

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV COMERCIO 01

**EMPREENDEDOR: GESSI CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 10.957.068/0001-17**

Endereço: Rua Paulino de Siqueira Cortes esquina com Rua Alcídio Viana – Bairro
São Pedro
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote: A2 Quadra: - Loteamento: Subdivisão
Incrá: 09.109.0018.0000
Matrícula: 43.991 – 2ª C.R.I.

OUTUBRO / 2025

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

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento	8
2.2. Histórico do Terreno.....	10
2.3. Condicionantes Ambientais	14
2.4. Infraestrutura Urbana.....	16
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	18
3.1. Atividade, Área Construída, Número de Pavimentos e Unidades	18
3.2. Horário de Funcionamento	20
3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional	21
3.4. Estacionamento e Acessos.....	21
3.5. Permeabilidade do Solo	22
3.6. Drenagem	22
3.7. Parâmetros Urbanísticos	23
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	25
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	25
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno	27
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	29
4.4. Geração de Tráfego	31
4.5. Transporte Coletivo.....	32
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região	35
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	37
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	39
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	40
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura	40
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	40
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana	41
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos	41
5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....	42
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	43

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento	43
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	44
7. PARECER CONCLUSIVO	46
8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV	47
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48
ANEXOS	50

Registro de Responsabilidade Técnica pelo EIV;

Consulta Amarela do lote de Ind. Fiscal nº 09.109.0018.0000;

Matrícula do imóvel de nº 43991 - 2ª C.R.I.;

Projeto Arquitetônico da Implantação do empreendimento proposto;

Parecer de deferimento do CMPDU, resposta ao protocolo 202401092514232282, para uso permissível para permitido;

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor;

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004	10
Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2008.....	11
Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009.....	11
Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014	12
Figura 5. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017.....	12
Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2024.....	13
Figura 7. Testada do terreno esquina da Rua Paulino de Siqueira Cortes com a Rua Alcídio Viana, ano de 2011	13
Figura 8. Testada do terreno esquina da Rua Paulino de Siqueira Cortes com a Rua Alcídio Viana, ano de 2024.....	13
Figura 9. Bacias hidrográficas	14
Figura 10. Testada do lote para a Rua Alcídio Viana.	15
Figura 11. Testada do lote para a Rua Paulino de Siqueira Cortes.	15
Figura 12. Testada do lote para a Rua Catão Mena Barreto Monclaro.	15
Figura 13. Testada do lote para a Rua Catão Mena Barreto Monclaro.	15
Figura 14. Planta pavimento térreo – acessos e salas comerciais.	18
Figura 15. Planta Pavimento tipo.....	19
Figura 16. Corte edificação.	19
Figura 17. Elevação edificação, Rua Paulino de Siqueira Cortes.....	20
Figura 18. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	26
Figura 19. Zoneamento incidente no bairro São Pedro	27
Figura 20. Atividade comercial e prestação de serviços predominante no entorno imediato do empreendimento	28
Figura 21. Comércio vertical correlato na região do entorno imediato do empreendimento ...	28
Figura 22. Edificações predominantemente comerciais e de serviço na Rua Alcídio Viana, no entorno imediato do empreendimento.....	29
Figura 23. Cruzamento das ruas Paulino de Siqueira Cortes com a Alcídio Viana, defronte ao empreendimento.	30
Figura 24. Rua Voluntários da Pátria, nas proximidades do empreendimento.....	30
Figura 25. Rua João Angelo Cordeiro, nas proximidades do empreendimento.....	30
Figura 26. Avenida das Torres – via de distribuição	31
Figura 27. Ria Dona Izabel a Redentora – via de distribuição	31
Figura 28. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Alcídio Viana.	33

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento	24
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	34
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	36

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico	23
------------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

Este estudo aborda as análises dos possíveis impactos positivos e negativos decorrentes da **implantação de um edifício para fins comerciais com 15 pavimentos e 01 subsolo para estacionamento de veículos**, tanto na fase de obras como na fase de operação. Sem denominação comercial até o momento, a atividade pretendida, é classificada como COMERCIO 01 - pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais), e será implantada em terreno de 1.352,46m² localizado no bairro São Pedro, com acessos pela Rua Paulino de Siqueira Cortes e Rua Alcídio Viana. O **comércio** contempla uma área no pavimento térreo com área a ser construída de 656,08m² com 02 salas comerciais e acessos sociais, bem como 19 vagas de estacionamento descobertas, as demais vagas estão dispostas no pavimento subsolo. Ainda, a edificação será composta por mais 14 pavimentos com 02 unidades comerciais por pavimento, totalizando 30 unidades comerciais na edificação. O empreendimento será constituído por um único bloco, contendo áreas de técnicas e comum de circulação, vagas de estacionamento e áreas privativas para o uso comercial, sendo prevista uma **área total a construir de 9.245,66m²**.

Serão apresentados os pontos positivos e negativos decorrentes da proposta de implantação do empreendimento, abrangendo principalmente o entorno da região e sua população residente, acerca de aspectos como o adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais e impactos socioeconômicos, bem como da análise e proposições das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos identificados.

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

COMERCIO 01 – 15 pavimentos + subsolo

Endereço: Rua Paulino de Siqueira Cortes, 2321 – Bairro São Pedro

CEP: 83.005-030 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

CNPJ: 10.957.068/0001-17

Representante Legal: Kalyne Strafit de Oliveira Martins

Endereço: Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, nº 975 – AP 01– Bairro Pedro

Moro - CEP: 83.035-350 – Município: São José dos Pinhais/PR

Identificação do Proprietário - conforme Matrícula em anexo:

Nomes: **AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA**

CNPJ: 43.945.038/0001-40

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

Nome: **DIEGO CARLOS RATKE**

Engenheiro Civil – Registro de Classe: CREA 136.517-D - PR

Telefone: (41) 3283-4069 / E-mail: benoengenharia@benoengenharia.com.br

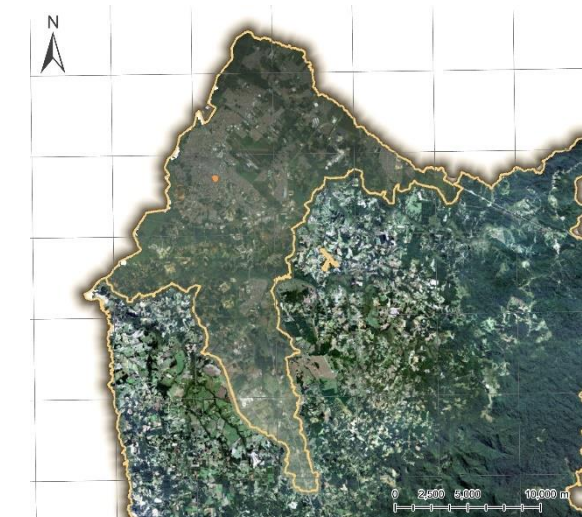
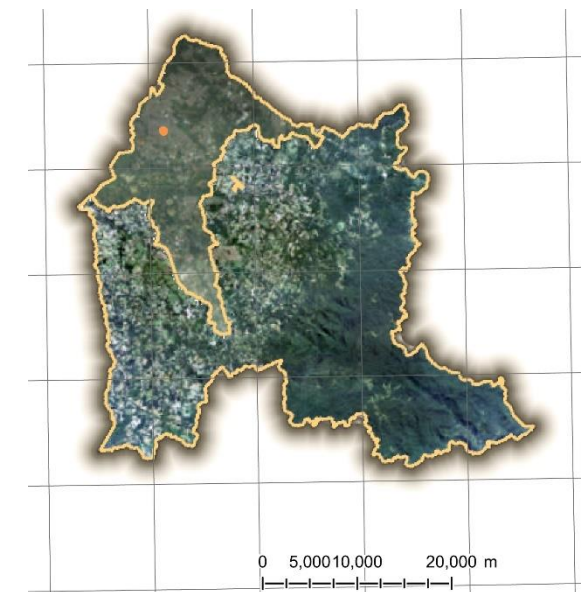
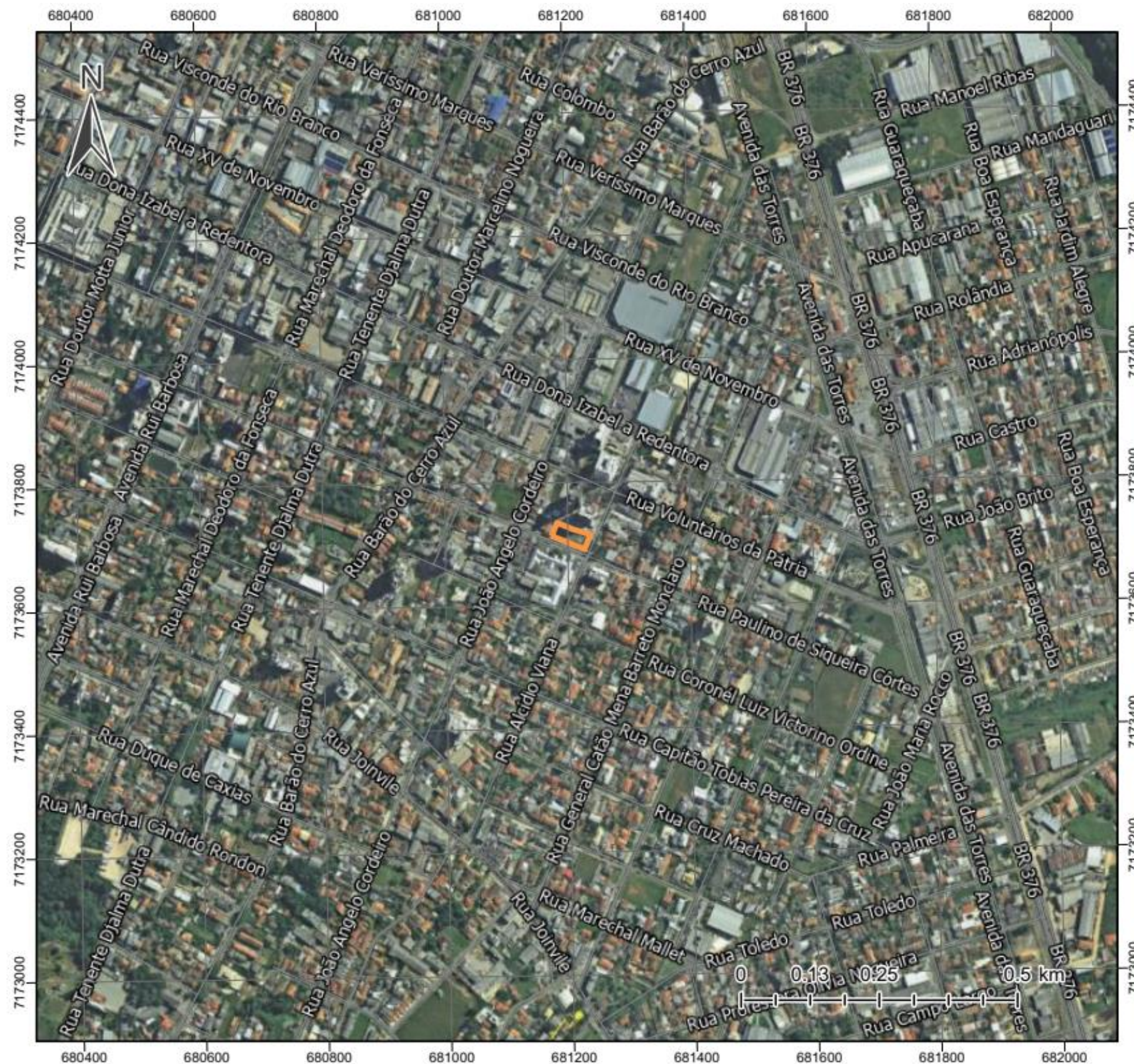
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O terreno destinado à implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote A-2, resultante da unificação do lote “A” e 10, situado no Bairro São Pedro do Município de São José dos Pinhais, cadastrado junto à **Inscrição Imobiliária sob o nº 09.109.0018.0000 e matriculado na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 43.991**. O lote encontra-se inserido no perímetro urbano municipal, definido pela Lei Complementar nº 103/2015 e alterações.

Segundo consta em matrícula, a área total do terreno é de **1.352,46m² (um mil trezentos e cinquenta e dois metros quadrados e quarenta e seis centímetros)**.

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



Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

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

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:10,000

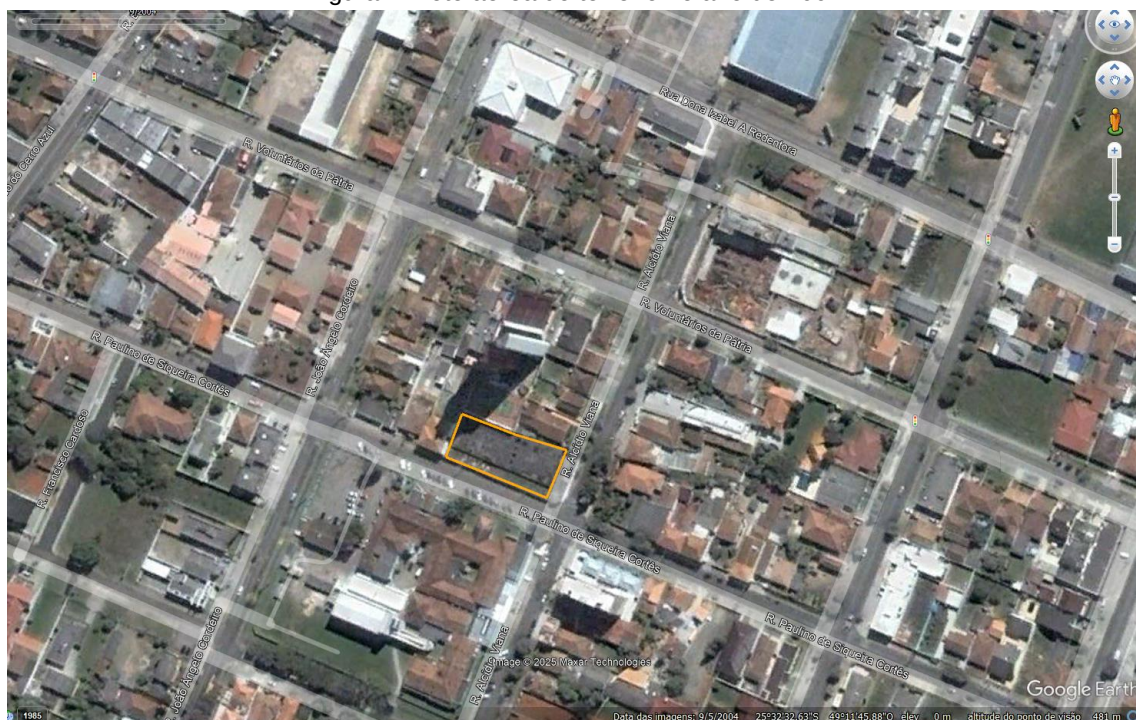
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

2.2. Histórico do Terreno

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

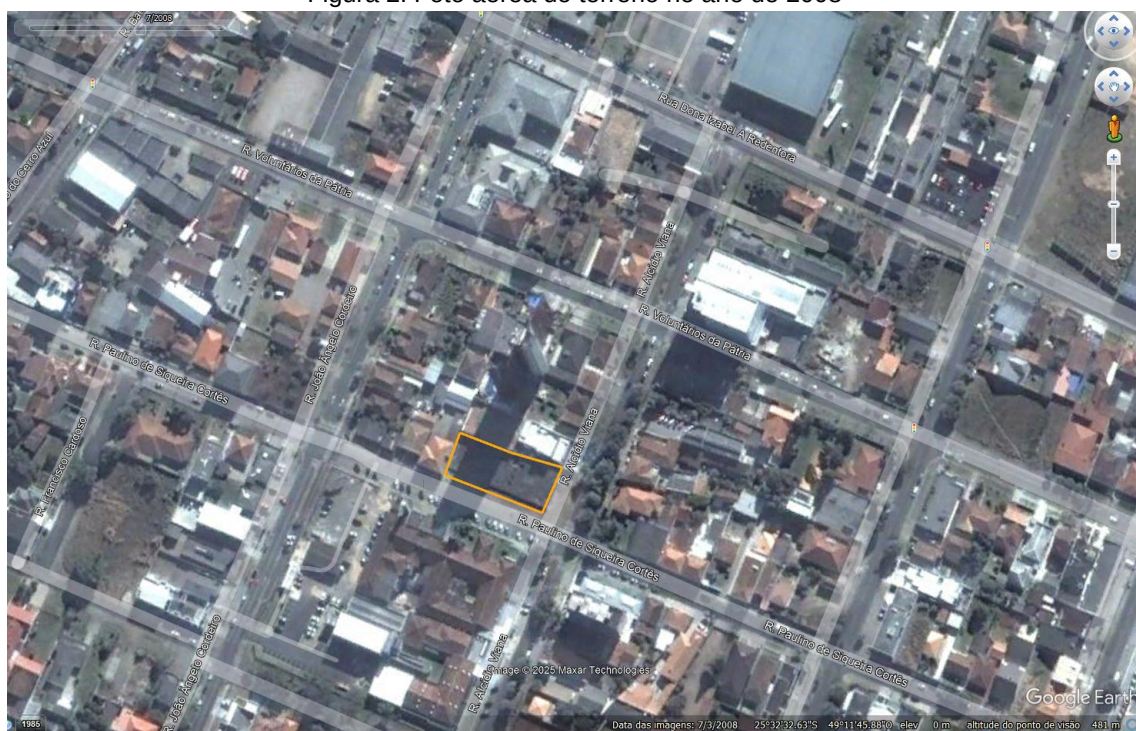
O imóvel desde o ano de 2004 é urbanizado e possuía uma edificação iniciada para de fins residenciais, mas que foi paralisada e na sequência entre os anos de 2015 e 2017 foi demolida, passando o imóvel a ficar desocupado desde então.

Figura 1. Foto aérea do terreno no ano de 2004



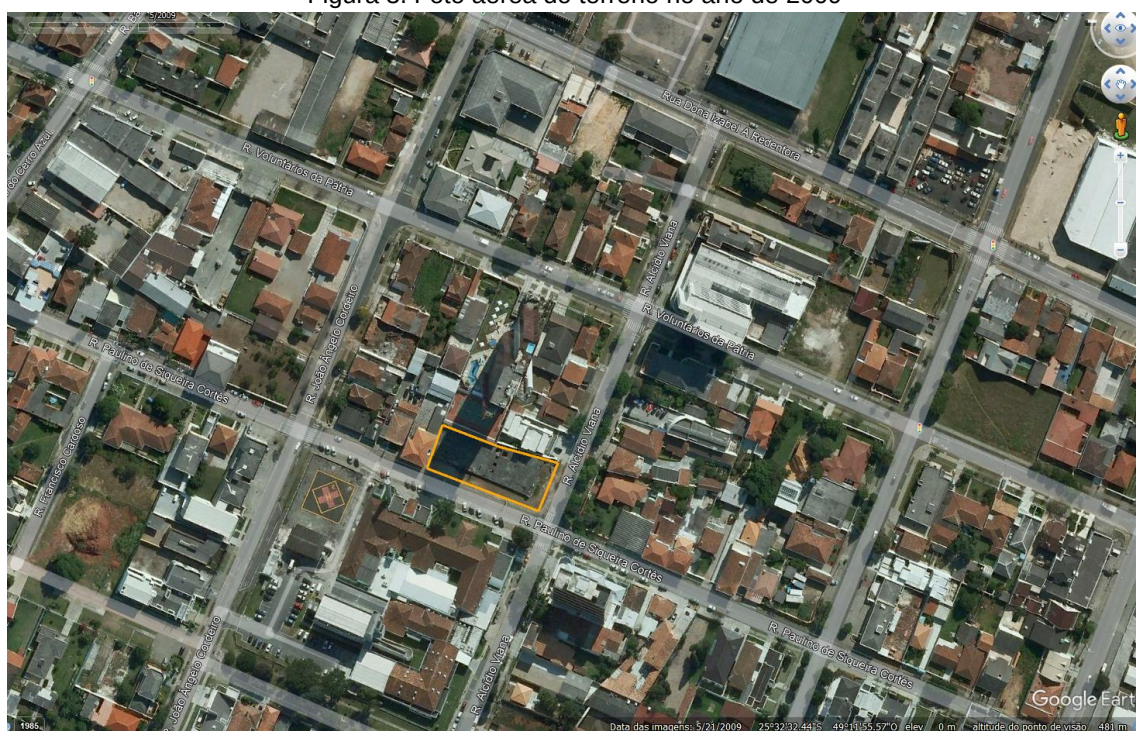
(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do terreno no ano de 2008



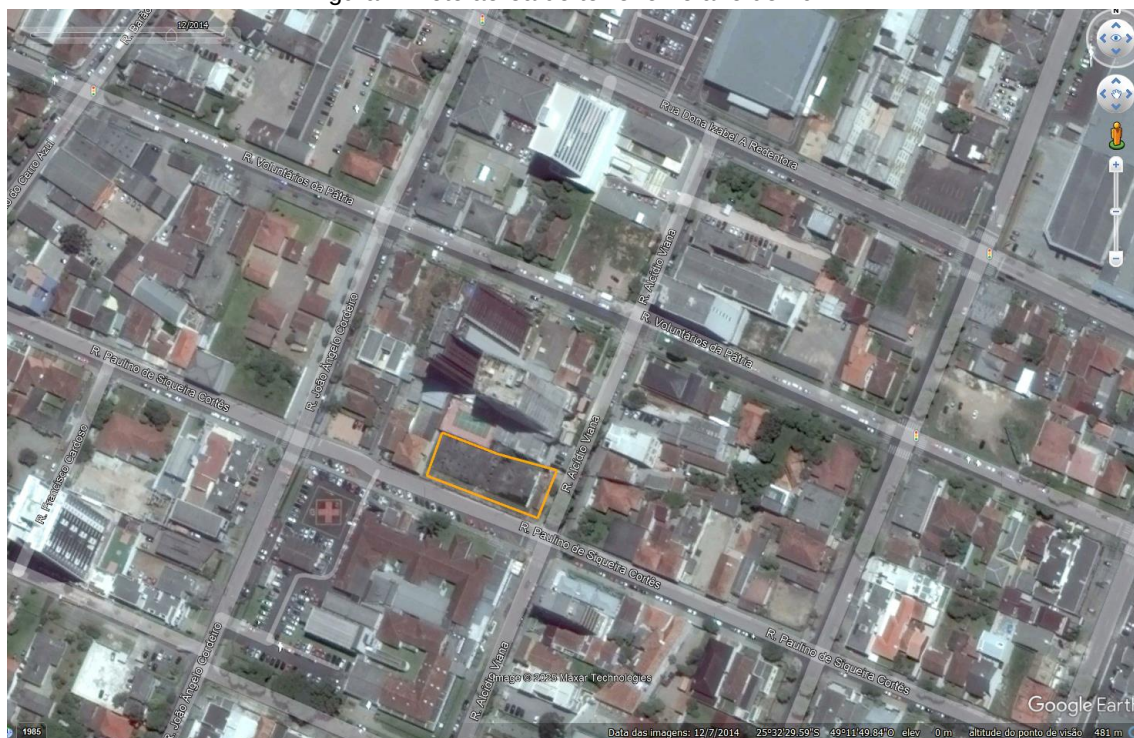
(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do terreno no ano de 2009



