ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GALPÃO INDUSTRIAL EM ESTRUTURA PRÉ-MOLDADA
COM FECHAMENTO METÁLICO E COBERTURA METÁLICA

2 PAVIMENTOS – INDUSTRIAL 02

VERSÃO 1
ANO 11/2025

PROPRIETÁRIO:
MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ: 45.985.240/0001-20

Rua Elias Pedro Saade, N° 350 – Arujá
CEP: 83020-455 – São José dos Pinhais – Paraná

Inscrição Imobiliária
16.319.0037.000

M.PRÉCOMA
engenharia e arquitetura

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 **5**
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 Histórico de Ocupação do Imóvel 14
3.3 Características Ambientais e Físicas 19
3.3.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos 19
3.3.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia 21
3.3.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora 26
3.4 Geologia 27
3.5 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos 28
4. ASPECTOS URBANÍSTICOS **32**
4.1 Macrozoneamento 32
4.2 Zoneamento 34
4.3 Parâmetros Construtivos 35
4.4 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária. 36
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO **37**
5.1 Classificação da Atividade 37
5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga 37
5.3 Permeabilidade do Solo 39
5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo 39
5.5 Horário de Funcionamento 40
5.6 Funcionários e clientes 40
5.7 Circulação de Veículos 41
5.8 Terraplanagem 41
5.9 Infraestrutura Públicas – Demandas 42
5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais e Racionalização 42
5.9.2 Esgotamento Sanitário 43
5.9.3 Abastecimento de Água 43
5.9.4 Energia Elétrica 43

5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda 44
6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA 45
6.1 Delimitação das áreas de influência 45
6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo 48
6.3 Sistema Viário Local 50
6.4 Transporte Coletivo 53
6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas 57
6.6 Infraestrutura Urbana 62
6.7 Equipamentos e serviços comunitários 63
7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS 68
7.1 Identificação dos impactos 68
7.2 Adensamento Populacional 74
7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários 74
7.4 Uso e Ocupação do Solo 74
7.5 Valorização imobiliária 75
7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público 75
7.7 Empreendimentos do Entorno 76
8. PARECER CONCLUSIVO 77
8. REFERÊNCIAS BIBILIOGRAFICAS 79
9. ANEXOS 82

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel 11
Figura 2 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2004 15
Figura 3 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2008 15
Figura 4 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2012 15
Figura 5 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2016 16
Figura 6 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2019 16
Figura 7 - Gradil em volta do Bosque 17
Figura 8 - Gradil em volta do Bosque 18
Figura 9 - Gradil em volta do Bosque 18
Figura 10 – Mapa de altimetria da área de estudo 19
Figura 11 – Mapa de Isodeclividade do Relevo 20
Figura 12 – Topografia. 21
Figura 13 – Sub-Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu – Bacia Miringuava 22
Figura 14 – Base Hídrica, 2002 23
Figura 15 – Hidrografia 25
Figura 16 – Fauna e Flora 27
Figura 17 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação. 29
Figura 18 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais. .. 29
Figura 19 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais. 30
Figura 20 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais. 31
Figura 21 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural. 35
Figura 22 – Rede de Energia Elétrica 44
Figura 23 – Uso Serviço – condomínio de galpões para locação 48
Figura 24 – Empreendimentos ao Entorno 49
Figura 25 - Uso Residencial mais próximas do Empreendimento, a 550 metros. Rua Elias Pedro Saade 49
Figura 26 - Guarita Recuada – Rua Elias Pedro Saade 52
Figura 27 - Contorno Leste de Curitiba com Acesso a Rua Elias Pedro Saade 53
Figura 28 - Ponto de ônibus na Rua José Semes, Nº 4000 (com abrigo) 54
Figura 29 - Ponto de ônibus Rodovia Henrique Herwig (com abrigo) 55
Figura 30 - Rua Pedro Elias Saade 57
Figura 31 - Rua Elias Pedro Saade 62
Figura 32- Escola Municipal Leonilda Ravaglio Trevisan 66
Figura 33 - Saúde – UBS Moradias Trevisan 66
Figura 34 – CRAS – José Zen 67

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso 12
Mapa 2 - Atlas Municipal – Referência Bairro Arujá 13
Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Arujá 24
Mapa 4 - Macrozona de São José dos Pinhais 33
Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo 47
Mapa 6: Rua Elias Pedro Saade 51
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento 56

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02 59
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04 60
Mapa 10: Percursos de carga 05 e 06 61
Mapa 11: Percursos de carga 05 e 06 64
Mapa 12: Equipamentos Comunitários 65

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula 10
Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade. 21
Tabela 3 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento conforme Código de Obras de São José dos Pinhais 38
Tabela 4 - Cálculo de Vagas de Estacionamento. 38
Tabela 5 - Estatística Implantação Arquitetônica 40
Tabela 6 - Linhas de Transporte Público Identificadas na Área de Influência 54
Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra 70
Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública 71
Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana 72
Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais 73
Tabela 11 - Empreendimentos Próximos - R. Elías Pedro Saade, 123 - São José dos Pinhais/PR 76

CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA		
VERSÃO	**DATA**	**DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO**
01	11/11/2025	VERSÃO INICIAL
PROJETO	**EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**	
CLIENTE	**MASTER K PARTICIPACOES LTDA**	
OBSERVAÇÕES		

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

1. INTRODUÇÃO

A empresa MASTERK (administradora de Bens) adquiriu o imóvel objeto deste estudo da empresa Onri Agostinho Mattei Ltda em dezembro de 2023 com a finalidade de transferir a empresa MASTERKRAFT SOLUÇÕES EM EMBALAGENS que hoje está localizada a Rua Adir Pedroso, nº 821, bairro Iná nesta Cidade.

O imóvel está localizado no Bairro Arujá, com acesso projetado exclusivamente pela Rua Elias Pedro Saade, Nº 350, o empreendimento em questão já está construído e será objeto para enquadramento pelo Alvará de Regularização Especial – ARE. O uso já foi julgado pelo CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e já se encontra DEFERIDO quanto ao uso e ocupação – Anexo 5.

O empreendimento contará com área construída total de 7.723,09 m², em estrutura pré-moldada de concreto e cobertura em estrutura metálica, a estrutura possui dois pavimentos. As construções também são constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento e guarita com toda infraestrutura para atendimento as exigências industriais.

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 Nº 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. A necessidade deste estudo também foi solicitada pelo Deferimento do CMPDU sob protocolo 202508295719514818.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

GALPÃO PARA FINS DE INDÚSTRIA 2– PRÉ-MOLDADO - 2 PAVIMENTOS.

Endereço: Rua Elias Pedro Saade, Nº 350, Bairro Arujá

Inscrição Imobiliária: 16.319.0037.0000

CEP: 83020-455 – São José dos Pinhais – PR.

2.2 Proprietário

MASTER K PARTICIPACOES LTDA

CNPJ: 45.985.240/0001-20

Endereço: Rua Adir Pedroso, Nº 821, Iná

CEP 83.065-110, São José dos Pinhais – PR

Sócio principal: Oseias Maicon dos Santos

CPF: 049.677.829-30

Contato: (41) 3035-2319

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 Elias Pedro Saade, Bairro Arujá, nesta cidade. Com inscrição Imobiliária 16.319.0037.0000, o terreno conta com área de 18.427,50 metros quadrados, está inscrito sob matrícula 73.502 da 2ª 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)	102,70 m
Lateral Esquerda (2)	226,00 m
Fundos (3)	127,43 m
Lateral Direita (6)	202,17 m
Perímetro	658,30 m
Área Total	18.427,50 m²

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula

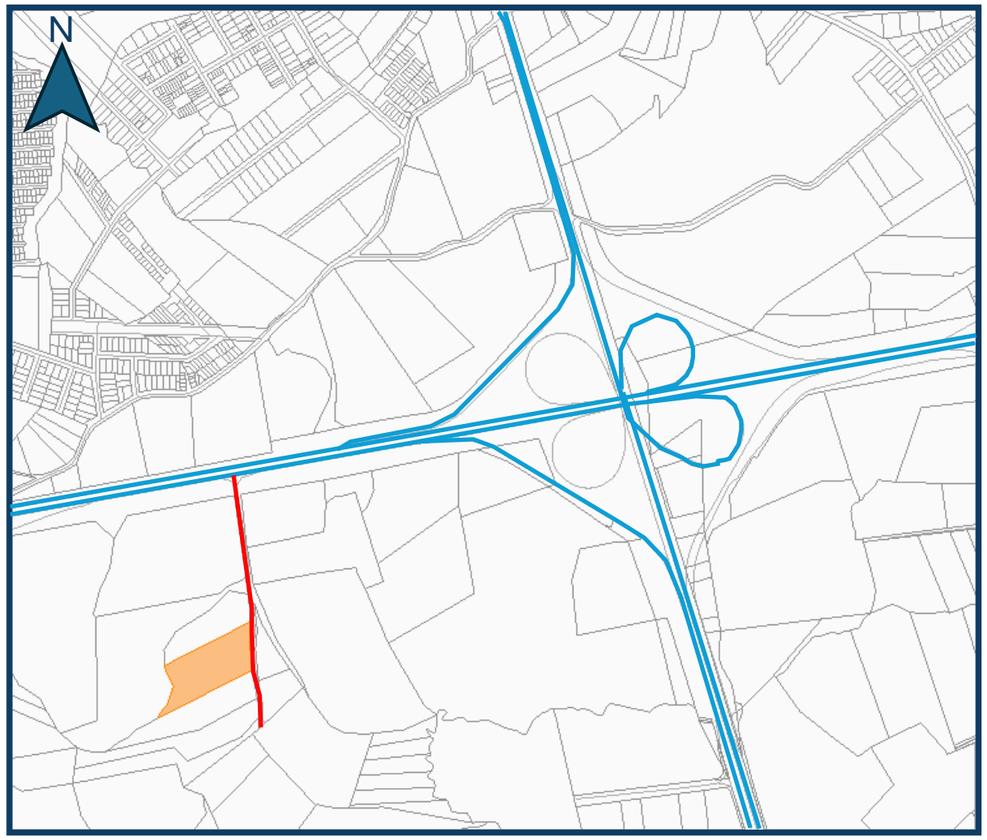
Fonte: O Autor, 2025.



Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2019.

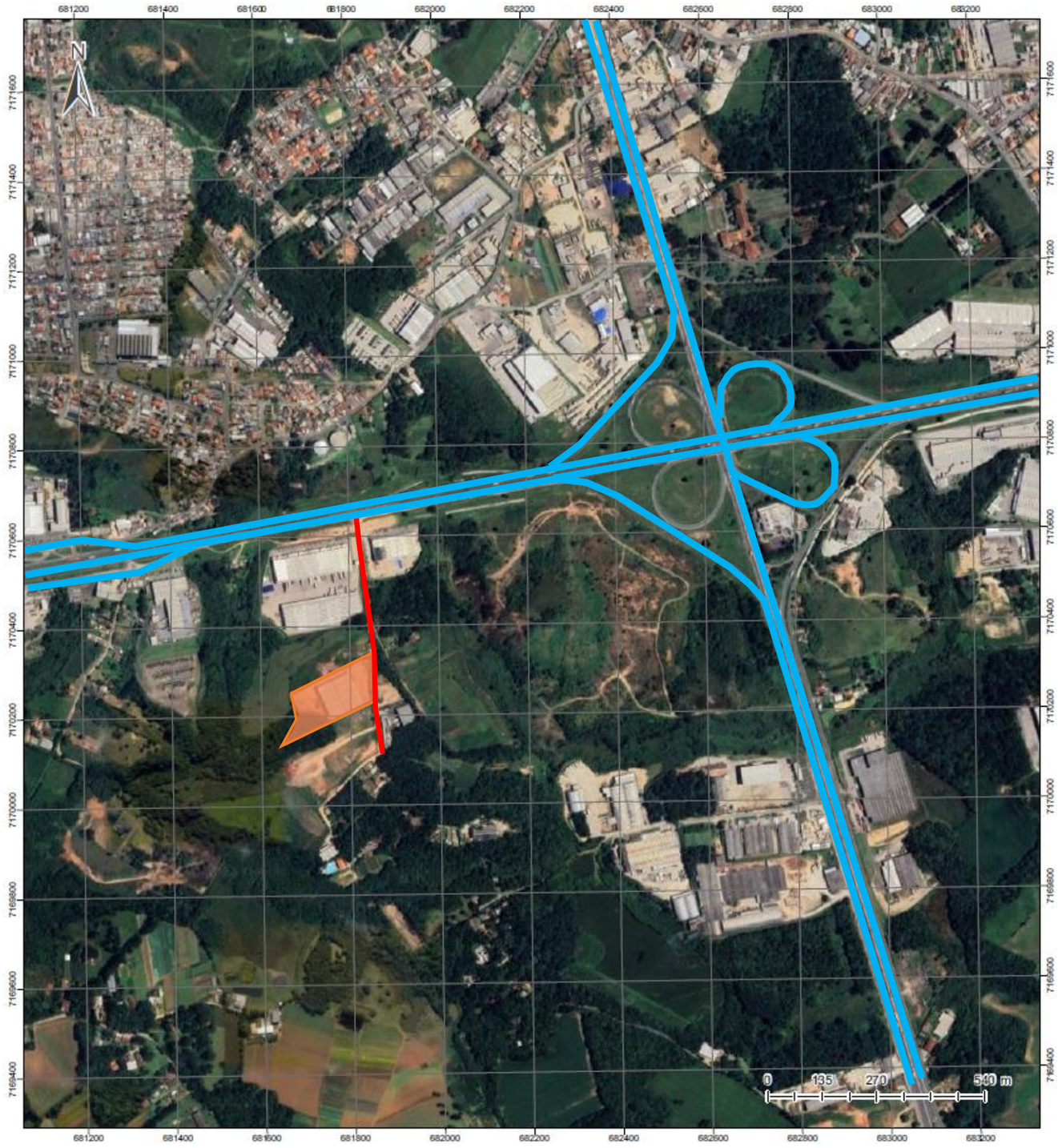
Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Pedro Elias Saade (saibro)
- Principais Vias de Acesso



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 – Referência Bairro Arujá

682000

7170000

7168000

Quinta São José

Loteamento Prata da Casa

LEGENDA

- RUA
- BR
- Bairro Arujá
- Loteamento Prata da Casa
- Quinta São José
- Limite Bairros

Data de Elaboração: 17/10/2017

ELABORAÇÃO: DIVIM / GEO
FONTE: CARTOGRAFIA:
- PMSJP[2000-2017]
IMAGEM:
- PRCIDADE [2012]
ESCALA: 1:12.600

ESCALA GRÁFICA

0 125 250 500 m

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

CARTOGRAFIA OBTIDA ATRAVÉS DE RESTITUIÇÃO AEROFOTOGRAMÉTRICA EM ESCALA CADASTRAL 1:2.000(PMSJP[1999] E DE PLANEJAMENTO 1:50.000/DSG[1996] - ATUALIZAÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO ATRAVÉS DE TÉCNICAS PRECISAS DE MAPEAMENTO.

MAPA DE REFERÊNCIA GERAL

BAIRRO ARUJÁ

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS CIDADE DA GENTE

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA DE URBANISMO

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel

Com base em levantamento histórico realizado por meio da ferramenta Google Earth, aliado às informações constantes na Matrícula do imóvel, é possível compreender a evolução da ocupação do lote destinado à implantação do empreendimento, bem como o processo de desenvolvimento urbano da área de entorno.

O terreno original era constituído por dois imóveis: o Lote nº 2 e o Lote nº 3, ambos com área individual de 15.066,00 m², devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais sob as Matrículas nº 39.833 e nº 39.834, respectivamente. Em 2016, o Lote nº 2 foi objeto de processo de desmembramento regularmente aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, resultando na criação dos Lotes F-764, com área de 11.704,50 m², e F-765, com área de 3.361,50 m².

Em janeiro de 2017, os Lotes nº 3 e F-765 foram unificados, resultando na constituição do Lote F-766 — imóvel objeto do presente estudo. Trata-se de um terreno com formato irregular, totalizando área de 18.427,50 m² e perímetro de 658,30 metros. O respectivo processo de unificação foi devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais.

O histórico de imagens de satélite disponibilizado pela ferramenta Google Earth, conforme ilustrado a seguir, permite identificar o processo de ocupação do terreno e das áreas adjacentes desde o ano de 2004. Verifica-se, a partir do ano de 2016, o início da implantação de edificações no lote.

Inicialmente o Imóvel era de Propriedade da empresa do Sr Onri Agostinho Mattei que em dezembro de 2023 foi adquirido pela empresa Master K Participações Ltda o que está devidamente autorizada pelo antigo proprietário a construir, reformar e legalizar o imóvel conforme autorização assinada enquanto cumpre o contrato de quitação do imóvel – Anexo 08.



Figura 2 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2004

Fonte: Google Earth, com edição do autor.



Figura 3 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2008

Fonte: Google Earth, com edição do autor.



Figura 4 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2012

Fonte: Google Earth, com edição do autor.



Figura 5 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2016

Fonte: Google Earth, com edição do autor.



Figura 6 – Vista aérea da área do imóvel no ano de 2019

Fonte: Google Earth, com edição do autor.

O imóvel, foi objeto de um Alvara de Construção nº 727/2014 substituído pelo Alvará nº 36/2016. A obra teve seu início e depois de coberto teve sua obra paralisada, em 2018 foi realizado o fechamento paredes e muro nas divisas. Na época o antigo proprietário acabou fazendo ajustes nos galpões com finalidade atender demanda prevista para época aumentando a sua área construída. Mas devido a condições financeiras a obra foi paralisada novamente no final do ano de 2018, permanecendo até dezembro de 2023 quando foi adquirido pela empresa MASTER K Participações. A administradora do Sr. Oseias Maicon dos Santos pretende transferir a sua empresa MASTERKRAFT Soluções em Embalagens Ltda que atualmente opera na Rua Adir Pedroso, nº 821 no Bairro Iná nesta Cidade. Tendo seu espaço hoje reduzido e insuficiente para atender a demanda necessária desenvolve alguns ajustes

na área interna do galpão a fim de meados do ano de 2026 começar a operar na nova sede. A estrutura vai atender toda demanda de estacionamento, carga e descarga interna ao lote, espaço adequado para produção e atendendo toda demanda necessária quanto as legislações pertinentes.

O bosque existente aos fundos sempre foi mantido intacto e protegido desde antigo proprietário até o atual, inclusive foi realizado proteção do talude e o cercamento do bosque conforme pode ser observado pelas fotos abaixo.



Figura 7 - Gradil em volta do Bosque

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 8 - Gradil em volta do Bosque

Fonte: O Autor, 2025.



Figura 9 - Gradil em volta do Bosque

Fonte: O Autor, 2025.

Desenvolvemos um estudo com intuito de localizar e mapear possíveis nascente para que pudéssemos manter intacta e protegida. O Geólogo e Tecnólogo em Gestão Ambiental Clóvis Sidney Weber – CREA-PR 173.575/D produziu um relatório demarcando a nascente nas proximidades do imóvel

conforme pode ser observado no – Anexo 09.

3.3 Características Ambientais e Físicas

3.3.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos

O levantamento topográfico foi elaborado pelo técnico em TIAGO ALEXANDRE MIKRUT – Engenheiro Agrônomo CREA 103.961-D/PR – Anexo 07. 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 Iguaçu.

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 F766 corresponde a um terreno de topografia praticamente plana com declividade sentido da frente para os fundos, com cota média de 913,00 metros relação ao nível do mar, e testada praticamente nivelada em relação à Rua Elias Pedro Saade. O terreno possui uma profundidade de aproximadamente 897 m e sua cota altimétrica chegando a 915,00 m em média, como podemos observar no Mapa de Altimetria da área.



Figura 10 – Mapa de altimetria da área de estudo.

Fonte: pt-br.topographic-map.com

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 8. Desta forma classifica-se, de forma geral, o terreno como ***suave ondulado*** até o limite do bosque na curva mestra 910, segundo a classificação da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2009) ver Tabela 2.



Figura 11 – Mapa de Isodeclividade do Relevo.

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

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

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 topograhic-map.com mostra altimétrica média do imóvel, o que mostra que imóvel plano e levemente ondulado com declividade para fundos.

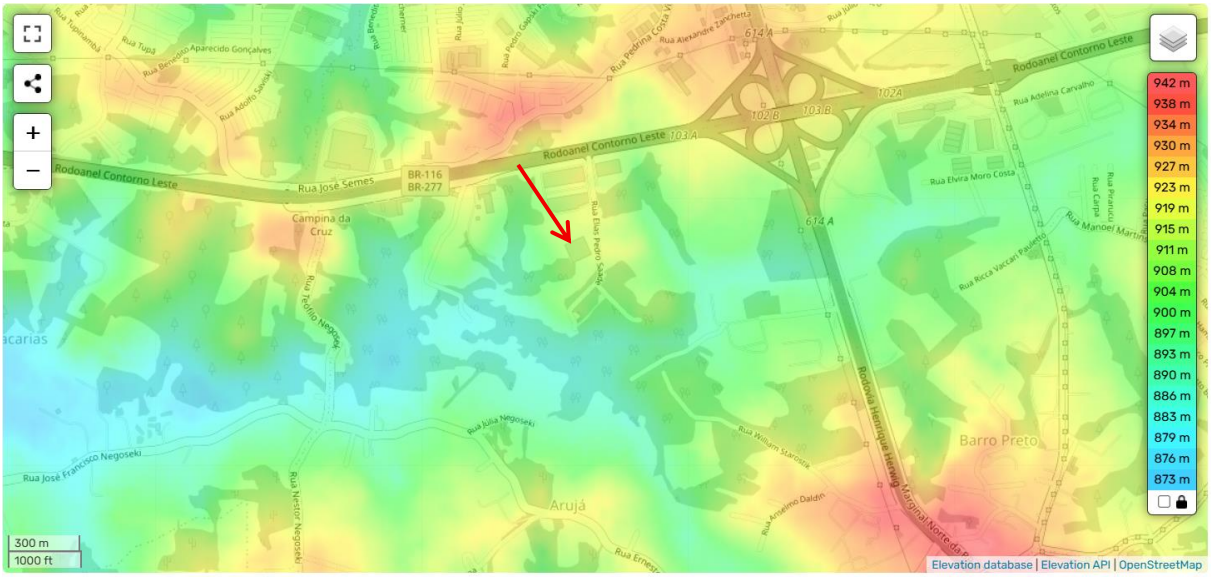


Figura 12 – Topografia.

Fonte: Topographic-map.com

3.3.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia

A área objeto deste estudo está inserida na Bacia Hidrográfica do Alto Rio Iguaçu, sendo drenada pelo Rio Arujá, o qual deságua no canal extravasor do Rio Iguaçu

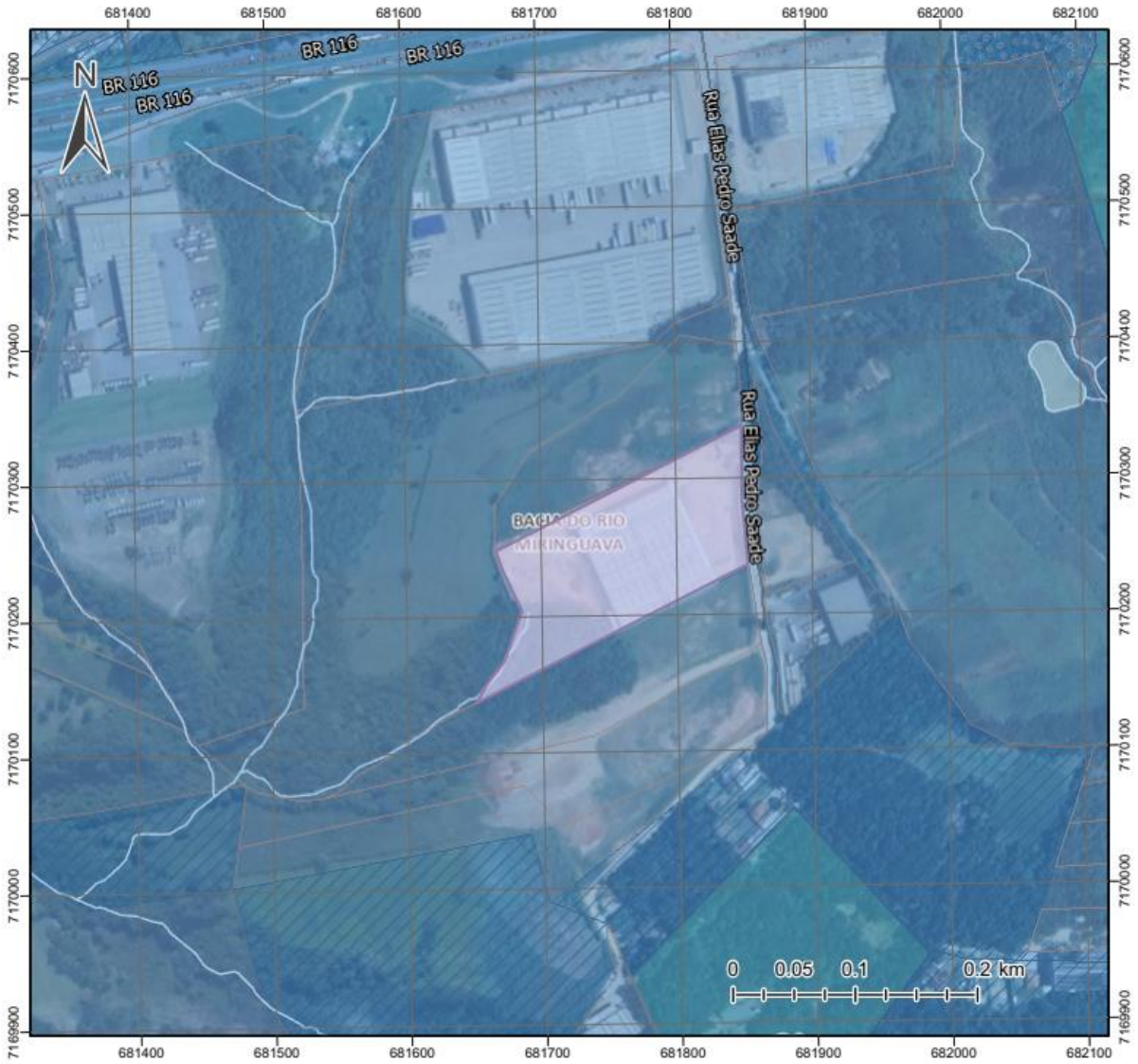


Figura 13 – Sub-Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu – Bacia Miringuava

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

A partir do ponto da nascente levantado realizou-se a projeção das Áreas de Preservação Permanentes, com 50 metros de raio para a nascente e 30 metros a partir das margens para o curso a jusante da nascente, os quais não atingem as dependências do empreendimento da empresa Master K Participações Ltda, conforme estudo apresento no seu – Anexo 09.

