DO IMÓVEL - ÁREA EXISTENTE					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
0=PP	1	7.177.307,006	683.770,549	222°01'05"	110,80 m
	2	7.177.224,687	683.696,382	132°10'55"	43,49 m
	3	7.177.195,482	683.728,612	130°22'26"	19,82 m
	4	7.177.182,644	683.743,711	130°56'55"	53,22 m
	5	7.177.147,762	683.783,910	42°01'14"	110,61 m
5	0=PP	7.177.229,933	683.857,951	311°24'23"	116,53 m

Área: 12.932,699 m²

OBSERVAÇÕES:
 1) TODAS AS MEDIDAS ESTÃO NA UNIDADE METRO, EXCETO QUANDO ESPECIFICADAS.
 2) DECLARAMOS QUE A COTA DE AMARRAÇÃO, NÍVEIS, ALINHAMENTO E SITUAÇÃO SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO ASSINADO.
 3) O REFERIDO IMÓVEL ENCONTRA-SE GEORREFERENCIADO SOB O SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO - SGB, REFERENCIADO AO DATUM SIRGAS 2000 - FUSO 22J - MERIDIANO CENTRAL 51°.

TÍTULO:
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE E953, MATRICULADO SOB Nº 86.322 - 1º CRI DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.
 BAIRRO INÁ, MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR.

PROPRIETÁRIO: BBB PARTICIPAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA CNPJ/MF: 10.175.323/0001-70 REPRESENTANTE: LINEO ORLANDO BIZETTO	RESP. TÉCNICO: PAULO SÉRGIO CASTILHO CPF: 53905-480, São Paulo, São José dos Pinhais - PR 4413382 - 0174 (41) 99854 - 7800 dimastop@uol.com.br
--	--

REFERÊNCIA: PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL	DATA: OUTUBRO - 2025	FRANQUIA: 01
DESENHO: EDUARDO	ESCALA: 1/500	
SIT: CFT2505026277.03826		
ARQUIVADO: LOTE E953_BBB PARTICIPAÇÕES_LINEO		