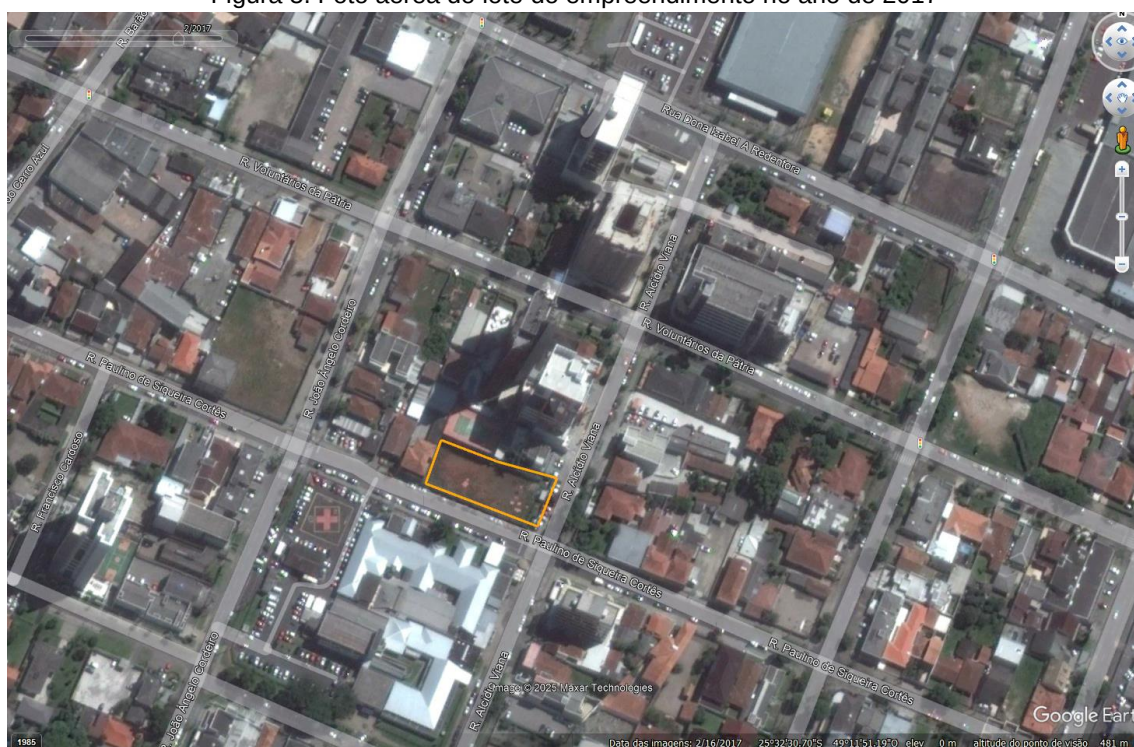
(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do terreno no ano de 2014



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2017



(Fonte: Google Earth)

Figura 6. Foto aérea do lote do empreendimento no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

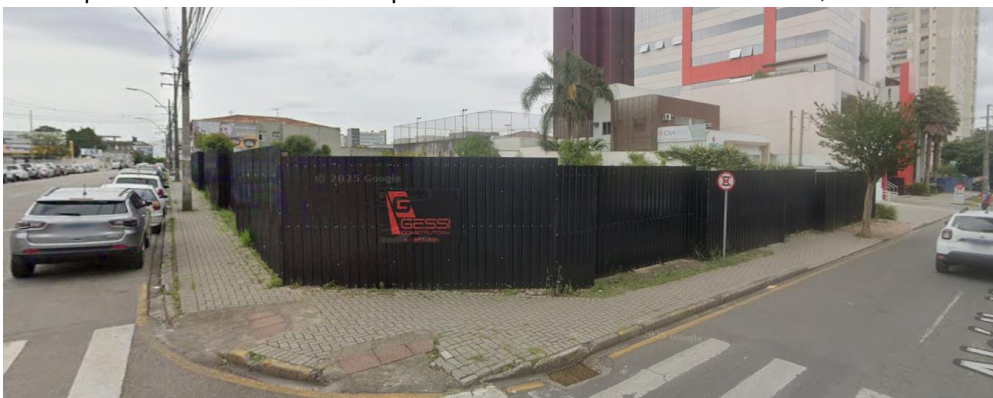
Figura 7. Testada do terreno esquina da Rua Paulino de Siqueira Cortes com a Rua Alcídio Viana, ano de 2011



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno

o esquina da Rua Paulino de Siqueira Cortes com a Rua Alcídio Viana, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

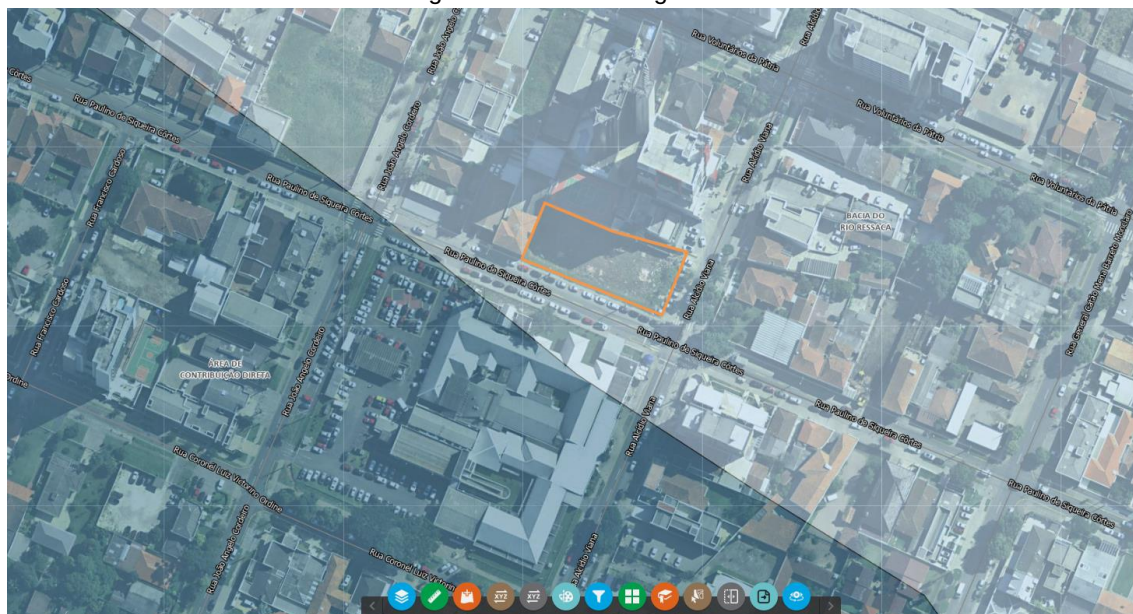
2.3. Condicionantes Ambientais

Através de visita ao local e análise do histórico do terreno onde se pretende implantar o empreendimento, verificou-se que o imóvel já possui um corte em que era destinado à implantação de um pavimento subsolo na edificação iniciada no passado, e com a sua demolição, o mesmo foi conservado e será reaproveitado no novo projeto. Os acessos ao imóvel são no mesmo nível das vias de acesso, a Rua Paulino de Siqueira Cortes e a Rua Alcídio Viana. No imóvel, desde o ano de 2004, pode-se verificar que não havia cobertura vegetal.

Quanto aos recursos hídricos, em consulta à base cartográfica on-line disponibilizada pela Divisão de Informações e Monitoramento, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais (2024), foi identificado que o imóvel está inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Ressaca, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, dentro da área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, com alterações pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014.

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

Figura 9. Bacias hidrográficas



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

Segue o levantamento fotográfico do terreno em visita realizada no mês de outubro de

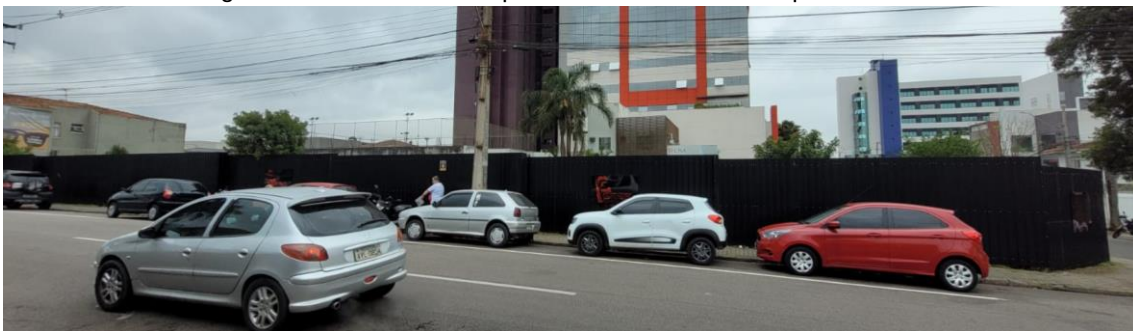
2025.

Figura 10. Testada do lote para a Rua Alcídio Viana.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 11. Testada do lote para a Rua Paulino de Siqueira Cortes.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 12. Testada do lote para a Rua Catão Mena Barreto Monclaro.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 13. Testada do lote para a Rua Catão Mena Barreto Monclaro.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

2.4. Infraestrutura Urbana

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

Ainda, por se tratar de região central, em grande desenvolvimento de atividades correlatas, propiciando a verticalização das edificações, conclui-se que as demandas serão absorvidas pela infraestrutura existente.

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

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote destinado à implantação do empreendimento encontra-se inserido na **Macrozona de Ocupação Prioritária**, caracterizada pela *“parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades”*, e possui os seguintes objetivos, conforme estabelece o Parágrafo único, Artigo 28 da lei citada:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;

IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais

potencializados pelos investimentos públicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;

VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.”

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido na **Zona Central 2 – ZC2**. Conforme a lei, a ZC2 é uma “área com interesse de adensamento, com altíssima densidade”.

Pela lei, o uso pretendido de COMÉRCIO 01 é considerado **ADEQUADOS** para o local onde o empreendimento pretende ser implantado.

O empreendimento, já possui uma anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, conforme protocolo 202401092514232282, o qual julgou pelo DEFERIMENTO ao uso pretendido. Todos os parâmetros definidos pela lei serão atendidos, conforme a ser analisado no decorrer deste.

Ainda, de acordo com informações constantes na Consulta Amarela emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o lote do empreendimento, que segue nos Anexos, constatou-se que o imóvel está contido nas seguintes áreas de restrições:

- Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer);

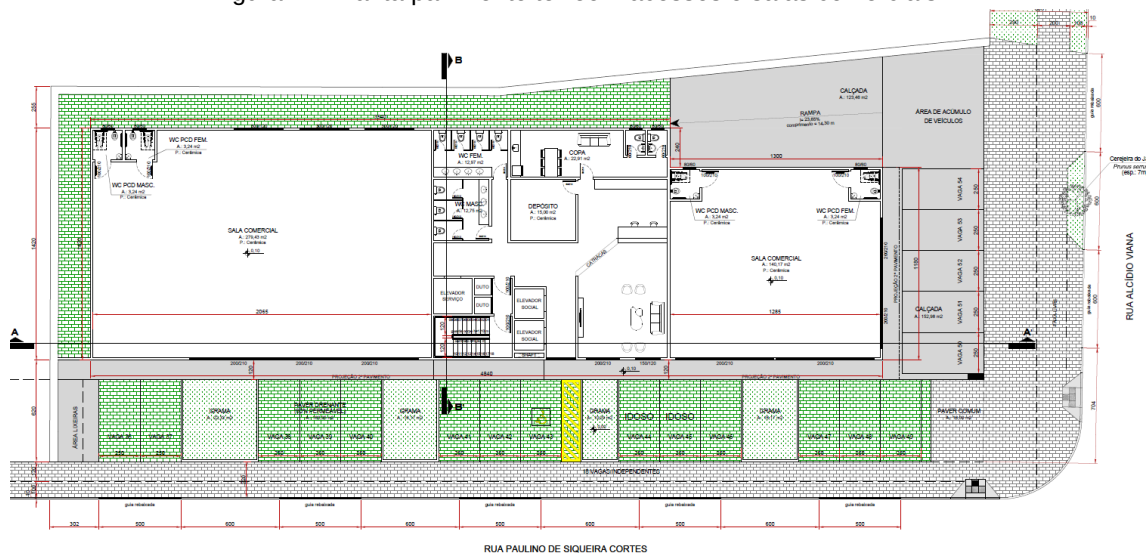
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

O Projeto Arquitetônico do empreendimento pretendido encontra-se em fase de aprovação, sob autoria e responsabilidade técnica de execução pelo Engenheiro Civil **DIEGO CARLOS RATKE** (CREA 136.517-D-PR), e contempla **30 unidades comerciais**, agrupadas verticalmente em 15 pavimentos.

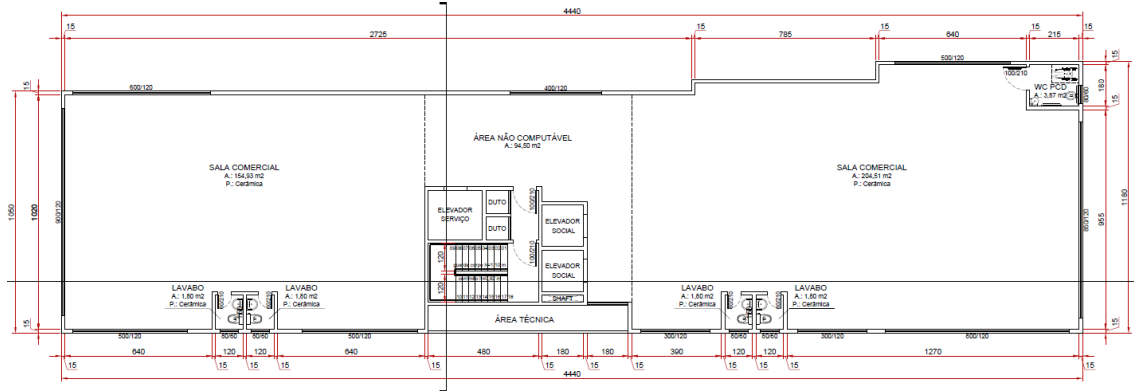
Conforme previsto na Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o empreendimento enquadra-se como “**Comércio 01**”. O projeto contempla uma edificação em bloco único com 15 pavimentos destinados às unidades comerciais, sendo distribuídas em 02 unidades por pavimento e um pavimento subsolo para vagas de estacionamento. Ainda, no pavimento térreo consta a localização da área a ser destinada ao acesso comum, bem como algumas das vagas de estacionamento, resultando em uma **área a construir de 9.245,66m²**.

Figura 14. Planta pavimento térreo – acessos e salas comerciais.



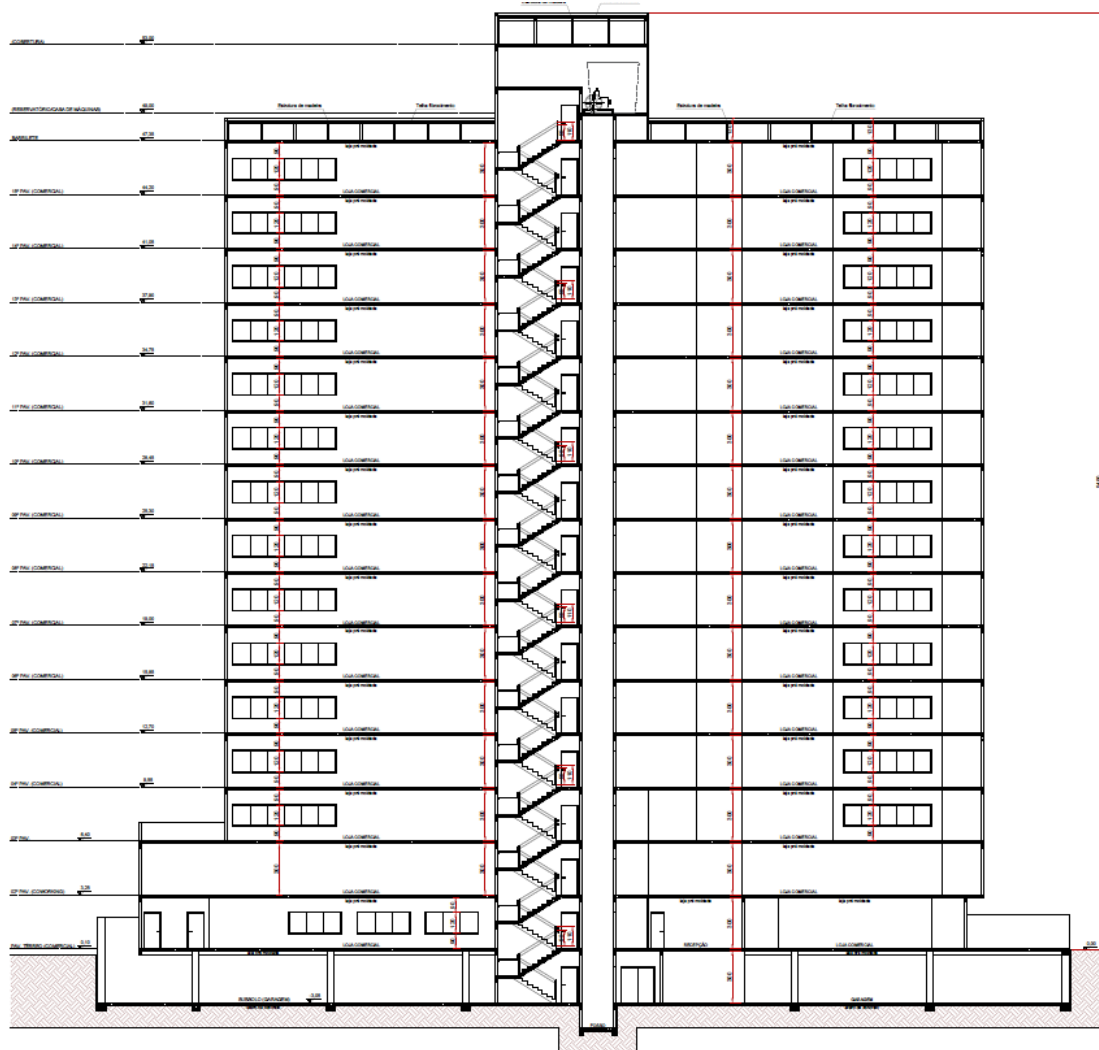
(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 15. Planta Pavimento tipo.



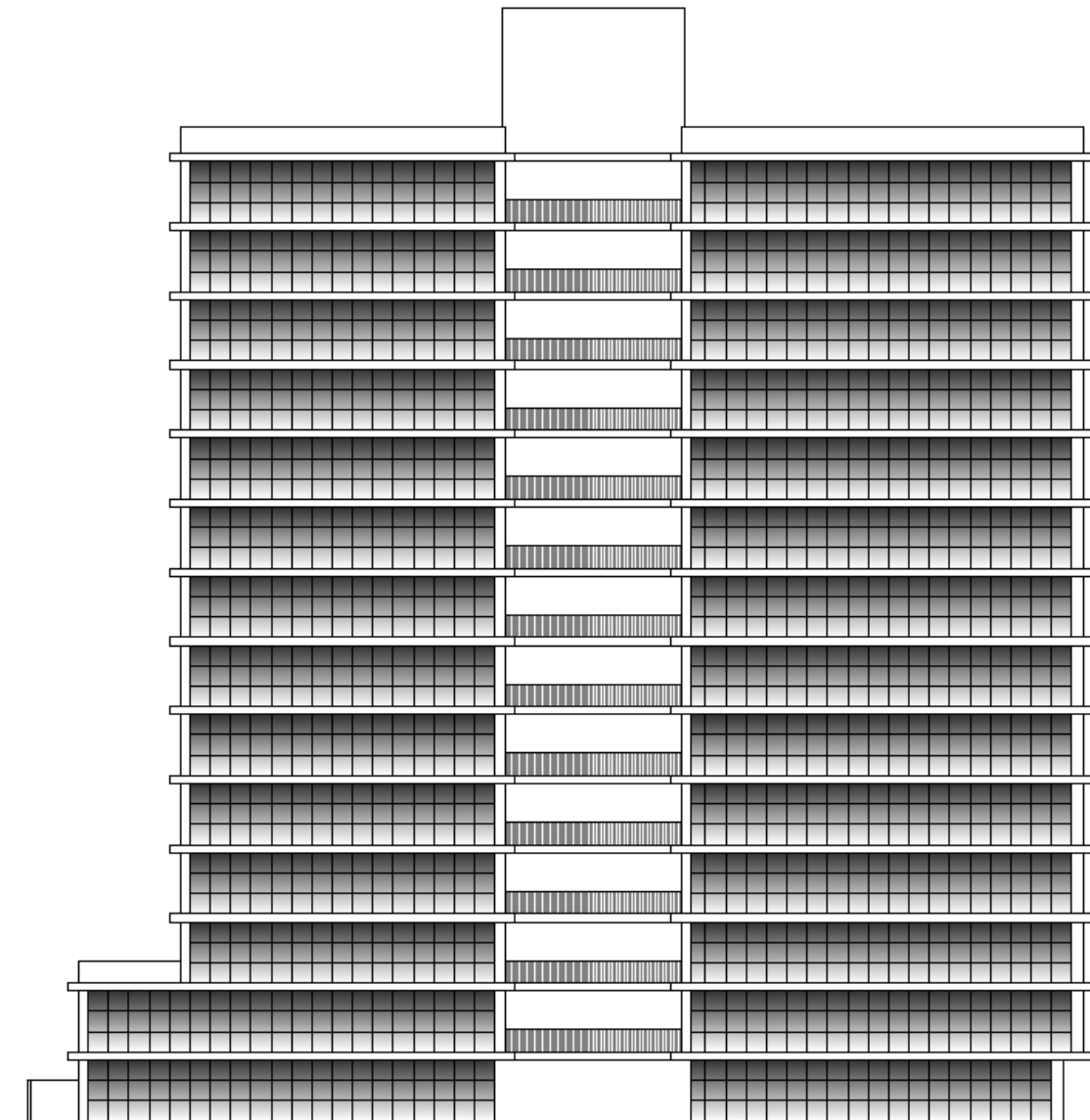
(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 16. Corte edificação.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 17. Elevação edificação, Rua Paulino de Siqueira Cortes



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

3.2. Horário de Funcionamento

Considera-se que a edificação comercial funcionará em horários comerciais, provavelmente entre as 7h e 20h nos dias úteis, visto o caráter comercial, com entrada e saída constantes de usuários. Após a implantação e consolidação do empreendimento, o próprio condomínio poderá elaborar um regulamento interno para estipular os horários de obras e recebimento de fornecedores e cargas, em horário exclusivamente comercial.