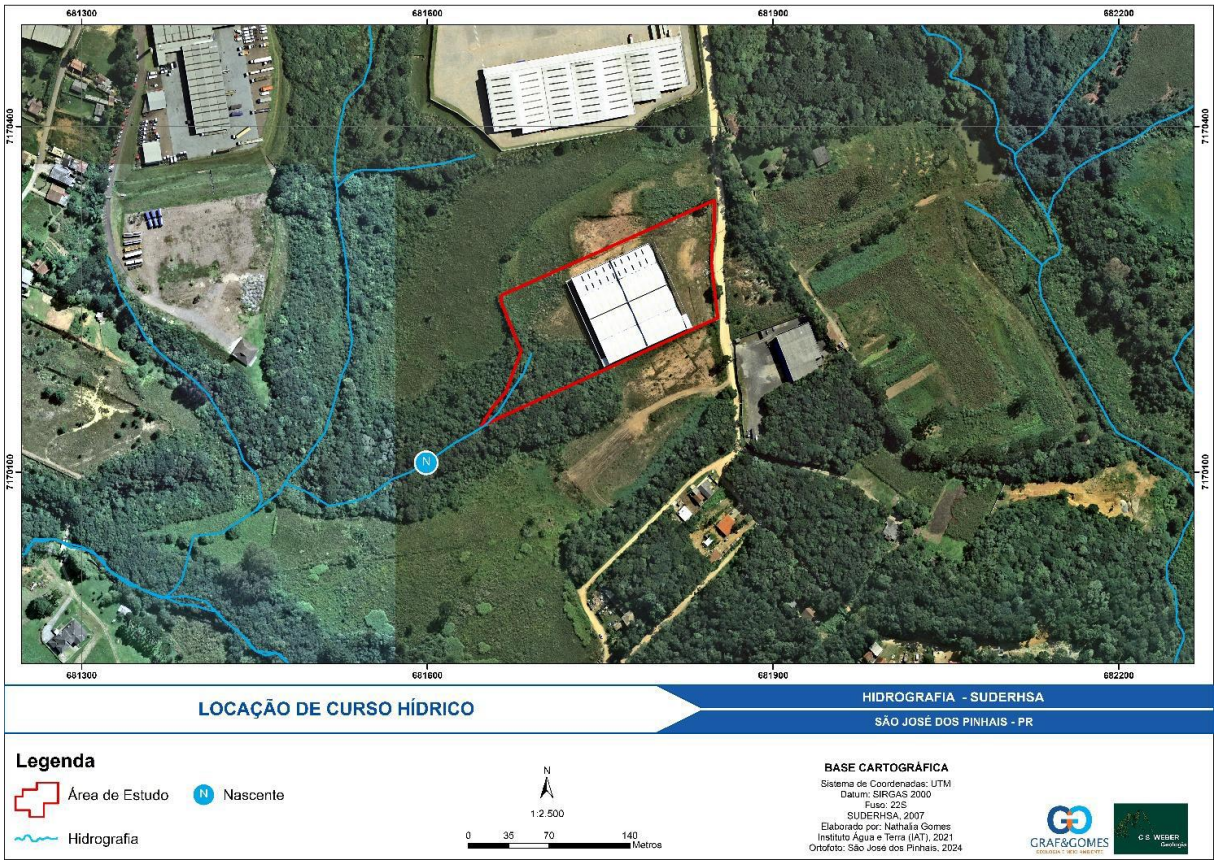
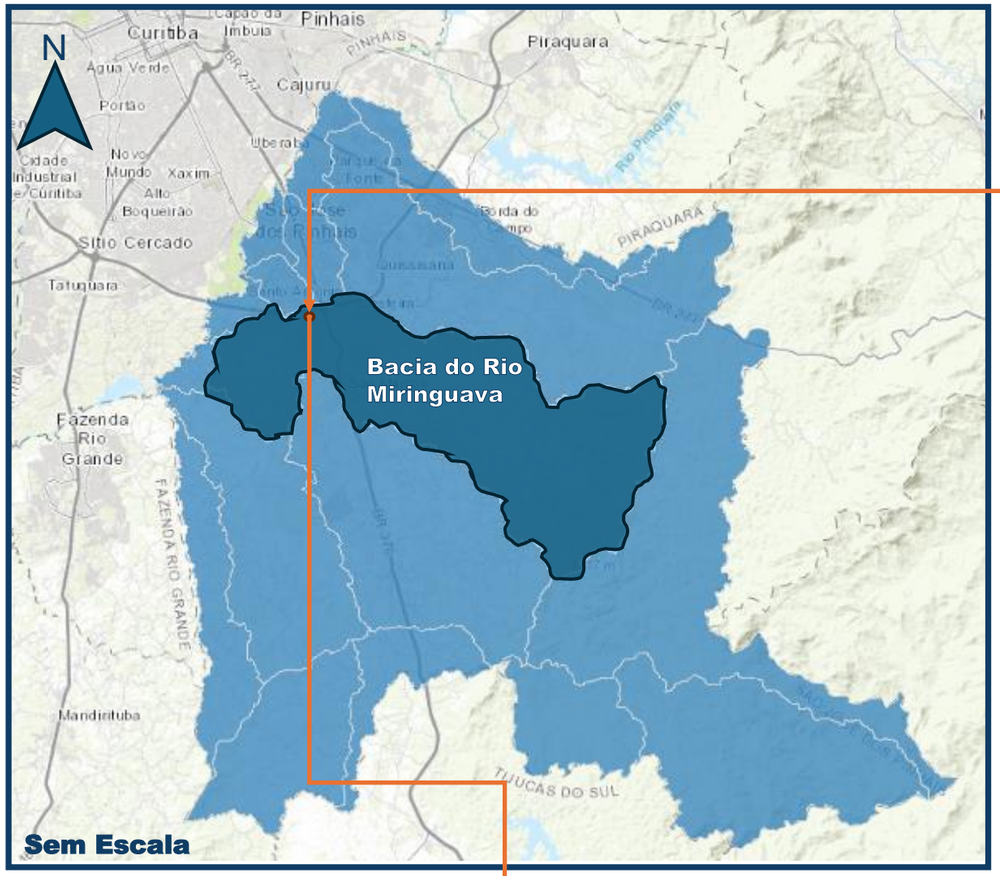
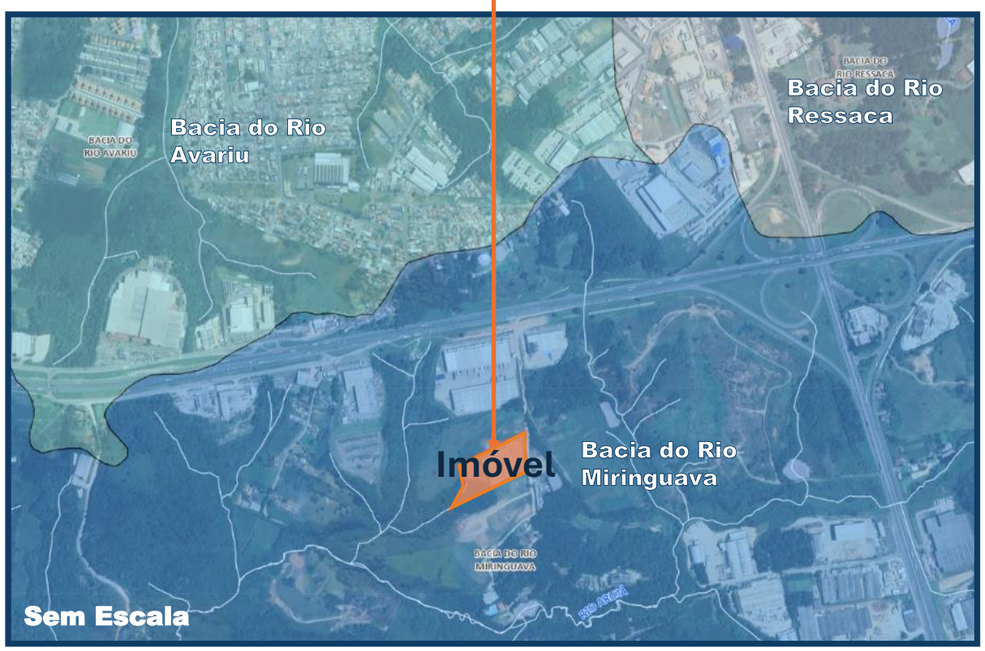


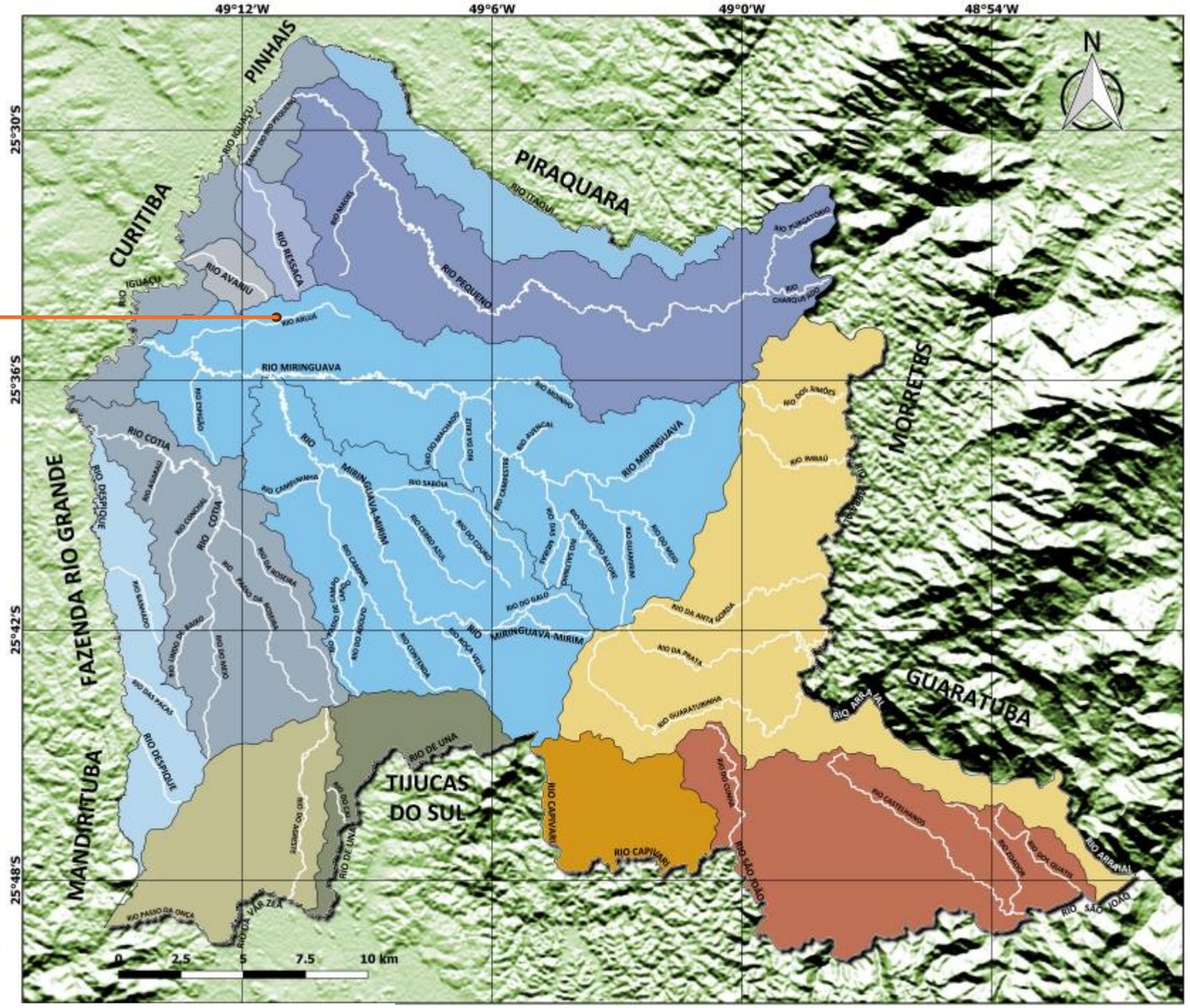
Figura 14 – Base Hídrica, 2002

Autor: CSWEBBER – Parecer sobre existência nascente.

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







Legenda

Perímetro Municipal

Bacias Hidrográficas

- Área de Contrib. Direta do Alto Iguaçu
- Bacia do Rio Arraial
- Bacia do Rio Avariu
- 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

Escala gráfica

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



Figura 15 – Hidrografia.

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

Na porção nordeste do terreno, encontra-se delimitada uma Área de Preservação correspondente a um bosque, com extensão de 3.018,65 m², localizada ao longo da divisa do imóvel, conforme indicado na implantação arquitetônica básica (Anexo 03). Essa área será integralmente preservada, respeitando-se, inclusive, a faixa de proteção superior a 30 metros, conforme exigido pela legislação ambiental vigente. Tal medida assegura a manutenção dos recursos naturais existentes, promovendo a conservação ambiental e evitando qualquer interferência negativa sobre o ecossistema local.

3.3.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora

A fauna da área em estudo do bairro Arujá de São José dos Pinhais, localizada no estado do Paraná, Brasil, é muito rara. A região abriga poucas espécies muito raramente se observa, tendo em vista que a região aos arredores já possui alto grau de edificações bem como rodovias federais e alto trânsito de veículos o que faz espécies acabam sendo expulsas para mais longe grandes centros.

A preservação do meio ambiente e das áreas naturais é fundamental para manter essa diversidade, especialmente diante da expansão agrícola e urbana. Notamos área preservação ao longo do Rio Arujá equidistante do empreendimento a aproximadamente 700 a 800 m das divisas do imóvel, alguns fundos de vale que são responsáveis pelo escoamento das águas de chuva, mas não são cursos de água perenes.

Apesar que local já apresenta uma intervenção antrópica, pelo uso agricultura e pelas empresas que se localizam no entorno que faz divisa com município, tendo vista uma ocupação mais acentuada constatamos uma baixa diversidade de espécies animais existentes no local, sendo predominantemente caracterizada por aves concentradas na Área de Preservação Permanente onde há uma vegetação mais densa. Considera-se ainda, que a fauna existente não será afetada mantendo arborização protegida com faixa de APP e suas nascentes protegidas.

Quanto a flora existente as fotos abaixo mostram o tipo de vegetação encontrada em algumas porções do terreno, exclusivamente nos fundos do imóvel, onde foram demarcados respeitando nascentes (não interna ao imóvel, cabe destacar) e áreas de preservação ao fundo do terreno, verificou-se que o nível de água corrente se dá apenas nas chuvas mais intensas.

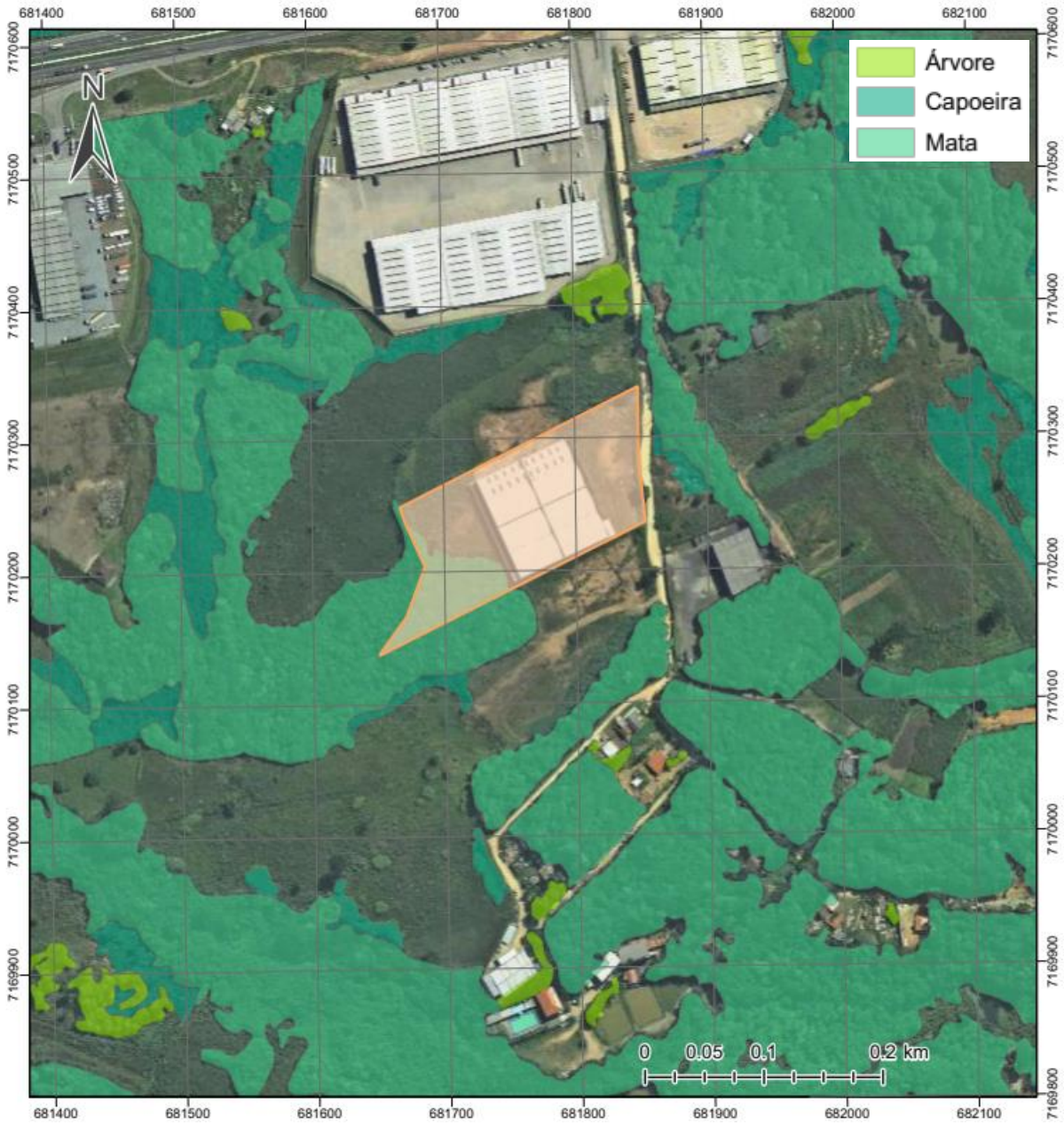


Figura 16 – Fauna e Flora

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

3.4 Geologia

O laudo geológico-geotécnico é um documento técnico que contém informações sobre as características do solo e da rocha em uma determinada área, com o objetivo de avaliar sua adequação para empreendimentos de construção civil, infraestrutura e outras atividades que interajam com o terreno. Esse laudo é essencial para entender as condições geológicas e geotécnicas do local, ajudando a garantir a segurança e a viabilidade dos projetos.

Para caracterização adequada do solo buscamos desenvolver este estudo geológico-geotécnico e que trouxesse os melhores parâmetros demostrando adequabilidade do uso pretendido da construção para o imóvel. Tendo em vista uso definido para Industria 2 (Anexo 05) constatamos ser melhor uso pois os resíduos gerados são apenas esgoto sanitário doméstico (banheiros e cozinha) e materiais sólidos como papel, papelão, plástico que são elementos recicláveis que são destinados para reciclagem o que preserva o meio ambiente onde estará inserido.

3.5 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 consequente 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.

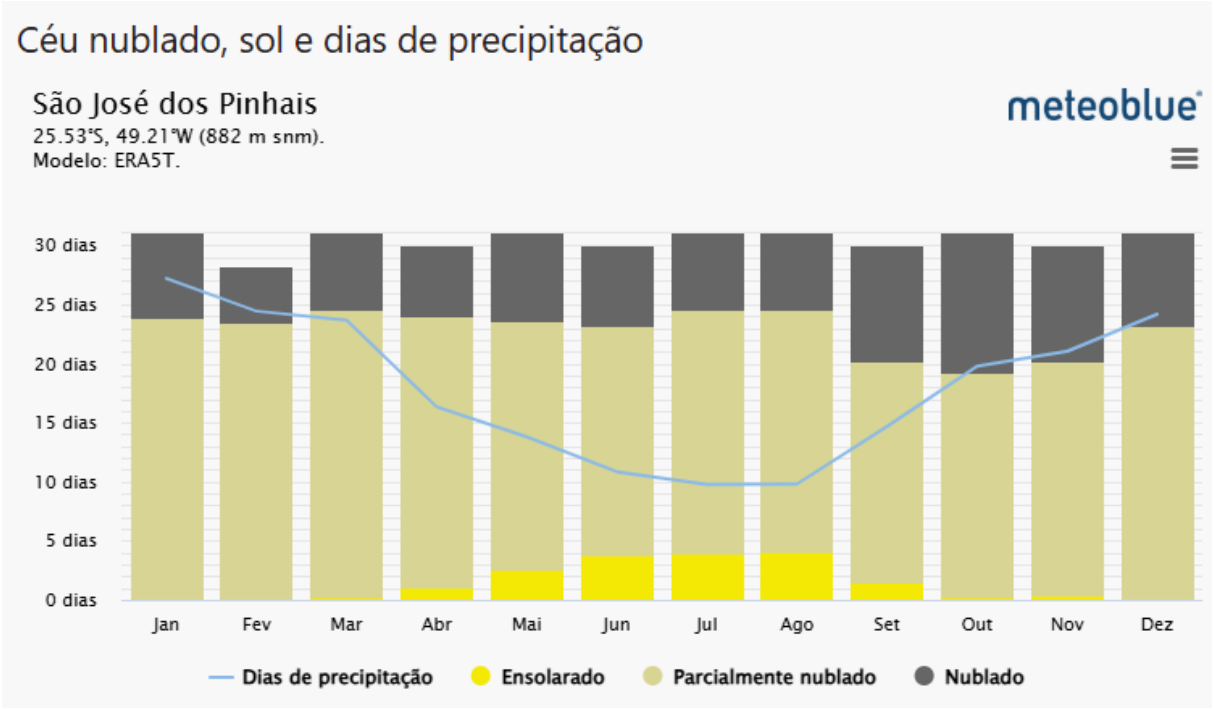


Figura 17 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.

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.

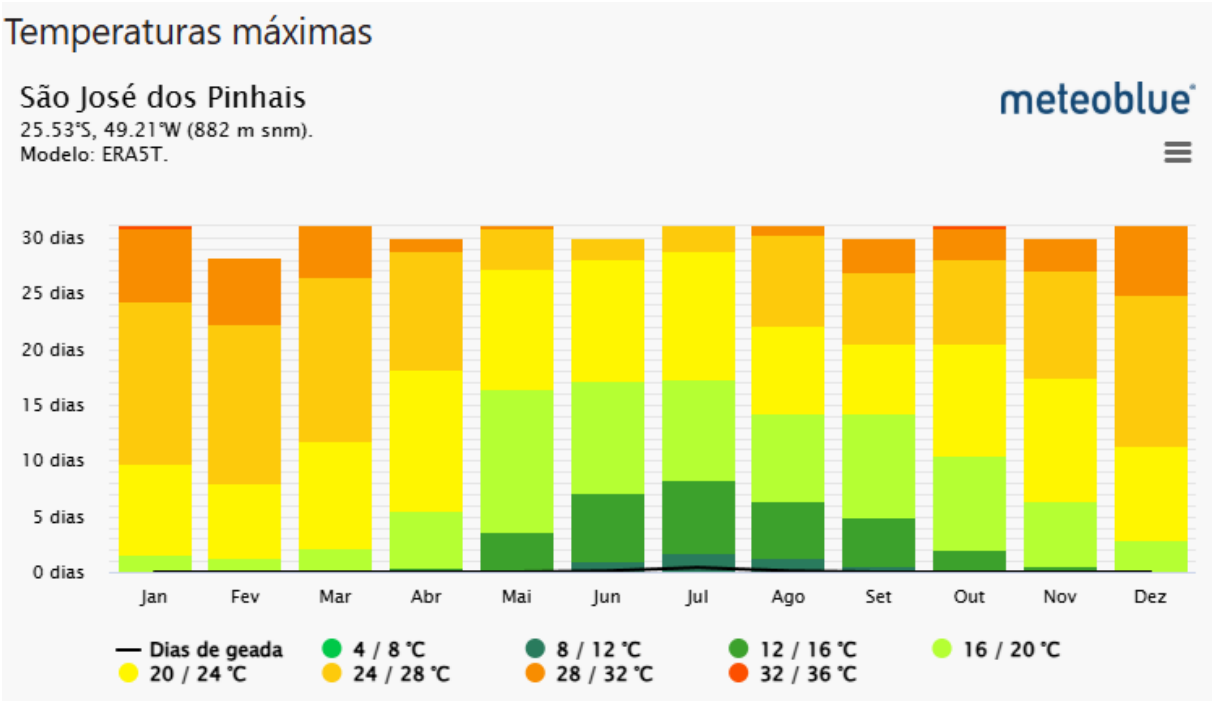


Figura 18 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.

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.

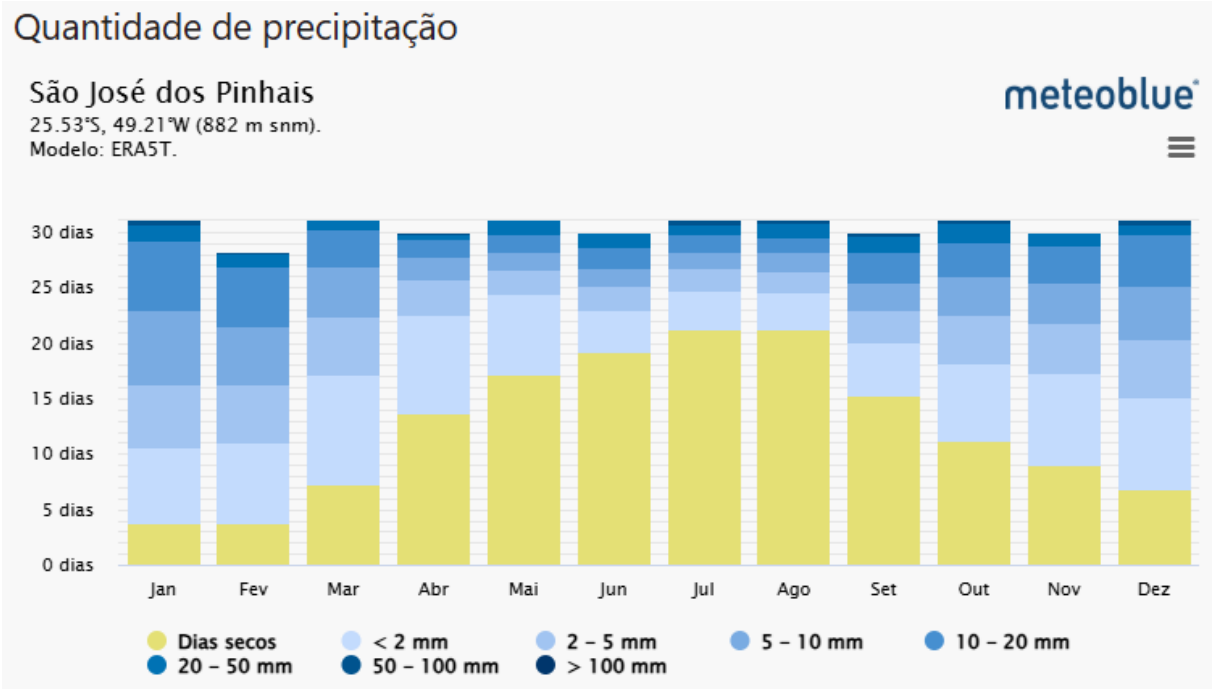


Figura 19 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.

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.

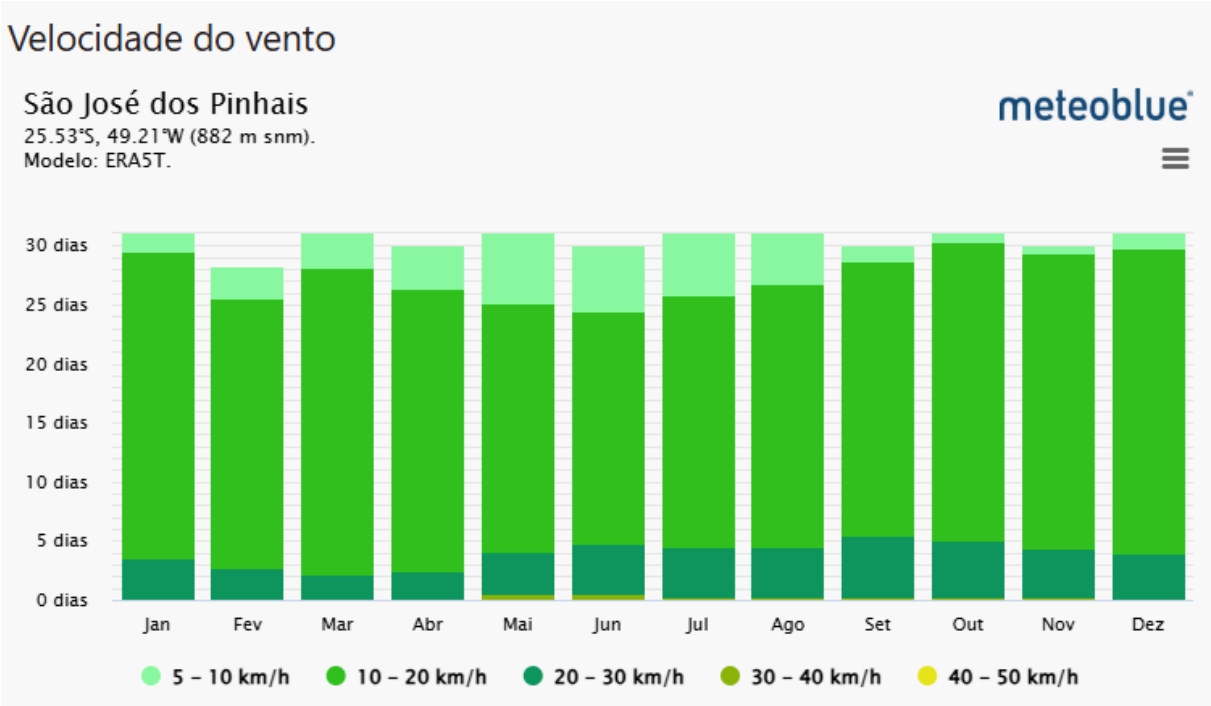


Figura 20 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.

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 munícipio. 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

N

LOTE

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 ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1, que pela Lei Complementar 100/2015 e descrito como:

"corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar"

É composta por áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso.

Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana, as ações têm como objetivos:

I - Incrementar as atividades produtivas junto aos eixos rodoviários e usos habitacionais para áreas mais internas à macrozona, distantes das rodovias;

II - Promover a estruturação viária da macrozona, visando interligação independente dos eixos rodoviários;

III - estruturar o sistema de marginais das rodovias que cortam e tangenciam a macrozona;

IV - Adequar a infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos ao crescimento da demanda, observados, preferencialmente, nos bairros São Marcos, Del Rey e Jurema;

V - Consolidar o tecido urbano da macrozona, garantindo a preservação dos ambientes frágeis da Bacia do Miringuava e do Miringuava Mirim;

VI - Conter a especulação imobiliária e a implantação de loteamentos clandestinos;

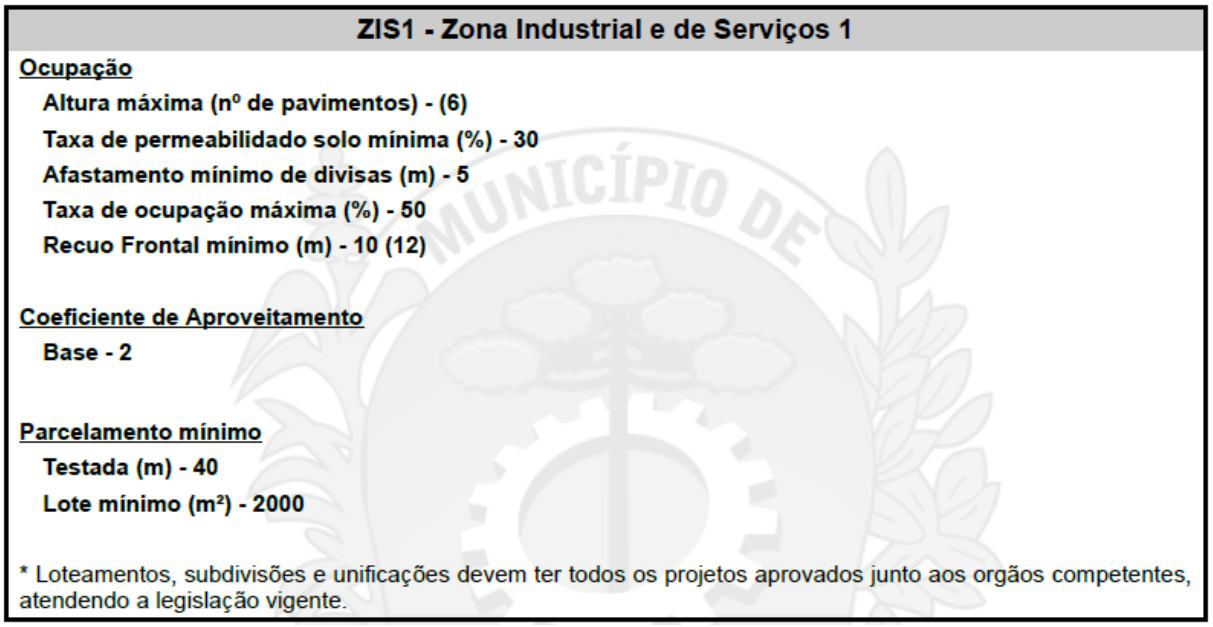
VII - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos.

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 n° 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 "ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1".

4.3 Parâmetros Construtivos

No contexto geral a Zona Industrial e de Serviços 1 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 ZIS1, como:



ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1

Ocupação

- **Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)**
- **Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 30**
- **Afastamento mínimo de divisas (m) - 5**
- **Taxa de ocupação máxima (%) - 50**
- **Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)**

Coeficiente de Aproveitamento

- **Base - 2**

Parcelamento mínimo

- **Testada (m) - 40**
- **Lote mínimo (m²) - 2000**

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

Figura 21 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural.

Fonte: Guia Amarela SJP, Consulta feita em 19 de junho de 2025.

Em Resumo o projeto atenderá os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 50,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, bem como o recuo frontal mínimo de 10,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimo de divisas 5,00 metros e altura máxima de 6 pavimentos.

4.4 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.

O imóvel está a aproximadamente 5 km do aeroporto Afonso pena o não faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica. Desta forma não está inserido na Área de Ruído Aeroportuário ("ARA", conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). As coordenadas georreferenciadas do terreno (–25,57413 S / –49,19048 W) foram confrontadas com o PEZR vigente do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), aprovado por meio do Ofício ANAC nº 57/2019 (dezembro de 2019), que delimita as curvas de ruído ARA-1 a ARA-6. A distância em reta entre o terreno e o aeroporto é de aproximadamente 5,3 km.

Considerando que as áreas de ruído acima de 65 dB(DNL) se concentram em raio inferior a 4 km, conclui-se que o imóvel não se insere em nenhuma das ARA, estando, portanto, fora da Área de Ruído Aeroportuário, sem incidência das restrições de uso e da exigência de Redução de Nível de Ruído (RR) previstas no RBAC 161.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 Classificação da Atividade

Atividade a ser desenvolvida será de Galpão para fins de Industria 2, enquadrado conforme Lei de Uso e ocupação do solo como:

- Artefatos de Papel e Papelão (Industrial 2)

O Uso citado é considerado como Permissível a Critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e já foi deferido pelo Protocolo 202508295719518418 em 04 de setembro de 2025 – Anexo 05.

5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga

O projeto de arquitetura legal estará protocolado junto com este estudo para análise e aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito - SEMUTT. A proposta contempla a implantação de edificação com área total construída de 7.723,09 m², distribuída em até dois pavimentos, incluindo áreas destinadas a apoio operacional, administração e portaria. A estrutura será executada em sistema pré-moldado de concreto, com fechamento em chapas metálicas. A implantação proposta pode ser visualizada no (Anexo 03) deste estudo.

O acesso ao empreendimento se dará exclusivamente pela Rua Elias Pedro Saade, o acesso frontal será composto por uma área de acumulação frontal que comportará os veículos que chegam ao complexo logístico e onde devem permanecer aguardando a autorização de acesso sem utilizar a área pública e área de circulação da Rua.

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 indústria 02, exigem-se 1 vagas para cada 100 m² de área destinada a atividade, assim verificados na Tabela 3 e 4.

INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 2	1:100		Vaga por m² do restante da área construída
			1:10	m² de pátio de carga e descarga por m² de área construída, sendo que a área mínima é de 20m²
	INDUSTRIAL 3	1:100		Vaga por m² do restante da área construída
			1:10	m² de pátio de carga e descarga por m² de área construída, sendo que a área mínima é de 20m²

Tabela 3 – 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 7.723,09 metros quadrados de área construída a ser ampliada, têm-se o seguinte quadro (Tabela 4) com o cálculo mínimo de vagas de estacionamento:

Área (m²)	Proporção	Número de vagas
7.723,09	1 para 100,00 m² / estacionamento veículos leves	78 vagas
	1:10 m² por Área Construída restante / área manobra	773 m² área de manobra
TOTAL = 78 vagas e 773 metros quadrados reservado a área de manobras		

Tabela 4 - 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 78 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 Nº 10741/2003).

Assim sendo, das 78 vagas de estacionamento projetadas, foram reservadas vagas específicas para pessoas com deficiência (2%) e para pessoas idosas (5%), em conformidade com o que estabelece o Código de Obras e Edificações. Todas essas vagas estão localizadas próximas à entrada principal, junto à recepção, no estacionamento principal do empreendimento.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Rua Elias Pedro Saade), 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.

Considerando a utilização do galpão, prevê-se que todas as operações de carga, descarga e armazenagem de produtos serão realizadas integralmente no interior do lote, em área a ser definida no projeto executivo, incluindo pátio de manobras específico para veículos pesados. Essa operação implicará um incremento no fluxo de veículos pesados na região, com previsão média de 10 caminhões diários (carretas ou veículos tipo container) destinados ao carregamento e descarregamento de mercadorias.

Entretanto, este acréscimo no tráfego veicular é avaliado como não significativo, dado que o empreendimento será implantado em uma área já consolidada para uso industrial/logístico, e encontra-se estrategicamente próxima a importantes vias estruturais, tais como o Contorno Leste e a Rodovia Federal BR-376, que possuem capacidade adequada para o escoamento da produção sem comprometimento da mobilidade local.

5.3 Permeabilidade do Solo

Conforme estabelecido na legislação municipal vigente, o empreendimento deverá atender a uma taxa mínima de permeabilidade de 30,00%, em virtude de possuir testadas para a Rua Elias Pedro Saade. O empreendimento está sendo projetado de modo que as áreas de acesso, circulação de veículos, pedestres e manobras utilizem revestimentos adequados, enquanto as demais áreas serão destinadas a cobertura vegetal e gramado. Além disso, serão respeitadas as áreas de preservação e as restrições à ocupação. Dessa forma, será garantida uma área permeável total de 5.730,18m², correspondendo a um índice de permeabilidade de 31,10%.

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.

[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.

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

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

ESTATISTICAS

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL				**18.427,50 m²**
ÁREA A REGULARIZAR		**PAV. TÉRREO**	**2º PAV.**	**TOTAL**
GALPÃO		5.994,00 m²	982,48 m²	6.976,48 m²
GUARITA		7,95 m²	-	7,95 m²
ALPENDRE		729,00 m²	-	729,00 m²
CASA DE MÁQUINAS		9,66 m²	-	9,66 m²
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR		**6.740,61 m²**	**982,48 m²**	**7.723,09 m²**
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR | PAVIMENTO TÉRREO				**6.740,61 m²**
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS				**TOTAL**
955,41 m²	Área de Paver Drenante (Área x 0,80= 80% Permeável)			764,33 m²
5.829,65 m²	Paralelepipedo sem Rejunte (10% Permeável)			582,97 m²
4.382,89 m²	Área de Grama e Bosque (100% Permeável)			4.382,89 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL				**5.730,18 m²**
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)				**31,10%**
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 50%)				36,58%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)				0,42
ALTURA MAXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)				10,55 m
RECUO LEGAL | Rua Elias Pedro Saade				10,00
RECUO EFETIVO |Rua Elias Pedro Saade				28,72

Tabela 5 - 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 as 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 possui características industriais e não demanda grande circulação de público externo, a população gerada em seu funcionamento limita-se essencialmente aos colaboradores da empresa, estimados em aproximadamente 50 funcionários.

Em razão da tipologia da edificação — composta por galpão industrial com operações de carga e descarga internas ao lote, esses funcionários atuarão predominantemente em horários comerciais previamente estabelecidos, com exceção das equipes de segurança e monitoramento, que poderão exercer atividades em regime de plantão.

A força de trabalho estará distribuída entre as áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, de modo a garantir o pleno funcionamento das atividades. Ressalta-se, ainda, que, em função do porte e da natureza do empreendimento, tanto os funcionários quanto eventuais prestadores de serviço terão acessos distintos e controlados, todos internos ao perímetro do lote, o que assegura que não haverá interferência significativa no sistema viário local.

5.7 Circulação de Veículos

Tendo em vista a tipologia do empreendimento, estima-se o volume diário de até 50 veículos de passeio para funcionários da empresa, e o tráfego de até 10 veículos pesados por dia em seu entorno, estimasse estas quantidades pelo porte da obra pois o galpão terá área construída baixa se comparado as dimensões do imóvel. Aponta-se que as atividades de carga e descarga de produtos estão também previstas dentro do horário comercial de funcionamento, com todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos a serem realizados no interior do lote.

5.8 Terraplanagem

De acordo com realização de levantamento topográfico, assim ilustrado no Anexo 07, pode-se notar que o Lote F-766 (porção utilizável) possui declividade de aproximadamente 20 metros para os fundos. Do mesmo modo, constata-se que o terreno não sofreu modificações de corte e aterro, não foi necessário executar serviços de Terraplanagem. Aponta-se que, para a mínima movimentação de terra no local, o projeto arquitetônico do empreendimento usará da própria inclinação natural do terreno, e adequará somente níveis para implantação da edificação e acomodação das docas de carga e descarga.

5.9 Infraestrutura Públicas – Demandas

5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais e Racionalização

O Projeto Arquitetônico do qual este Estudo de Impacto de Vizinhança se baseia, encontra-se em fase de aprovação junto à Prefeitura de São José dos Pinhais e demais órgãos competentes. Para posterior obtenção de Alvará de Construção, faz-se necessária a definição de Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias - PDCC, como determina a legislação vigente.

Nessa perspectiva, a empresa MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA compromete-se a garantir a adequada gestão das águas pluviais provenientes do empreendimento, por meio da elaboração e implementação do Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias, a ser apresentado à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas de São José dos Pinhais.

O projeto foi dimensionado considerando as características do empreendimento proposto, os índices pluviométricos da região e as normas técnicas vigentes, assegurando o escoamento adequado das águas pluviais tanto das áreas edificadas quanto dos pátios, estacionamentos e demais áreas livres do lote.

Ressalta-se que o referido projeto se encontra aprovado sob o nº 056/2025 (Anexo 10), conforme protocolo nº 202506105114891490, restando apenas a solicitação do termo de aceite junto ao órgão competente. O Projeto aprovado se encontra no Anexo 11.

Ressalva-se que a Rua Elias Pedro Saade ainda não possui galeria de águas pluviais e o desnível natural para fundo de vale são para fundos do imóvel, portanto, o lançamento destes efluentes (águas pluviais) será realizado ao fundo de vale já aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente – Drenagem.

Destaca-se também que, para o licenciamento da obra no Município, deverá ser previsto, no projeto de instalações hidráulicas da edificação, a implantação de mecanismos de captação e reuso das águas pluviais, as quais precisarão ser armazenadas para posterior uso em atividades que não exijam o uso de água tratada, como determinada o Art. 172 da Lei Complementar N° 105/2016, e alterações.

5.9.2 Esgotamento Sanitário

Conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela SANEPAR, e de acordo com visitas técnicas in loco, observou-se que o Lote F-766 não dispõe de infraestrutura completa de saneamento básico. Verificou-se, por exemplo, a inexistência da oferta de abastecimento da rede de água potável, fazendo-se, portanto, necessário sua extensão. Igualmente, notou-se a falta de infraestrutura de rede de esgoto sanitário, a qual, em alternativa, será substituída por um Sistema Independente de Tratamento, já aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais, de acordo com Parecer Técnico N° 056/2024, em anexo a este EIV (Anexo 12).

Por fim, aponta-se que, pelas características do uso do empreendimento, não gerar-se-ão efluentes nocivos ao meio ambiente, considerando que se trata de um depósito para armazenamento e distribuição.

5.9.3 Abastecimento de Água

A implantação de rede de distribuição de água está prevista para ser implantada em frente ao imóvel conforme informação obtida neste primeiro momento de forma informal. Já solicitamos a Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR a carta de viabilidade Técnica, que será anexada a este processo assim que emitida pela Companhia. (Anexo 13).

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 14).

A imagem a seguir mostra a rede de energia elétrica de alta tensão recém implantada, que atenderá sem dúvida a necessidade do empreendimento.



Figura 22 – Rede de Energia Elétrica

Fonte: O Autor, 2025.

5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda

Com a implantação e posterior operação do empreendimento, está prevista a geração de resíduos sólidos recicláveis, tais como papel, papelão, plásticos e madeira, os quais são 100% recicláveis e serão destinados de forma adequada por meio de empresas certificadas e devidamente licenciadas.

Não estão previstos serviços de oficina ou atividades que possam gerar emissões atmosféricas ou lançamento de efluentes contaminantes. Os resíduos sólidos provenientes dos sanitários e, eventualmente, da cozinha, serão encaminhados para o sistema independe de tratamento de esgoto.

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 Elias Pedro Saade, no bairro Arujá, 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 F766, 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

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Pedro Elias Saade (saibro)
- 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 no bairro Arujá, que dista aproximadamente 15 (quinze) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com o bairro Campo Largo da Roseira e com os Município de Fazenda Rio Grande, conforme Lei Complementar N° 112/2016[3], 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 Industrial e de Serviços 1 (ZIS1):

Como pode ser verificada nas Figuras 23 a 25, a ocupação do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente em usos industriais e de serviços, sobretudo em edificações voltadas para atividades de apoio logístico (galpões, depósitos, postos de combustíveis, borracharias e empresas de autopeças). Evidencia-se ainda a existência de aglomerações habitacionais, algumas residências dispersas e grandes áreas de terrenos vazios, assim relatados na descrição da Macrozona de Consolidação Urbana, conforme aponta a legislação.



Figura 23 – Uso Serviço – condomínio de galpões para locação

Fonte: 382 R. Elías Pedro Saade, 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 24 – Empreendimentos ao Entorno

Fonte: Google Earth, 2025.



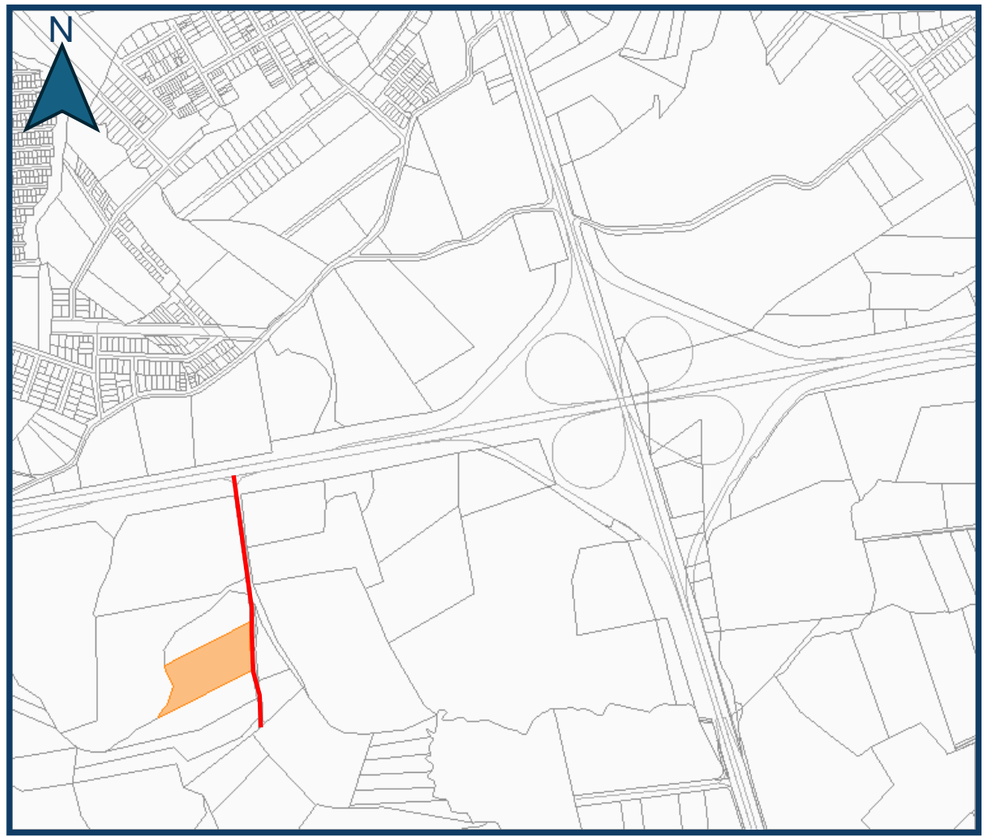
Figura 25 - Uso Residencial mais próximas do Empreendimento, a 550 metros. Rua Elias Pedro Saade

Fonte: Google Earth, 2025.

6.3 Sistema Viário Local

A Rua Elias Pedro Saade, onde se localiza o empreendimento em estudo, possui caixa viária com 12 metros de largura e não apresenta diretriz de alargamento conforme a legislação urbanística vigente. Trata-se da única via de acesso direto ao imóvel, com extensão aproximada de 525 metros, em pista de sentido duplo de tráfego. O pavimento é revestido com saibro em toda sua extensão, desde o entroncamento com a BR-116 até o término. Conforme o Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar a via e seu entorno.

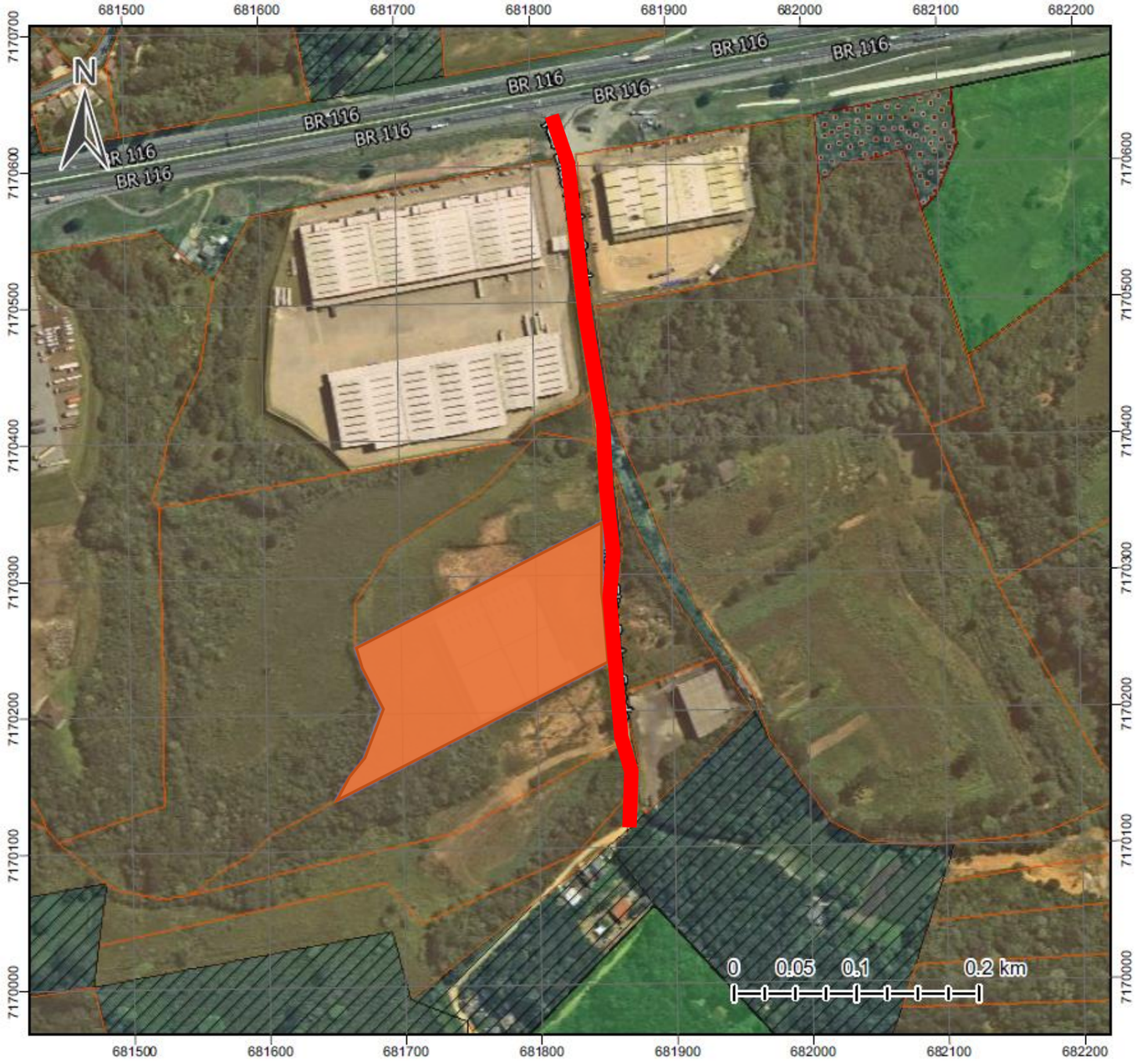
Mapa 6: Rua Elias Pedro Saade



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Elias Pedro Saade (saibro)



MAPA 6: RUA ELIAS PEDRO SAADE

Escala gráfica

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

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Rua Elias Pedro Saade automóveis de pequeno, médio e grande porte que, bem como veículos de carga, cujo fluxo é considerado pequeno.

Como mencionado no item 5.5 (Funcionamento do empreendimento), a operação das atividades no depósito, acreditamos que este uso seria o mais impactante no local, estimamos que acarretará o aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de até 10 caminhões/dia para carregamento e descarregamento de produtos.

Contudo, ressalta-se que a localização do imóvel é favorável às características operacionais do empreendimento, uma vez que possui acesso direto ao Contorno Leste por meio da Rua Elias Pedro Saade — via estratégica para o escoamento de mercadorias, com conexão às Rodovias BR-376, BR-116 e BR-277.

Considerando que a atividade proposta possui tipologia geradora de tráfego, propõe-se a implantação de guarita e acessos recuados a 18 metros do alinhamento predial. Essa medida visa assegurar condições adequadas de mobilidade urbana, evitando interferências na pista de rolamento e nas calçadas durante as operações de entrada e saída de veículos, em conformidade com as exigências do Código de Obras e Edificações do Município.



Figura 26 - Guarita Recuada – Rua Elias Pedro Saade

Fonte: O Autor, 2025.

As Figuras 27 a 29 permitem observar as vias de conexão do empreendimento



Figura 27 - Contorno Leste de Curitiba com Acesso a Rua Elias Pedro Saade
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.

No raio de 500 metros a partir do imóvel, distância considerada como máxima adequada para deslocamentos a pé, conforme Jan Gehl (2010), não foram identificadas linhas de transporte público disponíveis na região. Entretanto, no raio de 1.000 metros, correspondente à Área de Influência Indireta do empreendimento, verifica-se a presença de uma linha metropolitana que conecta o bairro Arujá a Curitiba, além de cinco linhas urbanas que interligam o Centro de São José dos Pinhais aos bairros São Marcos, Eldorado, Itália e Jardim Carmem. Também foram identificadas seis linhas que atendem a zona rural do município, ligando o Centro às comunidades de Campo Largo, Contenda, Cotia, Faxina Quebrada e Malhada, com itinerários que passam pela BR-376. Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Autoviação São José (metropolitana) e Sanjotur (municipal), nos trajetos.

Raio de Influência	Disponibilidade de Transporte Público	Detalhamento das Linhas
Até 500 metros	Não há linhas disponíveis	-
Entre 500 e 1.000 metros	Linhas metropolitanas, urbanas e rurais disponíveis	- Linha Metropolitana: Bairro Arujá ↔ Curitiba - Linhas Urbanas (05): Centro ↔ Bairros São Marcos, Eldorado, Itália, Jardim Carmem - Linhas Rurais (06): Centro ↔ Comunidades de Campo Largo, Contenda, Cotia, Faxina Quebrada e Malhada (via BR-376)

Tabela 6 - Linhas de Transporte Público Identificadas na Área de Influência

Fonte: O Autor, 2025.

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



Figura 28 - Ponto de ônibus na Rua José Semes, Nº 4000 (com abrigo)

Fonte: Google Earth, 2025.



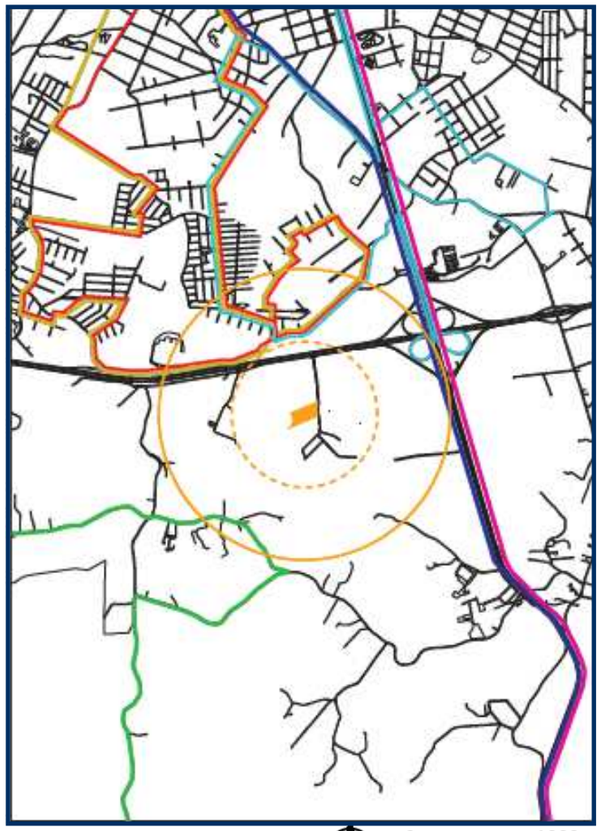
Figura 29 - Ponto de ônibus Rodovia Henrique Herwig (com abrigo)

Fonte: Google Earth, 2025.