3.3. Público Alvo e Adensamento Populacional

Dadas as características exclusivamente comerciais, como forma de estimar a população máxima de pessoas que poderiam frequentar o empreendimento, entre funcionários e clientes, utilizou-se o cálculo com base no Anexo A da Norma de Procedimento Técnico - NPT 011 (Saídas de Emergência) do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (CSCIP) pelo Comando do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná (2024), que estabelece a média de 1 pessoa por 5,00m² de área comercial (atividade C).

Portanto, com base no Projeto Arquitetônico elaborado, tem-se aproximadamente 558,02m² por pavimento destinado à área comercial, ou seja, $558,02 / 5 = 111,60$ pessoas por pavimento. Somando as áreas de todos os 15 pavimentos que são destinados à atividade comercial, tem-se uma população aproximada de $111,60 \times 15 = 1.674$ pessoas, que se distribuídas territorialmente no futuro lote do empreendimento, resultam em uma densidade média de $1.674 / 1.352,46\text{m}^2 = 12.377$ pessoas por hectare. Entretanto, a legislação municipal não normatiza limitações ou restrições de densidade populacional **volante** em áreas destinadas ao uso **comercial, não sendo um fator prejudicial, visto a utilização sazonal dos usuários.**

3.4. Estacionamento e Acessos

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações), para o uso Comércio 01, a referida legislação prevê que é facultado para unidades com até 150m², prevê a necessidade 1 vaga a cada 100m² de área para áreas entre 150,01m³ e 300,00m² de COMERCIO 01.

Portanto, ao analisar o projeto, tem-se que, por pavimento, precisariam de 03 vagas totalizando no mínimo 45 vagas de estacionamento.

Em projeto estão previstas 62 vagas dentro do imóvel, dentre elas, 02 vagas destinadas a PCD, 03 vaga destinada a IDOSOS e as demais vagas comuns.

O comércio terá um acesso de pedestres, um acesso para entrada e saída de veículos pela **Rua Alcídio Viana**, e um acesso para entrada e saída de veículos pela **Rua Paulino de Siqueira Cortes**, e sendo o acesso ao subsolo, pela Rua Alcídio Viana, com área de acumulação mínima de 5,00 metros conforme o Inciso I, Parágrafo 2º do Artigo 153 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento pretendido, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 20,00%. O projeto prevê áreas ajardinadas próximo aos acessos de pedestres e veículos e áreas com instalação de blocos intertravados de concreto do tipo drenante, resultando em uma área total de 302,41m², correspondente a uma taxa de permeabilidade de 22,36%.

3.6. Drenagem

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

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

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

3.7. Parâmetros Urbanísticos

A tabela a seguir contempla todas as áreas previstas em Projeto, e o atendimento aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) e estadual (Decreto Estadual nº 10.499/2022) vigentes, bem como a outras legislações e normas pertinentes, para ambas as fases de implantação empreendimento.

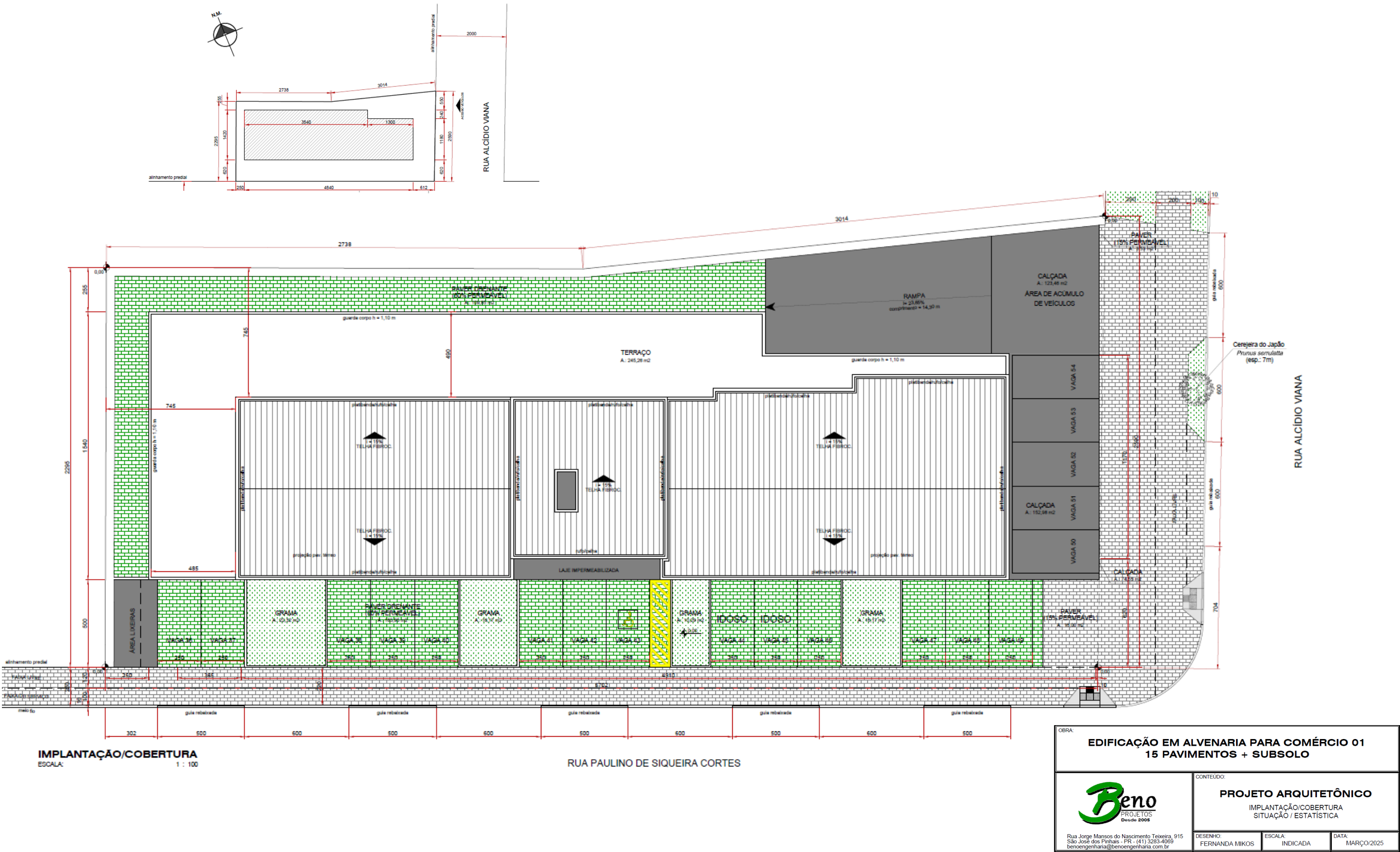
Tabela 1. Quadro Estatístico

ESTATÍSTICA			
ÁREA A SER CONST. SUB-SOLO (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)		1.352,46 m2	
ÁREA A SER CONST. PAV. TÉRREO (COMP. PARA COEF. DE APROV.)		448,76 m2	
ÁREA A SER CONST. PAV. TÉRREO (NÃO COMP. PARA COEF. DE APROV.)		207,32 m2	
ÁREA A SER CONST. 2º PAV. (COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)		588,56 m2	
ÁREA A SER CONST. 2º PAV. (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)		138,60 m2	
ÁREA A SER CONST. 3º PAV. (COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)		387,40 m2	
ÁREA A SER CONST. 3º PAV. (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)		339,76 m2	
ÁREA A SER CONST. PAV. TIPO 10x (COMP. PARA COEF. DE APROV.) (12 x 387,40m2)		4.648,80 m2	
ÁREA A SER CONST. PAV. TIPO 10x (NÃO COMP. PARA COEF. DE APROV.) (12 x 94,50m2)		1.134,00 m2	
ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA		9.245,66 m2	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3.172,14 m2	
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		6.073,52 m2	
ÁREA PAVER DRENANTE (80% PERMEÁVEL)		293,80 m2	
ÁREA DE GRAMA		64,95 m2	
ÁREA DE CALÇADA		276,44 m2	
ÁREA DE PAVER (15% PERMEÁVEL)		16,00 m2	
ÁREA DE MURO		45,19 m2	
ÁREA DO TERRENO		1.352,46 m2	
TAXA DE OCUPAÇÃO	48,51 %	COEF. DE APROVEIT.	4,49
TAXA DE PERMEAB.	22,36 %	ALTURA MÁXIMA	54,80 m
COEF. DE APROVEIT. A SER ADQUIRIDO POR COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO			1,49
	RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTES	RUA ALCÍDIO VIANA	
RECUO LEGAL:	0,00 m	0,00 m	
RECUO EFETIVO:	5,00 m	0,10 m	

(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

* Os dados da estatística acima poderão sofrer alterações no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais – Departamento de Gestão Urbana.

Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento



4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o condomínio proposto, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Visconde do Rio Branco, Avenida das Torres, Rua Agostinho Precoma, Rua Manoel Alves de Oliveira, Rua Joinville e Rua Tenente Djalma Dutra.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange parte dos bairros Centro, São Pedro, Cruzeiro, Pedro Moro e Bom Jesus, delimitada pela Avenida das Américas, Rua Comandante Aviador José Paulo Lipinski, Rio Ressaca, Rua Ângelo

Figura 18. Áreas de Influência consideradas neste Estudo



LEGENDA

Linhas

- Área de Influência Direta (AID)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
- Área de Influência Indireta (AII)

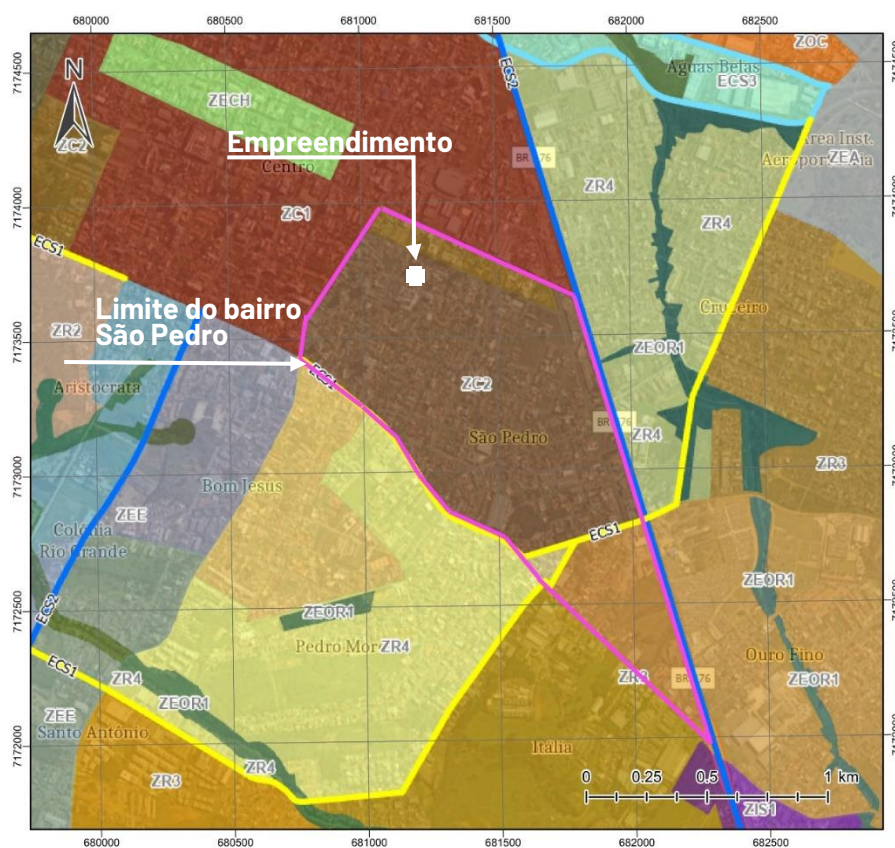
(Fonte: Base cartográfica PMSJP, 2025)

4.2. Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção norte do bairro São Pedro, próximo à divisa com o bairro Centro. O bairro São Pedro também faz divisa com o Centro, Cruzeiro, Ouro Fino, Itália, Pedro Moro e Bom Jesus, e é majoritariamente residencial, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares, entretanto com eixos comerciais consolidados em vias de grande expressão e função de ligação viária municipal, como vias centrais e de limitação do bairro, como as Ruas Joinville, Barão do Cerro Azul, Rua Isabel A Redentora e Avenida das Torres. Ainda, nos últimos anos, vem aumentando a incidência de empreendimentos destinados a condomínios verticais de alto padrão e comerciais.

Em concordância com as atividades identificadas, o bairro São Pedro é abrangido por 5 zoneamentos, conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações: predominantemente Zona Central 2 (ZC2), Zona Residencial 4 (ZR4), Zona Residencial 3 (ZR3), Eixo Comércio e Serviço 1 (ECS1) e Eixo Comércio e Serviço 2 (ECS2).

Figura 19. Zoneamento incidente no bairro São Pedro



(Fonte: Base cadastral PMSJP, 2025)

Figura 20. Atividade comercial e prestação de serviços predominante no entorno imediato do empreendimento



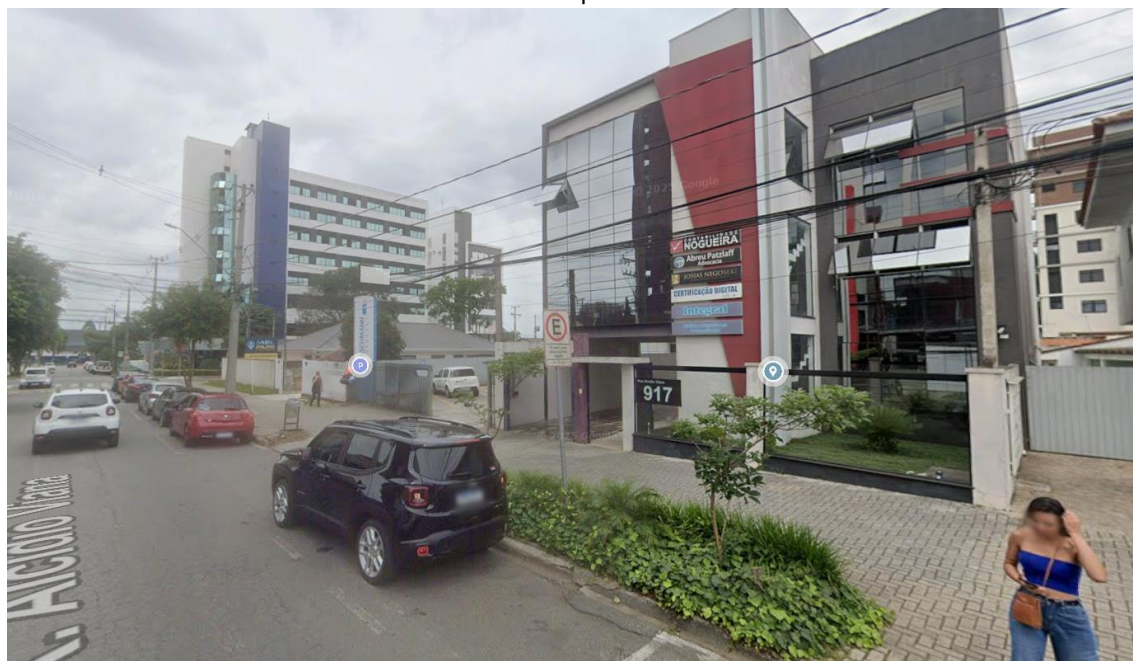
(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 21. Comércio vertical correlato na região do entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 22. Edificações predominantemente comerciais e de serviço na Rua Alcídio Viana, no entorno imediato do empreendimento.



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

Como mencionado anteriormente, as ruas **Paulino de Siqueira Cortes** e **Alcídio Viana** serão as vias de acesso ao empreendimento. Ambas possuem sentido único de circulação, com pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais, passeio e meio-fio implantados em toda a sua extensão.

O imóvel não é atingido por diretrizes viárias, não tendo quaisquer interferências ou atingimento a ser respeitado ou que limite áreas de ocupação do lote pelo projeto, senão os previstos pela lei de zoneamento para recuos frontais para a zona que se encontra.

As principais rotas para acessar ao imóvel são as próprias ruas que o imóvel faz testada, Rua Paulino de Siqueira Cortes e Rua Alcídio Viana, e as demais principais vias centrais e eixos comerciais do entorno, como as ruas Dona Izabel a Redentora, Rua Joinville, Avenida Rui Barbosa, Avenida das Torres, Br 376 e Rua Barão do Cerro Azul e demais ruas do entorno imediato.

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

Figura 23. Cruzamento das ruas Paulino de Siqueira Cortes com a Alcídio Viana, defronte ao empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 24. Rua Voluntários da Pátria, nas proximidades do empreendimento.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 25. Rua João Angelo Cordeiro, nas proximidades do empreendimento



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

Figura 26. Avenida das Torres - via de distribuição



(Fonte: Beno Engenharia, 2024)

Figura 27. Rua Dona Izabel a Redentora – via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2023)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno.

Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, e o estacionamento deles no interior do terreno, de modo a não obstruir as vias públicas. Supõe-se também que haverá fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que operarão no pico de obra, porém, com base em obras correlatas, presume-se que esta quantidade não será muito significativa e não interferirá no sistema viário local, sendo que a maior parte dos funcionários irá se deslocar via transporte público

coletivo e/ou serviço de fretamento. Todas as atividades da obra ocorrerão em horário comercial, possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana. **Ressalta-se ainda, que para esta fase inicial de implantação do empreendimento, serão executadas apenas as construções referentes às áreas comuns, vias internas e a infraestrutura condominial**, e a execução das habitações unifamiliares por sub-lote será de responsabilidade dos futuros proprietários, prevista para a fase posterior.

Quanto à **fase de operação**, considerando a ocupação máxima futura, haverá o aumento proporcional de fluxo diário na região de veículos automotores de funcionários e usuários do empreendimento e atividades comerciais a serem instaladas no mesmo, além dos veículos resultantes das vagas de visitantes. Porém, deve-se considerar que parte da população utilizará o transporte público coletivo, parte irá se deslocar a pé, além da possibilidade de deslocamento por bicicletas, serviço de fretamento e compartilhamento de automóveis. Estima-se que os fluxos maiores de deslocamento se darão em horários de pico (possivelmente nos dias úteis, entre 07h00 e 09h00 e 17h00 e 19h00).

Na fase inicial de operação, também pode-se considerar um fluxo maior de caminhões para a execução de obras de instalação de equipamentos e mobiliários das unidades comerciais, que deverão ser realizados dentro do horário comercial.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, verificou-se que nas Áreas de Influência Direta e Indireta o empreendimento é atendido por mais de 15 linhas de ônibus, dentre urbanas, rurais e metropolitanas (Bairro a Bairro 1, Bairro a Bairro 3, Bairro a Bairro 4, Jd Itália, PIT Pç Juventude / TC, Eldorado/Gestamp, TC/QUIS via PEDRO MORO, Malhada, Campo Largo, TC/AEROPORTO 1 , TC/RIO PEQUENO, INTER BAIRROS 1, Colônia Rio Grande, Contenda Alto Boa Vista, Campina Vila Nova, dentre outras). As vias por onde passam os itinerários das linhas citadas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Rua Alcídio Viana, próximo à esquina com a Rua Paulino de Siqueira Cortes, a uma distância aproximada de 40 metros do empreendimento.

Figura 28. Ponto de ônibus mais próximo do empreendimento, na Alcídio Viana.



(Fonte: Beno Engenharia, 2025)

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividade destinada a COMÉRCIO 01, a demanda por equipamentos educacionais é descartada. Sendo assim, apenas a demanda gerada em equipamentos de saúde será avaliada.

De acordo com a Portaria nº 1.631/GM de 2015 (Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde) do Ministério da Saúde, as razões de profissionais da saúde para a população são: uma equipe do Programa da Saúde da Família responsável por uma média de 3.000 pessoas. Portanto, para o atendimento da população máxima que poderia frequentar o empreendimento, 1.674 pessoas, seria necessária 55,80% de uma equipe do Programa da Saúde da Família.

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Saúde de São José dos Pinhais (2015), cada Unidade Básica de Saúde possui em média 01 e 02 equipes da Estratégia de Saúde da Família, e a capacidade medida de atendimento dessas unidades de saúde é de 4.583 pessoas. Seguindo o Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde proposto pelo Ministério da Saúde (2011), o Projeto Padronizado da UBS II (duas equipes de Atenção Básica) possui aproximadamente 415,00m², ou seja, 415,00m² (uma Unidade Básica de Saúde) / 4.583 pessoas (demanda de atendimento por Equipe de Estratégia de Saúde da Família) = 0,09m² por pessoa atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento, considerando o pior cenário de número de ocupantes, nos equipamentos municipais de saúde são: 1.674 pessoas x 0,09m², ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de 150,66m² de uma Unidade Básica de Saúde da região, ou seja, uma demanda não considerável.

Deve-se considerar ainda, que essa demanda foi calculada baseada em uma população máxima da edificação, considerando clientes e usuários esporádicos, não caracterizando a população fixa de funcionários e proprietários dos espaços comerciais. Portanto, essa população é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica na região em que reside.

Com relação aos demais equipamentos públicos comunitários, foram identificados outros equipamentos na AID, sendo de esporte e lazer, órgãos públicos e assistência social. Na AI, foram identificados mais equipamentos públicos comunitários, de esporte e lazer, igrejas e equipamentos de cultura.

Todos os equipamentos são elencados no Mapa 4.