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

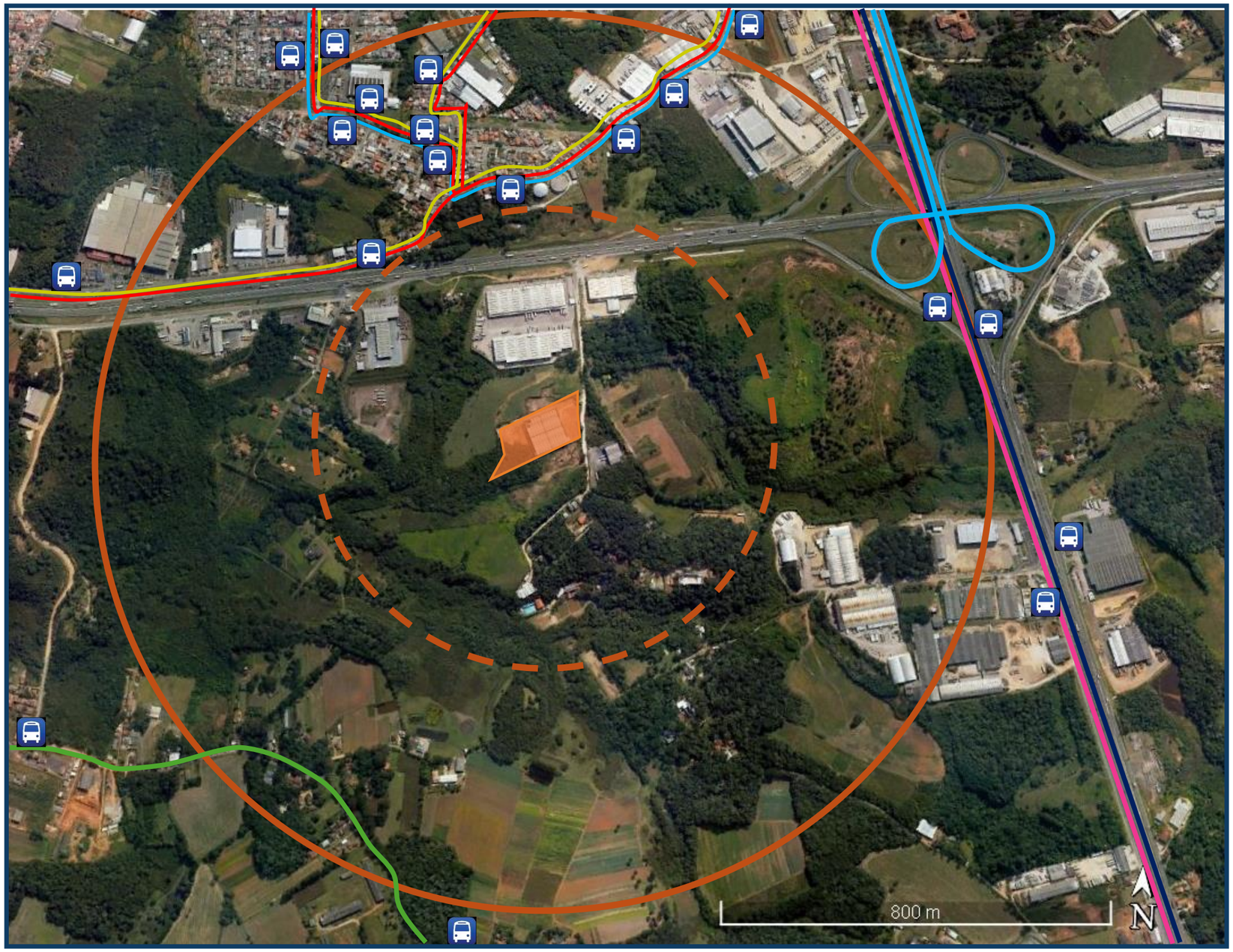
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br



LEGENDA

- *Lote do Empreendimento*
- *Área de Influência Direta - AID*
- *Área de Influência Indireta - AII*
- *E67 Linha metropolitana Curitiba/Braga*
- *1002 Linha urbana Eldorado*
- *1003 Linha urbana Itália*
- *1013 Linha urbana São Marcos (Rápido)*
- *1012 Linha urbana Jardim Carmen*
- *1051 Linha urbana São Marcos (Parador)*
- *1006 Linha rural Malhada*
- *1009 Linha rural Faxina*
- *1018A Linha rural Cotia (via Campo Largo)*
- *1047 Linha rural Contenda (Direto)*
- *1052 Linha rural Campo Largo (Direto)*
- *1021 Linha rural Campina*
- *Pontos de ônibus*



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) será realizado pela Rua Elias Pedro Saade (classificada como via local) e pela Rodovia Contorno Leste (BR-116), conforme ilustrado nos Mapas 5, 6, 7 e 8. Como já mencionado no item 6.3 – Sistema Viário Local, a via de acesso direto ao empreendimento ainda não dispõe de infraestrutura completa para seu pleno funcionamento, condição evidenciada na Figura 30.



Figura 30 - Rua Pedro Elias Saade

Fonte: O Autor, 2025.

No que se refere à circulação de pessoas, destaca-se que o empreendimento não demanda grande fluxo de clientes ou funcionários, considerando-se que sua principal função será locação de áreas destinadas a depósito e uso administrativo. Dessa forma, não é possível estimar com precisão a população flutuante mínima e máxima, nem definir o perfil exato de público atendido. No entanto, em função da natureza das atividades operacionais, estima-se a presença diária de aproximadamente 80 trabalhadores no local.

Os funcionários das empresas locatárias acessarão o Lote F-766 predominantemente por meio de deslocamentos a pé a partir de paradas de transporte público coletivo (linhas identificadas no Mapa 4) ou por veículos particulares. Para estes, foram projetadas 139 novas vagas de estacionamento, em conformidade com as disposições da Lei Complementar nº 105/2016 e suas alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Quanto ao tráfego de veículos de carga, conforme previsto no item 5.0 – Caracterização do Empreendimento, estima-se a circulação diária de 10 caminhões (do tipo carreta ou container), destinados às operações de transporte, carregamento e descarregamento de mercadorias. O trajeto desses veículos será realizado pela Rua Elias Pedro Saade, com acesso e saída diretamente pela Rodovia Contorno Leste, conforme representado nos Mapas de Percursos de Carga.

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02

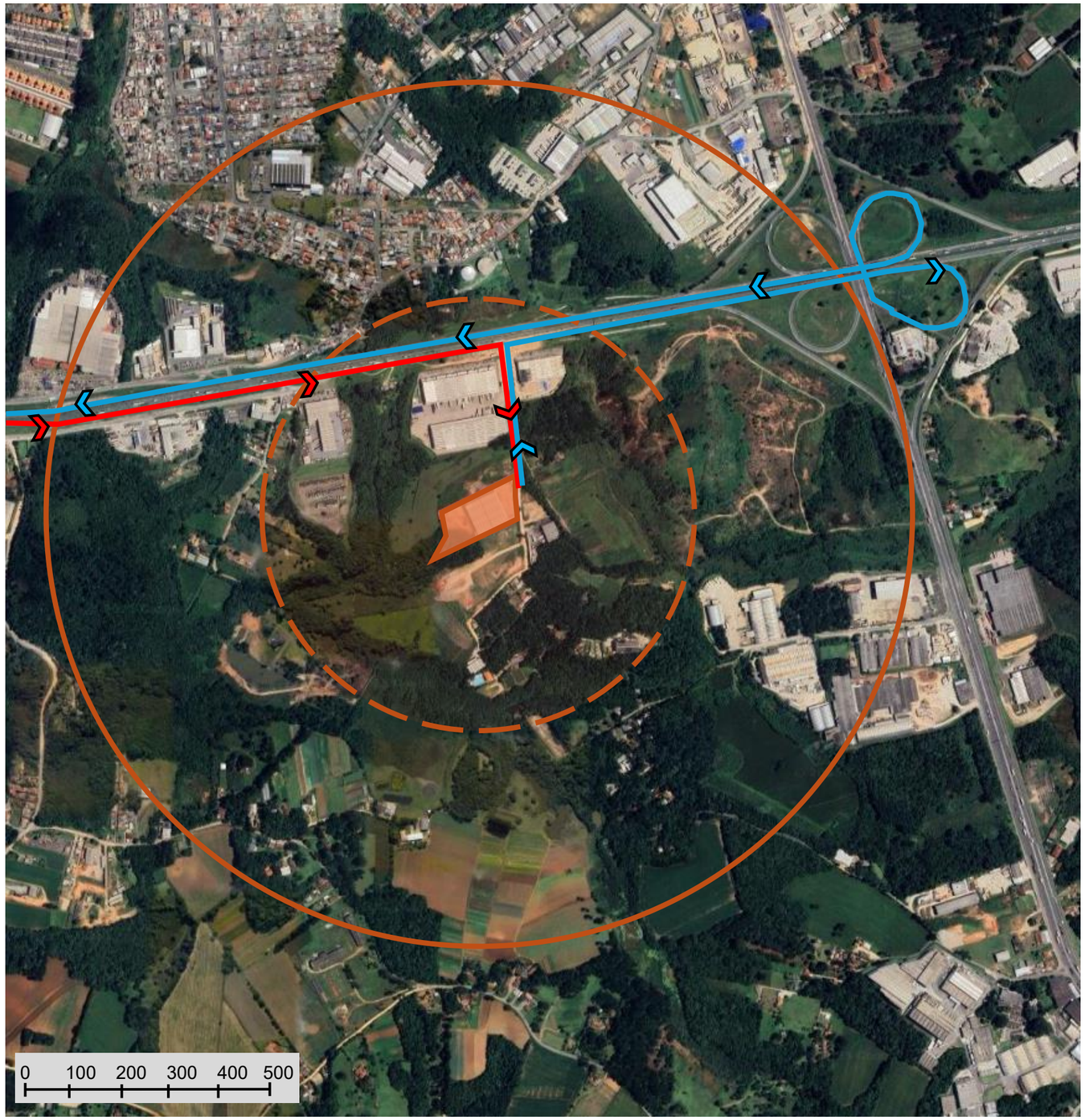
Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- 1. Contorno Leste (sent. São Paulo)
- > Rua Elias Pedro Saade > Lote
- 2. Lote > Rua Elias Pedro Saade > Contorno Leste (sent. São Paulo) > Saída 103B > Saída 614B > Contorno Leste (sent. Ponta Grossa)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Trincheira sob a BR 277



MAPA 8: PERCURSO DE CARGA 01 E 02 – SENTIDO PONTA GROSSA

Escala gráfica

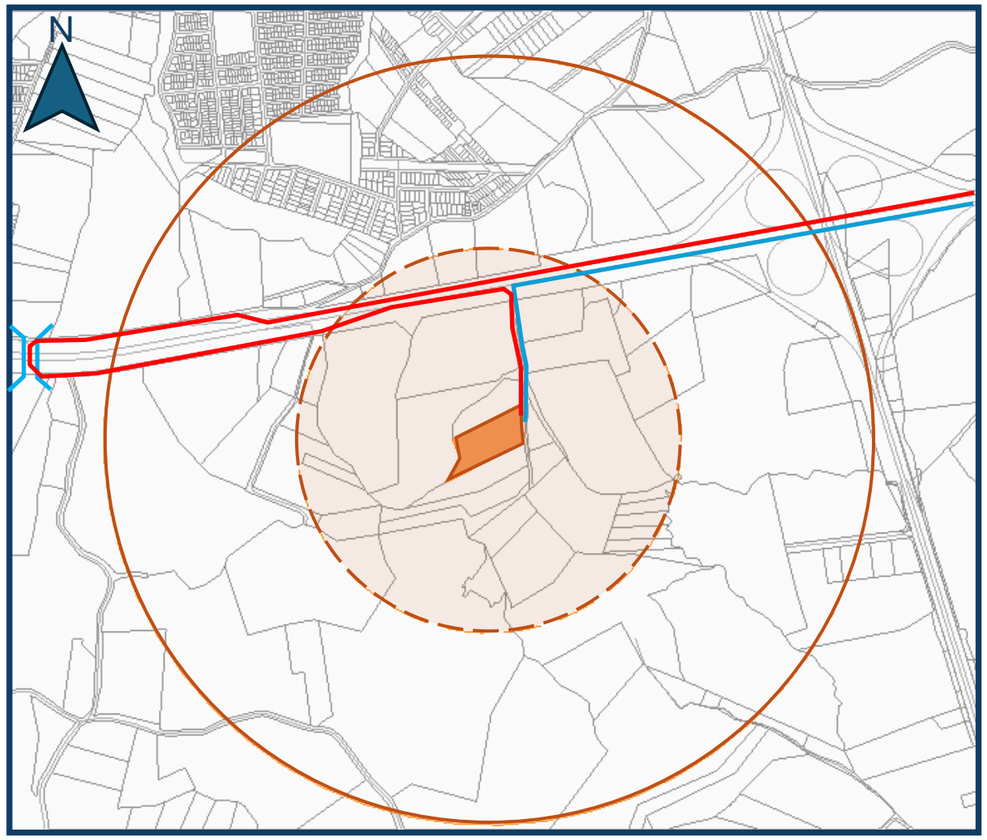
Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
GALPÃO PARA FINS DE DEPÓSITO – SERVIÇO 02
Rua Elias Pedro Saade, N° 350 - Bairro Arujá, São José dos Pinhais/ PR

M.PRÉCOMA
engenharia e arquitetura

Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04

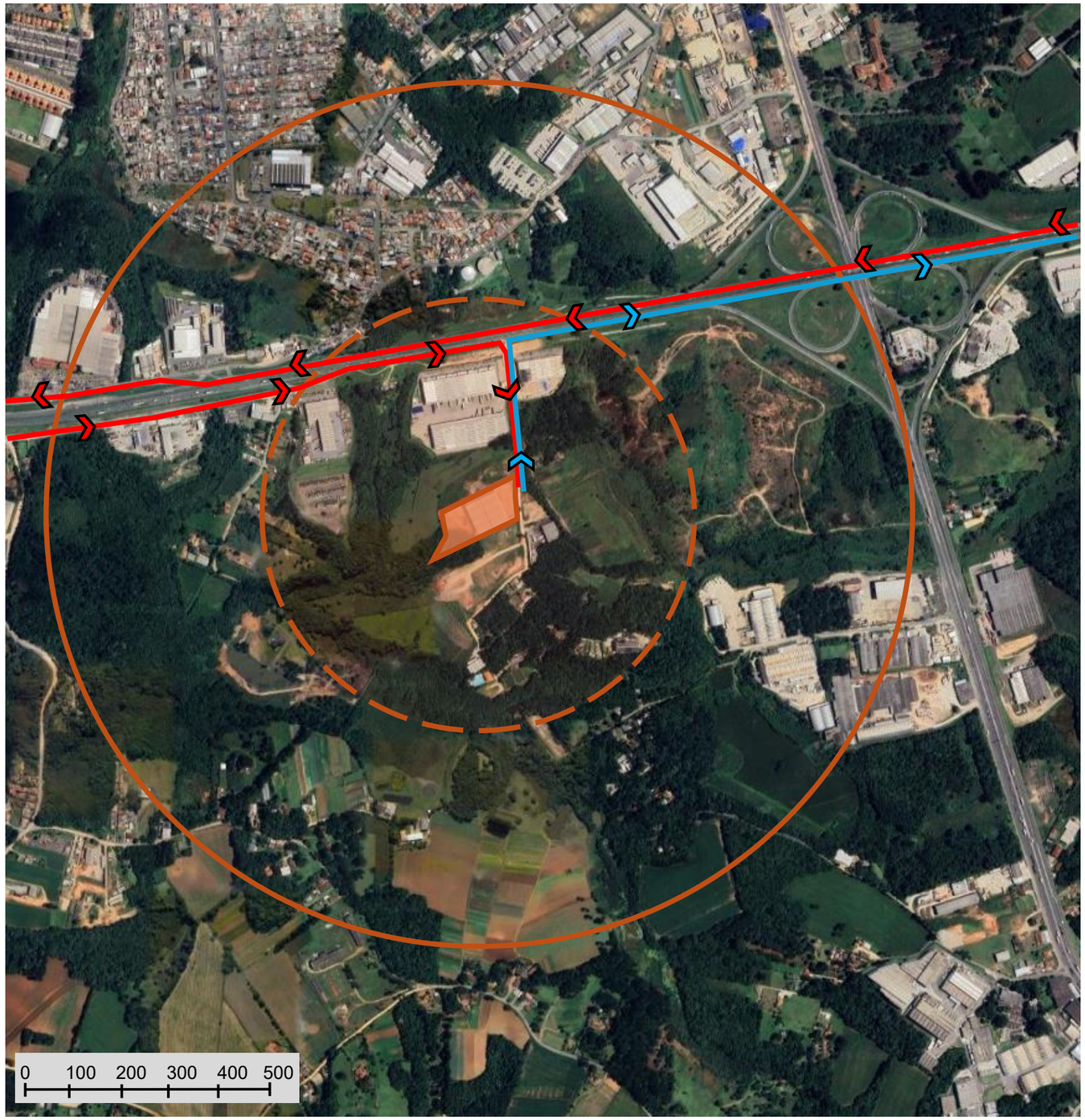
Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- 3. Contorno Leste (sentido Ponta Grossa) > Rua José Semes > Trincheira > Contorno Leste (sentido São Paulo) > Rua Elias Pedro Saade > Lote
- 4. Lote > Rua Elias Pedro Saade > Contorno Leste (sentido São Paulo)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Trincheira sob a BR 277



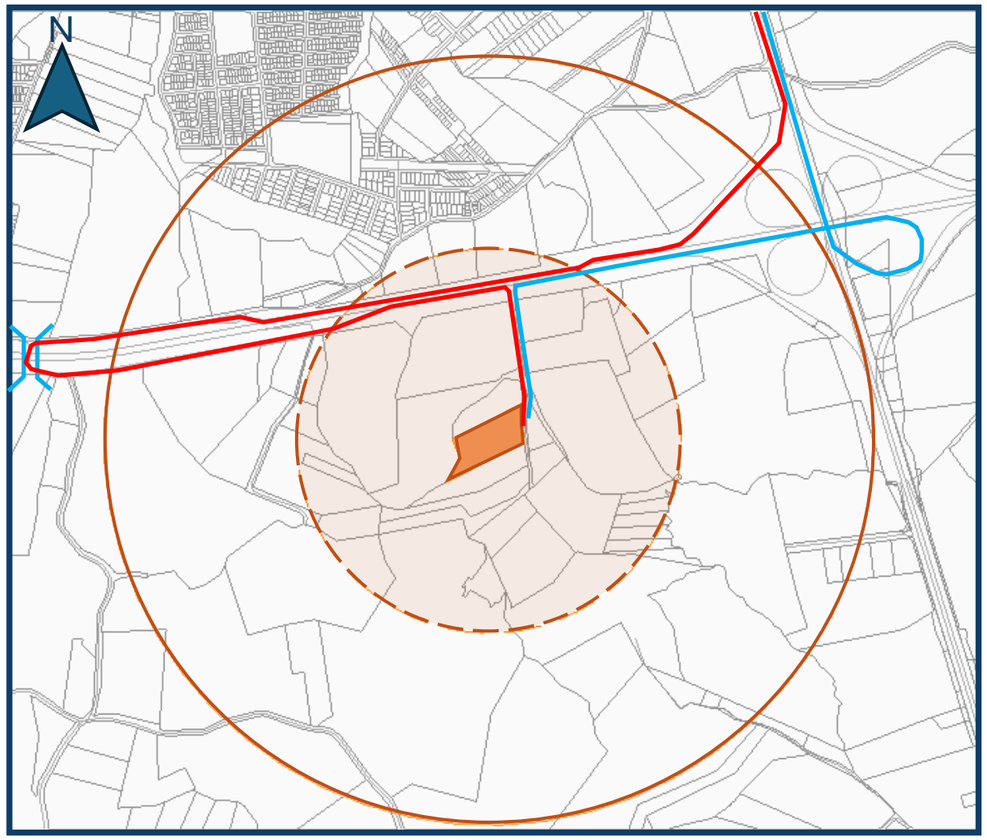
MAPA 9: PERCURSO DE CARGA 03 E 04 – SENTIDO SÃO PAULO

Escala gráfica

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

Mapa 10: Percursos de carga 05 e 06

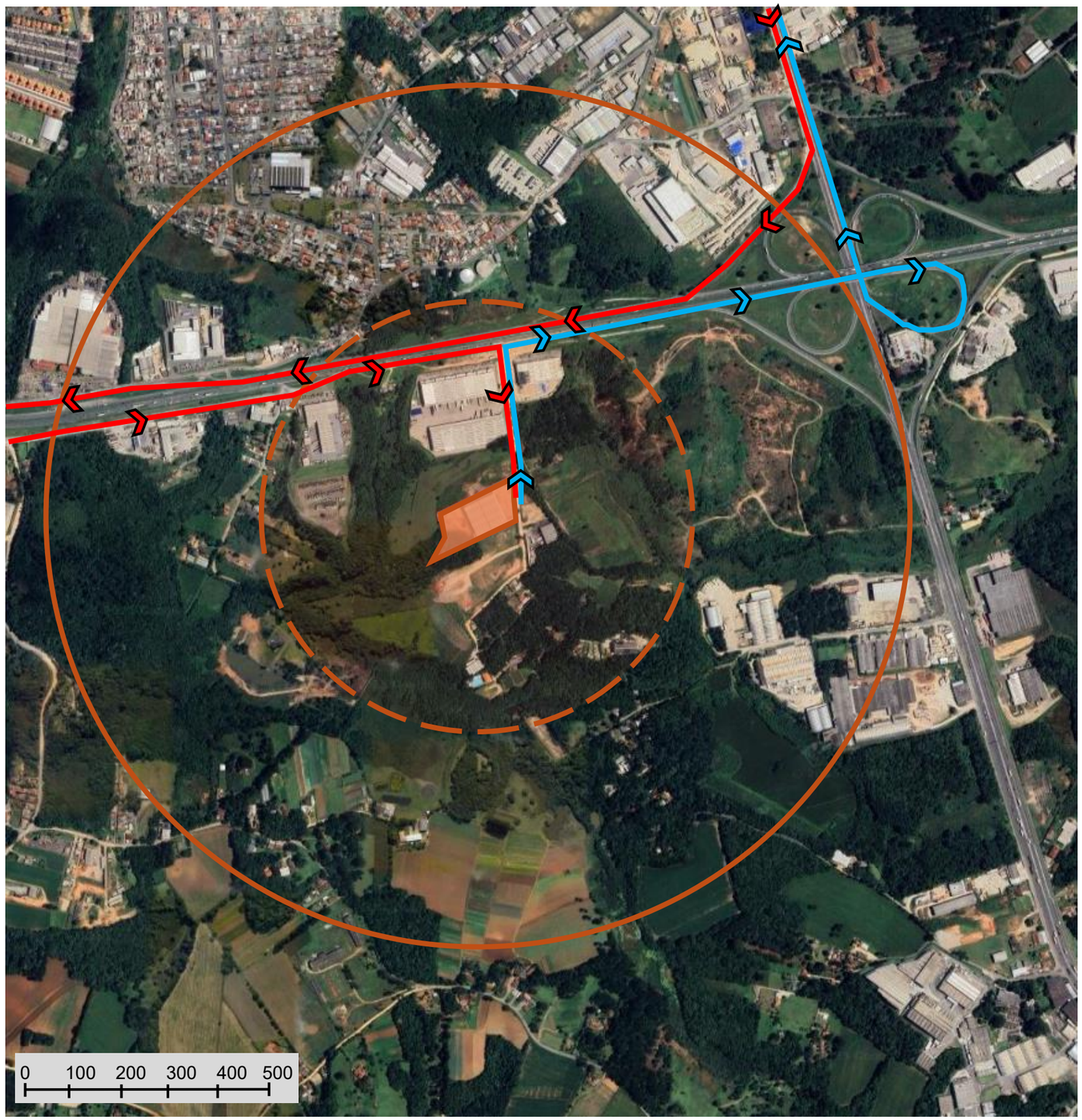
Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- 5. BR 376 (sent. Florianópolis) > Saída 614A >
- Contorno Leste > Rua José Semes > Trincheira >
- Contorno Leste > Rua Elias Pedro Saade > Lote
- 6. Lote > Rua Elias Pedro Saade > Contorno Leste >
- Saída 103B > BR 376 (sent. Curitiba)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Trincheira sob a BR 277



MAPA 10: PERCURSO DE CARGA 05 E 06 – SENTIDO CURITIBA

Escala gráfica

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

6.6 Infraestrutura Urbana

De acordo com levantamento realizado junto às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município de São José dos Pinhais, bem como mediante consulta presencial à Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR) e visitas técnicas in loco, verificou-se que o entorno do empreendimento se encontra contemplado com a previsão de implantação da infraestrutura de redes de abastecimento de água pela SANEPAR. Contudo, constatou-se a necessidade de ampliação da rede de distribuição para viabilizar o atendimento pleno da área do empreendimento.

Em relação aos demais serviços urbanos básicos, observou-se a presença da coleta municipal de resíduos sólidos, oferta de redes de telefonia fixa, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica pela COPEL – Companhia Paranaense de Energia.

Conforme indicado no Anexo 13, não há viabilidade de atendimento pela rede pública de coleta de esgoto sanitário, razão pela qual foi aprovado o sistema de Rede Independente de Água (Anexo 12), conforme documentação comprobatória constante no referido anexo.



Figura 31 - Rua Elias Pedro Saade

Fonte: O Autor, 2025.

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 empreendimento destinado à atividade de Industria 2, a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Quanto a demanda de equipamentos de saúde esta será avaliada com base a necessidade dos funcionários a recorrer ao atendimento durante ao trabalho ou no deslocamento dele.

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 11.

Mapa 11: Percursos de carga 05 e 06

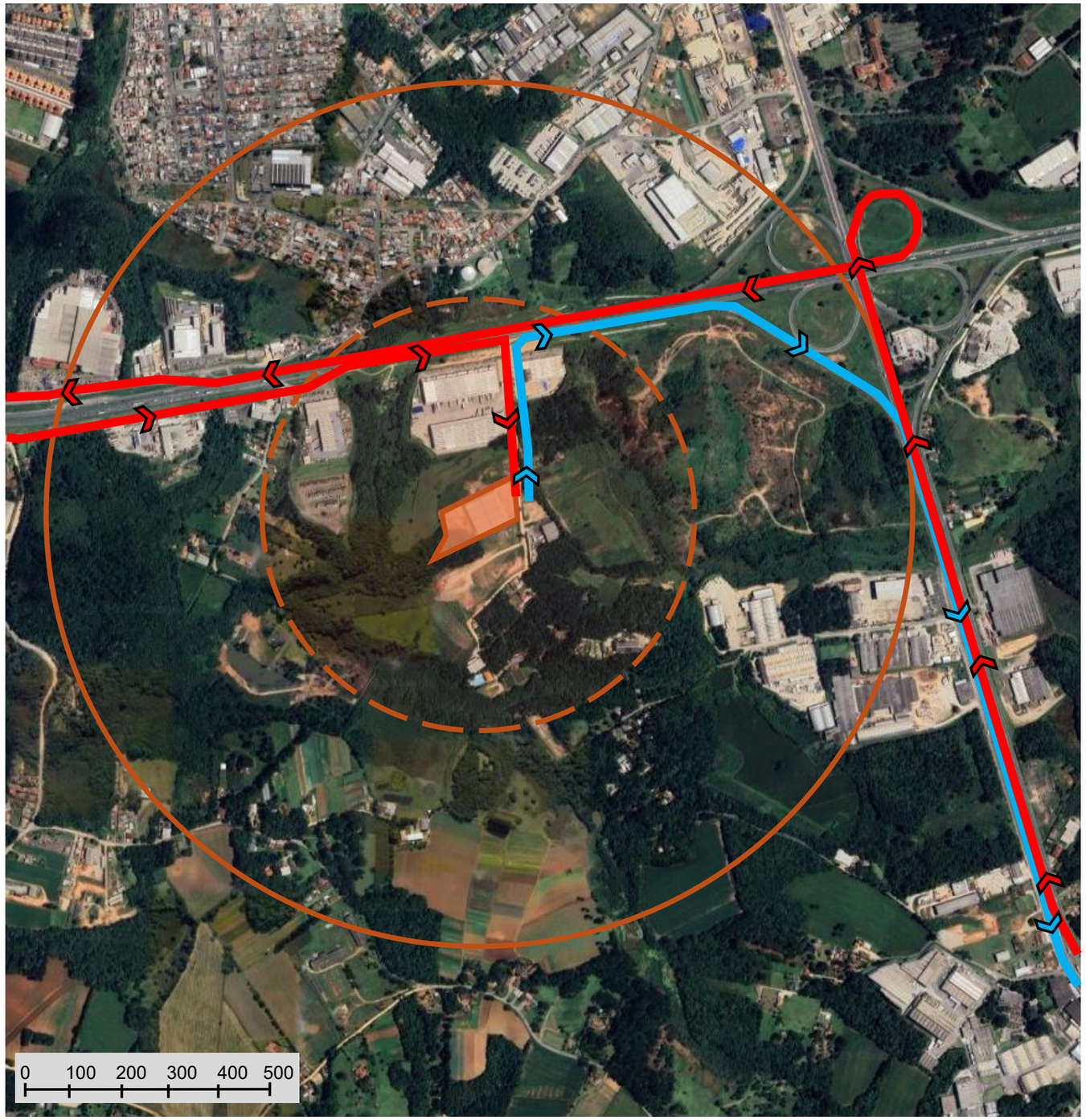
Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- 7. BR 376 (sent. Curitiba) > Saída 614B > Contorno leste > Rua José Semes > Trincheira > Contorno Leste (sent. São Paulo) > Rua Elias Pedro Saade > Lote
- 8. Lote > Rua Elias Pedro Saade > Contorno Leste > Saída 103A > BR 376 (sent. Florianópolis)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Trincheira sob a BR 277



MAPA 11: PERCURSO DE CARGA 07 E 08 – SENTIDO FLORIANÓPOLIS

Escala gráfica

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

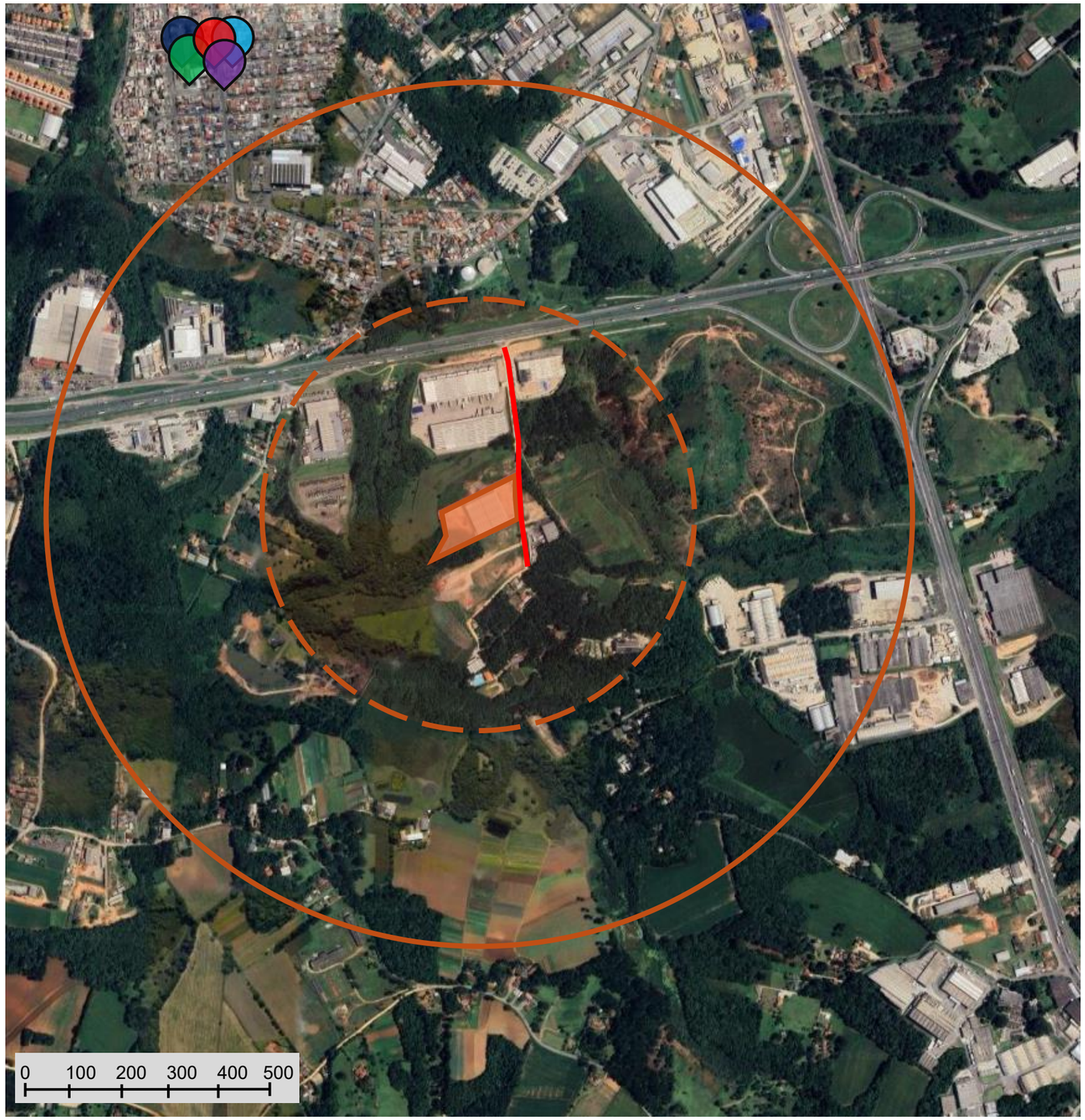
Mapa 12: Equipamentos Comunitários



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Pedro Elias Saade (saibro)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Unidades de Ensino - CMEI
- Unidades de Ensino - Escola Municipal
- Assistência Social
- Unidades de Saúde
- Centro de Lazer



MAPA 12: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escala gráfica

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

As Figuras 32 a 34 ilustram os equipamentos comunitários encontrados a partir do imóvel.



Figura 32- Escola Municipal Leonilda Ravaglio Trevisan

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 33 - Saúde – UBS Moradias Trevisan

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 34 – CRAS – José Zen

Fonte: Google Earth, 2025.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento pretendido, cuja atividade é classificada como Industria 2, pretende ser implantado em terreno com área total de 18.427,50 m² localizado na ZIS 1 do Município de São José dos Pinhais, em região caracterizada como Arujá.

A área compreende o Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1), conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com acessos exclusivos pela Rua Elias Pedro Saade. 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 galpão 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

IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MEDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
MEIO AMBINTE	FLORA	Supressão de vegetação para fase de obra	•				•				•						Não haverá supressão para alguma a ser realiazada no imovel, apenas remoção camada vegetal, que engloba hoje grama em leivas.
		Alteração na diversidade florística nativa existente	•				•				•	•				•	Existe bosque fundo do imóvel que será mantido integralmente. Será mantida a sua area de preservação em volta do imóvel, não existentes nascentes no imóvel, a vegetação do bosque não sofrerá impacto.
	SOLO	Terraplangem - alteração do solo	•			•					•	•				•	Não haverá execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo (modificações de corte e aterro), ressaltamos que não havera imporação ou bota fora do material de aterro, todo material ficará dentro da propria area de obra respeitando as areas de preservação ambiental.
		Contaminação do Solo	•				•				•	•				•	Possivel vazamenteo de algum tipo liquido pelo equipamentos a serem usados na empresa serão contido e o material retirado e destinado corretamente. A contaminação do solo por concreto/cimento será minimo pois restos destes será destinado conforme PGRCC.
		Permeabilidade do solo	•			•			•			•		•			Devido a implantação do canteiro de obras a permeabilidade não será afetada, a pequena area para esta atividade e insiginificante se comparada as dimensões do imovel. Na area do canteiro a impermabilziação 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 periodo curto até a instalaçao 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 periodod 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 instituido. 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	•			•			•				•	•			Segreção, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de residuos 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 saida de veiculos 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.
	SINALZIAÇÃO 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.
	TRANSPROTE PÚBLICO	Aumento da demanda por transporte público		•				•			•		•	•			Sistema implantado atende a demanda do empreendimento, talvez reforço linhas horários saida 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 cido implantada o esgoto do canteiro de obras será ligado a rede. Em caso ainda não existir a rede, o sistema sera realizado por fossa, filtro e sumidouro mas apenas no tempo de duração da obra, tendo em vista que a população pequena flutuante durante cosntrução da obra.
	ENERGIA	Aumento da demanda por energia elétrica	•			•					•		•	•			A rede frente ao imovel 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 impactara nos serviços públicos locais.

Observações: ADA = area diretamente afetada (o proprio 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																		MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	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 saude 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 decorrencia 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 não atende a região, sendo assim, foi previsto e já aprovado um Sistema Independete de tratamento de Esgoto, aprovado Sob o número 056.2024.
	ÁGUA TRATADA	Aumento da necessidade de agua tratada		•		•			•			•				•		Interligação a rede de agua ampliada em frente ao imovel em informação fornecida pela Sanepar.
	RESIDUOS SOLIDOS	Aumento volume lixo gerado		•		•			•			•				•		O empreendimento contara 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 eletrica		•		•			•			•				•		Provavelmente a rede existente atenderá toda a demanda do empreendimento, onde tambem foi acrescido de um transformador para auxiliar no uso das máquinas.
	DRENAGEM	Necessidade rede de galerias de água pluviais		•		•			•			•				•		O sistema de gestão das vazões de agua pluviais serão contidas detro do imovel através da implantação de sistemas de contenção e retardo de cheias, bem como reaproveitamento das aguas de chuvas para uso não potável, com intuito de obedecer a legisção e em respeito ao meio ambiente.
	TELEFONIA	rede internet		•		•			•			•				•		Aumento da demanda trará mais eficiencia 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 minima do solo conforme prevê a legislação atual.

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

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

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - SISTEMA VIÁRIO

IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	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, mesmo que ainda timidas mas que oferecem acesso ao empreendimento.
	ESTACIONAMENTOS	Ter esapço 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 naõ 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 Elias Pedro Saade não tem infraestrutura de calçamento e assebilidade, evidetemente que o fluxo hoje é quase nulo, mas a previsão e que ocoorram dentro espaço curto/médio prazo pois havera aumento da circulação de pessoas em direção ao empreendimento. Desta forma o empreendedor se compromete a fazar calçamento em frente ao imóvel conforme prevê a legislação.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - MORFOLOGIA URBANA

IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
ESPAÇO URBANO	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Interferencia em relação espaço esta contifo		•		•					•	•				•	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 preve atender a altura maxima prevista pela ZIS 1 é de 6 pavimentos, o empreendimento terá 2 avimentos chegando a 10,55 metros de altura.
	PATRIMONIO HISTÓRICO	Areas patrimonio historio da união			•	•					•	•				•	Não há identificação de bens do patrimônio histrorico no local.
	PAISAGEM URBANA	impacto do empreemdimento em relação meio onde esta inserido		•	•	•					•	•				•	A implantação não modificará expressivamente a paisagem no local, pois no momento não há outros empreendimentos significativos na região.

:

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

Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS SOCIOSECONOMICOS

IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	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

IMPACTOS			ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
DEMANDAS	**LEGISLAÇÃO AMBIENTAL**	Atendimento legislação municipal estadual e federal	•	•	•		•				•	•				•	Atendimento legislação e 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 ruídos decorrentes serão da atividade de chegada e saída dos caminhões e veículos ao empreendimentos, atividade em si não produz qualquer outro tipo ruído a não ser equipamento que irá utilizar internamente do galpão.

:

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

7.2 Adensamento Populacional

Por se tratar de um empreendimento industrial, com edificação do tipo galpão voltada às atividades produtivas e operacionais, estima-se a presença média de aproximadamente 50 trabalhadores por dia, atuando em regime administrativo e operacional. Eventualmente, poderá ocorrer o atendimento pontual de público externo, restrito a fornecedores, prestadores de serviço e visitas técnicas, sem geração de fluxo significativo de pessoas ou veículos na área do entorno. 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

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 20250829571951841 8 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.319.0037.0000, julgaram pelo DEFERIMENTO do pedido referente ao uso de permissível para permitido de indústria 2.

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.

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 10 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 78 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 18,00 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.

Ressalva-se ainda que, em relação à demanda por transporte público, as linhas existentes que circulam pelo entorno à construção, ligando o Bairro Arujá às áreas centrais de São José dos Pinhais, atenderão as necessidades do empreendimento e, portanto, este tópico não terá impactos negativos. Aponta-se ainda a possível necessidade de mais pontos de ônibus nos trajetos existente ou até mesmo mudança de itinerários, o que poderá ser motivo de revisão pelo poder público quando da época de operação do empreendimento.

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 Industrial não trará transtornos a região, a Rua Elias Pedro Saade apresenta alguns usos predominantes da região temos:

Nº	Empresa	Endereço	Atividade Principal
1	Access Gestão de Documentos Ltda.	R. Elías Pedro Saade, 100, Arujá, São José dos Pinhais-PR	Guarda, gestão e destruição de documentos e mídias corporativas
2	ALOG Logística e Transportes Ltda.	R. Elías Pedro Saade, 435, Arujá, São José dos Pinhais - PR	Transporte rodoviário de cargas
3	Digital Sat Distribuidora de Equipamentos Eletrônicos S.A.	R. Elías Pedro Saade, 453 – Sala 001, Arujá, São José dos Pinhais - PR	Comércio atacadista de equipamentos eletrônicos
4	Estamparia Beilke (HJB Estruturas Metálicas Ltda.)	R. Elías Pedro Saade, 530 – Fundos, Arujá, São José dos Pinhais - PR	Fabricação e montagem de estruturas metálicas
5	Beilke do Brasil Estamparia Ltda.	R. Elías Pedro Saade, 530, Arujá, São José dos Pinhais - PR	Estamparia e metalurgia de precisão

Tabela 11 - Empreendimentos Próximos - R. Elías Pedro Saade, 123 - São José dos Pinhais/PR

Fonte: O Autor, 2025.

Rua Dona Izabel A Redentora, 2911 - Sala 14 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-010
Contato: (41) 3035-2319 / mprecoma@mprecoma.com.br

8. PARECER CONCLUSIVO

O empreendimento em estudo, de propriedade da empresa MASTERK Participações Ltda., situa-se na Macrozona de Consolidação Urbana[4], em local de consolidação para atividades de prestação de serviços, ao norte do Bairro Arujá, com acesso principal pela Rua Elias Pedro Saade, São José dos Pinhais, Paraná. Em função das características da operação proposta, estabeleceu-se um balanço entre os impactos ambientais positivos e negativos de sua construção na qualidade de vida da população residente em seu entorno e proximidades.

Em vista disso, considerando, área a ser construída de 7.723,09 metros quadrados; 2) circulação de veículos pesados na região prevista em 10 caminhões/dia; 4) malha viária consolidada, exceto a rua de acesso; 4) ausência de infraestrutura completa em toda a extensão da Rua Elias Pedro Saade – pavimentação em saibro e calçamento inexistente, como pode ser verificado nas Figuras 29 a 31; 5) proximidade com eixos de escoamento de mercadorias – acesso direto à Rodovia Contorno Leste, via Rua Elias Pedro Saade, e acesso à BR 376, via Rodovia Contorno Leste; 6) Transferência da matriz localizada na Rua Adir Pedroso para local mais apropriado e com mais espaço interno; 7) demais aspectos elencados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Conclui-se que a estrutura institucional existente nas áreas de influência do empreendimento atende a demanda necessária, e que a implantação do Industrial 2 não lote, em São José dos Pinhais, cumpre todas as exigências e índices previstos pelas legislações do Município.

O empreendimento em questão contribuirá de forma significativa para o desenvolvimento socioeconômico da região, promovendo a dinamização das atividades econômicas locais e a valorização do entorno imediato. A implantação do projeto resultará na geração de empregos diretos e indiretos, tanto durante a fase de obras quanto na etapa operacional, estimulando o comércio e os serviços da área de influência.

Como forma de contrapartida social, a empresa compromete-se a realizar o processo de recrutamento e seleção de mão de obra por meio do CINE – Centro de Integração do Emprego, priorizando a contratação de profissionais residentes no município de São José dos Pinhais. Essa medida visa incentivar a inclusão social e o fortalecimento da economia local, ampliando os benefícios decorrentes da implantação do empreendimento para a comunidade.

[4] Conforme Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais.

São José dos Pinhais, 11 de novembro de 2025.

Proprietário:

gov.br
Documento assinado digitalmente
OSEIAS MAICON DOS SANTOS
Data: 11/11/2025 17:44:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

MASTER K PARTICIPACOES LTDA – CNPJ 45.985.240/0001-20

OSEIAS MAICON DOS SANTOS - CPF 049.677.829-30

Responsável técnico:

MARCELO PRECOMA:87306123904

Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904
Dados: 2025.11.11 17:51:24 -03'00'

_____

ENGENHEIRO CIVIL MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PR

8. REFERÊNCIAS BIBILIOGRAFICAS

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: jun. 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: jun. 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: jun. de 2025.

NSTITUTO 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: jun. de 2025.

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

METEOBLUE AG. History & Climate Modelled – São José dos Pinhais (Brasil). Meteoblue. Disponível em:<https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais_brasil_3448632>. Acesso em: 20 jun. 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 – Parecer CMPDU para Uso do Solo - 58.2025;

Anexo 6 – Mapa do Uso do Solo;

Anexo 7 – Topografia;

Anexo 8 – Autorização Onri para MasterK;

Anexo 9 – Laudo Ambiental;

Anexo 10 – Carta Aprovação Drenagem Nº 056.2025;

Anexo 11 – Projeto Drenagem e Racionalização;

Anexo 12 – Aprovação Esgoto 056.2024;

Anexo 13 – Viabilidade Sanepar;

Anexo 14 – Viabilidade Copel.

Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva
Titular
CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL	FICHA
LIVRO Nº 02	01
Matrícula Nº 73.502	RUBRICA

I M Ó V E L: Lote F-766 (resultante da unificação dos lotes nºs 03 e F-765), situado no lugar denominado "CAMPINA", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 18.427,50 metros quadrados, perímetro de 658,30 metros, de formato irregular, com acesso frontal pela Rua Elias Pedro Saad, distante 339,00 metros do Contorno Leste (BR-116), dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro pelo vértice 0=PP, defronte à Rua Elias Pedro Saad; deste segue por 202,17 metros até o vértice 1A, confrontando com o lote F-764; deste passa a confrontar em seis trechos com o lote D-613; deflete à esquerda e segue com distância de 6,18 metros até o vértice 1; deste deflete à esquerda, segue por 27,34 metros até o vértice 2; deste deflete à esquerda e segue com distância de 20,50 metros até o vértice 3; deste deflete à direita com distância de 39,06 metros até o vértice 4; deste deflete à direita com distância de 20,15 metros até o vértice 5; deste deflete à direita com distância de 14,20 metros até o vértice 6; deste deflete à esquerda, passando a confrontar com o lote 04, com distância de 226,00 metros até o vértice 7; deste deflete à esquerda com distância de 46,81 metros até o vértice 8; deste deflete à direita com distância de 42,03 metros até o vértice 9; deste deflete à direita com distância de 13,86 metros até o ponto inicial da descrição do perímetro.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 20170275479, quitada.-

INDIC.FISCAL: Cadastros nºs 16.319.0019.000 e 16.319.0020.000.- - -

PROPRIETÁRIO: ONRI AGOSTINHO MATTEI - EIRELI, empresa individual, com sede e foro na Rua Visconde do Rio Branco nº 2.591, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 16.985.600/0001-96.- - - - - -

REG.ANTERIOR: R-12 e R-13 da Matrícula nº 39.834 e R-1 da Matrícula nº 73.257, ambas deste Ofício.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 10 de março de 2017 (O F I C I A L).-

AV-1-Matrícula nº 73.502.- (Protocolo nº 151.077 - Em, 10/10/2023)

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 131/135, do Livro nº 0285-N, aos 29/09/2023; procedo esta averbação para constar a alteração da denominação social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, para **ONRI AGOSTINHO MATTEI LTDA.**- Custas: (630,00 VRC-R$.154,98); ISS 2%: (R$.3,10); Fundep 5%: (R$.7,75); Funrejus 25% (R$.38,74); Selo: (R$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de novembro de 2023 (O F I C I A L).-

AV-2-Matrícula nº 73.502.- (Protocolo nº 151.077 - Em, 10/10/2023)

ALTERAÇÃO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 131/135, do Livro nº 0285-N, aos 29/09/2023; procedo esta averbação para constar a alteração da Indicação Fiscal do imóvel objeto desta matrícula para:

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº 73.502

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FZEWV-56V45-B4ZRT-9A5T7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FZEWV-56V45-B4ZRT-9A5T7

CONTINUAÇÃO

16.319.0037.0000.- Custas: (630,00 VRC-R$.154,98); ISS 2%: (R$.3,10); Fundep 5%: (R$.7,75); Funrejus 25% (R$.38,74); Selo: (R$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de novembro de 2023 _____ (O F I C I A L).-

R-3-Matrícula nº 73.502.- **(Protocolo nº 151.077 - Em, 10/10/2023)**

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, desta Comarca, às fls. 131/135, do Livro nº 0285-N, aos 29/09/2023; procedo este registro para constar que ONRI AGOSTINHO MATTEI LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Adir Pedroso nº 821, Iná, em São José dos Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 45.985.240/0001-20.- **VALOR: R$.12.000.000,00** (doze milhões de reais).- **CONDIÇÕES:** A adquirente é devedora a transmitente a quantia de **R$.9.000.000,00** (nove milhões de reais) que serão pagos em **70** (setenta) parcelas mensais e consecutivas, corrigidos pela Tabela SAC (Sistema de Amortização Constante) acrescidas de juros de 0,761% a 0,801% ao mês, a saber: **R$.2.160.000,00** (dois milhões e cento e sessenta mil reais) que serão pagos em **24** (vinte e quatro) parcelas no valor de R$.90.000,00 (noventa mil reais) cada uma, **R$.390.000,00** (trezentos e noventa mil reais) que serão pagos em **03** (três) parcelas no valor de R$.130.000,00 (cento e trinta mil reais) cada uma, e **R$.6.450.000,00** (seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais) que serão pagos em **43** (quarenta e três parcelas) no valor de R$.150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada uma. Vencendo-se a primeira dessas **70** (setenta) parcelas no dia **20/10/2023** e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, cujas parcelas serão pagas mediante boletos bancários, a serem emitidos pela compradora em favor da vendedora, acrescidos de juros de 0,79% a 0,801% ao mês, até o final do pagamento, regendo-se pela **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, sendo que a carta de quitação devidamente assinada e reconhecida por autenticidade por qualquer um dos sócios dela vendedora, servirá de documento hábil para o cancelamento da presente dívida.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 100388/2023 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R$.7.047,94.- A Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos Federais em nome da transmitente, consta na escritura.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R$.1.060,75); ISS 2%: (R$.21,21); Fundep 5%: (R$.53,03); Selo: (R$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de novembro de 2023 _____ (OFICIAL).-

SEGUE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 73.502 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 167198

São José dos Pinhais - PR, 28 de outubro de 2025.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.a5N3v.CajjV-eA6er.1125q.
Consulte este selo em http://funarpen.com.br

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FZEWV-56V45-B4ZRT-9A5T7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

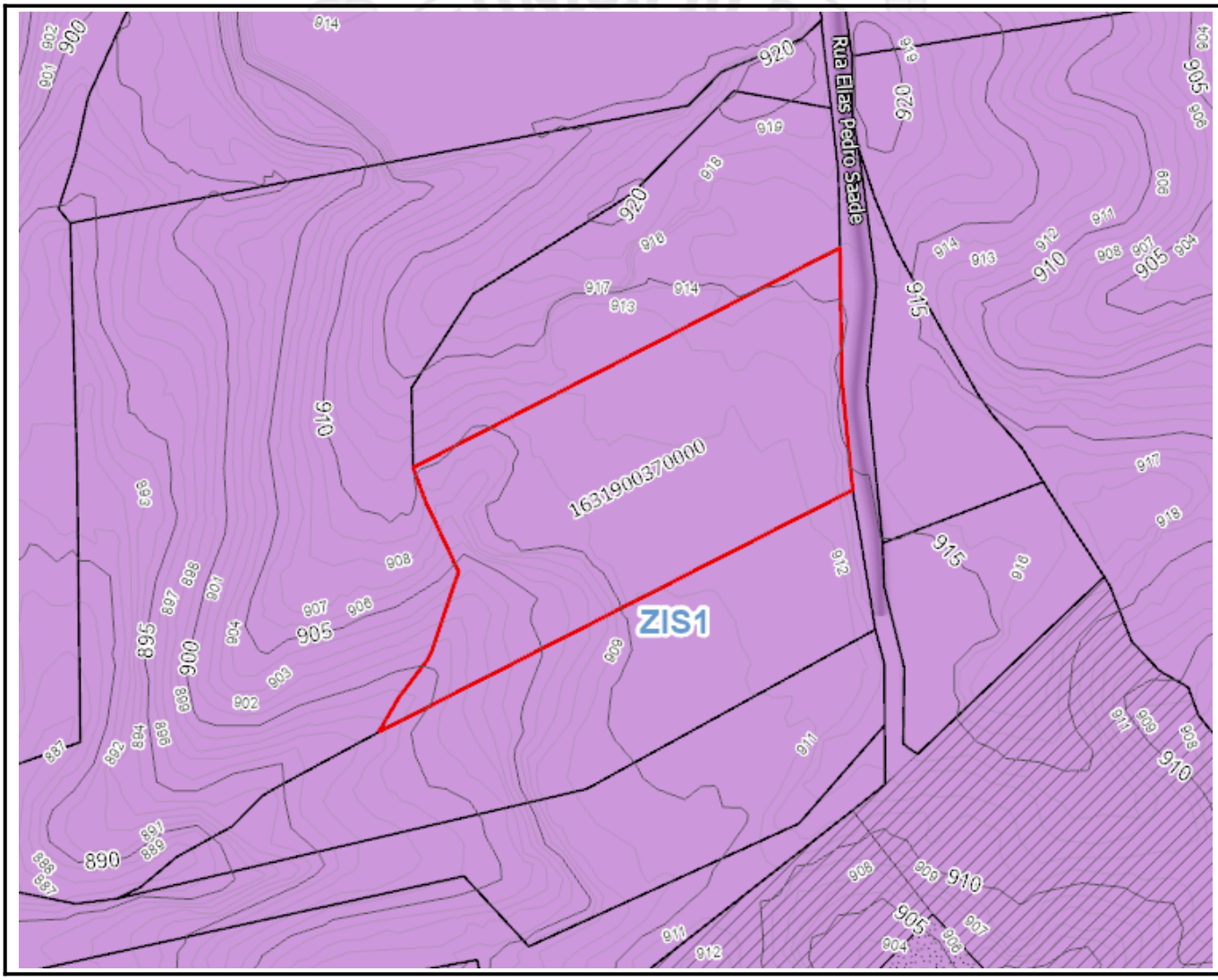
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0037.0000 **Data: 27/10/2025**

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, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**
As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA ELIAS PEDRO SAADE
Número predial oficial: 350
Bairro: ARUJA
Lote: F766
Matrícula: 73502
Loteamento: SUBDIVISAO
Quadra: Sem informação
Ofício: 2

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.319.0037.0000 **Data: 27/10/2025**

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)
Taxa de permeabilidado solo mínima (%) - 30
Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
Taxa de ocupação máxima (%) - 50
Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 2

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 40
Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZIS1

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

USOS CONDICIONADOS

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

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.

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)
Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)
Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
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.

(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 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

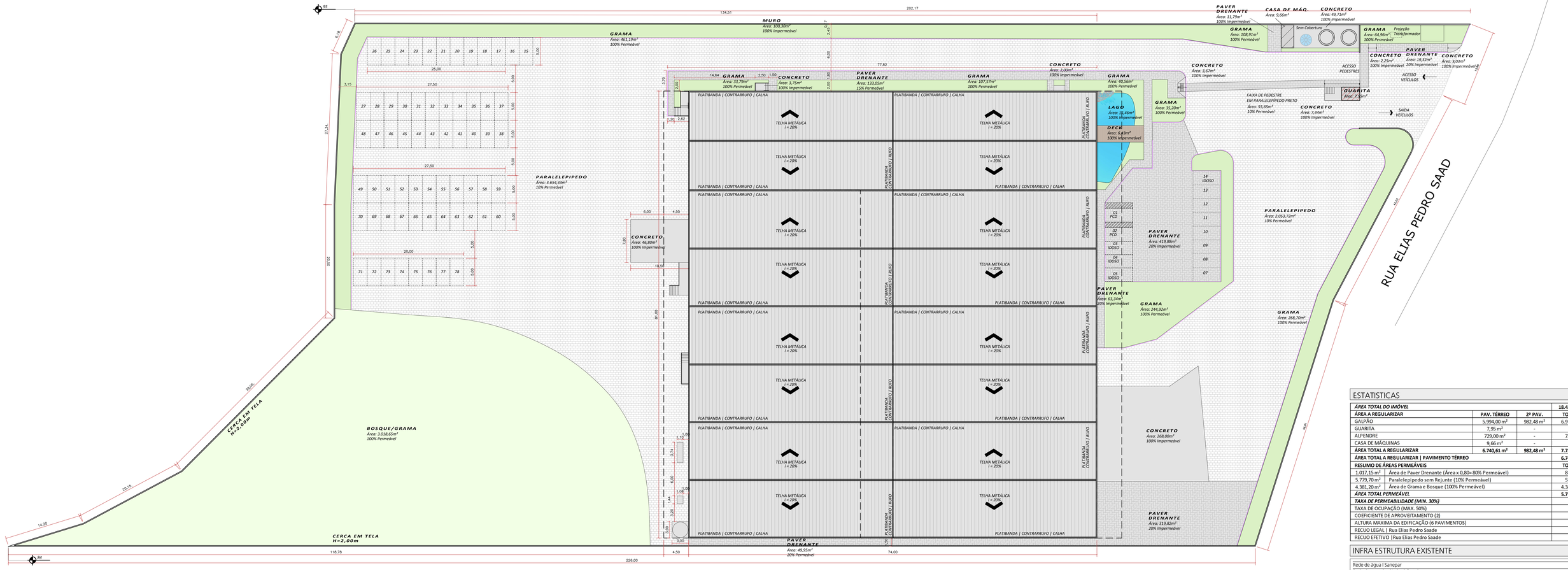
Município - são consideradas faixas não edificáveis.