LEGENDA

Linhas

- Área de Influência Direta (AID)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
- Área de Influência Indireta (AII)

- Atendimento Policial
- Assistência Social
- Cemitérios e Capelas
- Equipamentos de Cultura
- Esporte e Lazer
- Igrejas
- Outros Lazer
- Orgãos Municipais
- Orgãos Públicos
- Unidades de Ensino
- Unidades de Saúde

Eixos Viários Totais

- Vias Oficiais

BASE CARTOGRÁFICA

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

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

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

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:10,000

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

Mapa gerado em: 27/10/2025

SECRETARIA DE
URBANISMO,
TRANSPORTE
E TRÂNSITO



**São José
dos Pinhais**
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

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

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

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

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Está prevista construção de 15 pavimentos, dentro do limite imposto pelos parâmetros da legislação vigente.			X	EMP.	--
Iluminação e Ventilação	Interferência na iluminação e ventilação natural no entorno		X		X		X		Disposição da edificação obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos obrigatórios, conforme legislação municipal vigente, sem interferência em lotes vizinhos.			X	EMP.	--
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X		--
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade com a atividade residencial existente no entorno da região	X				X	X		O empreendimento condiz com as atividades prioritárias pelo zoneamento previsto na legislação.			X		--

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA, COMPENSATÓRIA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL	AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos;	X			X	X	X		Contratação de funcionários para atividades operacionais e administrativas;			X	EMPREENDEDOR	--
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Arrecadação tributária municipal através do IPTU e demais encargos tributários referentes às atividades comerciais e prestação de serviço a serem executadas no empreendimento.			X	COND.	--
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de empreendimento COMERCIAL, não causará adensamento populacional.			X		--
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Com a ocupação de um lote há muitos anos desocupado e que por muitos anos ficou subutilizado com construções inacabadas, a nova edificação valorizará o entorno.			X		--

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais

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

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento destinado à COMERCIO 01, sem denominação comercial até o momento, será construído em uma área de Zoneamento Central (ZC2), pretende ser implantado em terreno localizado na porção norte do bairro São Pedro, com previsão de acessos pelas ruas Paulino de Siqueira Cortes e Alcídio Viana. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de empreendimentos correlatos. Entretanto, os impactos serão relativamente baixos, devido à proporção do empreendimento, ou seja, um empreendimento destinado a instalação de salas comerciais.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

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

Para os processos de limpeza do terreno e terraplenagem para corte e execução do subsolo para estacionamento, haverá impactos negativos relacionados à exposição do solo, geração de poeira, e transporte de terra, sendo estes últimos a serem realizados por empresas devidamente habilitadas e cadastradas no Município, sob autorização dos órgãos competentes, através das devidas Licenças Ambientais. A execução destas etapas será feita preferencialmente em períodos sem intempéries, com possibilidade de implantação de barreiras de siltagem a jusante dos aterros e/ou áreas de uso das obras, através da fixação de mantas de geotêxteis em estacas de madeira cravadas no solo, para impedir o carreamento de sedimentos para a drenagem natural.

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 08h00 às 18h00 nos dias úteis da semana), dentro

do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) a ser aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

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

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, é esperado o aumento do consumo de energia elétrica e água, bem como o aumento da geração de efluentes e resíduos sólidos na região, porém, essa demanda será absorvida pela infraestrutura de ótima qualidade que existe na região. Os resíduos sólidos deverão ser acondicionados em locais apropriados, com identificação para a correta separação dos mesmos, e de fácil acesso ao transporte público de coleta de resíduos, além da manutenção e limpeza periódica, de forma a evitar possíveis contaminações e mau cheiro.

Com relação ao sistema viário, um ponto negativo identificado relaciona-se ao aumento do tráfego de veículos leves, e o aumento da demanda pelo transporte público coletivo. Porém, como apontado no capítulo 4.5, salienta-se que nas áreas de influência o empreendimento é atualmente contemplado por inúmeras linhas de ônibus, entre urbanas, rurais e metropolitanas. Ainda, o projeto do empreendimento contempla acessos separados para entrada e saída de veículos e pedestres, com área de acumulação, respeitando o mínimo de 5,00 metros exigido em lei municipal, como forma de amenizar a possível interferência no tráfego e acúmulo de veículos na via pública. A implantação de calçadas acessíveis nas testadas do empreendimento também facilitará o deslocamento de pedestres, promovendo dessa forma, maiores fluxos de pessoas e segurança à região.

Tendo em vista que a disposição da torre das unidades comerciais, a mesma obedece aos recuos e afastamentos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, também adequado às características de adensamento determinadas pelo zoneamento estipulado para a região, além da alta altura de 15 pavimentos, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região será significativa, e portanto, deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado. E por se tratar de atividade comercial, não haverá

impactos negativos relacionados à interferência na qualidade do ar local, bem como à geração de ruídos além dos previstos para o contexto da zona central que estará inserido.

Considerando o perfil da futura população do empreendimento, **NÃO** é esperado o acréscimo na demanda por equipamentos comunitários, bem como, conforme relatado no decorrer deste relatório, os cálculos apresentados da demanda estimada consideram o cenário com a ocupação máxima do empreendimento, e que todos os usuários já absorvem as demandas de equipamentos públicos nos entornos de suas residências, **excluindo-se**, portanto, a demanda por equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social da região.

Quanto ao aspecto econômico, é esperado o implemento da receita tributária ao Município de São José dos Pinhais, através da arrecadação de IPTU e demais impostos sobre serviços. Ainda, também pode-se estimar a geração de empregos diretos e indiretos na fase de operação do empreendimento. Os empregos diretos correspondem à contratação de funcionários para área administrativa, portaria, zeladoria, limpeza e manutenção e demais funcionários das unidades comerciais que serão implantadas na edificação. Desta forma, a implantação do empreendimento também promoverá a valorização imobiliária na região, bem como o estímulo à ocupação em vazios urbanos ainda existentes, fomentando mais segurança ao entorno.

Considerando o perfil da futura população usuária, conforme analisado no decorrer deste estudo, o empreendimento pretendido condiz com o perfil e vocação previstos para a região, conforme o Plano Diretor Municipal.

7. PARECER CONCLUSIVO

Considerando que o empreendimento será implantado em um imóvel situado em uma zona central, com vocação de adensamento populacional e uso comercial, conforme legislação municipal, a implantação proposta pelo projeto arquitetônico está em consonância com os possíveis impedimentos e permissões existentes no imóvel, respeitando e propondo a ocupação otimizada do potencial do imóvel, inclusive com o uso da premissa de aquisição de potencial construtivo, já identificado nas análises e justificativas apresentadas ao longo deste relatório.

Na fase de implantação do empreendimento, verifica-se que os principais impactos negativos a serem gerados decorrem dos processos de limpeza do terreno, terraplenagem, corte de terreno, carga e descarga, transporte de materiais, níveis de ruídos, bem como o descarte de efluentes e resíduos sólidos, e deverão ser mitigados, compensados e/ou monitorados conforme avaliado anteriormente, com as devidas destinações em conformidade com os Planos de Gerenciamento de Resíduos a serem aprovados e monitorados durante a execução da obra. Estes impactos correspondem aos mesmos decorrentes de quaisquer obras de construção civil. Com relação aos pontos positivos, destaca-se a contratação temporária de mão de obra local, que poderá se dar através do SINE local, e de empresas prestadoras de serviços locais do setor de construção civil.

Com relação à fase de operação do empreendimento, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelo empreendimento, **destaca-se a interferência no tráfego local**. Conforme analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, pois para o zoneamento não há limitação de densidade para o uso habitacional (ZC2 – altíssima densidade). Ainda, como descrito no capítulo 3.3, verificou-se que o empreendimento pretendido é compatível com as atividades desenvolvidas na região em que pretende ser instalado, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Ao ponderar a relação entre os impactos positivos e negativos do empreendimento estudado, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, conclui-se que a implantação deste empreendimento no município atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos e ambientais.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, e deve-se ressaltar ainda, que os impactos identificados foram analisados considerando o momento de ocupação do condomínio, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe analisar junto ao Município os itens elencados nas matrizes.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV

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
1720256272461

Página 1/1

1. Responsável Técnico
DIEGO CARLOS RATKE
Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1712809105
Carteira: PR-136517/D

2. Dados do Contrato
Contratante: **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
R JORGE MANSO DO NASCIMENTO TEIXEIRA, 975
APT 01 SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-500
CNPJ: 10.957.068/0001-17
Contrato: (Sem número) Celebrado em: 24/10/2025
Valor: R\$ 50.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço
R PAULO DE SIQUEIRA CORTES, 2321
LT: A-2 - QD: - - MATRÍCULA 43.991-2ª OF. SAO PEDRO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83005-030
Data de início: 24/10/2025 Previsão de término: 24/10/2029 Coordenadas Geográficas: -25,542861 x -49,196455
Proprietário: **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
CNPJ: 10.957.068/0001-17

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Execução de obra, Projeto] de edificação de alvenaria	9245,66	M2
[Execução de obra, Projeto] de sistema de esgoto/resíduos sólidos plano de gerenciamento de resíduos	9245,66	M2
[Execução de obra, Projeto] de coleta de resíduos sólidos da construção civil	9245,66	M2
[Execução de obra, Projeto] de sistema de redes de águas pluviais	9245,66	M2
[Laudo] 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
Ind. Fiscal: 09.116.0018.0000 - ELAB. E IMPL. DO PGRCC E RGRCC - EMPREENDIMENTO DESTINADO À COMÉRCIO 01

6. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.
Documento assinado eletronicamente por DIEGO CARLOS RATKE, registro Crea-PR-136517/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 24/10/2025 e hora 15h40.

7. 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.confes.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

da ART: R\$ 271,47 Registrada em: 24/10/2025 Valor Pago: R\$ 271,47

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 24/10/2025 17:00:15

CREA-PR
CREA-PR

Responsável Técnico:

DIEGO CARLOS RATKE

CREA 136.517 D/PR

Engenheiro Civil graduado pela PUC/PR em 2014

ART 1720256272461

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Síntese de Indicadores Sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2016. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/2074-np-sintese-de-indicadores-sociais/9221-sintese-de-indicadores-sociais.html>>. Acesso em: outubro de 2022.

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

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

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

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 107, de 19 de abril de 2016, e alterações pela Lei Complementar n. 110, de 16 de agosto de 2016, Lei Complementar n. 119, de 3 de abril de 2018, Lei Complementar n. 124, de 19 de julho de 2018, e Lei Complementar n. 143, de 31 de agosto de 2020. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: julho de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. Departamento de Educação Especial. Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: julho de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. Departamento de Educação Infantil. CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: julho de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. Departamento de Ensino Fundamental. Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: julho de 2023.

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/loais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: julho de 2023.

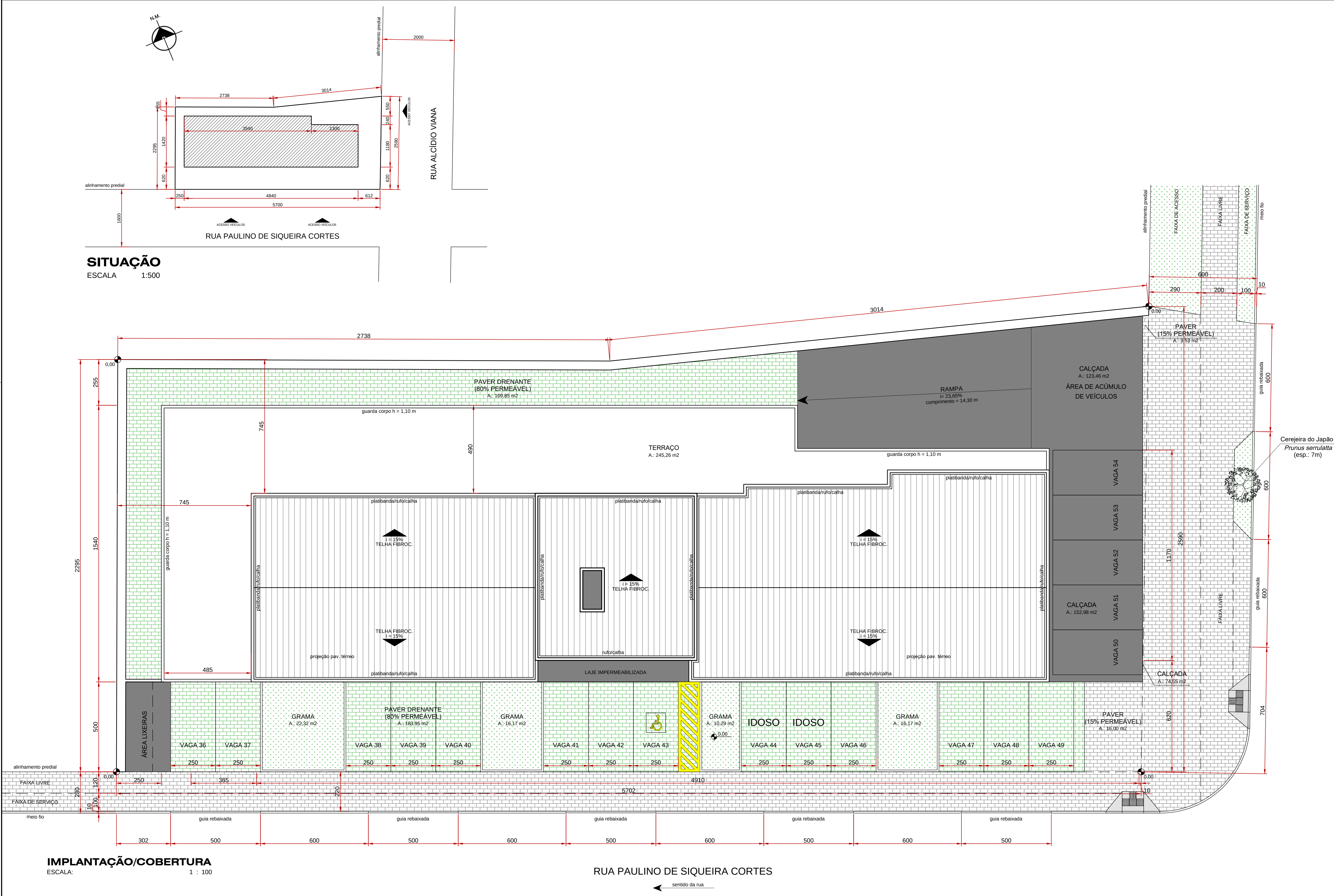
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. Base cartográfica atualizada e dados de equipamentos urbanos, comunitários, transporte público e sistema viário do Município de São José dos Pinhais fornecidos em mídia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

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

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

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

ANEXOS



VAGAS	QTD.
SUBSOLO	35
SUBSOLO - VAGAS DE GAVETA	8
PAV. TÉRREO	19
TOTAL	62

NOTA:

SERÁ CONSIDERADO 2 UNIDADES COMERCIAIS POR PAVIMENTO DESTINADO AO USO COMERCIAL. SENDO ENTÃO 15 PAVIMENTOS, TOTAL DE 30 UNIDADES COMERCIAIS.

UMA VAGA DE VEÍCULO POR UNIDADE COMERCIAL, TOTAL DE 30 VAGAS NECESSÁRIAS.

ESTATÍSTICA	
ÁREA A SER CONST. SUB-SOLO (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)	1.352,46 m2
ÁREA A SER CONST. PAV. TÉRREO (COMP. PARA COEF. DE APROV.)	448,76 m2
ÁREA A SER CONST. PAV. TÉRREO (NÃO COMP. PARA COEF. DE APROV.)	207,32 m2
ÁREA A SER CONST. 2º PAV. (COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)	588,56 m2
ÁREA A SER CONST. 3º PAV. (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)	138,60 m2
ÁREA A SER CONST. 3º PAV. (COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)	387,40 m2
ÁREA A SER CONST. 3º PAV. (NÃO COMPUTÁVEL PARA COEF. DE APROV.)	339,76 m2
ÁREA A SER CONST. PAV. TIPO 10x (COMP. PARA COEF. DE APROV.) (12 x 387,40m2)	4.648,80 m2
ÁREA A SER CONST. PAV. TIPO 10x (NÃO COMP. PARA COEF. DE APROV.) (12 x 94,50m2)	1.134,00 m2

ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA		9.245,66 m2	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3.172,14 m2	
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		6.073,52 m2	
ÁREA PAVER DRENANTE (80% PERMEÁVEL)		293,80 m2	
ÁREA DE GRAMA		64,95 m2	
ÁREA DE CALÇADA		276,44 m2	
ÁREA DE PAVER (15% PERMEÁVE)		16,00 m2	
ÁREA DE MURO		45,19 m2	
ÁREA DO TERRENO		1.352,46 m2	
TAXA DE OCUPAÇÃO	48,51 %	COEF. DE APROVEIT.	4,49
TAXA DE PERMEAB.	22,36 %	ALTURA MÁXIMA	54,80 m
COEF. DE APROVEIT. A SER ADQUIRIDO POR COMPRA DE POTÊNCIAL CONSTRUTIVO			1,49

	RUA PAULO DE SIQUEIRA CORTES	RUA ALCÍDIO VIANA
RECUE LEGAL:	0,00 m	0,00 m
RECUE EFETIVO:	5,00 m	0,10 m

LOTE:	A-2	QUADRA:	--	ZONEAMENTO:	ZC2	REGISTRO:	43.991 - 2º OF.
CIDADE:	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	PLANTA:	SÃO PEDRO	INDICAÇÃO FISCAL:	09.109.0018.0000		

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE		REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	PAVIMENTAÇÃO ASFALTO
		REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR	TRANSPORTE COLETIVO
		REDE TELEFÔNICA	COLETA DE LIXO (P.M.S.J.P.)
GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS		REDE DE ESGOTO - VIA SANEPAR	

NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

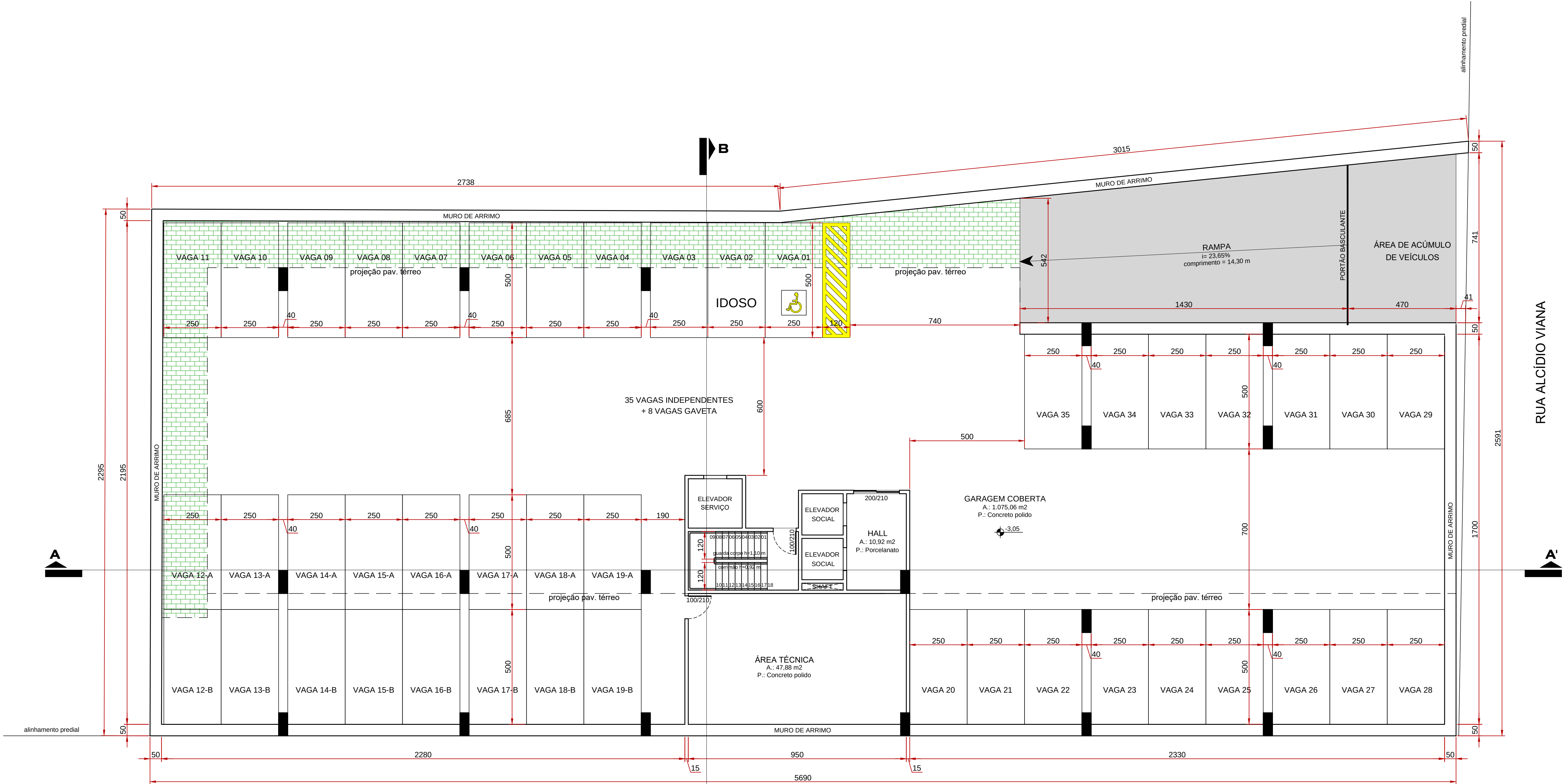
VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:

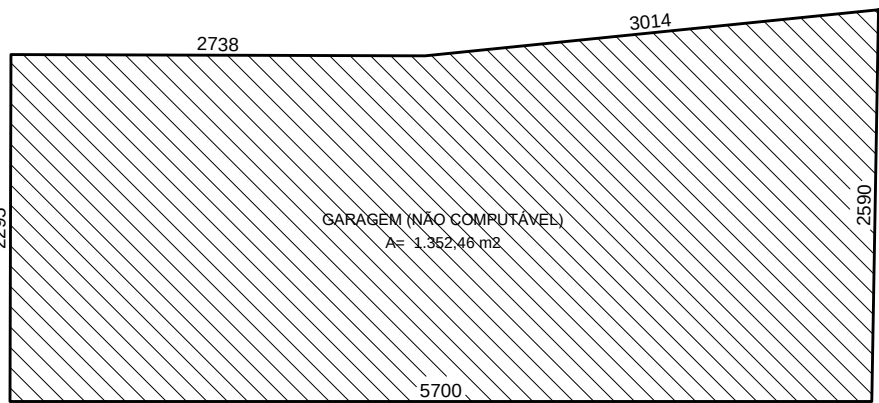
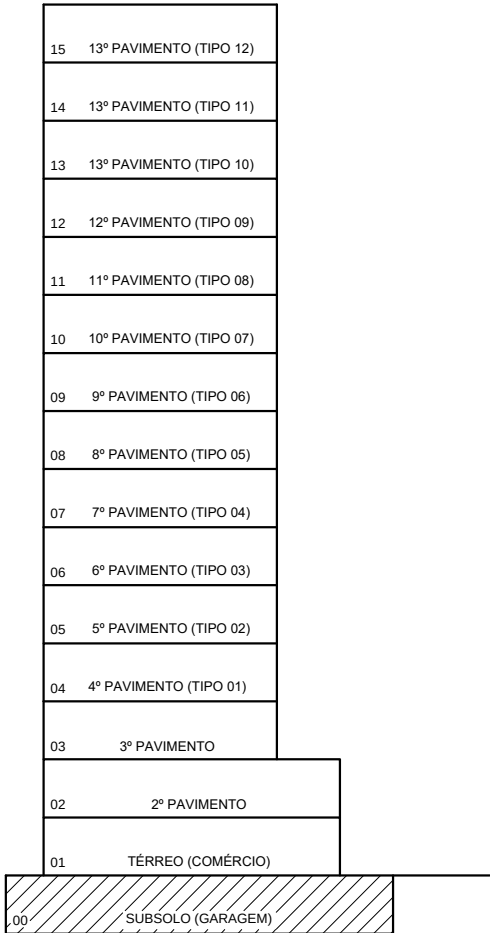
EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01

15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

 Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915 São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069 benoengenharia@benoengenharia.com.br	CONTEÚDO:		PROJETO ARQUITETÔNICO	
	IMPLANTAÇÃO/COBERTURA SITUAÇÃO / ESTATÍSTICA			
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:	DESENHO:	ESCALA:	DATA:	01/09
	FERNANDA MIKOS	INDICADA	MARÇO/2025	
	PROPRIETÁRIO:	PRANCHA:		
	DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.		GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.957.068/0001-17	



PLANTA SUB-SOLO
ÁREA A SER CONSTRUÍDA: 1.352,46 m2
(NÃO COMPUTÁVEL)
ESCALA: 1 : 100



- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- ÁREA COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

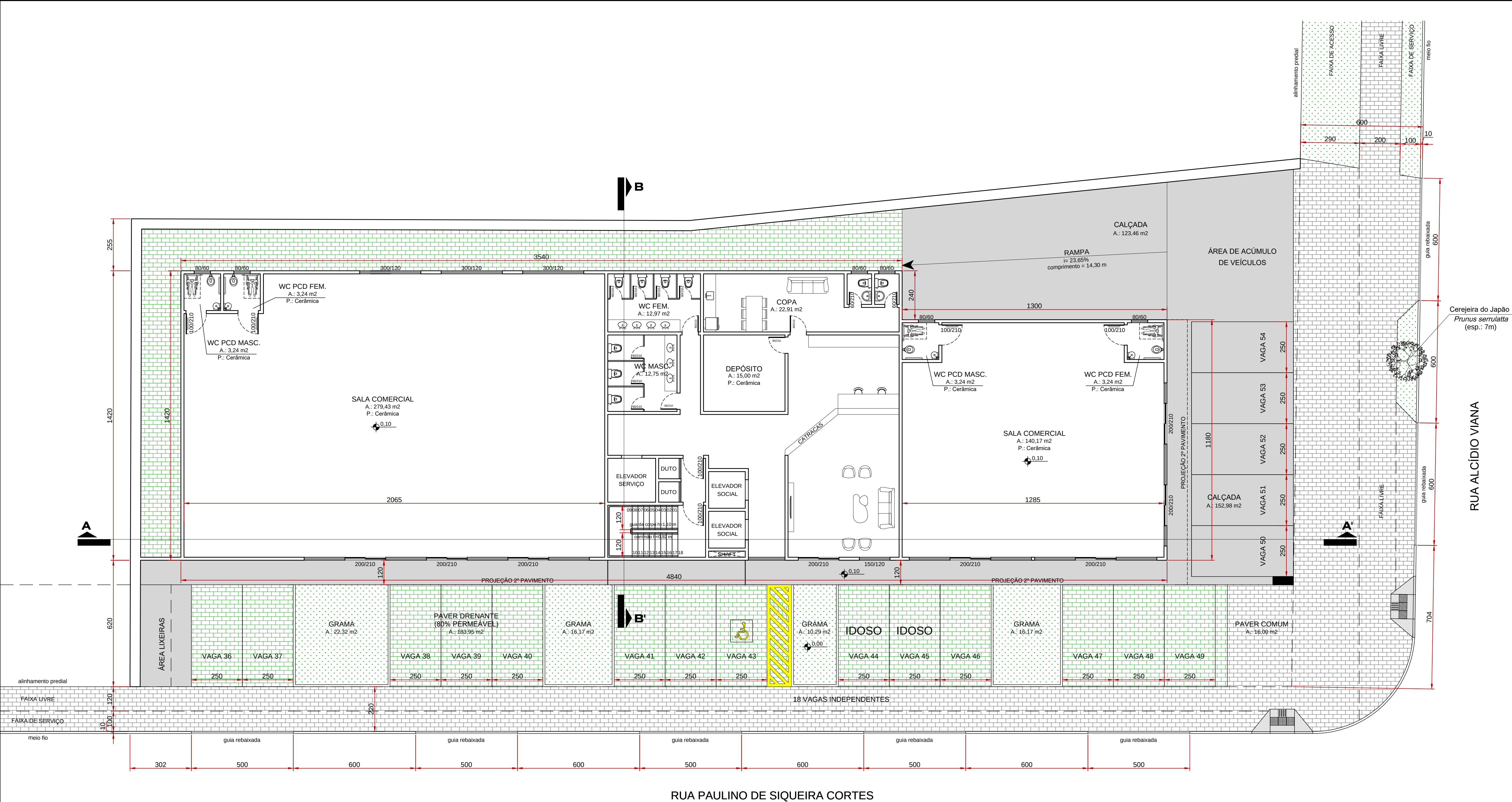
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

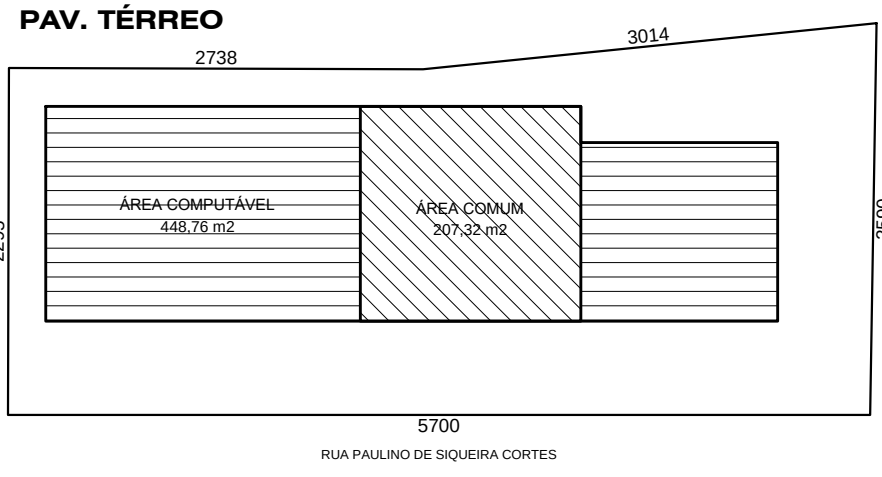
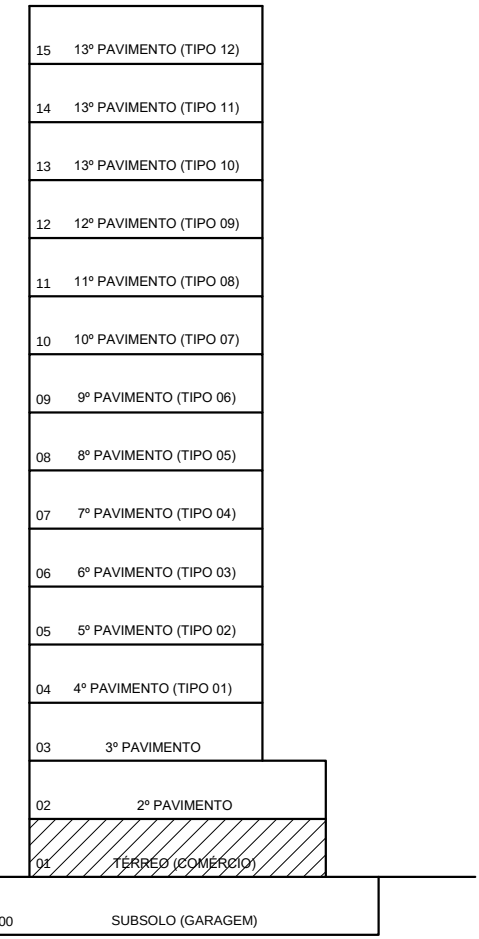
OBRA:

EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01
15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

 Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915 São José dos Pinhais - PR - (41) 3263-4069 benoengenharia@benoengenharia.com.br	CONTEÚDO:		
	PROJETO ARQUITETÔNICO		
	PLANTA SUBSOLO		
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:	DESENHO:	ESCALA:	DATA:
	FERNANDA MIKOS	INDICADA	MARÇO/2025
PROPRIETÁRIO:		PRANCHA:	
DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.		GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.957.068/0001-17	



PLANTA PAVIMENTO TÉRREO
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (COMPUTÁVEL): 448,76 m²
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (NÃO COMPUTÁVEL): 207,32 m²
ÁREA TOTAL A SER CONTRUÍDA: 656,08 m²
ESCALA: 1 : 100



ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ÁREA COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

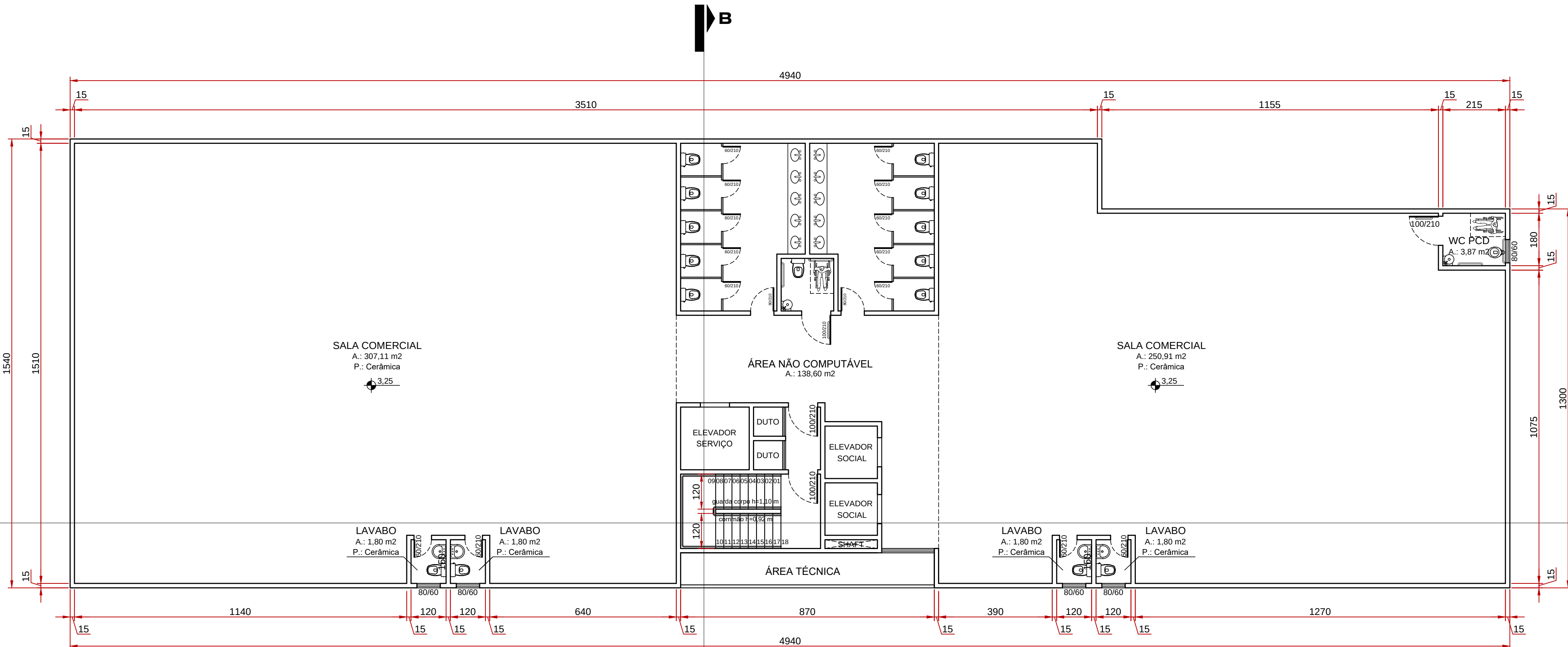
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

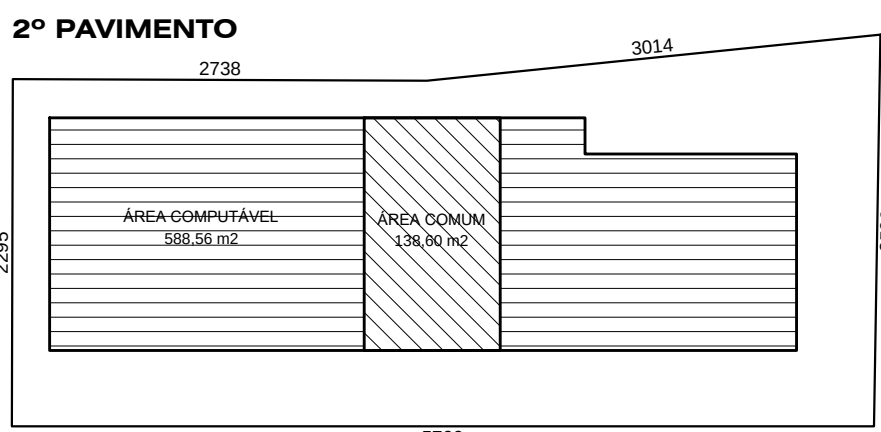
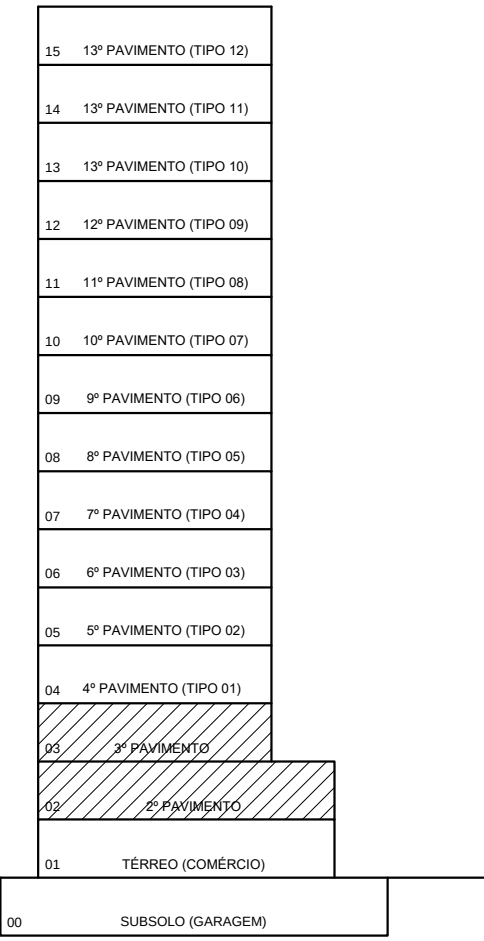
VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	06/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:
EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01
15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

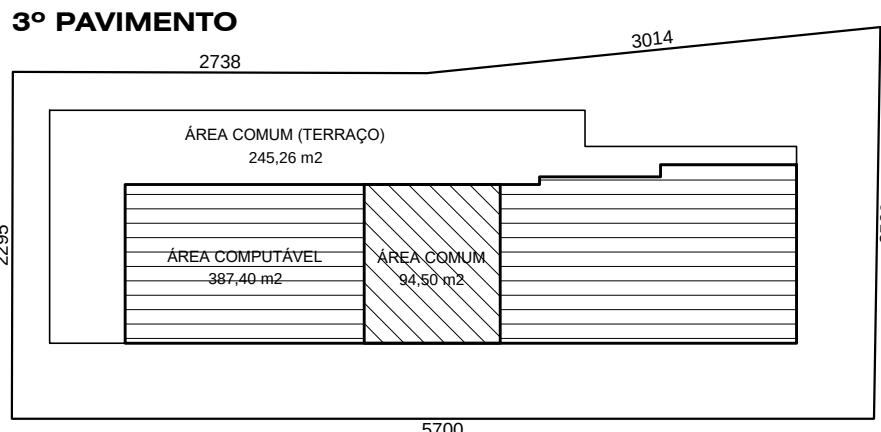
 Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915 São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069 benoengenharia@benoengenharia.com.br	PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTA PAVIMENTO TÉRREO (COMERCIAL)		
	DESENHO: FERNANDA MIKOS	ESCALA: INDICADA	DATA: MARÇO/2025
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:	PROPRIETÁRIO:		PRANCHA: 03/09
DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.	GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.957.068/0001-17		



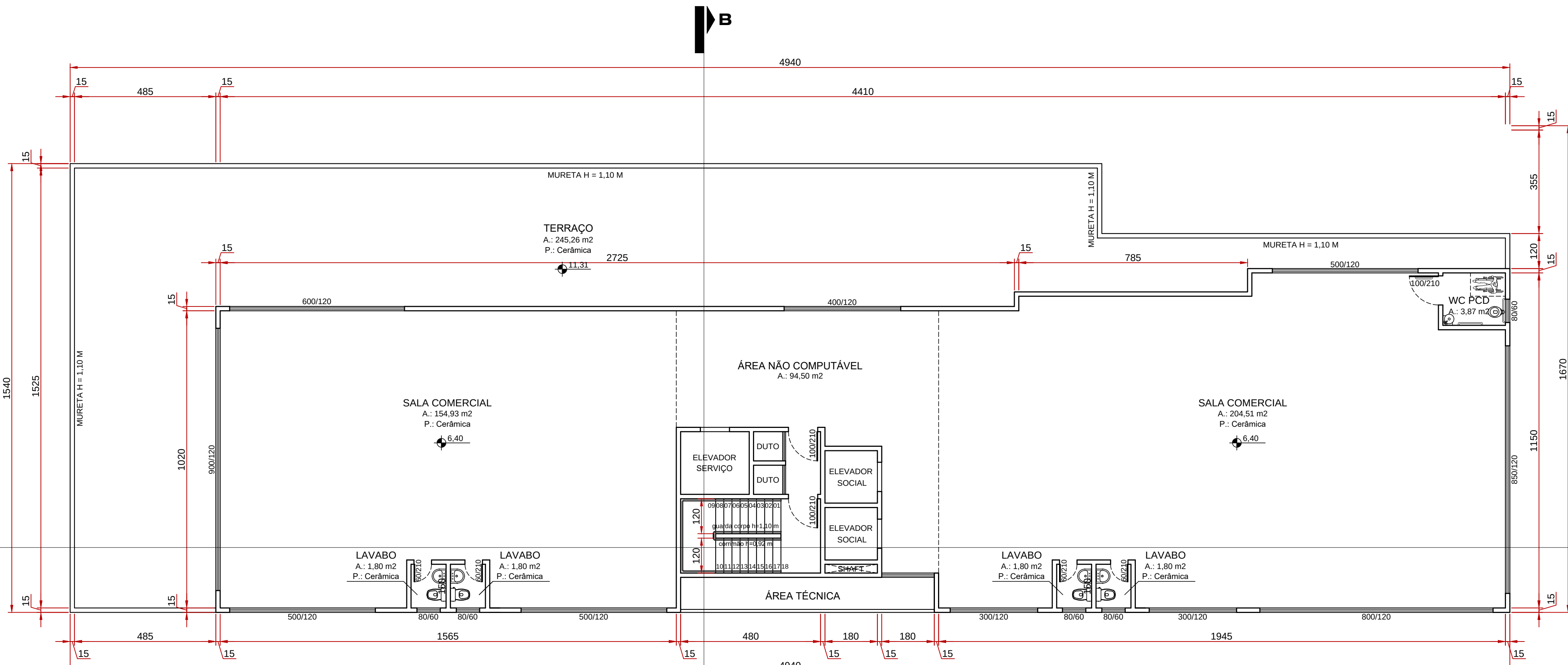
PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (COMPUTÁVEL): 588,56 m²
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (NÃO COMPUTÁVEL): 138,60 m²
ÁREA TOTAL A SER CONTRUÍDA: 727,16 m²
ESCALA: 1 : 100



ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ÁREA COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ÁREA COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (COMPUTÁVEL): 387,40 m²
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (NÃO COMPUTÁVEL): 94,50 m²
ÁREA A SER CONSTRUÍDA TERRAÇO (NÃO COMPUTÁVEL): 245,26 m²
ÁREA TOTAL A SER CONTRUÍDA: 727,16 m²
ESCALA: 1 : 100

NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTERIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