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

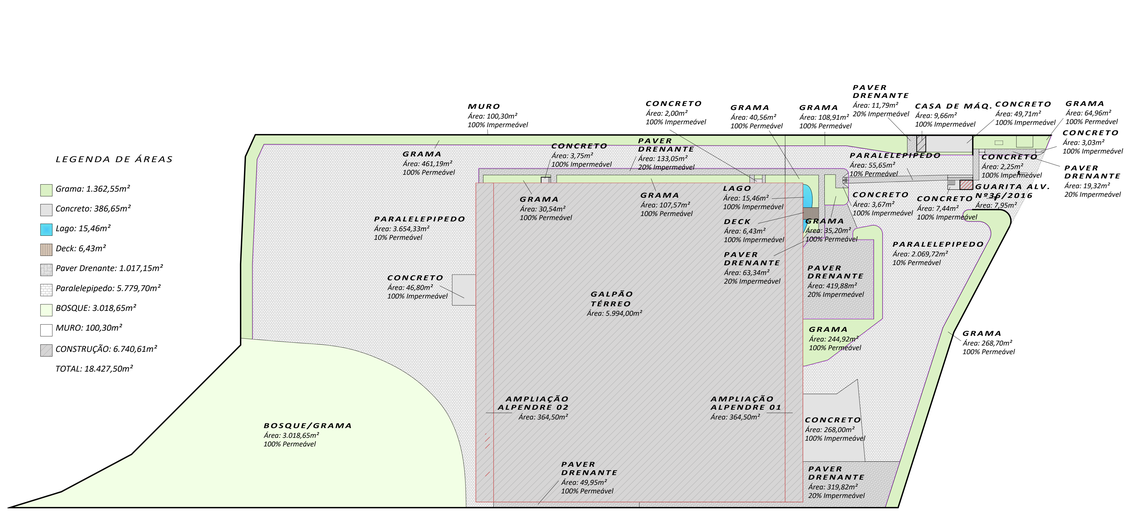
1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes 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.
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

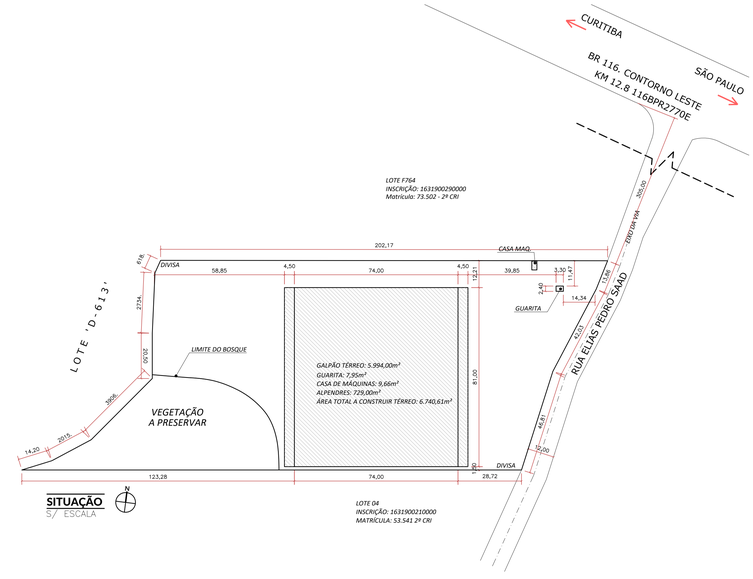


IMPLANTAÇÃO
ESC. 1/250

VAGAS DE ESTACIONAMENTO, DE ACORDO COM LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2018, E ALTERAÇÕES	VAGA PADRÃO 2,50X5,00	VAGA PCD 3,50X5,00	VAGA IDOSO 2,50X5,00
PROPORÇÃO (INDUSTRIA O2): 1 VAGA (100 m²)			
TOTAL DE ÁREA (7.723,09 / 100 = 77,23 VAGAS = 78 VAGAS			
NÚMERO DE VAGAS PARA P.N.E. (2% DO TOTAL DE VAGAS): 2 (1,56)			
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS (5% DO TOTAL DE VAGAS): 4 (3,90)			



CROQUI DE ÁREAS
S/ESCALA



SITUAÇÃO
S/ ESCALA

ESTATISTICAS

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			**18.427,50 m²**
ÁREA A REGULARIZAR	**PAV. TÉRREO**	**2º PAV.**	**TOTAL**
GALPÃO	5.994,00 m²	982,48 m²	6.976,48 m²
GUARITA	7,95 m²	-	7,95 m²
ALPENDRE	729,00 m²	-	729,00 m²
CASA DE MÁQUINAS	9,66 m²	-	9,66 m²
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR	**6.740,61 m²**	**982,48 m²**	**7.723,09 m²**
**ÁREA TOTAL A REGULARIZAR	PAVIMENTO TÉRREO**		**6.740,61 m²**
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			**TOTAL**
1.017,15 m²	Área de Paver Drenante (Área x 0,80= 80% Permeável)		813,72 m²
5.779,70 m²	Paralelepipedo sem Rejunte (10% Permeável)		577,97 m²
4.381,20 m²	Área de Grama e Bosque (100% Permeável)		4.381,20 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			**5.772,89 m²**
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)			**31,33%**
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 50%)			36,58%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (2)			0,42
ALTURA MAXIMA DA EDIFICAÇÃO (6 PAVIMENTOS)			10,55 m
RECUO LEGAL | Rua Elias Pedro Saade			10,00
RECUO EFETIVO |Rua Elias Pedro Saade			28,72

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

Rede de água | Sanepar
Rede de energia elétrica | Copel
Rede de telefonia
Coleta de resíduos | Prefeitura
Rua em saibro

INDICAÇÃO FISCAL:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:	PLANTA:
16.319.0037.0000	ZIS 1	F-766	-	Subdivisão

MATRÍCULA: 73.502 - 2º OFÍCIO

NOTAS:
1. Conferir medidas em obra.
2. Medidas em Metros.
3. Cotas de Nível representadas em Metros.

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

No.	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO
01	27/10/2025	Gabriel	Versão Inicial

PROJETO DE ARQUITETURA

REGULARIZAÇÃO - GALPÃO PARA FINS DE DEP. COM CARGA E DESC. INT. AO LOTE - PRÉ-MOLDADO - 2 PAV. - SERVIÇO 2

RUA ELIAS PEDRO SAADE / Nº 350 / LOTE F766

CEP 83020-455 - ARUJÁ - São José dos Pinhais / PR

01/05

IMPLANTAÇÃO / SITUAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS/ ESTATISTICAS

PL-MASTER_K-V14.DWG

ESCALA: INDICADA NO DESENHO

DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAROS

ESP/ 1189 x 914 OUT/2025

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ 45.985.240/0001-20
Proprietário

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

M.PRÉCOMA engenharia e arquitetura
41 3035.2319 - mprecoma@mprecoma.com.br

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720256686975

1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

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

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA** CNPJ: **45.985.240/0001-20**

R ADIR PEDROSO, 821

INA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83065-110

Contrato: CPS 2305 - (OPS 2223) Celebrado em: 01/07/2024

Valor: R$ 10.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ELIAS PEDRO SAADE, 350

ARUJA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-455

Data de Início: 01/07/2024 **Previsão de término:** 31/12/2026 **Coordenadas Geográficas:** -25,573737 x -49,189637

Finalidade: Industrial

Proprietário: MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: **45.985.240/0001-20**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Estudo, Planejamento] *de estudo de impacto de vizinhança*	1,00	UNID

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

5. Observações

Matricula 73505 2ª Oficio - Inscrição Imobiliária 16.319.0037.0000

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

Documento assinado digitalmente
gov.br
OSEIAS MAICON DOS SANTOS
Data: 11/11/2025 17:44:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA- CNPJ: 45.985.240/0001-20

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 : 11/11/2025** **Valor Pago: R$ 103,03**

AO REQUERENTE:

MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA

Em resposta ao protocolo 202508295719518418

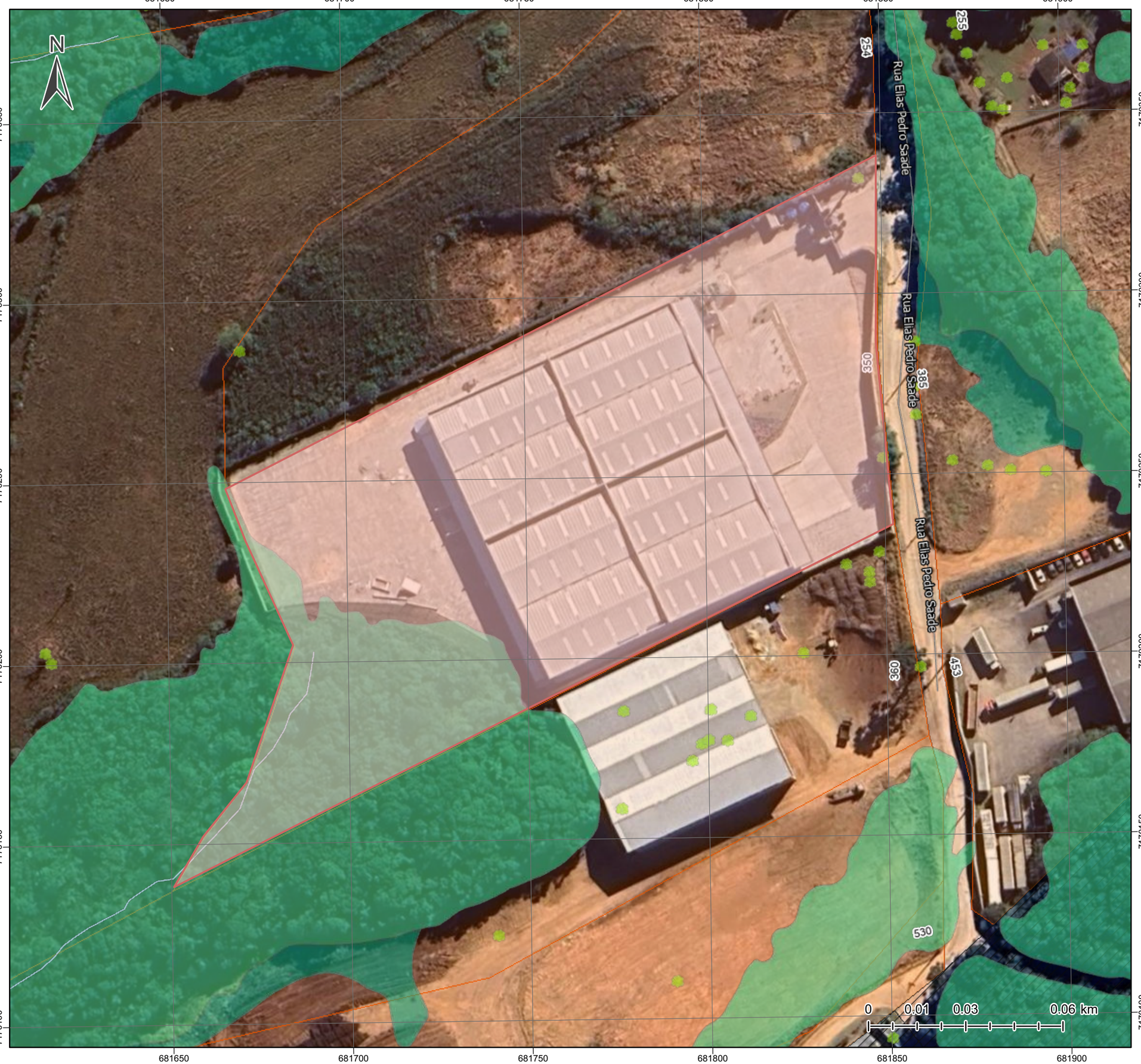
Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202508295719518418 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.319.0037.0000, em reunião do dia 03 de setembro de 2025, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de industria 2, para fins de regularização de construção de 7.723,09m². **Obs:** Fica condicionada a análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 04 de setembro de 2025.

(assinatura digital consta no rodapé)
Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU

Usuário que assinou o processo: LUCAS GRUBBA PIGATTO
no dia 04/09/2025 e hora 10:49:00 mediante autorização por login e senha.

Documento vinculado ao protocolo 202508295719518418
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
7cd9b1bc9765



LEGENDA

- Override 1

Eixos Viários Totais

- Vias Oficiais
- Rios 1:2.000
- Árvore Isolada (2019)

Vegetação (2019)

- Capoeira
- Mata

Lotes

- Implantado
- Sem Informação

BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

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

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:1,128

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

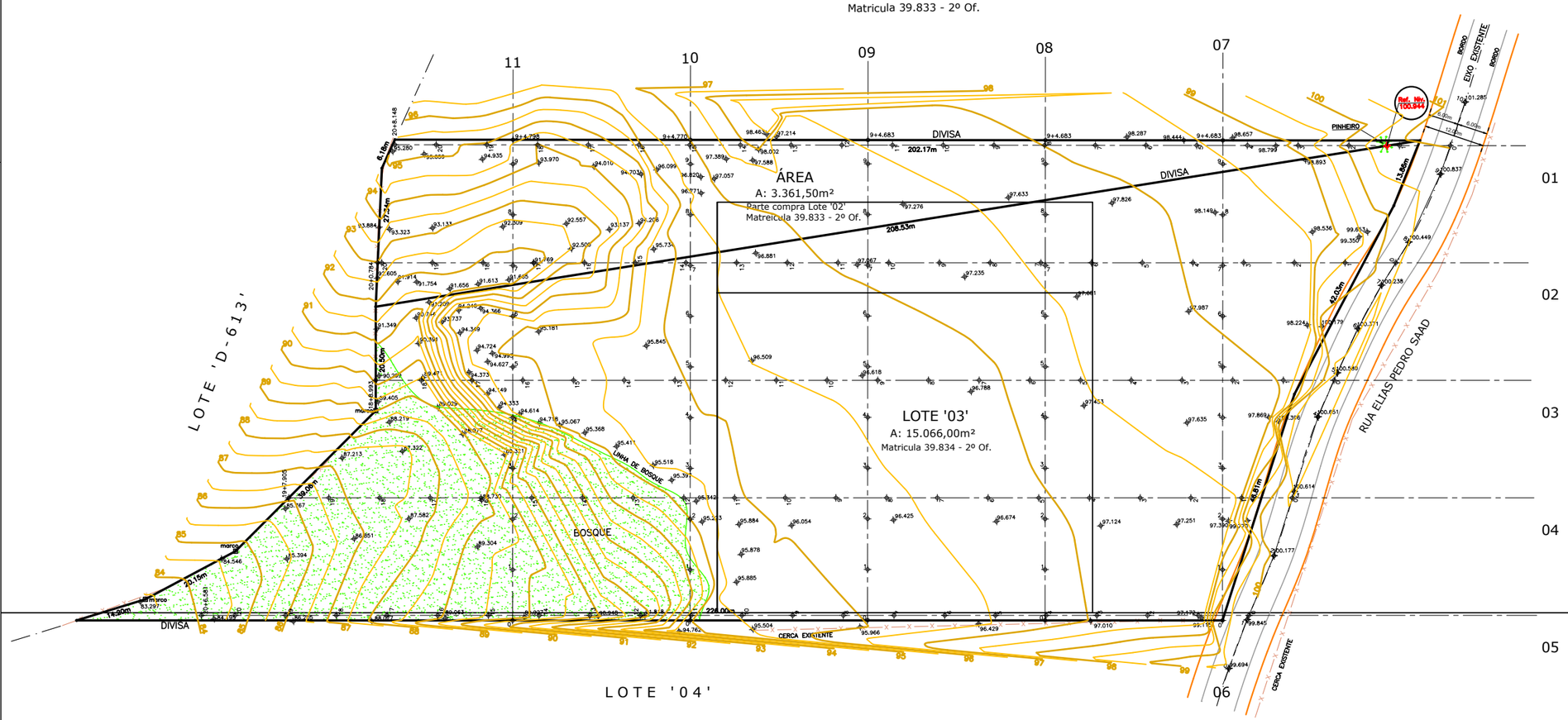
Mapa gerado em: 05/11/2025

SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO

São José dos Pinhais
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

REMANESCENTE DO LOTE '02'
Matricula 39.833 - 2º Of.



LEGENDA

- ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO
- DIVISA
- CERCA EXISTENTE
- BORDO RUA
- EIXO EXISTENTE RUA
- LINHA DOS PERFIS
- 94.373 COTA DE NIVEL DO LEV. PRIMITIVO
- CURVAS DE NIVEL

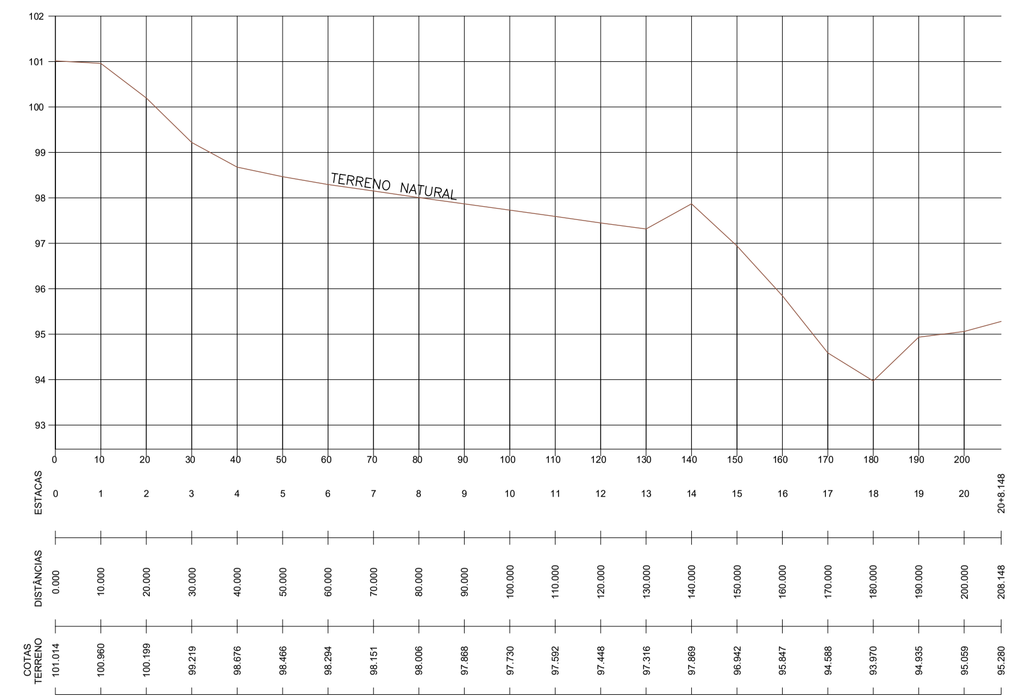
TITULO:
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DE PARTE DO LOTE '02' CONFORME MATRICULA 39.833 DO 2º OFICIO E DO LOTE '03' CONFORME MATRICULA Nº 39.834 DO 2º OFICIO

CONSTRUTOP
Serviços Topográficos
Rua: José Bordin nº 84 - CEP: 83020-140
Braga - São José dos Pinhais - Pr.
Tel. 3282-0296 / 9974-8262 - construtopltda@gmail.com

LOCAL: CAMPINA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	REFERÊNCIA: 005-02/16	DATA: FEV/16
PROPRIETÁRIO: ONRI AGOSTINHO MATTEI	ÁREA TOTAL: 18.427,50m²	ESCALA: 1/500
		TOPOGRAFIA: Cesar Rocha
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. Agrônomo - TIAGO ALEXANDRE MIKRUT - CREA 103.961-D/PR	PRANCHA: 01/02	DESENHO: Jack Jones
		REVISÃO: R0