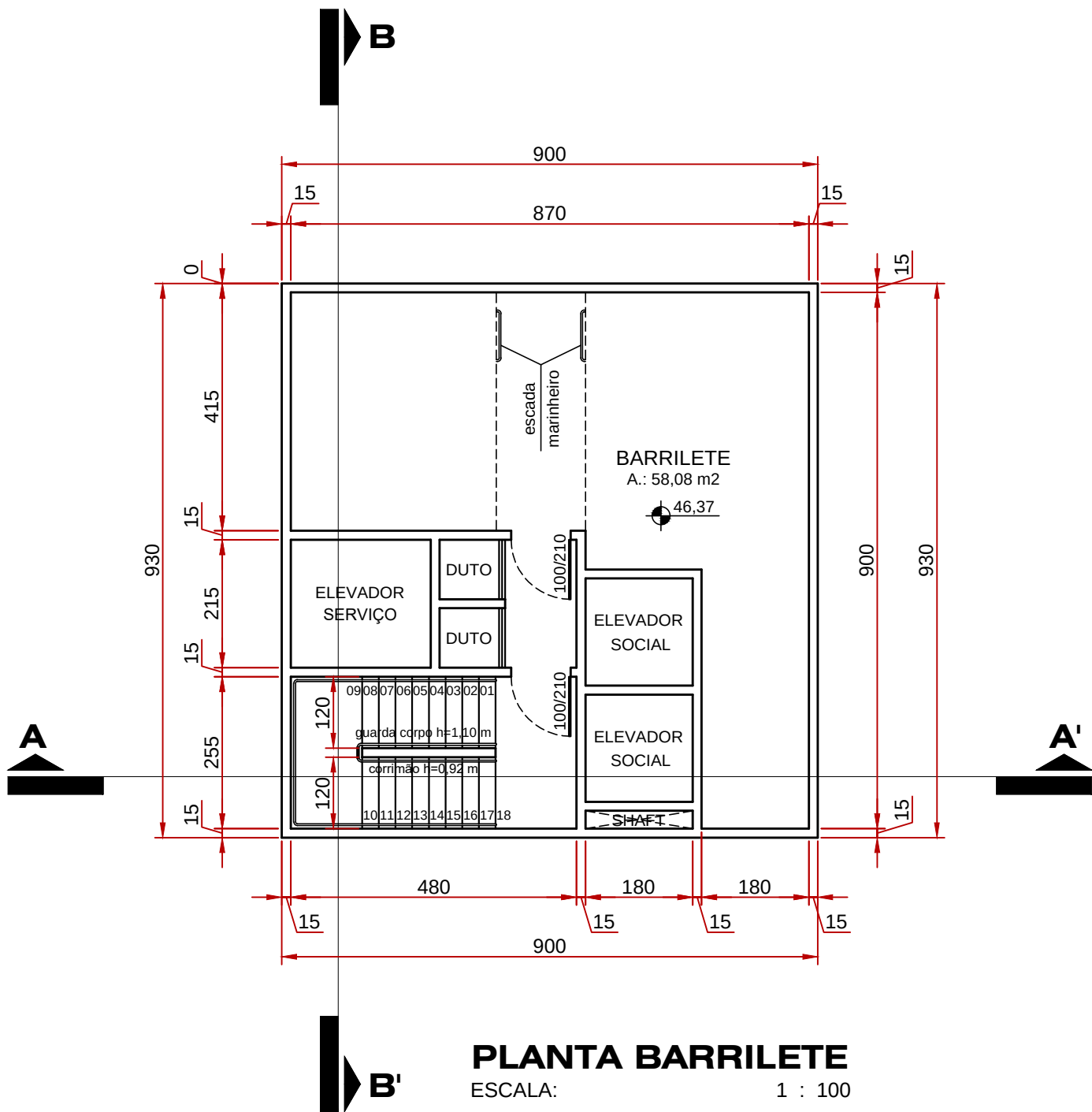
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

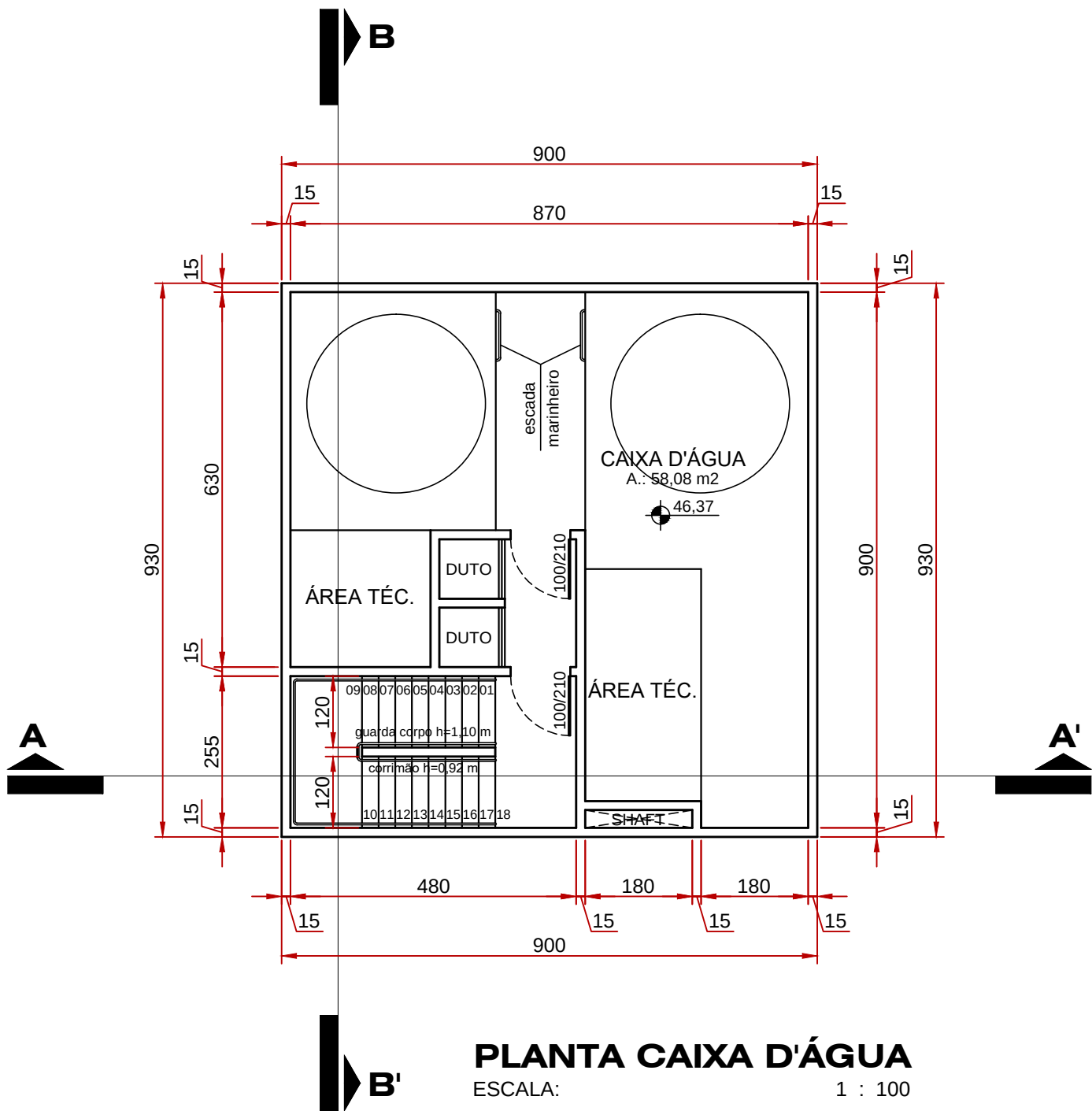
VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:
EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01
15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

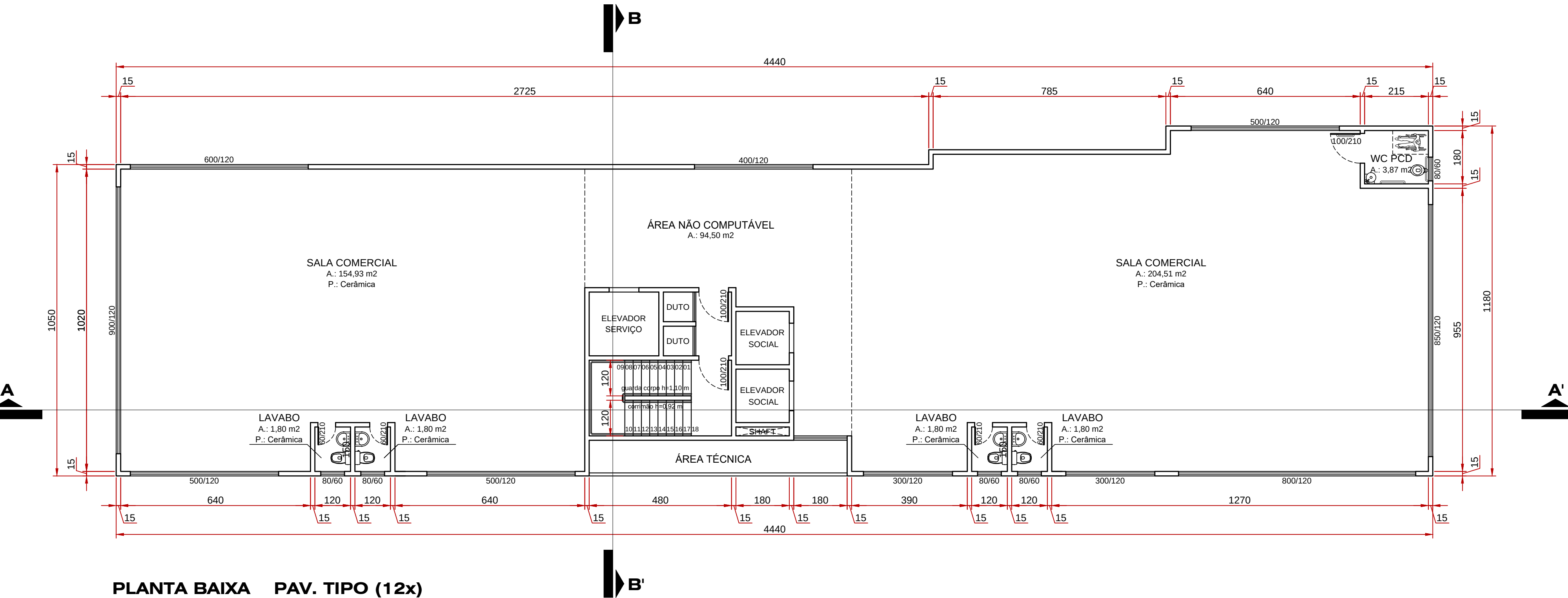
 Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915 São José dos Pinhais - PR - (41) 3263-4069 benoengenharia@benoengenharia.com.br		PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO	
DESENHO: FERNANDA MIKOS	ESCALA: INDICADA	DATA: MARÇO/2025	04/09
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO: DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR	PROPRIETÁRIO: GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.957.068/0001-17	PRANCHA:	



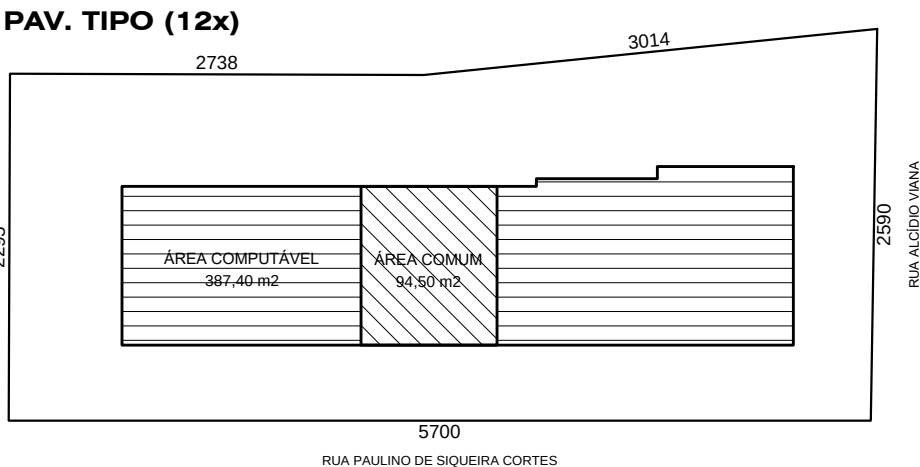
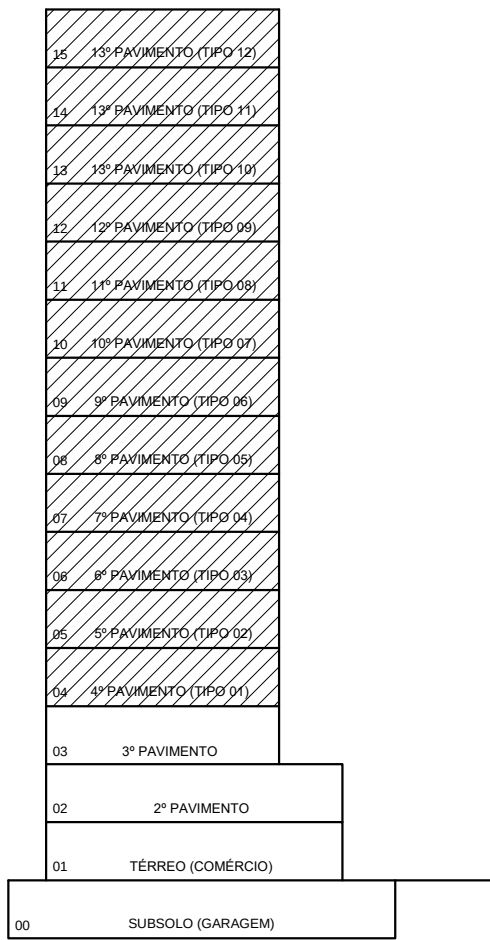
PLANTA BARRILETE
ESCALA: 1 : 100



PLANTA CAIXA D'ÁGUA
ESCALA: 1 : 100



PLANTA BAIXA PAV. TIPO (12x)
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (COMPUTÁVEL): 387,40 m²
ÁREA A SER CONSTRUÍDA (NÃO COMPUTÁVEL): 94,50 m²
ÁREA TOTAL A SER CONTRUÍDA: 481,90 m²
ESCALA: 1 : 100



- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- ÁREA COMPUTÁVEL PARA COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

- NOTAS:
- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
 - O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA
 - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:

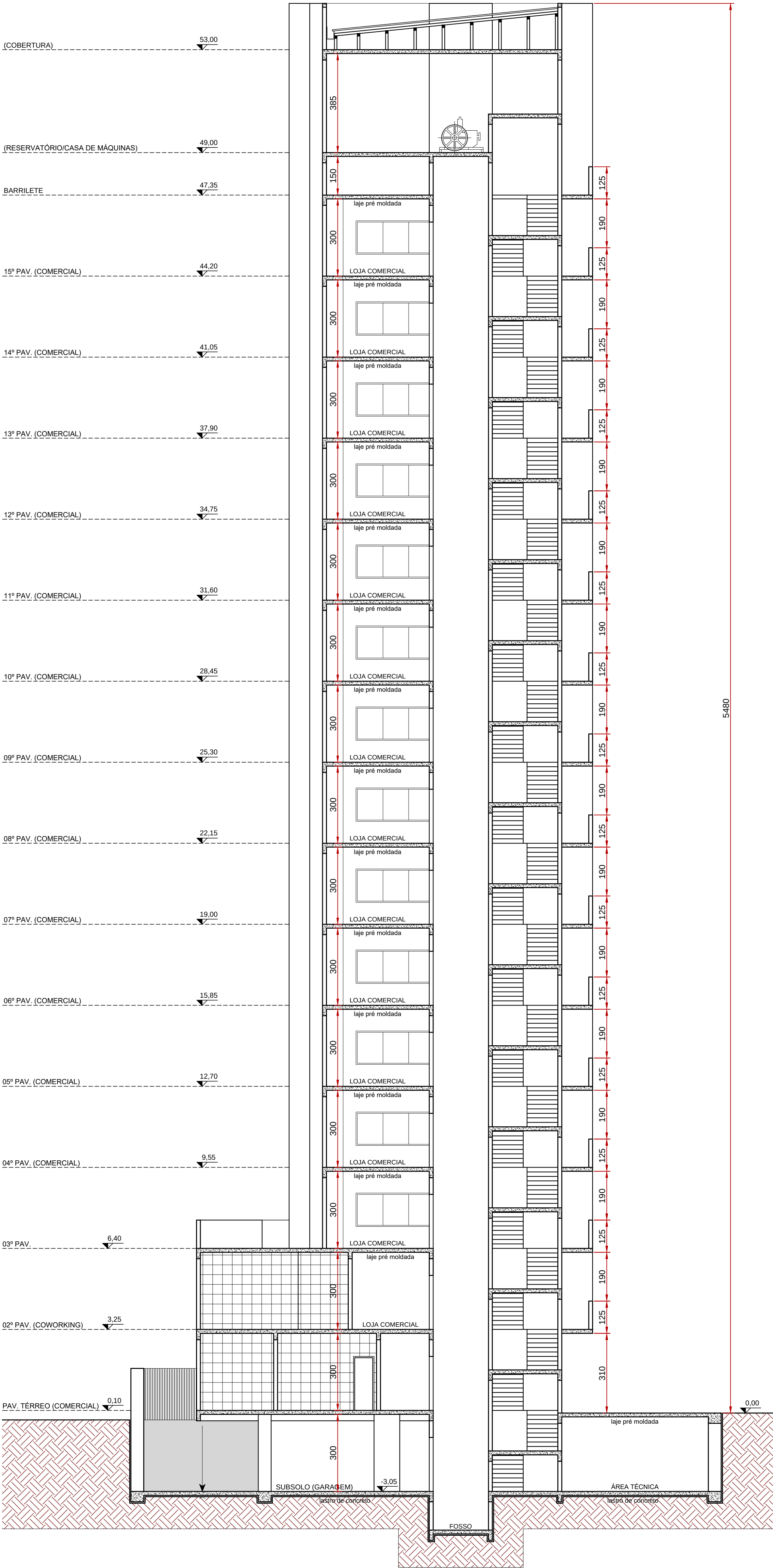
EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01
15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

	CONTEÚDO:		
	PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTA PAVIMENTO TIPO (12x) PLANTA BARRILETE PLANTA RESERVATÓRIO		
DESENHO: FERNANDA MIKOS	ESCALA: INDICADA	DATA: MARÇO/2025	
AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:		PROPRIETÁRIO:	PRANCHA:
DIEGO CARLOS RATKE ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.		GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.957.068/0001-17	05/09



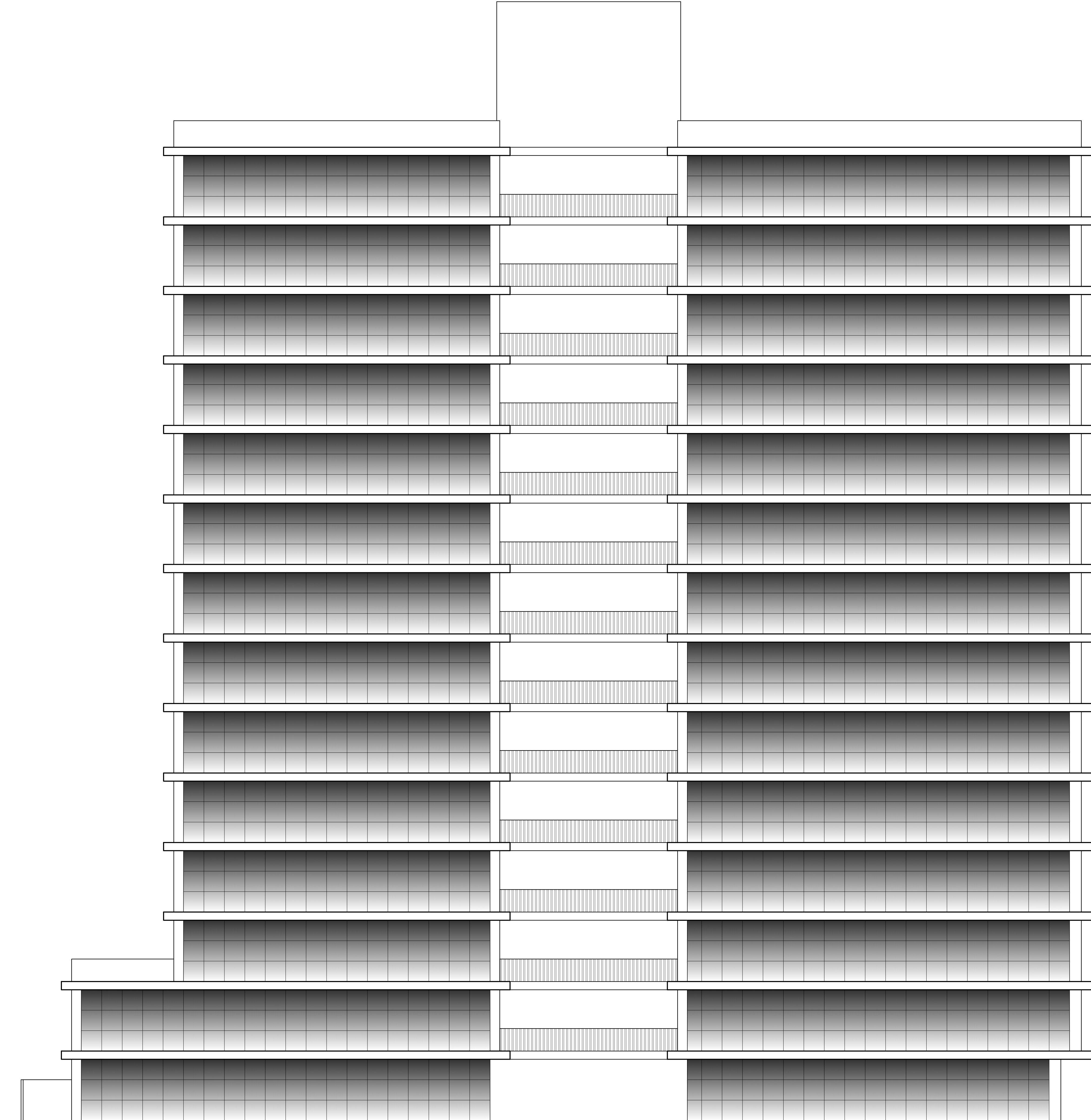
CORTE A A'
ESCALA 1:100

NOTAS:				- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CODIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETARIO E AUTOR DO PROJETO. - O PROPRIETARIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA. - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.			
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.							
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:							



CORTE B B'
ESCALA 1:100

NOTAS:				- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
				- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
				- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.
DECLARAÇÃO: Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.				
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:				



ELEVAÇÃO RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTES
ESCALA 1:100

NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.

- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.

- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO:

Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:

ELEVAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01

15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

Beno

PROJETOS

Desde 2005

Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3253-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br

AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:

DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

CONTEÚDO:

PROJETO ARQUITETÔNICO

ELEVAÇÃO RUA PAULINO DE SIQUEIRA CORTES

DESENHO:	ESCALA:	DATA:
FERNANDA MIKOS	INDICADA	MARÇO/2025

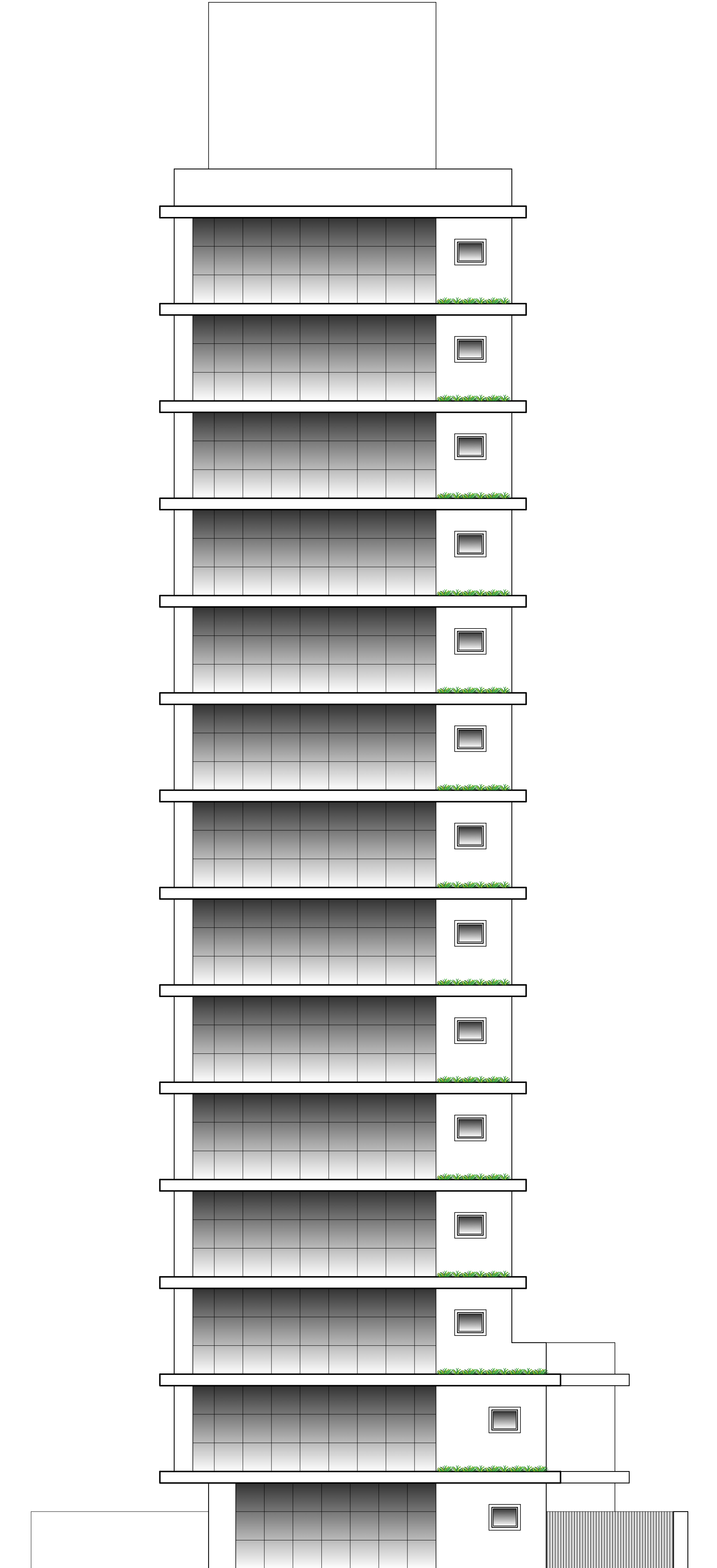
PROPRIETÁRIO:

GESSE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 10.957.088/0001-17

PRANCHA:

08/09

22072



ELEVAÇÃO RUA ALCÍDIO VIANA
ESCALA 1:100

NOTAS:

- TODAS AS MEDIDAS, COTAS E ÁREAS, BEM COMO O ATENDIMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS (LEI 105/2016) SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO.
- O PROPRIETÁRIO E O RESPONSÁVEL TÉCNICO, RESPONSABILIZAM-SE EM ASSEGURAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ADEQUADAS, PARA A FINALIDADE A QUE SE DESTINA A OBRA.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM CENTÍMETROS, EXCETO QUANDO ESPECIFICADO.

DECLARAÇÃO:

Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou posse do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS:

VERSÃO:	RESPONSÁVEL:	DESCRIÇÃO:	DATA:
V03	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	05/04/2024
V04	FERNANDA	Alteração Arquitetônico	31/03/2025
V05	FERNANDA	Correção Prefeitura	14/04/2025

OBRA:

EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA PARA COMÉRCIO 01
15 PAVIMENTOS + SUBSOLO

Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 915
São José dos Pinhais - PR - (41) 3283-4069
benoengenharia@benoengenharia.com.br

CONTEÚDO:

PROJETO ARQUITETÔNICO

ELEVAÇÃO RUA ALCÍDIO VIANA

DESENHO:	ESCALA:	DATA:
FERNANDA MIKOS	INDICADA	MARÇO/2025

AUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO E EXECUÇÃO:

PROPRIETÁRIO:

PRANCHA:

DIEGO CARLOS RATKE
ENG. CIVIL - CREA - 136.517 - D - PR.

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 10.957.068/0001-17

09/09

22072



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

2.º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR

CPF N.º 592.909.359/87

Registro Geral

FICHA

01/43.991

Matricula N.º 43.991

RUBRICA

Elo

IMÓVEL:- Lote de terras A-2 (A-Dois) da subdivisão do lote A - situado no lugar LAVA PÉS, do quadro urbano desta cidade e comarca, medindo 1.352,46 metros quadrados, medindo 57,00 metros e rumo 52º05'SE de frente para a rua Paulino de Siqueira Cortes; 25,90 metros e rumo 38º51'NE de frente para a rua Alcídio Viana; 30,14 metros e rumo 57º53' NO, 27,38 metros e rumo 51º54'NO pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, digo, de quem da rua Alcídio Viana olha o imóvel, divide na primeira medida, com Claudio Nesello na segunda com o lote A-1 desta subdivisão, finalmente 22,95 metros e rumo 38º06' SO pelo lado esquerdo de quem da rua Paulino de Siqueira Cortes olha o imóvel, divide com Maria Bastos Zen .-.-.-.-.-.

PROPRIETÁRIO:- PEDRO KOSISKI, brasileiro, casado, industrial, portador da C.I. nº 585.288-Pr. e C.P.F. nº 109.306.209-68 residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO:- R-1-43.089 deste Cartório.-

Dou fé. São José dos Pinhais, 28/setembro/1989. *Elo* OFICIAL.

R-1-M-43.991 - Protocolo nº 48.894.-

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.18/19 do livro nº 164, em data de 23/10/92, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo o presente registro para constar que os proprietários: PEDRO KOSISKI, já qualificado, e sua mulher MARLI KOSISKI, brasileira, professora, port.da C.I.RG nº 1.032.787-3-Pr e do CPF/MF nº 705.777.909/78, residente nesta Cidade, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para **REOMAR CONSTRUÇÃO CIVIL E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Rui Barbosa nº 2410, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 77.505.717/0001-10.- VALOR: Cr\$.450.000.000,00- (quatrocentos e cinquenta milhões de cruzeiros).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Custas:(2.520,000 VRC).- O referido é verdade e dou fé. São José dos Pinhais, 23 de Dezembro de 1.992 *Dalla Riva* (OFICIAL)

R-2-Matrícula nº 43.991.-

(Protocolo nº 66.012)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 128/98 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por PEDRO KOSISKI contra **REOMAR CONSTRUÇÃO CIVIL E EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRO;** - procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado em favor do exequente supra, para assegurar dívida devida ao mesmo, cujo imóvel encontra-se depositado em mãos do executado, Sr. MANOEL DA ROCHA.- VALOR: (não consta).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 31 de Março de 1.998 *Dalla Riva* (OFICIAL)

R-3-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 80.633 - Em,17/05/2004)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 2126/2003 de Execução Fiscal, ajuizada pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS contra **REOMAR CONSTRU-**

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA N.º

43.991

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



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

CONTINUAÇÃO

ÇÃO CIVIL E EMPREENDIMENTOS LTDA; procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente.- VALOR: R\$.21.055,19.- DEPOSITÁRIO: Luiz Ernani Setim.- O recolhimento do FUNREJUS deverá ser feito na ocasião do cancelamento do presente.- Custas:(1260 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 17 de Maio de 2004 *R. Dalla Riva* (O F I C I A L)

AV-4-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 88.546 - Em,22/06/2007)

CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº 2.306/2007, datado de 20/06 / 2007, assinado pelo Dr. IVO FACCENDA, MM.Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca; procedo este registro para constar,digo, proceço do esta averbação para constar o cancelamento da **PENHORA** objeto do R-2 desta matrícula.- Custas:(630 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de Junho de 2007 *Muller* (OFICIAL)

R-5-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 88.547 - Em,22/06/2007)

ARREMATACÃO: Nos termos da Carta de Arrematação assinada pelo Dr. IVO FACCENDA, MM.Juiz de Direito desta Comarca,extraída dos autos nº 128/1998; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **ARREMATADO** à favor de **PEDRO KOSISKI**, brasileiro, do comércio, port.da C.I.RG nº 585.288-Pr e do CPF/MF sob nº 109.306.209/68, casado sob o regime de comunhão universal de bens aos 31/05/1975, com **MARLI KOSISKI**, brasileira, professora aposentada, port.da C.I.RG nº 1.032.787-3-Pr e do CPF/MF nº 705.777.909/78, residentes à Rua Izabel a Redentora, nº 2361, Aptº 1-B, nesta Cidade.- VALOR: R\$.700.000,00(setecentos mil reais).- CONDIÇÕES: as da Carta de Arrematação.- Apresentou-me o ITBI e FUNREJUS, quitados.- **OBSERVAÇÃO:** permanece inalterada a **PENHORA** objeto do R-3. Encontra-se no arquivo, pendente de registro, o Mandado Judicial, referente aos autos 1490/2005 de Ação de Medida Cautelar de Sequestro c/c Liminar, oriundo da Vara de Registros Públicos desta Comarca, requerida por **DEZENIR RIBEIRO DA ROCHA** contra **MANOEL DA ROCHA**.- Dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de Junho de 2007 *Muller* (O F I C I A L)

R-6-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 90.547 - Em,15/02/2008)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 776/2006 de Ação de Execução Fiscal, ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS** contra **REOMAR CONSTRUÇÃO CIVIL E EMPREENDIMENTOS LTDA;** procedo este registro para constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO**.- VALOR DA CAUSA: R\$.16.119,38 em 17/08/2006.- DEPOSITÁRIO: Luiz Ernani Setim.- O recolhimento do FUNREJUS deverá ser feito na ocasião do cancelamento do presente.- Custas: (1260 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de Fevereiro de 2008 *R. Dalla Riva* (OFICIAL)

R-7-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 106.776 - Em,21/03/2013)

PENHORA: Nos termos do Mandado Judicial contido no Ofício nº 66/2013, datado de 16/01/2013, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 0004137-31.2002.8.16.0035(635/2002) de

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>



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 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

02

RUBRICA

Matrícula Nº 43.991

Ação de Execução de Sentença, em que é autor: MARIA CLARET TREVISAN MAROCHI, e réu: MARLI KOSISKI; procedo este registro para constar que a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula pertencente à executada, foi **PENHORADA**.- **VALOR**: não consta.- **DEPOSITÁRIO**: Luiz Ernani Setim.- Apresentou-me a guia do FUNREJUS, quitada.- Custas: (1.260,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de abril de 2013. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-8-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 108.925 - Em, 22/11/2013)

P A R T I L H A: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 001/003 do Livro nº 0771-E, aos 11/09/2013 de Sobrepartilha dos bens deixados pelo falecimento de MARLI KOSISKI; procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **partilhado** da seguinte forma: para o Sr. **PEDRO KOSISKI**, brasileiro, viúvo, comerciante, portador da C.I.RG nº 585.288-PR e CPF/MF nº 109.306.209-68, residente e domiciliado na Rua Rua Izabel Redentora nº 2631, Centro, nesta Cidade; em pagamento de sua meação, a parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel; e aos herdeiros: **WLADEMIR KOSISKI**, brasileiro, casado com **MARCELI BRITTO KOSISKI**, pelo regime de comunhão parcial de bens aos 13/08/2010, ele administrador, portador da C.I.RG nº 6.128.977-1/PR e do CPF/MF nº 022.095.019-97; ela brasileira, fisioterapeuta, portadora da C.I.RG nº 6.848.316-6/PR e do CPF/MF nº 030.701.279-40, residentes e domiciliados na Rua Sócrates nº 76, Sobrado 04, nesta Cidade; e **JERUSA KOSISKI**, brasileira, casada com **FABIO DE OLIVEIRA HORST**, pelo regime de comunhão parcial de bens aos 02/12/2004, ela empresária, portadora da C.I.RG nº 6.125.724-1/PR e do CPF/MF nº 036.863.369-10; ele brasileiro, empresário, portador da C.I.RG nº 6.506.028-0/PR e do CPF/MF nº 003.741.609-02, residentes e domiciliados na Rua Manoel Alves de Oliveira nº 745, nesta Cidade.- **VALOR**: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).- **CONDIÇÕES**: as da escritura.- **OBSERVAÇÃO**: Permanecem inalteradas as **penhoras** objetos dos R-3, R-6 e R-7 desta matrícula.- Apresentaram-me as guias do ITCM e do FUNREJUS, quitada.- Custas: (4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2013. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-9-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 109.197 - Em, 23/12/2013)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos do Ofício nº 1582/2013, datado de 06/12/2013, expedido pela Secretaria da Fazenda Pública desta Comarca, extraído dos autos nº 0005398-94.2003.8.16.0035 (número antigo 2126/2003-2ª Vara Cível) de Execução Fiscal; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto do R-3 e suas anotações contidas nas observações do R-5 e do R-8 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2014. *[Assinatura]* (O F I C I A L).

AV-10-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 109.198 - Em, 23/12/2013)

C A N C E L A M E N T O: Nos termos do Ofício nº 1581/2013, datado de 06/12/2013, expedido pela Secretaria da Fazenda Pública desta Comarca, extraído dos autos nº 0008451-78.2006.8.16.0035 (número antigo 776/2006-1ª Vara Cível) de Execução Fiscal; procedo esta

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
43.991

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

CONTINUAÇÃO

averação para constar o **cancelamento da penhora** objeto do R-6 e sua anotação contida na observação do R-8 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2014. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-11-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 109.569 - Em, 24/02/2014)

CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº 301/2014, datado de 17/02/2014, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 635/2002; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto do R-7 e sua anotação contida na observação do R-8 desta matrícula.- Custas: (630 VRC - R\$.101,58).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 26 de fevereiro de 2014. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-12-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 109.684 - Em, 12/03/2014)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no 2º Serviço Notarial desta Cidade, às fls. 015/017, do Livro nº 0771-E, aos 11/09/2013; procedo este registro para constar que PEDRO KOSISKI; WLADEMIR KOSISKI e sua mulher MARCELI BRITTO KOSISKI; JERUSA KOSISKI e seu marido FABIO DE OLIVEIRA HORST; todos já qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, para **MACEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Ernesto Kilian nº 512, Silveira da Motta, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 08.855.908/0001-99.- **VALOR:** R\$.2.000.000,00 (dois milhões de reais).- **CONDIÇÕES:** as da escritura.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.817,80.- Custas: (4.312 VRC-R\$.679,65).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 17 de março de 2014. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-13-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 109.854 - Em, 03/04/2014)

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração da denominação social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, para **MACEN CONSTRUTORA LTDA**, bem como alterar ser endereço para: Rua Bruno Filgueira, nº 878, Batel, em Curitiba-PR.- Custas: (630 VRC-R\$.101,58).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de abril de 2014. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-14-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 110.976 - Em, 14/08/2014)

INTEGRALIZAÇÃO: Nos termos da Primeira Alteração Contratual devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20141959452 aos 24/04/2014; procedo este registro para constar que MACEN CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, **integralizou** o imóvel objeto desta matrícula, ao capital social da empresa: **SAINT PETER SPE INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Paulino de Siqueira Cortes nº 2.321, São Pedro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 19.326.309/0001-02.- **VALOR:** R\$.2.000.000,00 (dois milhões de reais).- **CONDIÇÕES:** as do

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>



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 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

03

RUBRICA

Matrícula Nº

43.991

Instrumento.- Apresentou a guia de isenção do ITBI e as Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$.679,65).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de setembro de 2014 *(Assinatura)* (O F I C I A L).-

AV-15-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 141.077 - Em, 02/12/2021)

EXISTÊNCIA DA AÇÃO: Nos termos do Mandado Judicial contido no Ofício nº 2125/2021-L, expedido pela 22ª Vara Cível de Curitiba-PR, aos 08/12/2021; procedo esta averbação para constar a existência da **Ação de Execução de Rescisão/Resolução - Procedimento Comum Cível**, contida nos autos nº 0008102-58.2021.8.16.0194, em que são autores: JERUSA KOSISKI HORTS; PEDRO KOSISKI; e WLADEMIR KOSISKI; e réus: MACEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR; SAINT PETER SPE INCORPORAÇÃO LTDA, cujo valor da causa é de R\$.3.005.000,00 (três milhões e cinco mil reais).- O recolhimento da guia do FUNREJUS, foi isento conforme determinação judicial- Custas: (1.260,00 VRC-R\$.isentas).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2021 *(Assinatura)* (OFICIAL).-

AV-16-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 151.327- Em, 26/10/2023)

INDICAÇÃO FISCAL: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Paíol de Baixo, em Campina Grande do Sul-PR, às fls. 250/253, do Livro nº 63-N, aos 17/10/2023; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a **Indicação Fiscal nº 09.109.0018.0000.-** 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, 08 de novembro de 2023 *(Assinatura)* (OFICIAL).-

R-17-Matrícula nº 43.991.- (Protocolo nº 151.327 - Em, 26/10/2023)

COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Distrital de Paíol de Baixo, em Campina Grande do Sul-PR, às fls. 250/253, do Livro nº 63-N, aos 17/10/2023; procedo este registro para constar que SAINT PETER SPE INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Joinville nº 2.705, São Pedro, em São José dos Pinhais-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 43.945.038/0001-40.- **VALOR: R\$.2.980.000,00** (dois milhões e novecentos e oitenta mil reais).- **CONDIÇÕES:** A parte declarou ter pleno conhecimento da **anotação da existência da ação.-** Apresentou-me as guias do ITBI nº 100309/2023 e 101356/2023 quitadas, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.5.960,00.- 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, 08 de novembro de 2023 *(Assinatura)* (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO

Matrícula nº
43.991

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

AV-18-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 152.233 - Em, 22/12/2023)

CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício datado de 11/12/2023, expedido pela 22ª Vara Cível de Curitiba-PR, extraído dos autos nº 0008102-58.2021.8.16.0194 de Procedimento Comum Cível; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da anotação da existência da ação** objeto da **AV-15**, bem como sua anotação nas condições do R-17 desta matrícula.- 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, 26 de dezembro de 2023. *[Assinatura]* (OFICIAL).-

AV-19-Matricula nº 43.991.- (Protocolo nº 159.147 - Em, 26 de março de 2025)

EXISTÊNCIA DA AÇÃO: Nos termos do Art. 828 da Lei nº 13.105/2015, e a requerimento instruído com a Certidão expedida pelo Cartório da 3ª Vara Cível desta Comarca, aos 06/02/2019; procedo esta averbação para constar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, contida nos autos nº 0000796-98.2019.8.16.0035, distribuída em 21/01/2019, em que é exequente: TELMO DORNELLES (CPF/MF nº 033.047.019-15); e executado: PEDRO KOSISKI (CPF/MF nº 109.306.209-68), cujo valor da causa é de R\$.587.187,01 (quinhentos e oitenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais, e um centavo).- Apresentou-me a guia de recolhimento do FUNREJUS, quitada no valor de R\$.1.174,37.- Custas: (1.260,00 VRC-R\$.349,02); ISS 2%: (R\$.6,98); Fundep 5%: (R\$.17,45); Selo: SFR12.e5Fhv.s4jt6-uhmeY.1125q, (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 31 de março de 2025. *[Assinatura]* (OFICIAL).-

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>



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

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 43.991 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 166890

São José dos Pinhais - PR, 21 de outubro de 2025.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N° SFRI2.N5qKv.Cojt6-wLdeM.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/ZS87N-6WLQC-CDB57-U9QX8>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. Nome do Proprietário: **AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA**

CNPJ: **43.945.038/0001-40**

Endereço: **RUA JOIVILLE, 2705, SÃO PEDRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.**

Representante Legal: **ALDOIR GESSI**

CPF: **057.505.479-49**

Lote: **A2**

Quadra: --

Bairro: **SÃO PEDRO**

Indicação Fiscal: **09.109.0018.0000**

Terreno (m²): **1.352,46 m²**

Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de São José dos Pinhais, sob nº. **43.991** do livro **01**.

2. Autorizo a **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

CNPJ: **10.957.068/0001-17**

Endereço: **RUA JORGE MANSOS DO NASCIMENTO TEIXEIRA, 975, APTO 01, PEDRO MORO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR.**

Representante Legal: **ALDOIR GESSI**

CPF: **057.505.479-49**

A **construir** no mencionado terreno.

Autorizo também, a **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** a requerer em seu nome, Alvará de Construção, bem como demais ações voltadas para obtenção de licenças e alvarás diversos e a averbação de sua expedição no Cartório de Registro de Imóveis todos especificamente sobre o imóvel acima mencionado.

São José dos Pinhais, 3 de novembro de 2025.

Assinaturas:

1. _____
AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA
ALDOIR GESSI

2. _____
GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ALDOIR GESSI



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



PR

NOME
ALDOIR GESSI



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
748196-9 SESP PR

CPF DATA NASCIMENTO
057.505.479-49 13/12/1950

FILIAÇÃO
JULIO DIAMANTINO GESSI

**ELOHA NOGUEIRA SILVA
GESSI**

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
02857302213

VALIDADE
22/04/2024

1ª HABILITAÇÃO
25/06/1969

OBSERVAÇÕES



ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SÃO JOSE DOS PINHAIS, PR

DATA EMISSÃO
23/04/2021

ASSINATURA DO EMISSOR

**50402154340
PR919764793**

PARANÁ

DENATRAN COMUTAR

VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL

2197441007

PROIBIDO PLASTIFICAR

2197441007



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.957.068/0001-17 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 06/07/2009
NOME EMPRESARIAL GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE ME	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R JORGE MANSOS DO NASCIMENTO TEIXEIRA	NÚMERO 975	COMPLEMENTO APT 01
CEP 83.005-500	BAIRRO/DISTRITO PEDRO MORO	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS
		UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (41) 3382-7989	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 06/07/2009	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **04/02/2022** às **11:16:20** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

KALYNE STRAFIT DE OLIVEIRA MARTINS, brasileira, natural de Curitiba/Pr, nascida em 07/03/1984, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliada à Rua Joinville, 2705, Ap 01, São Pedro, CEP 83005-500, em São José dos Pinhais, Pr, portadora da carteira de identidade RG nº 6.957.360-6, emitida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná, inscrita no CPF/MF sob o nº 044.666.909-10 e CNH 02878959369 emitida pelo Departamento Nacional de Trânsito..