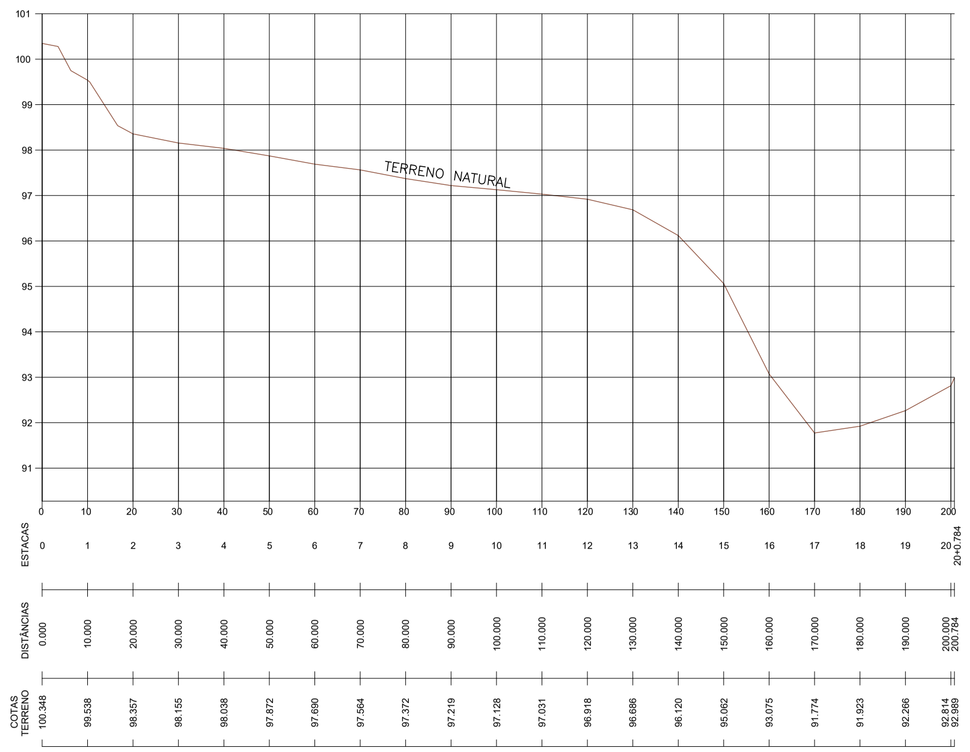
PERFIL 01

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



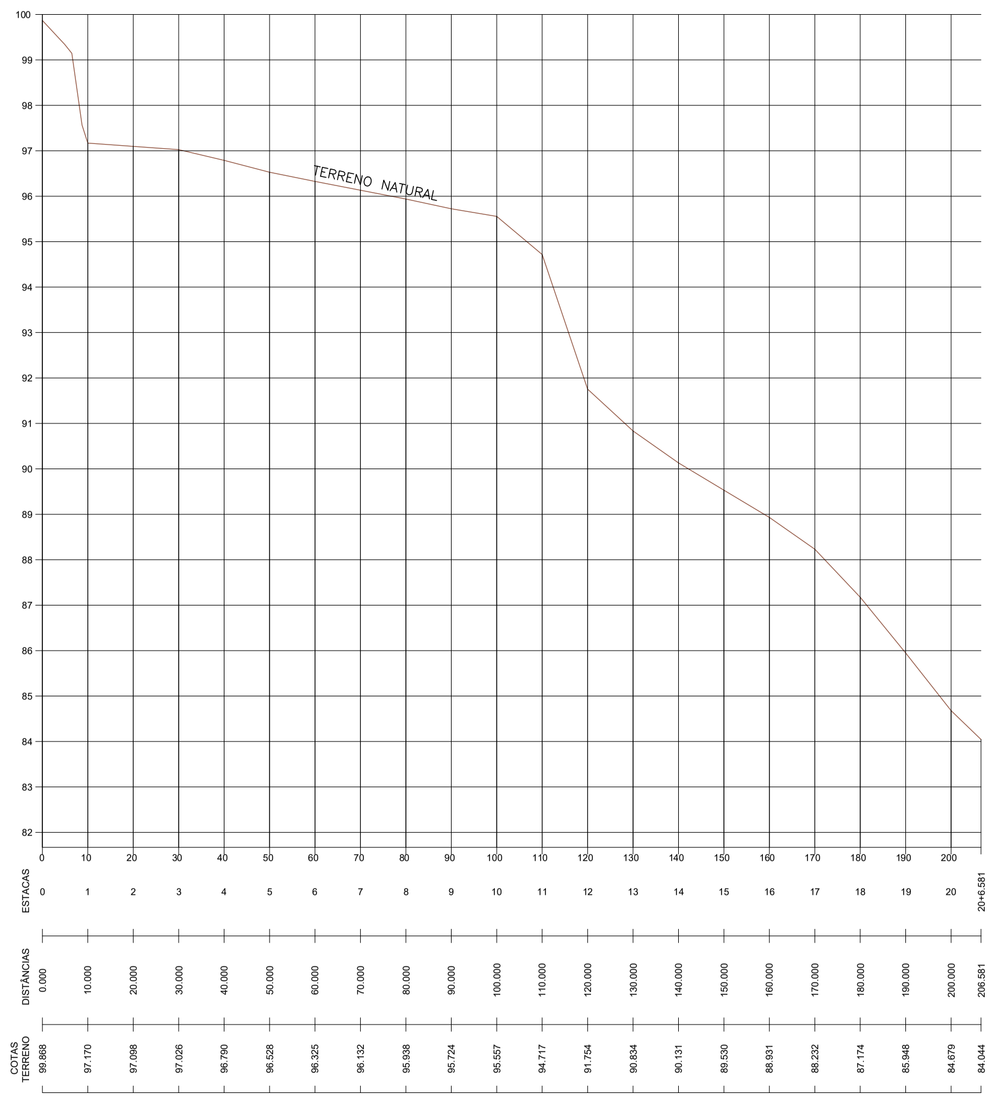
PERFIL 02

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



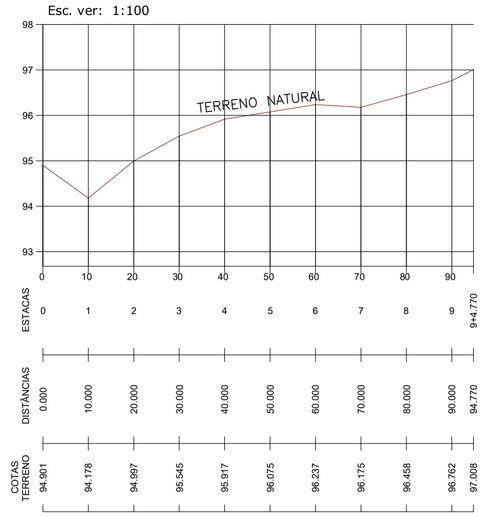
PERFIL 05

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



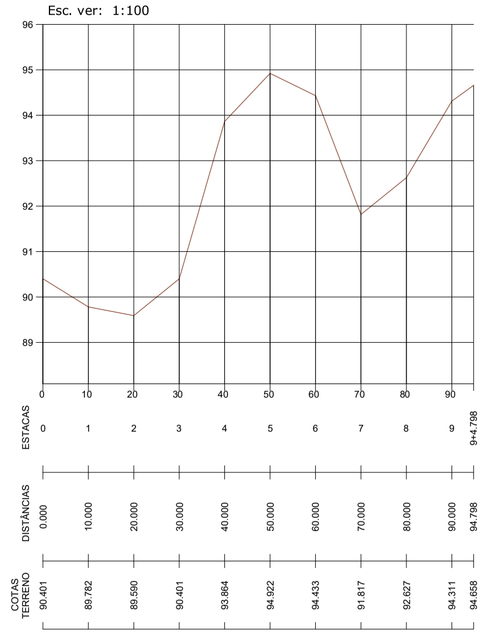
PERFIL 10

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



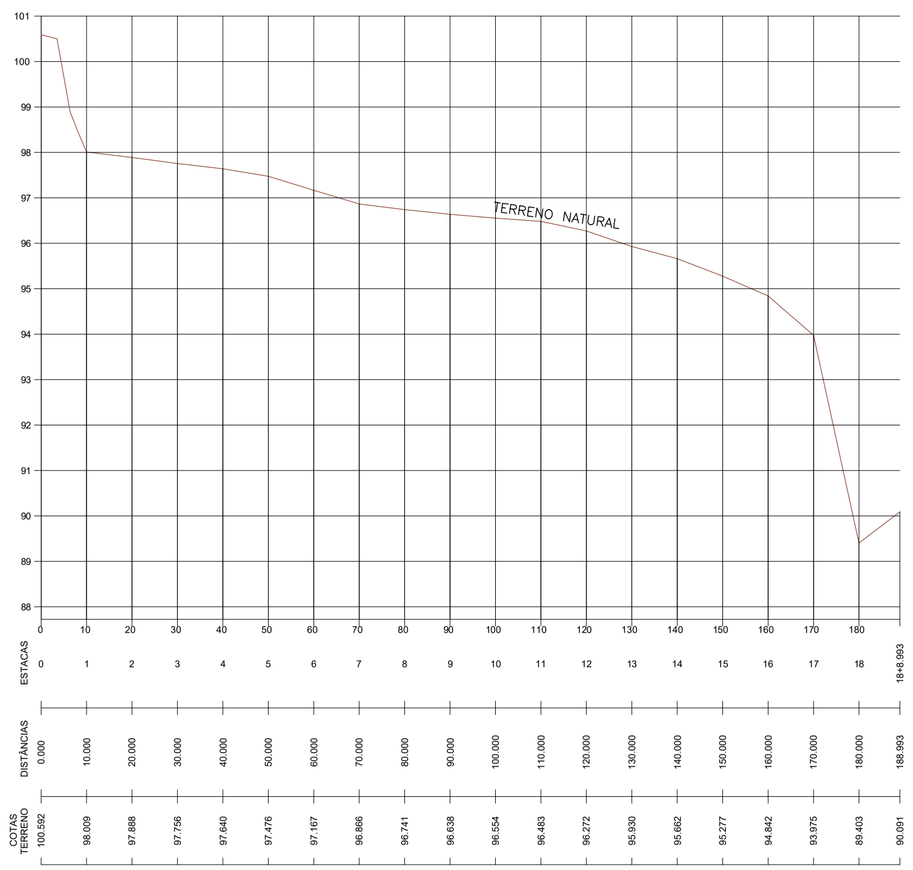
PERFIL 11

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



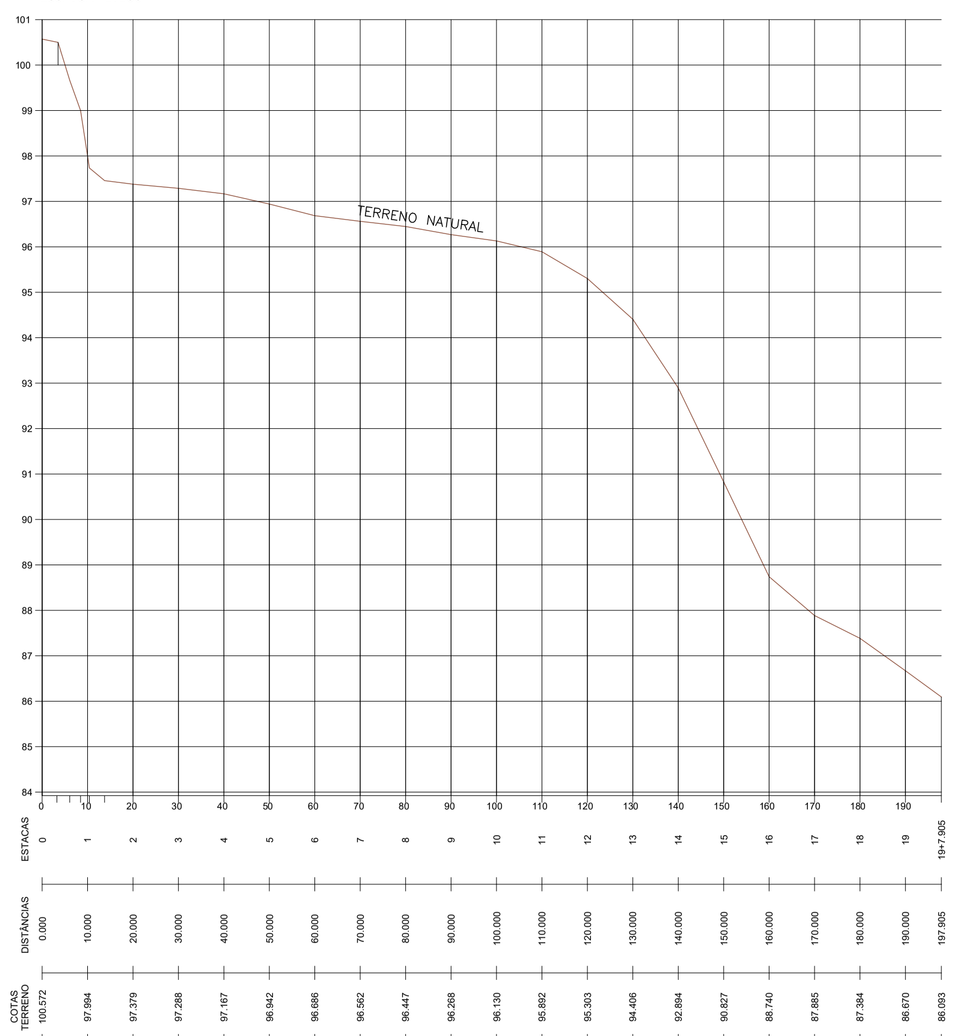
PERFIL 03

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



PERFIL 04

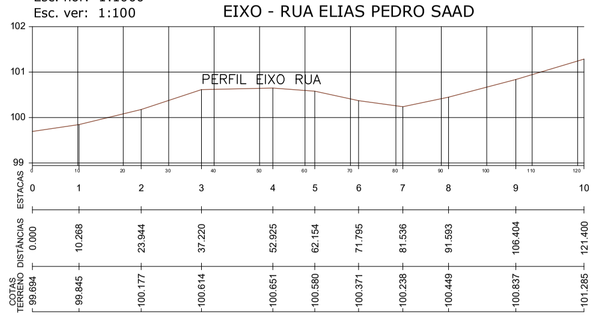
Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



PERFIL 06

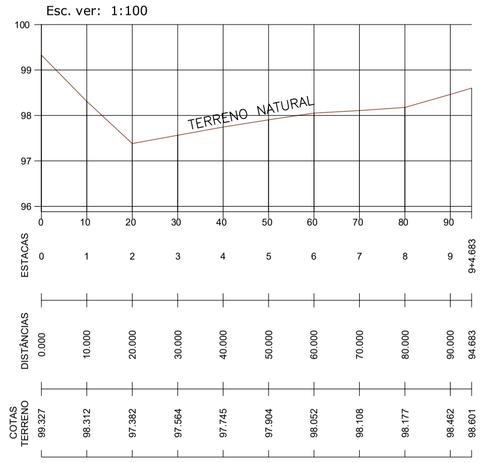
Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100

EIXO - RUA ELIAS PEDRO SAAD



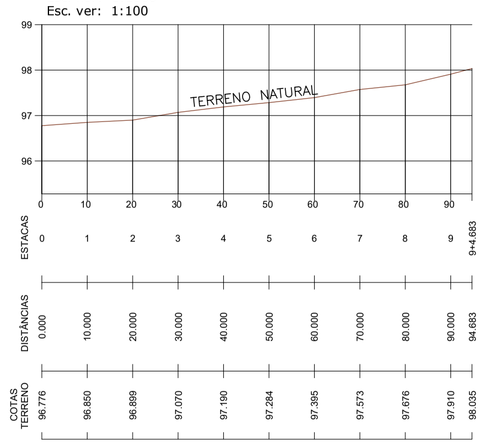
PERFIL 07

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



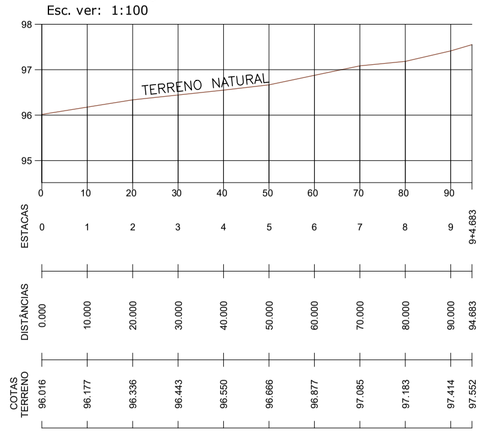
PERFIL 08

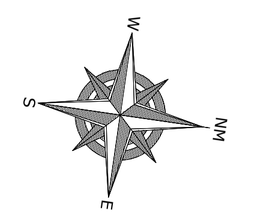
Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100



PERFIL 09

Esc. hor: 1:1000
Esc. ver: 1:100





TÍTULO:

PERFIS LONGITUDINAIS
PERFIS TRANSVERSAIS

CONSTRUTOP
Serviços Topográficos
Rua: José Bordin nº 84 - CEP: 83020-140
Braga - São José dos Pinhais - Pr.
Tel: 3282-0296 / 9974-8262 - construtopltda@gmail.com

LOCAL:
CAMPINA - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

REFERÊNCIA:
005-02/16

DATA:
FEV/16

PROPRIETÁRIO:
ONRI AGOSTINHO MATTEI

ÁREA TOTAL:

ESCALA:
Indicada

TOPOGRAFIA:
Cesar Rocha

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
Eng. Agronômo - TIAGO ALEXANDRE MIKRUT - CREA 103.961-D/PR

PRANCHA:
02/02

DESENHO:
Jack Jones

REVISÃO:
R0

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

Eu **ONRI AGOSTINHO MATTEI**, responsável legal da empresa **ONRI AGOSTINHO MATTEI LTDA**, inscrita no CNPJ 16.985.600/0001-96 sede e foro jurídico em São José dos Pinhais – PR, a Rua Visconde do Rio Branco, n.º 2591, Ap.301, Bairro Centro, CEP 83005-420. Proprietária do Terreno constituído pelo lote: F-766 situado no lugar denominado "campina", quadro urbano desta Cidade e Comarca de São José dos Pinhais – PR, com área total de 18.427,50 metros quadrados, perímetro de 658,30 metros, de formato irregular, com acesso frontal pela Rua Elias Pedro Saad, distante 339,00 metros do contorno Leste (BR-116), dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro pelo vértice 0=PP, defronte a Rua Elias Pedro Saad; deste segue por 202,17 metros até o vértice 1, confrontando com os lotes D-613; deflete à esquerda e segue com distância de 20,50 metros até o vértice 1; deste deflete à esquerda, segue por 27,34 metros até o vértice 2; deste deflete à esquerda e segue com a distancia de 20,50 metros até o vértice 3; deste deflete à direita com distancia de 39,06 metros até o vértice 4; deste à direita com distancia de 20,15 metros até o vértice 5; deste deflete à direita com distancia de 14,20 metros até o vértice 6; deste deflete à esquerda, passando a confrontar com o lote 04; com distancia de 226,00 metros até o vértice 7; deste deflete à esquerda com distancia de 42,03 metros até o vértice 9; deste deflete à direita com distancia de 13,86 metros até o ponto inicial da descrição do perímetro.

Caracterizado de acordo com a lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR, sob nº 73.502 – 1°Ofício.

Autorizo a empresa **MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 45.985.240/0001-20 tendo sua sede e foro em São José dos Pinhais – PR, na Rua Adir Pedroso, n° 821, Bairro Iná, CEP 86.065-110, representada legalmente pelo Sr. **OSEIAS MAICON DOS SANTOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado em Curitiba – PR, na Rua Júlio Wischral, n°962, Bairro Uberaba, CEP 81.540-590, inscrito no CPF sob n°049.677.829-30 **a CONSTRUIR e/ou DEMOLIR** no mencionado terreno, requerendo em seu nome, Alvará de Construção, Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras, Habite-se, aprovações SANEPAR, COPEL, Certidões diversas da Prefeitura Municipal, taxas referente à ISS, IPTU, INSS, anuências diversas relativas à construção e averbações no Cartório de Registro de Imóveis acima.

São José dos Pinhais, 29 de julho de 2024.

PROPRIETÁRIOS	_____ **Onri Agostinho Mattei**
PROPRIETÁRIOS	gov.br Documento assinado digitalmente ONRI AGOSTINHO MATTEI Data: 29/07/2024 18:21:10-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br _____ **Onri Agostinho Mattei – EIRELLI - EPP**

A: MASTER K PARTICIPAÇÕS LTDA

REF.: **PARECER A RESPEITO DE EXISTÊNCIA E POSICIONAMENTO DE NASCENTE**

LOCAL: ADJACÊNCIAS À ÁREA DA MATRÍCULA 73.502

ARUJA – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR

Piraquara, outubro de 2025.

Através deste, apresentamos a quem possa interessar, os resultados do levantamento em área adjacente à propriedade de matrícula 73.502, Inscrição Imobiliária 16.319.0037.0000, localizada no bairro Arujá, Rua Elias Pedro Saade, numeral 453, lado oeste dessa, em área em vias de ocupação industrial.

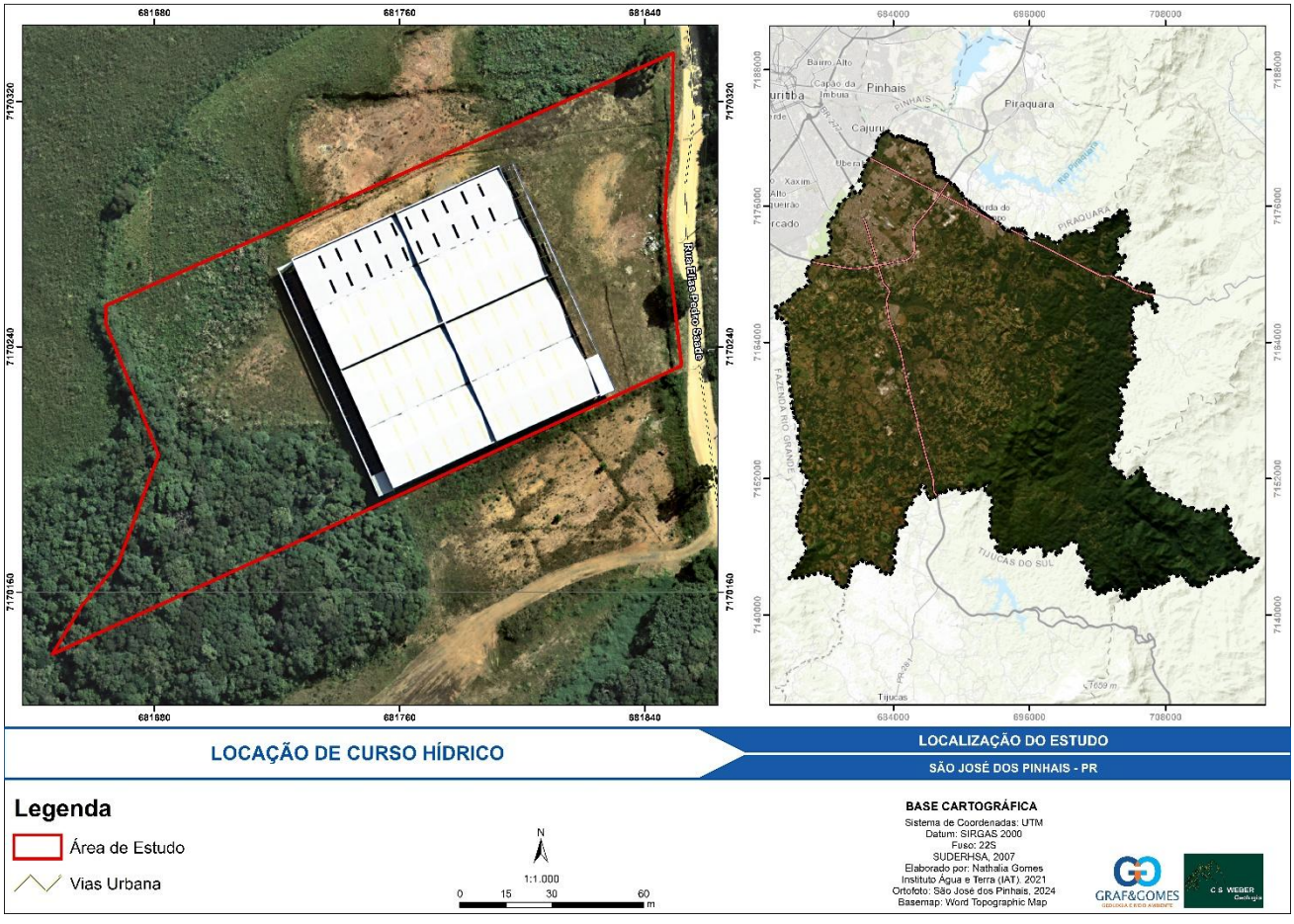


Figura 1 - Localização da área da matrícula do imóvel estudado.

Introdução

Para o adequado entendimento da dinâmica hídrica do local foi levantada a existência de possíveis pontos de nascentes e fluxo de água superficial, na base hidrográfica do IAT dando ênfase ao mapeamento mais recente da SUDERHSA (Figura 2), nesse mapeamento se verifica a existência de um suposto curso hídrico desde a porção intermediária a sudoeste do imóvel,

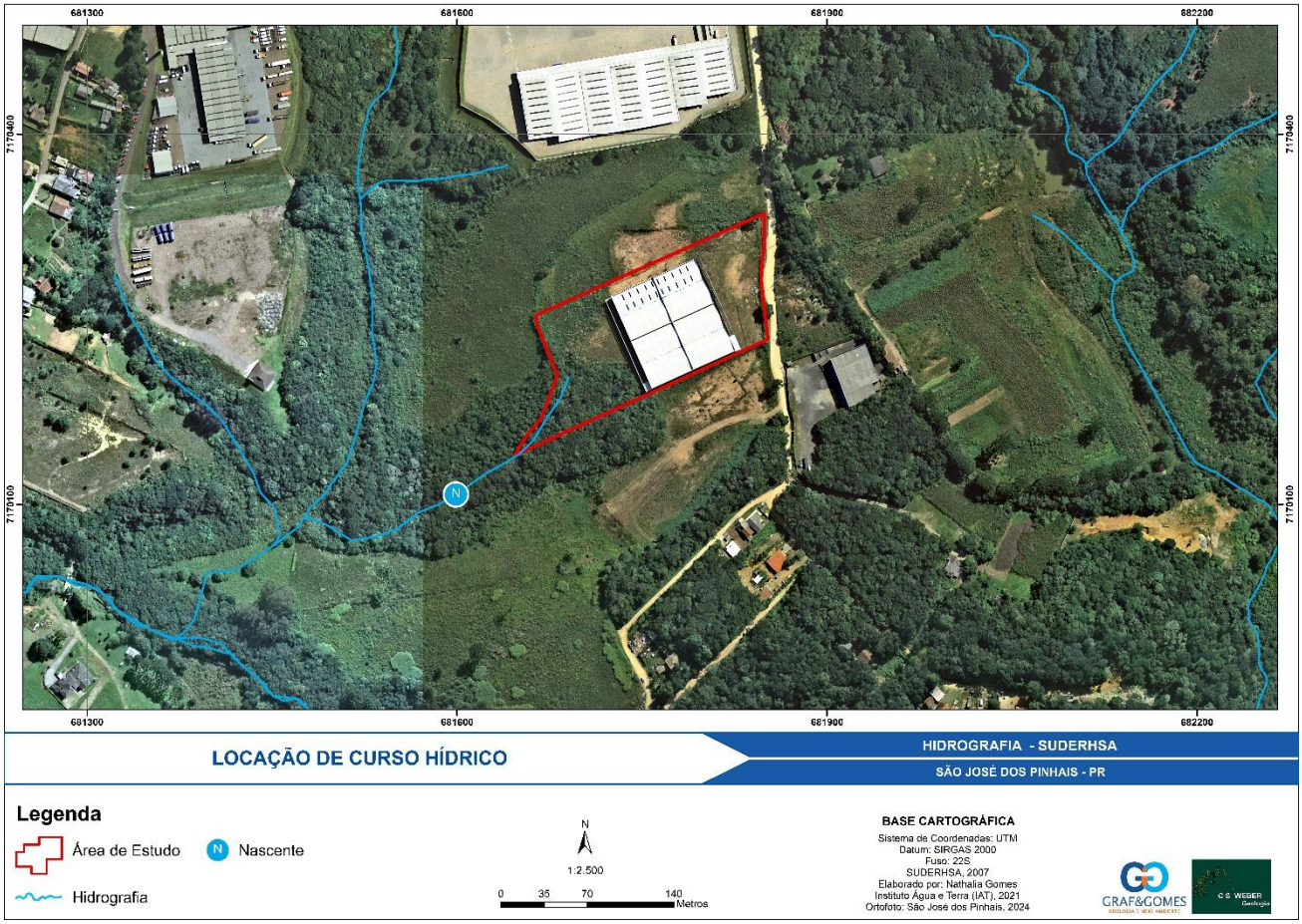


Figura 2 – Base Hídrica da SUDERHSA, 2002.

Com base na informação inicial, procedeu-se o levantamento de campo na área para a compreensão da dinâmica hídrica local.

Detalhamento

No levantamento *in loco* prontamente se verifica um desnível abrupto desde a porção do pátio externo à área de barracões e o terreno natural, onde há extensa área de aterro, com sobre-elevação de aproximadamente 6 metros em relação ao terreno natural (figura 3)



Figura 3. Talude visto a partir do sudoeste do imóvel.

A partir da área de aterro verifica-se a existência de galerias pluviais que despejam na base do aterro, todavia não possuem fluxo hídrico em dias sem chuvas (figura 4).



Figura 4. Galeria de escoamento pluvial da área de barracões.

Seguindo para a porção mais baixa do terreno, por onde o fluxo superficial vindo das galerias, segue, percebemos o “caminho da água”, tal que há uma calha bem definida entre a vegetação (figura 5), seguindo a jusante do ponto de lançamento da galeria pluvial.



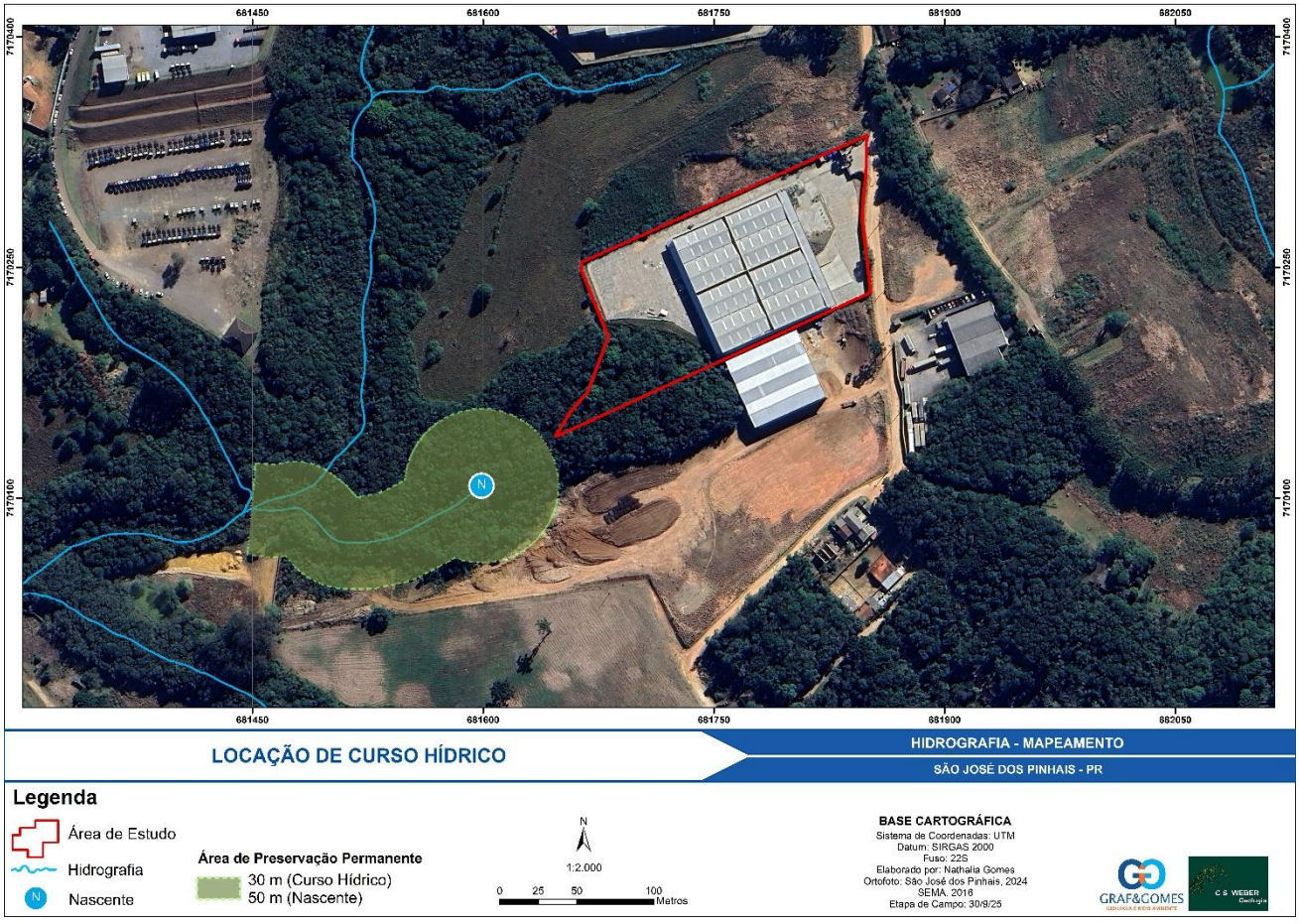
Figura 5. Calha proveniente da circulação de água na superfície do terreno a jusante da área industrial.

Segue-se aproximadamente por 100 metros até se atingir a porção de fundo-de-vale a jusante do empreendimento, nesse local verifica-se a existência de surgência natural de água nas coordenadas UTM SIRGAS 2000 681.599 m E / 7.171.108 m S (figura 6). A partir desse ponto se verifica a continuidade do fluxo d’água mesmo após alguns dias sem precipitação.



Figura 6. Ponto de nascente bastante intenso.

Em havendo fluxo contínuo pode-se caracterizar o local como uma nascente de caráter perene, esse ponto foi georreferenciado e locado na Figura 7 a seguir.



A partir do ponto da nascente levantado realizou-se a projeção das Áreas de Preservação Permanentes, com 50 metros de raio para a nascente e 30 metros a partir das margens para o curso a jusante da nascente, os quais não atingem as dependências do empreendimento da empresa Maste K Participações Ltda.

Sendo o que tínhamos para o momento, apresentamos votos de consideração e apreço.



Clóvis Sidney Weber
Geólogo / Tecnólogo em Gestão Ambiental
CREA-PR: 173575/D

CARTA DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE DRENAGEM E CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO

APROVAÇÃO PDCC 056/2025
SUBSTITUIÇÃO DA APROVAÇÃO PDCC 229/2019

Empreendimento: REGULARIZAÇÃO – GALPÃO PARA FINS DE DEP. COM CARGA E DESC. INT. AO LOTE - PRÉ-MOLDADO – 02 PAVIMENTOS – SERVIÇO 02.
Proprietário: MASTER K PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ: 45.985.240/0001-20.
Endereço Obra: RUA ELIAS PEDRO SAADE, 350 – ARUJÁ.
Inscrição Imobiliária: 16.319.0037.0000.
Matrícula do Imóvel: 73.502 – 2º OFÍCIO.
Protocolo: 20250610511489 1490.

1. Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias;
1.1 – Área total a construir: 7.723,09 m²
1.2 – Área total impermeável: 12.664,04 m²
1.3 – Área total permeável: 5.763,46 m²
1.4 – Taxa de permeabilidade: 31,28%
1.5 – Volume reservatório de contenção de cheias: 238,14 m³

2. Projeto de Racionalização;
2.1 – Tipo de uso: Habitacional
2.2 – Área total construída: 7.723,09 m²
2.3 – Número de unidades: Não se Aplica
2.4 – Volume reservatório de racionalização: 7.500 l
2.5 – Número de pontos de consumo: 01 unidade

3. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 1720244256334 do Engenheiro Civil MARCELO PRECOMA, CREA-PR: PR-30.454/D.

FICA APROVADO PROJETO DE DRENAGEM, CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO PODENDO O EMPREENDEDOR EXECUTAR A OBRA APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO A SER EMITIDO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMU.

CONDICIONANTES PARA EMISSÃO DO TERMO DE ACEITE:

a. Apresentação do Laudo técnico do piso drenante utilizado, juntamente com a ART/RRT do(a) responsável técnico pelo laudo ou produção do piso;
b. Apresentação em relatório fotográfico da execução dos drenos conforme projeto aprovado;

OBSERVAÇÕES:

1. Este documento faz parte da Aprovação juntamente com as pranchas carimbadas.
2. Após execução da obra, o proprietário/responsável técnico deverá solicitar o **Termo de Aceite da drenagem, contenção de cheias e racionalização,** o qual deverá fazer parte do processo de obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão da Obra (CVCO).
   2.1. Para solicitação do Termo de Aceite, atender à Instrução Normativa n.º 02 disponível no portal da PMSJP;
   2.2. O Relatório Fotográfico Executivo deverá ser apresentado conforme orientações disponíveis no portal da PMSJP e contendo **fotos durante e após a execução da obra**.
3. Caso qualquer parâmetro aprovado pelo Alvará de Construção sofra alteração após a emissão deste, os Projetos de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização deverão ser revistos e submetido à nova análise por esta Secretaria antes da sua execução e pedido do Termo de Aceite.
4. **Para execução de obras em vias públicas solicitar alvará/autorização na Secretaria de Viação e Obras Públicas.**
5. Alertamos que são de total responsabilidade dos responsáveis técnicos e proprietário:
   5.1. O dimensionamento e execução dos dispositivos de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização;
   5.2. A ligação da galeria de águas pluviais à rede pública/comum;
   5.3. A identificação junto aos pontos de consumo de placas com a indicação de água não potável;
   5.4. Quaisquer danos a moradores e/ou residências próximas ao empreendimento.
6. **Quando se fizer necessário, atender a Lei Complementar n.º 123/2018, Art. 169, § 1°.**
7. **Ficará a cargo do Responsável Técnico e/ou Proprietário, providenciar, se for o caso, o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes**.

São José dos Pinhais, 18 de junho de 2025.

Documento vinculado ao protocolo 20250610511489 1490
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
da4721a7386d

Usuário que assinou o processo: MARCO ANTONIO SCHATZMAM
no dia 18/06/2025 e hora 09:09:00 mediante autorização por login e senha.