ALDOIR GESSI JUNIOR, brasileiro, natural de Pato Branco/Pr, nascido em 03/11/1986, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 975, São Pedro, CEP 83005-500, em São José dos Pinhais, Pr, portadora da carteira de identidade RG nº 7.278.718-8, emitida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná e inscrito no CPF/MF sob o nº 055.226.289-79.

Os acima qualificados, **RESOLVEM**, através deste instrumento particular de contrato constituir uma sociedade empresária, e que será regida por este contrato social, pelo CC/2002, Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 e com a Regência Supletiva da Lei nº 6.404/76, conforme faculta o 1º do art. 1.053 da Lei nº 10.406 e pelas condições seguintes:

1. DA DENOMINAÇÃO, DA SEDE E FORO JURÍDICO.

CLAUSULA PRIMEIRA: A sociedade, constituída sob a forma de sociedade empresária, limitada, e com a denominação de **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, que terá a sua sede, foro na Rua Jorge Mansos do Nascimento Teixeira, 975 – Apto. 01, Pedro Moro, CEP 83005-500, em São José dos Pinhais, Pr,.

2. DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO OBJETO SOCIAL

CLAUSULA SEGUNDA: O prazo de duração da sociedade é indeterminado. Iniciando suas atividades a partir da data de arquivamento de seus atos constitutivos.

CLAUSULA TERCEIRA: A sociedade tem por objeto o ramo de atividade de: construtora de obras e incorporadora de empreendimentos imobiliários.

3. DO CAPITAL SOCIAL E DAS QUOTAS SOCIAIS

CLAUSULA QUARTA: O capital social, inteiramente subscrito e realizado na forma prevista neste ato, na importância total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), integralmente realizado, dividido em 50.000 (cinquenta Mil) quotas, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), as quais são subscritas pelos sócios em moeda corrente do país da seguinte forma:

SÓCIOS	(%)	QUOTAS	VALOR
KALYNE STRAFIT DE OLIVEIRA MARTINS	99.00	49.500	49.500,00
ALDOIR GESSI JUNIOR	1.00	500	500,00
TOTAL	100.00	50.000	50.000,00

PARAGRAFO PRIMEIRO: A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social subscrito ou integralizado.

PARAGRAFO SEGUNDO: As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade.

PARAGRAFO TERCEIRO: As quotas não poderão ser alienadas, caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravada, total ou parcialmente, a qualquer título, salva com autorização de sócios que representem a maioria absoluta do capital social. A cessão das quotas obedecerá ao procedimento estabelecido na **Clausula quinta**.



GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

PARAGRAFO QUARTO: As novas subscrições e integralizações de quotas, que impliquem em um encaixe superior ao valor nominal das quotas, serão, este sobre preço, considerados como agio na emissão de quotas, e escriturados como reserva de capital.

4. DA CESSÃO DE QUOTAS, DO DIREITO DE PREFERENCIA E ADMINISTRAÇÃO.

CLAUSULA QUINTA: As quotas sociais e os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos a terceiros após terem sido ofertados preferencialmente aos sócios atuais segundo o seu percentual de participação, com prazo de 30 (trinta) dias, para exercerem o direito de preferência. Após o prazo, se em igualdade de condições, podem ser ofertadas a terceiros, estranhos a sociedade. A notificação conterá a quantidade quotas e/ou o direito de subscrição e o preço por elas proposto.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Se todos os sócios manifestarem seu direito de preferência, a cessão das quotas e/ou direitos de subscrição se fará na proporção das quotas que então possuírem. Se nem todos exercerem o direito de preferência, os demais sócios poderão, no prazo adicional de 10 (dez) dias, adquirir, pro-rata, as quotas e/ou direitos que sobejarem.

PARAGRAFO SEGUNDO: O sócio remanescente poderá exercer o seu direito de preferência, tomando para si as quotas, pelo prazo máximo de 180 dias, sob pena de dissolução da sociedade, conforme os artigos 1044 c/c 1033, IV da lei 10406/2002.

PARAGRAFO TERCEIRO: Decorrido o prazo de preferência, e assumida pelos sócios, ou por terceiros, a totalidade do aumento, haverá assembléia dos sócios para que seja aprovada a modificação do contrato, nos termos do art. 1.081 da lei 10.406/2002.

PARAGRAFO QUARTO: Não exercido o direito de preferência pelos sócios, o cedente está automaticamente autorizado a efetivar a cessão a terceiro, pelo preço mínimo indicado anteriormente.

PARAGRAFO QUINTO: Se não efetivada a cessão nesse preço ofertado e persistir o sócio na intenção de alienar suas quotas sociais, todo o procedimento, referente ao exercício do direito de preferência, terá que ser renovado e repetido, tendo em vista a nova oferta de preço mínimo.

PARAGRAFO SEXTO: A sociedade será administrada pelos sócios **KALYNE STRAFIT DE OLIVEIRA MARTINS**, na qualidade de **Administrador**. O Administrador é considerado investido em sua função na data de assinatura deste contrato social.

PARAGRAFO SÉTIMO: O Administrador será dispensado de caução e poderão ser destituídos da função, sem direito a qualquer indenização, por deliberação de no mínimo 2/3 dos titulares do capital social, conforme previsto no art. 1.061 da Lei 10.404/2002.

PARAGRAFO OITAVO: A sua destituição se opera pela aprovação em assembléia de titulares de no mínimo 2/3 do capital social, que deve ser averbada no registro competente no prazo Máximo de 10 dias. A renúncia dos administradores se torna eficaz em relação a sociedade no momento de sua comunicação escrita e em relação a terceiros após a averbação na Junta Comercial.

PARAGRAFO NONO: O uso da denominação social é privativo dos administradores nomeados e responde solidária e ilimitadamente por culpa presumível por imperícia ou desídia e dolo, pelos atos praticados contra este estatuto ou determinações da lei.

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

PARAGRAFO DECIMO: Na mesma assembléia de quotistas que destituir o administrador, outro será eleito e empossado.

PARAGRAFO DECIMO PRIMEIRO: O administrador declara não estar impedido por lei, que não praticou crime falimentar, de prevaricação, suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: O administrador tem o dever de diligência, de lealdade e de informar, e é obrigatório a prestar aos demais sócios, contas justificadas de sua administração, apresentando-lhes balancetes mensais, inventário anual e outros esclarecimentos julgados oportunos.

PARAGRAFO DECIMO TERCEIRO: O administrador receberá um *pró-labore* mensal, fixado em reunião ou assembléia de sócios, pela maioria absoluta.

PARAGRAFO DECIMO QUARTO: A administração é atribuída todo o poder necessário à realização do objeto da sociedade. Internamente, são atribuídos os poderes de gestão administrativa e externamente, são atribuídos os poderes para representar a sociedade ativa e passivamente, judicial ou extrajudicialmente, podendo transigir, renunciar, desistir, firmar compromissos, confessar dívidas, fazer acordos, contrair obrigações, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, nas condições deste contrato.

PARAGRAFO DECIMO QUINTO: Externamente, a sociedade considerar-se-á obrigada e/ou representada pelos Administradores.

PARAGRAFO DÉCIMO SEXTO: Nos atos de aquisição, alienação e oneração de bens do ativo permanente, pedido de concordata ou falência, ou qualquer outra ação que envolva valores superiores a R\$ 10.000,00; o administrador depende de autorização de maioria absoluta dos sócios presentes na reunião dos quotistas.

PARAGRAFO DÉCIMO SETIMO: A outorga de procuração, em nome da sociedade, somente poderá ser feita pelo administrador para fins judiciais, especificando os atos a serem praticados e o prazo determinado.

5. DAS REUNIÕES DE QUOTISTAS E DAS ASSEMBLÉIAS DE QUOTISTAS E SUAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

CLAUSULA SEXTA: A assembléia ou reunião de sócios será convocada pelo Administrador, com 10 (dez) dias de antecedência, mediante a expedição de cartas convocatórias, com local, data, a hora e a ordem do dia da assembléia. Os sócios detentores de mais de 5% das quotas do capital, também poderão requerer ao administrador a convocação a assembléia, indicando, desde logo, a matéria a ser deliberada.

PARAGRAFO PRIMEIRO: As deliberações sociais, nas quais cada quota do capital social corresponderá a um voto, serão tomadas em assembléia de sócios, cujo quorum de instalação é a maioria absoluta do capital social. O quorum de deliberação é também o da maioria absoluta do capital social, exceto unicamente para a nomeação do administrador e dos conselheiros fiscais, alienação estabelecimento comercial, cisão, fusão ou transformação, quando o quorum deliberativo será então de dois terços dos votos dos quotistas.



GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

PARAGRAFO SEGUNDO: Em livro próprio de atos da administração e de registro das reuniões de sócios, será lavrada ata dos trabalhos, ocorrências e deliberações dos sócios assinados pelos membros da mesa e pelos sócios presentes. A ata poderá ser lavrada em forma sumária.

PARAGRAFO TERCEIRO: O sócio dissidente de qualquer decisão majoritária, poderá exercer o direito de retirar-se da sociedade, manifestando a sua intenção a sociedade e os outros sócios, por escrito diante protocolo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da deliberação que discordou, sendo os seus haveres apurados e pagos na forma da Clausula Oitava.

6. DAS DELIBERAÇÕES DOS SÓCIOS E AS ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO FISCAL.

CLAUSULA SÉTIMA: Dependem de deliberação dos sócios:

A aprovação das contas da administração;

Exclusão ou retirada de um dos sócios por pedido do sócio;

A designação dos administradores em ato separado, podendo ser não sócio ou administrador sócio;

A destituição dos administradores;

O modo e o valor da remuneração dos administradores;

A participação nos lucros dos administradores e dos empregados;

A modificação do contrato social;

A transformação da sociedade, ou a fusão cisão ou incorporação;

A resolução, dissolução e liquidação da sociedade empresarial;

A nomeação ou destituição de liquidantes e o julgamento de suas contas;

Pedido de concordata ou falência;

Expulsão de sócio por falta grave ou incapacidade superveniente;

Investimento em outras empresas, coligadas ou controladas;

Aumento de capital com bens ou moeda corrente;

Aprovação de laudo de reavaliação a valor venal de bens ou direitos do ativo permanente;

O ingresso na sociedade os herdeiros de sócio falecido, por requerimento do inventariante, em substituição ao pagamento dos haveres do sócio falecido.

Alteração contratual.

7. DA RETIRADA, ESCLUSÃO DE SÓCIO, DA RESOLUÇÃO DAS QUOTAS DE UM SÓCIO EM RELAÇÃO A SOCIEDADE.

CLAUSULA OITAVA: Sociedade limitada enquanto for por prazo indeterminado, pela vontade unilateral a qualquer tempo por dissidência em relação à alteração contratual deliberada pela maioria incluindo outros fatores estranhos a alteração, como por exemplo a falta de afeição social, com base na norma do código civil 2002 Art. 1.029. Além dos casos previstos na lei ou no contrato, qualquer sócio pode retirar-se da sociedade; se de prazo indeterminado, mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, aos demais sócios.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Pelo óbito do sócio, obedecido os ditames do Código Civil 2002 Art. 1.028. Os herdeiros são responsáveis pelas obrigações até dois anos da averbação da resolução, conforme Código Civil Art. 1032.

PARAGRAFO SEGUNDO: Pela liquidação das quotas, obtidas pela execução de um dos sócios conforme determina o Código Civil 2002, art 1.026.

PARAGRAFO TERCEIRO: Por atos de inegável gravidade, justa causa ou incapacidade superveniente, conforme previsto no Código Civil 2002 Art. 1.030 e Art. 1.085.



GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

PARAGRAFO QUARTO: Após apurado os haveres do sócio que se despede, excluído, falecido ou que se retirou, é promovida a liquidação de seus haveres, observada a prática de um balanço de determinação obedecendo ao Art. 1.031 do Código Civil 2002 e as determinações deste contrato.

PARAGRAFO QUINTO: Ao sócio excluído, com antecedência de no mínimo de 5 (cinco) dias, será dada ciência da justa causa que se lhe imputa e será convocado à assembléia de quotistas, destinada a deliberar sobre a exclusão, no qual poderá usar da palavra, mas não terá direito de voto. Os haveres do sócio excluído serão apurados e pagos na forma prevista neste contrato clausula décima quarta. O arquivamento na Junta Comercial dos atos referentes à retirada espontânea e a exclusão de sócio, inclusive a subsequente alteração contratual, independe da assinatura do retirante ou do excluído.

8. DO PAGAMENTO DOS HAVERES POR RESOLUÇÃO PARCIAL DE QUOTAS

CLAUSULA NONA: Os haveres dos sócios retirantes ou excluídos serão pagos mediante a elaboração de balanço de determinação. Obedecida às determinações dos artigos 1.031 e 1.085 da Lei 10.406/2002.

PARAGRAFO PRIMEIRO: A quota liquidada sera paga em dinheiro, no prazo Maximo de 90 dias, se for até o montante de 5% do capital social ou em até 12 meses se superior, em prestações mensais iguais e sucessivas, atualizadas por índice de correção monetária nacional acrescida de juros remuneratórios de 0,5% ao mês calculados de forma simples, procedendo-se a diminuição do capital social e as respectivas reservas liquidadas.

PARAGRAFO SEGUNDO: Os sócios por deliberação da maioria de votos poderão adquirir as quotas e mantê-las pelo prazo máximo de seis meses onde deverá então recompor a pluralidade social, sob pena de diminuição do capital social ou dissolução da sociedade se existir somente um sócio remanescente. Esta opção somente será valida, se a sociedade empresarial dispuser de verbas (reservas e lucros) suficiente para satisfazer os direitos do sócio que se despede, sem afetar a integridade do capital social e sua reserva.

PARAGRAFO TERCEIRO: No prazo de trinta (30) dias, será levantado o balanço de determinação da sociedade, cuja data-base é a da ocorrência do referido evento. Considera-se como data do evento, a data da notificação feita por sócio dissidente de alteração contratual; a data da morte do sócio; a datas de requerimento do sócio retirante voluntário pelo fim da afeição societária; a data da assembléia de quotistas que exclui o sócio por falta grave; ou a data de qualquer outro evento que causa à apuração de haveres, como a data da sentença de execução de quotas Art. 1.026 da lei 10.406/2002 ou a data da incapacidade superveniente atestada por médico ou sentença judicial ou a data em que tiver em mora o sócio que subscreveu e não integralizou as quotas do capital social.

PARAGRAFO QUARTO: O balanço de determinação que será elaborado devera observar: o valor de mercado para bens do ativo circulante e a reavaliação do valor venal dos bens e dos direitos do ativo permanente; todos os ativos e passivos ocultos tais como base negativa para tributos e fundo empresarial; os valores líquidos oriundos de incertezas por demandas judiciais ativas e passivas ou pela existência de títulos de realização duvidosa. Não serão considerados os lucros ou perdas posteriores à ocorrência do evento que lhe deu causa, exceto se forem conseqüências diretas de atos de gestão tais como o fundo empresarial.

9. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, CONTÁBEIS E SOCIAIS, DOS LIVROS E DOS DESTINOS DO RESULTADO

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

CLAUSULA DÉCIMA: O exercício social, coincidirá com o ano civil, terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro, quando será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações, levantados e as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com as prescrições do Art.176, da Lei 6.404/76 e Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade. A escrituração ficará a cargo de contabilista legalmente habilitado conforme Art. 1.182 da lei 10.406/2002, sendo os seus poderes conferidos por escrito pelo administrador, que terão a anuência expressa do profissional liberal.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Ficam instituídos como livros obrigatórios, revestidos das formalidades intrínsecas e extrínsecas, o diário, o razão, o livro de balancetes diários e balanços patrimoniais, atas da administração, livro atas das reuniões de sócios e presença de sócios, além dos livros exigidos pela legislação, comercial, previdenciária, trabalhista e fiscal nas três esferas.

PARAGRAFO SEGUNDO: Em assembléia de sócios, será decidido o destino dos lucros acumulados, a participação nos lucros dos administradores e empregados; a constituição de reservas de lucros bem como a sua reversão. Os lucros disponíveis, após a constituição de reservas e participações, serão partilhados entre os sócios na proporção de sua participação no capital social e em conformidade com a determinação da destinação do resultado. Se ocorrentes prejuízos serão eles de igual modo suportados pelos sócios.

PARAGRAFO TERCEIRO: A administração, a requerimento de qualquer sócio que detenham mais de 5% das quotas do capital social, ou a pedido do conselho fiscal, poderá determinar e elaboração de balanços intermediários, que a Assembléia deliberará sobre a destinação dos eventuais lucros acumulados, respeitando-se o disposto no item anterior.

10. DA TRANSFORMAÇÃO SOCIAL, REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA, CISÃO, INCORPORAÇÃO E FUSÃO.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade por deliberação da assembléia dos sócios poderá:

- a) transformar-se em outro tipo social;
- b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada;
- c) fundir-se com outra sociedade;
- d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras ou outras sociedades, extinguindo-se se a versão for total; ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Para tal é necessário à aprovação da maioria, mais de 50% dos quotistas presentes na assembléia, instalada nos moldes do art. 1.074 e seguintes da lei 10.406/2002. E laudo de avaliação elaborado por perito contador, que será nomeado na assembléia, que deverá observar os critérios do balanço de determinação, constantes da cláusula oitava, protocolo e justificativas elaborados aos moldes dos artigos 224 e 225 da lei 6.404/76.

PARAGRAFO SEGUNDO: Aos sócios dissidentes, fica assegurado o direito de recesso nos termos do art.1.077 da lei 10.406/2002, apurando-se os seus haveres nos termos da cláusula oitava.

11. DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A sociedade entrará em dissolução, seguida de liquidação e partilha, nos casos legais, lei 10.406 art. 1.033 observando as seguintes hipóteses:

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA

Anulada a sua constituição;
Exaurida o fim social, ou verificada a sua inexecutabilidade;
O conselho unânime dos sócios;
Deliberação dos sócios por maioria absoluta;
A falta de pluralidade de sócios não resolvida no prazo de 180 dias;
Ou por determinação judicial.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Fica assegurada a possibilidade de continuidade da sociedade, em decorrência de sua função social, pela vontade de um ou mais sócios externada na mesma Assembléia de quotistas, e se não houver óbice legal, a dissolução total; apurando-se e pagando-se os haveres dos demais quotistas segundo o procedimento de balanço de determinação disciplinado neste instrumento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Em todas as hipóteses de dissolução, a assembléia por maioria societária, deverá eleger o liquidante, observando os termos do Art. 1.102 e seguintes da lei 10.406/2002, arbitrando os seus honorários e fixando data de encerramento do processo liquidatário.

12. DO DESIMPEDIMENTO

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Os sócios subscritores das quotas do capital social declaram, para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei, de exercer os atos empresários, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente. Estando exercendo plenamente os seus direitos cíveis, inclusive de personalidade.

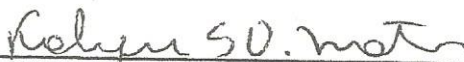
E por estarem assim em tudo justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e para que valha na melhor forma do direito, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

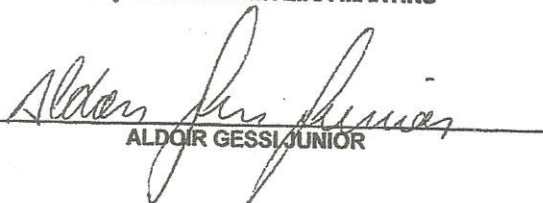
São José dos Pinhais – Paraná, 03 de Julho de 2009.

Testemunhas


AFONSO TADEU CAMARGO
RG: 4.620.872-2/PR


GLAUDECIR BATISTA
RG: 5.718.104-4/PR


KALYNE STRAFIT DE OLIVEIRA MARTINS


ALDOIR GESSI JUNIOR

JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ
AGÊNCIA REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
CERTIFICO O REGISTRO EM: 06/07/2009
SOB NÚMERO: 41206522341
Protocolo: 09/291301-6, DE 06/07/2009

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA

LUIZ CARLOS SÁLVARO
SECRETÁRIO GERAL

AO REQUERENTE:

Em resposta ao protocolo 202401092514232282

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202401092514232282 da inscrição imobiliária nº 09.109.0018.0000 em reunião do dia 31 de janeiro de 2024, no uso de suas atribuições julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido – comércio 1 (para locação) – com área aproximada de 11.000,00m². Deferimento exclusivo para uso, ficando a atividade condicionada à aprovação do EIV pelo GAT.

Em, 31 de janeiro de 2024.

(assinatura digital no rodapé)

Lucas Grubba Pigatto

Presidente do CMPDU



Documento vinculado ao protocolo 202401092514232282
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
470063ab7554

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

1. Nome do Proprietário: **AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA**

CNPJ: **43.945.038/0001-40**

Endereço: **RUA JOIVILLE, 2705, SÃO PEDRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.**

Representante Legal: **ALDOIR GESSI**

CPF: **057.505.479-49**

Lote: **A2**

Quadra: --

Bairro: **SÃO PEDRO**

Indicação Fiscal: **09.109.0018.0000**

Terreno (m²): **1.352,46 m²**

Caracterizado de acordo com a Lei de Registros Públicos conforme prova o título de domínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis do **2º** Ofício de São José dos Pinhais, sob nº. **43.991** do livro **01**.

2. Autorizo a **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

CNPJ: **10.957.068/0001-17**

Endereço: **RUA JORGE MANSOS DO NASCIMENTO TEIXEIRA, 975, APTO 01, PEDRO MORO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR.**

Representante Legal: **ALDOIR GESSI**

CPF: **057.505.479-49**

A **construir** no mencionado terreno.

Autorizo também, a **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** a requerer em seu nome, Alvará de Construção, bem como demais ações voltadas para obtenção de licenças e alvarás diversos e a averbação de sua expedição no Cartório de Registro de Imóveis todos especificamente sobre o imóvel acima mencionado.

São José dos Pinhais, 27 de outubro de 2025.

Assinaturas:

AGCG PARTICIPACOES
LTDA:4394503800014
0

Assinado de forma digital por
AGCG PARTICIPACOES
LTDA:43945038000140
Dados: 2025.11.03 10:44:43 -03'00'

1.

AGCG PARTICIPAÇÕES LTDA
ALDOIR GESSI

2.

GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ALDORI GESSI