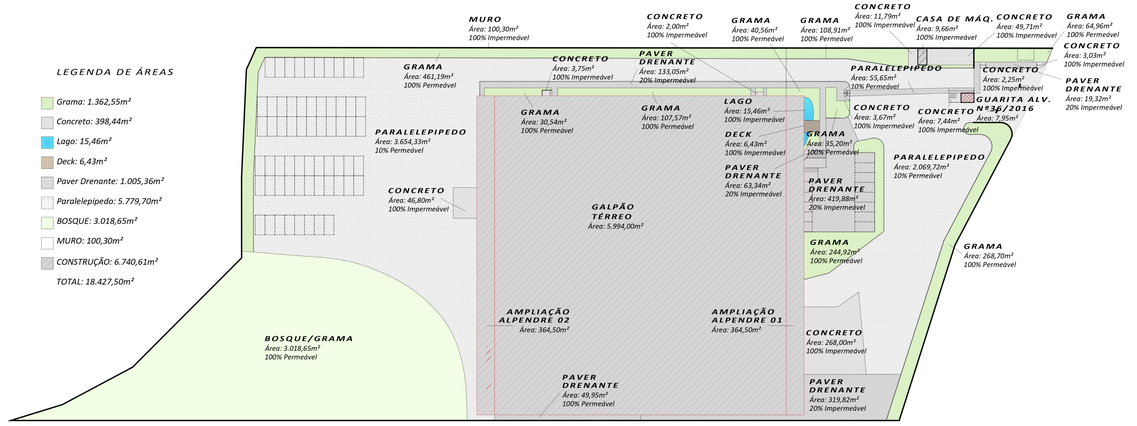
LEGENDA - TUBULAÇÃO

Traço / Cor	Descrição
	Tubulações de PVC menores que Ø 100mm
	Tubulação de PVC I Ø 100mm
	Tubulação de PVC I Ø 150 mm
	Tubulação de PVC I Ø 200 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 300 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 400 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 600 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 800 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 1000 mm
	Tubulação de Concreto I Ø 1200 mm
	Tubulação existente
	Calha

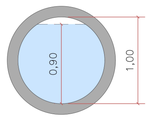
Abrev.	Símb.	Descrição
CL–00		Caixa de Ligação
PV–00		Poço de Visita
CC		Caixa de Captação / Boca de Lobo
CCD		Caixa de Captação / Boca de Lobo Dupla
cp		Caixa de Passagem
cap		Coluna de Águas Pluviais
#0cm | d=0% | c=0m		Diâmetro (cm) / Declividade (%) / Comprimento (m)
Abrev.	Símb.	Descrição
CLE		Caixa de Ligação Existente
PVE		Poço de Visita Existente
CCE		Caixa de Captação / Boca de Lobo Existente
		Seta de Indicação de Declividade



IMPLANTAÇÃO E COBERTURA
ESC. 1/250

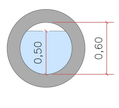


CROQUI DE ÁREAS
S/ESCALA



*VOLUME ÚTIL DE CADA TUBO
01 TUBO 1000mm | V = 0,7445 m3

DETALHE VOLUME DE TUBO 100
S/Escala



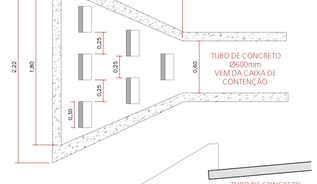
*VOLUME ÚTIL DE CADA TUBO
01 TUBO 600mm | V = 0,2518 m3

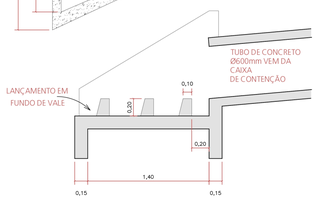
DETALHE VOLUME DE TUBO 60
S/Escala



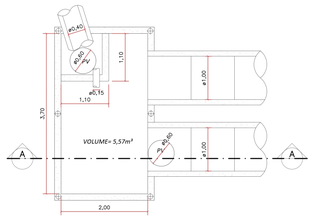
*VOLUME ÚTIL DE CADA TUBO
01 TUBO 400mm | V = 0,1011 m3

DETALHE VOLUME DE TUBO 40
S/Escala

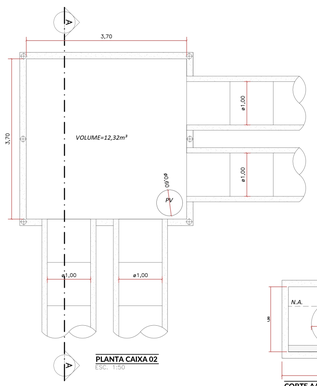




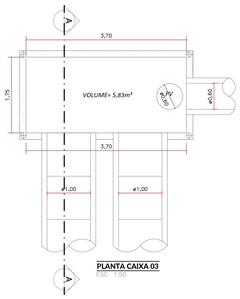
DETALHE DISSIPADOR CONCRETO
ESC. 1:25



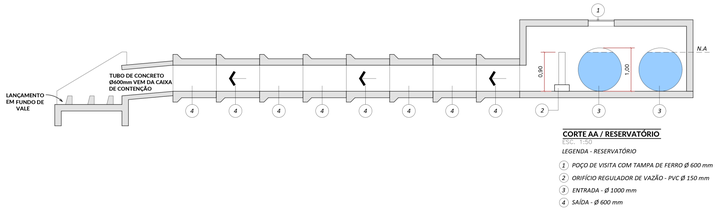
PLANTA CAIXA 01
ESC. 1:50



PLANTA CAIXA 02
ESC. 1:50

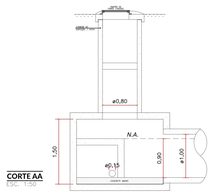


PLANTA CAIXA 03
ESC. 1:50

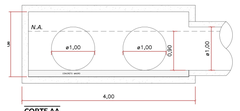


CORTE AA / RESERVATÓRIO
ESC. 1:50

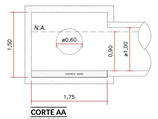
LEGENDA - RESERVATÓRIO
1. POÇO DE VISITA COM TAMPA DE FERRO Ø 600 mm
2. ORIFÍCIO REGULADOR DE VAZÃO - PVC Ø 150 mm
3. ENTRADA - Ø 1000 mm
4. SAÍDA – Ø 600 mm



CORTE AA
ESC. 1:50



CORTE AA
ESC. 1:50



CORTE AA
ESC. 1:50

ESTATISTICAS

RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS		TOTAL
1.005,36 m²	Área de Paver Drenante (Área x 0,80= 80% Permeável)	804,29 m²
5.779,70 m²	Paralelepipedo sem Rejunte (10% Permeável)	577,97 m²
4.381,20 m²	Área de Grama e Bosque (100% Permeável)	4.381,20 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL		**5.763,46 m²**
RESUMO DE ÁREAS IMPERMEÁVEIS		**TOTAL**
6.740,61 m²	Área a Construir ou Projeção (pavimento Térreo, Central GLP, Guarita, etc	6.740,61 m²
1.005,36 m²	Área de Paver Drenante (Área x 0,20= 20% Impermeável)	201,07 m²
398,44 m²	Pisos de Concreto (100% Impermeável)	398,44 m²
100,30 m²	Área de Muro (100% Impermeável)	100,30 m²
5.779,70 m²	Paralelepipedo sem Rejunte (90% Impermeável)	5.201,73 m²
6,43 m²	Área de Deck de Madeira (100% Impermeável)	6,43 m²
15,46 m²	Área de Lago (100% Impermeável)	15,46 m²
ÁREA TOTAL IMPERMEÁVEL		**12.664,04 m²**
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)		**31,28%**
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 50%)		36,58%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1)		0,42
ALTURA MAXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)		10,55
RECUO LEGAL | Rua Elias Pedro Saade		10,00
RECUO EFETIVO |Rua Elias Pedro Saade		28,72

DIMENSIONAMENTO DO RESERVATÓRIO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS

V = K x I x A x T	
V = Volume do reservatório	
K = Constante adimensional	*0,20 m²*
I = Intensidade da chuva	*0,08 mm/h*
A = Área impermeável	*12.664,04 m²*
T = Tempo de chuva	*1,00 h*
VOLUME CALCULADO (m3)	*202,62 m³*
RESERVATÓRIO ADOTADO	
Galeria com 288 tubos de concreto Ø1000mm = 288 x 0,7445 = 214,42 m³	
Caixa de Solidarização 01 - (3,70 x 2,00 x 0,90m = 5,57 m³)	
Caixa de Solidarização 02 - (3,70 x 3,70 x 0,90m = 12,32 m³)	
Caixa de Solidarização 03 - (3,70 x 1,75 x 0,90m = 5,83 m³)	
VOLUME ADOTADO (m3)	*238,14 m³*

INDICAÇÃO IMOBILIÁRIA:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:	PLANTA:
16.319.0037.0000	Z1S1	F-766	-	Subdivisão

MATRÍCULA: 73.502 - 2º OFÍCIO

Observações:

a) É de responsabilidade do proprietário e/ou projetista e/ou executor a ligação das águas pluviais à rede pública e clandestina, entre outras infraestruturas necessárias, bem como a recuperação de áreas públicas atingidas";
b) É responsabilidade do proprietário a manutenção e conservação do sistema de drenagem e contenção de cheias;
c) O Poderá atenta que a galeria pública e suficiente para absorver a vazão gerada pelo empreendimento, e que não trará nenhum prejuízo a bacia e aos moradores da região;
d) A elaboração do projeto de reservatório não exime da obrigatoriedade da permeabilidade mínima exigida pela legislação pertinente;
e) É proibido o lançamento das águas pluviais provenientes das áreas impermeabilizadas no reservatório de retenção de águas pluviais;
f) Existem condições técnicas de lançamento das águas pluviais do terreno na rede pública de drenagem conforme especificações em projeto;
g) É de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico, o atendimento das normas para projetos de drenagem, da legislação municipal e normas brasileiras vigentes.

TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO DIMENSIONAMENTO DAS TUBULAÇÕES E DEMAIS OBSERVAÇÕES - CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO

Na condição de Autor do Projeto e/ou Responsável Técnico pelo projeto e/ou execução da obra, que o presente projeto Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização está sendo aprovado está adequadamente dimensionado quanto ao seu diâmetro, velocidade e declividade, atende totalmente a necessidade de escoamento das águas pluviais do empreendimento, da bacia de contribuição e e, conformidade com as Normas Sanitárias vigentes.

Bem como, DECLARO que o mesmo atende a todas as exigências da Legislação Municipal, Estadual e Federal e Normas Tecnicas Brasileiras vigentes, e ASSUMO toda a responsabilidade nas esferas civil, penal e administrativa, decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros e/ou sendo, as sanções previstas na legislação municipal.

Por fim, de minha ciência que será necessário anexar fotos executivasdo sistema de contenção de cheias e racionalização em sua fase de execução (mínimo 8 fotos) de forma de possam ser verificados todos os detalhes e situações relativas à execução do projeto aprovado.

Também de minha ciência que deverá solicitarem o TERMO DE ACEITE DO SISTEMA DE DRENAGEM, CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO ao final da obra para que então seja anexado ao pedido de HABITE-SE DE OBRAS.

São José dos Pinhais, __ de _____ de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br OSEAS MACCIN DOS SANTOS
Data: 16/06/2025 11:44:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ 45.985.240/0001-20

MARCELO PRECOMA:87306123904
Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904
Dados: 2025.06.16 12:01:13 -03'00'

Marcelo Précoma
CREA: 30.454 D/PR

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

No.	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO
05	10/06/2025	Gabriel	Substituição de Projeto conforme novas áreas
04	10/07/2024	Gabriel	Atualização no cálculo, considerando somente rede com tubos de 1,00m
03	20/06/2024	Gabriel	Atualização Implantação/Áreas Permeáveis e Tubos Drenagem
02	22/01/2024	Marina	Adicionado detalhes das caixas
01	27/12/2023	Gabriel	Versão Inicial

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
APROVADO EM: 18/06/2025
APROVAÇÃO Nº: PDCC 056/2025
DIVISÃO DE DRENAGEM

Para execução de obras em vias públicas, solicitar ALVARÁ DE EXECUÇÃO junto à Secretaria de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)

PROJETO DE DRENAGEM

SUB. ALV. 36/16 - GALPÃO PARA FINS DE DEP. COM CARGA E DESC. INT. AO LOTE - PRÉ-MOLDADO - 2 PAV. - SERVIÇO 2

Rua Elias Pedro Saade, Nº 350
CEP 83.020-455 - Arujá - São José dos Pinhais / PR

01 / 02

IMPLANTAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS / DETALHES

T Documento assinado digitalmente
gov.br OSEAS MACCIN DOS SANTOS
Data: 16/06/2025 11:18:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ 45.985.240/0001-20
Proprietário

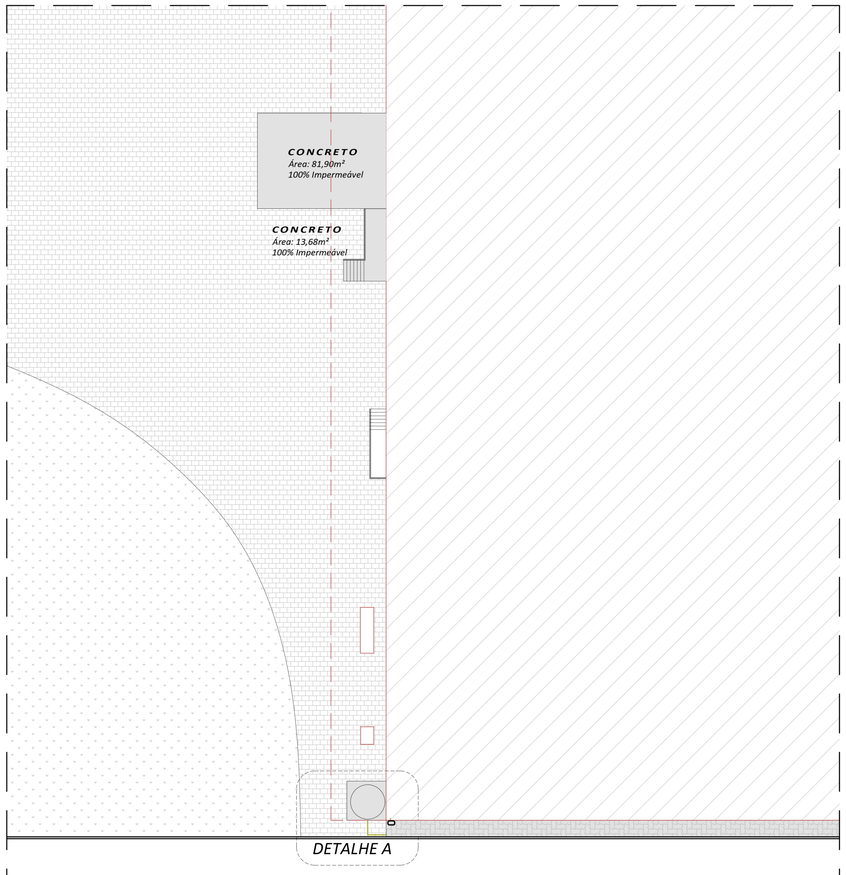
MARCELO PRECOMA:87306123904
Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904
Dados: 2025.06.16 12:01:13 -03'00'

Mfrécoma Engenharia e Construções LTDA
CNPJ 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

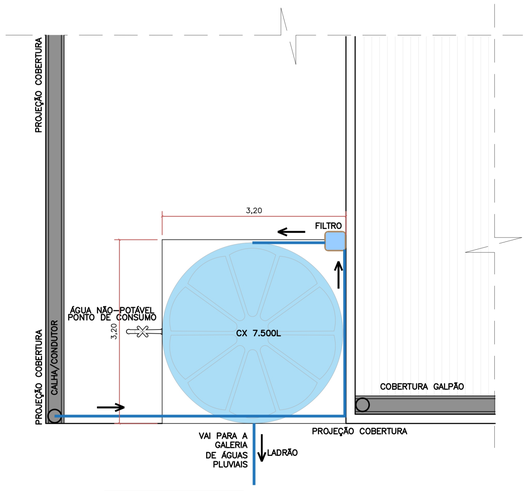
PDCC-PR_MASTER_V5	
Escala: Indicada no Desenho	
Desenho: Gabriel Dezordi	
ESP 1189 X 700	*Data: JUN/2025*

M.PRÉCOMA
ENGENHARIA E ARQUITETURA

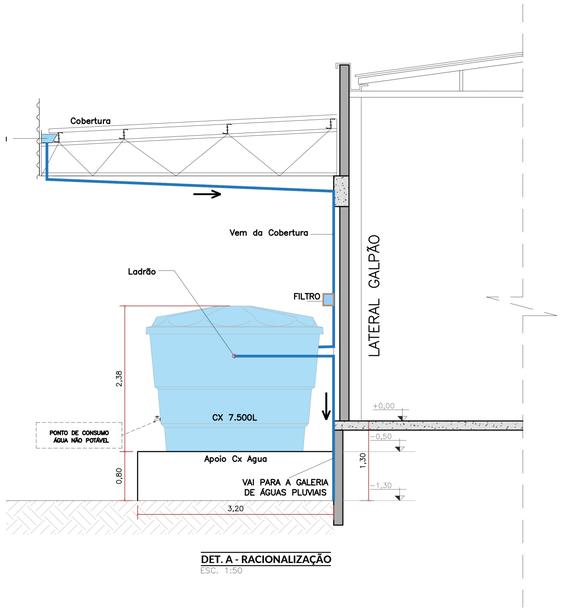
41 3035.2319 - mprecoma@mprecoma.com.br



IMPLANTAÇÃO E COBERTURA
ESC.: 1/250



DETALHE RACIONALIZAÇÃO
ESC.: 1:50



DET. A - RACIONALIZAÇÃO
ESC.: 1:50

DIMENSIONAMENTO DO RESERVATÓRIO DE RACIONALIZAÇÃO

V = Ac x 0,75 x Fa	
V = Volume do reservatório	5.783,00 L
Ac = Área total Construída	7.723,09 m²
Fa= Fator Adimensional	1,0
Constante	0,75
VOLUME CALCULADO (Litros)	5.783,00 litros
RESERVATÓRIO ADOTADO	
1 Caixa d'água com 7.500 litros	
VOLUME ADOTADO (litros)	7.500 litros

INDICAÇÃO IMOBILIÁRIA:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:	PLANTA:
16.319.0037.0000	ZIS1	F-766	-	Subdivisão

MATRÍCULA: 73.502 - 2º OFÍCIO

Observações:

a) É de responsabilidade do proprietário e/ou projetista e/ou executor a ligação das águas pluviais à rede pública coletora, entre outras infraestruturas necessárias, bem como a recuperação de áreas públicas atingidas";
b) É responsabilidade do proprietário a manutenção e conservação do sistema de drenagem e contenção de cheias.
c) Projetista atesta que a galeria pública é suficiente para absorver a vazão gerada pelo empreendimento, a qual não trará nenhum prejuízo a bacia e aos moradores da região.
d) A elaboração do projeto do reservatório não exime da obrigatoriedade da permeabilidade mínima exigida pela legislação pertinente;
e) É obrigatório o lançamento das águas pluviais provenientes das áreas impermeabilizadas no reservatório de retenção de águas pluviais;
f) Existem condições técnicas de lançamento das águas pluviais do terreno na rede pública de drenagem conforme especificações em projeto;
g) É de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico, o atendimento das normas para projetos de drenagem, da legislação municipal e normas brasileiras vigentes.

TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO DIMENSIONAMENTO DAS TUBULAÇÕES
E DEMAIS OBSERVAÇÕES - CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO

Na condição de Autor do Projeto e/ou Responsável Técnico pelo projeto e/ou execução da obra, que o presente projeto Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização está sendo aprovado está adequadamente dimensionado quanto ao seu diâmetro, velocidade e declividade, atende totalmente a necessidade de escoamento das águas pluviais do empreendimento, da bacia de contribuição e é, conformidade com as Normas Sanitárias vigentes.

Bem como, DECLARO que o mesmo atende a todas as exigências da Legislação Municipal, Estadual e Federal e Normas Técnicas Brasileiras vigentes, e ASSUMO toda a responsabilidade nas esferas civil, penal e administrativa, decorrentes de eventuais prejuízos à terceirose ainda, as sanções previstas na legislação municipal.

É de minha ciência que será necessário anexar fotos executivasdo sistema de contenção de cheias e racionalização em sua faze de execução (mínimo 8 fotos) de forma de possam ser verificados todos os detalhes e situações relativas à execução do projeto aprovado.

Também é de minha ciência que solicitarei o TERMO DE ACEITE DO SISTEMA DE DRENAGEM, IZAÇÃO ao final da obra para que então seja anexado ao pedido de NCLUSÃO DE OBRAS.

São José dos Pinhais, __ de _____ de 2024

gov.br Documento assinado digitalmente
OSEIAS MAICON DOS SANTOS
Data: 16/06/2025 11:57:58-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARCELO PRECOMA:87306123904 Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904 Dados: 2025.06.16 12:07:57 -03'00'

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ 45.985.240/0001-20

Marcelo Précoma
CREA: 30.454 D/PR

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

01	21/06/2024	Gabriel	Versão Inicial
No.	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
APROVADO EM: 18/06/2025
APROVAÇÃO N.º: PDCC 056/2025
DIVISÃO DE DRENAGEM

Para execução de obras em vias públicas, solicitar ALVARÁ DE EXECUÇÃO junto à Secretaria de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)

PROJETO DE RACIONALIZAÇÃO

SUB. ALV. 36/16 - GALPÃO PARA FINS DE DEP. COM CARGA E DESC. INT. AO LOTE - PRÉ-MOLDADO - 2 PAV. - SERVIÇO 2

Rua Elias Pedro Saade, N° 350
CEP 83.020-455 - Arujá - São José dos Pinhais / PR

02 / 02

IMPLANTAÇÃO / DETALHES

Proprietário:

gov.br Documento assinado digitalmente
OSEIAS MAICON DOS SANTOS
Data: 16/06/2025 11:18:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
CNPJ 45.985.240/0001-20
Proprietário

MARCELO PRECOMA:87306123904 Assinado de forma digital por MARCELO PRECOMA:87306123904 Dados: 2025.06.16 12:07:57 -03'00'

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA
CNPJ 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Précoma | CREA 30.454 D/PR

PDCC-PR_MASTERK _V5
Escala: Indicada no Desenho
Desenho: Gabriel Dezordi
ESP 841 X 600 Data: JUN/2025

M.PRÉCOMA engenharia e arquitetura

41 3035.2319 - mprecoma@mprecoma.com.br

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Departamento de Controle Ambiental

Parecer Técnico do Sistema Independente de Tratamento nº 056/2024

Em atenção ao requerimento solicitado mediante o protocolo nº 202407183819697499, solicitando aprovação do sistema independente de tratamento de efluentes, mediante a implantação de dois sistemas de Fossa, filtro e sumidouro, referente à implantação de um empreendimento, padrão Fábrica em geral e escritório, ocupação temporária, para atendimento de 50 pessoas no STE Fábrica e 30 pessoas para o STE escritório, localizado na Rua Elias Pedro Saade, 350, Bairro: Arujá, inscrição imobiliária: 16.319.0037.0000, temos a informar, que o projeto de sistema de tratamento independente de efluentes apresentado para as edificações supramencionadas no município de São José dos Pinhais, atende as normas vigentes.

Para a implantação do sistema de tratamento devem ser observadas as seguintes condicionantes:

- O STE fábrica deverá ter capacidade mínima para atendimento de 50 pessoas, o STE Escritório deverá ter capacidade mínima para atendimento de 30 pessoas conforme previsto no dimensionamento para as instalações de acordo com a ABNT NBR 17076/2024;
- **A implantação do sistema independente de tratamento de efluentes deverá obedecer ao dimensionamento previsto no memorial descritivo apresentado, atendendo as dimensões e formato projetados;**
- O funcionamento e a eficiência do projeto de tratamento independente de efluentes são de responsabilidade do Engenheiro Civil Marcelo Précoma o qual assina a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 1720244256334, CREA/PR 30454/D;
- O efluente não poderá ser descartado em nenhum momento na galeria pública de águas pluviais, bem como em corpos hídricos;
- Na situação de extensão da rede coletora de esgoto pela Companhia de Saneamento do Paraná, deverá ser efetuada imediatamente a interligação predial na rede;
- A manutenção do sistema de descarte de efluentes deverá ser acompanhada por empresa capacitada, bem como por profissional responsável que deverá possuir habilitação técnica e ART específica para o devido fim;
- **A emissão do Termo de Aceite para o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras deverá ser solicitada, mediante novo requerimento, junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA). A vistoria do sistema independente de tratamento de efluentes será realizada pela SEMMA mediante condições que possa ser constatado a execução do projeto apresentado, ou seja, as instalações de fossa, filtro e Sumidouro deverão estar visíveis para verificação dos técnicos desta Secretaria.**

Salientamos, por fim, que outras exigências não citadas ou que venham a ser criadas deverão ser respeitados.

São José dos Pinhais, 05 de Agosto de 2024.

Geovana Lopes Pereira
Matrícula 20151
Departamento de Controle Ambiental

2ª VIA – Secretaria Municipal de Urbanismo

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 13
Mov. 8

Carta Resposta à Análise de Atendimento com abastecimento de Água e Coleta de Esgoto

CA 1384/2023-GRCTL

Curitiba, 09 de novembro de 2023

Prezado(s) Senhor(es): **MASTER K PARTICIPACOES LTDA**

Informamos abaixo as condições técnicas existentes e/ou exigidas para abastecimento de água e atendimento com coleta de esgoto sanitário do seguinte empreendimento:

Protocolo: **21.181.487-0** Município: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

Empreendimento**: INDUSTRIA DE EMBALAGENS DE PAPEL E PAPELÃO**

Endereço**: RUA ELIAS PEDRO SAAD Nº100** BAIRRO**: ARUJÁ**

Categoria do empreendimento: **INDUSTRIAL**

Nº de economias: **01** Nº de Pavimentos: **02**

***Condições para abastecimento de água:**
Há possibilidade de atendimento, **com necessidade de ampliação** de rede de distribuição de água, partindo de rede existente à Rua João Pedro Ferraro, mediante execução de obra em travessia, devidamente analisada e autorizada pela concessionária responsável pela Rodovia BR 376-Contorno Leste de Curitiba, viabilizando implantação de ligação individual. Os custos das expansões de rede serão às expensas do empreendedor.

Observação: É vedada a conexão da instalação predial com tubulações alimentadas com água não procedente da rede de distribuição da Sanepar.

***Condições para atendimento com coleta de esgoto:**
Não há possibilidade de atendimento com coleta de esgoto sanitário. Consulte o órgão competente da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, para soluções de esgotamento sanitário **INDEPENDENTE.**

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

Mais informações, acesse o site **www.sanepar.com.br**, e selecione o menu **PROJETO HIDROSSANITÁRIO** ou ligue **0800-200-0115**.
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 novo estudo de viabilidade técnica.
Somente as opções assinaladas neste documento devem ser consideradas válidas.

Atenciosamente,

Adriana do Rocio Niesborski
Analista do Projeto Hidrossanitário - GRCTL

Eng.º Tony Franklin Russi
Gestor Desenvolvimento Água - GRCTL

Assinatura Avançada realizada por: **Tony Franklin Russi (XXX.139.129-XX)** em 09/11/2023 13:56 Local: SANEPAR/09111. Assinatura Simples realizada por: **Adriana do Rocio Niesborski (XXX.398.539-XX)** em 09/11/2023 11:50 Local: SANEPAR/09111. Inserido ao protocolo **21.181.487-0** por: **Adriana do Rocio Niesborski** em: 09/11/2023 11:50. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 13a
Mov. 8

Documento: **V21.181.4870_INDUSTRIADEEMBALAGENSDEPAPELEPAPELAO.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Tony Franklin Russi (XXX.139.129-XX)** em 09/11/2023 13:56 Local: SANEPAR/09111.

Assinatura Simples realizada por: **Adriana do Rocio Niesborski (XXX.398.539-XX)** em 09/11/2023 11:50 Local: SANEPAR/09111.

Inserido ao protocolo **21.181.487-0** por: **Adriana do Rocio Niesborski** em: 09/11/2023 11:50.

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: **807f05b4a8e35e102bc6b25bc26ebb2c**.

COPEL
Companhia Paranaense de Energia

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Protocolo: 01.20235260773892
São José dos Pinhais, 17 de Outubro de 2023.

MASTER K PARTICIPACOES LTDA
ADIR PEDROSO, 821 -
CEP: 83065-110, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

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	INDÚSTRIA DE EMBALAGENS DE PAPEL E PAPELÃO	Ofício:
Local	RUA ELIAS PEDRO SAAADE, 100	
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
ONEIL SCHLEMMER
VPRLES - DV PROJ DE REDES LESTE

Recebido em _____/_____/_____

_____

Documento aprovado eletronicamente pela parte Copel Distribuição SA. Workflow 206767258 em 17.10.2023 - Por ONEIL SCHLEMMER