

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**GALPÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO
ATIVIDADE TERCIÁRIA - SERVIÇO 2 E 3**

VERSÃO 1
ANO 01/2026

PROPRIETÁRIO:

LMB PARTICIPACOES LTDA
CNPJ: 21.440.251/0001-67

Rua Joroslau Sochaki, Nº 1578
Bairro Ipê – São José dos Pinhais – Paraná

Inscrição Imobiliária
03.130.0042.0000



À

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

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

Responsável Técnico:

Engenheiro Civil Marcelo Précoma
CREA 30.454 / D-PR

Colaboração Técnica:

Arquiteto Gabriel Dezordi Daros
CAU A254133-5 PR

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	5
LISTA DE MAPAS	5
LISTA DE TABELAS	6
1. INTRODUÇÃO	8
2. INFORMAÇÕES GERAIS	9
2.1 Empreendimento	9
2.2 Proprietário	9
2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica	9
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
3.1 Identificação do imóvel.....	10
3.2 Histórico de Ocupação do Imóvel	Erro! Indicador não definido.
3.3 Características Ambientais e Físicas.....	14
3.3.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos	14
3.3.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia.....	15
3.3.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora	19
3.4 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos	21
4. ASPECTOS URBANÍSTICOS	25
4.1 Macrozoneamento	25
4.2 Zoneamento	26
4.3 Parâmetros Construtivos.....	28
4.4 Diretriz Viária.....	29
4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.....	30
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	32
5.1 Classificação da Atividade	32
5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga	32
5.3 Permeabilidade do Solo.....	34
5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo	34
5.5 Horário de Funcionamento.....	35
5.6 Funcionários e clientes	36
5.7 Circulação de Veículos.....	36
5.8 Terraplanagem	37
5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas.....	37
5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais	37
5.9.2 Esgotamento Sanitário	38
5.9.3 Abastecimento de Água	38
5.9.4 Energia Elétrica.....	38

5.9.5	Resíduos Sólidos - Demanda	39
6.	ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	40
6.1	Delimitação das áreas de influência	40
6.2	Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo	43
6.3	Sistema Viário Local	46
6.4	Transporte Coletivo	52
6.5	Acessos e Percursos de Carga e Pessoas.....	55
6.6	Redes de abastecimento de Água / Esgoto / Telefonia / Coleta de lixo	58
6.7	Equipamentos e serviços comunitários.....	58
6.7.1	Assistência Social	58
6.7.2	Educação	58
6.7.3	Saúde.....	59
6.7.4	Esporte e Lazer.....	59
7.	AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	66
7.1	Identificação dos impactos.....	66
7.2	Adensamento Populacional	72
7.3	Equipamento Urbanos e Comunitários	72
7.4	Uso e Ocupação do Solo	72
7.5	Valorização imobiliária.....	72
7.6	Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público	73
7.7	Empreendimento do Entorno	74
8.	CONTRAPARTIDAS	Erro! Indicador não definido.
9.	PARECER CONCLUSIVO.....	75
10.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS	78
11.	ANEXOS.....	81

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel.....	11
Figura 2 – Vista frontal do Empreendimento a partir do acesso junto à Rua Joroslau Sochaki.....	14
Figura 3 – Topografia.....	15
Figura 4 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu	16
Figura 5: Bacias Hidrográficas	17
Figura 6 - Vista de fundos imóvel onde mostra área de Bosque – Rua Laet Fenelon.....	20
Figura 7 – Vista Frente Imóvel pela Rua Joroslau Sochaki.....	20
Figura 8 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.....	21
Figura 9 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.	22
Figura 10 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.	23
Figura 11 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.	24
Figura 12 - Parâmetros Urbanísticos da Zona ZOO4.....	28
Figura 13 - Posição Diretriz Viária.	29
Figura 14 - Aeródromo, 20m Próximo ao Lote.....	31
Figura 15 - Lote ao lado do Empreendimento.	44
Figura 16 - Comércio próximo ao Empreendimento.....	44
Figura 17 - Usos Industriais e de Serviços próximo ao Empreendimento.....	45
Figura 18 - Usos Residenciais próximo ao Empreendimento.....	45
Figura 19 – Invasões próximo ao Empreendimento.....	46
Figura 20: Rua Joroslau Sochaki (Esquina com a Rua Pedro Karwowski)	48
Figura 21 - Rua Joroslau Sochaki.....	49
Figura 22 - Avenida Paul Leprouste (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon) ...	50
Figura 23 - Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)	51
Figura 24 - Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa).....	51
Figura 25 - Ponto de ônibus, a 250 metros do Imóvel (R. Joroslau Sochaki).....	52
Figura 26 - Ponto de ônibus, no logradouro secundário do Imóvel (R. Laerte Fenelon) ...	53
Figura 27 - CRAS da Juventude	61
Figura 28 - CMEI A Baba do passarinho.....	61
Figura 29 – UBS Unidade Ipê.....	62
Figura 30 - CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade.....	62
Figura 31 - Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo.	63
Figura 32 - Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres.....	63
Figura 33 - Escola Estadual Ipê.....	64
Figura 34 - Academia da Terceira Idade e Parque Infantil.	64
Figura 35 - Quadra Poliesportiva.....	65

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso	12
Mapa 2 – Mapa de Referência do Bairro Ipê.....	13
Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Iguaçu	18
Mapa 4 – Zoneamento UTP Itaquí	27
Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo	42
Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki.....	47

Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento	54
Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02	56
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04	57
Mapa 10: Equipamentos Comunitários	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dimensoes do Lote Conforme Matrícula	10
Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.....	15
Tabela 3 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Secundaria Serviço2 e 3.....	33
Tabela 4 – Cálculo de Vagas de Estacionamento.....	33
Tabela 5 - Estatística Implantação Arquitetônica.....	35
Tabela 6 - Matriz de Impactos – Execução de Obra.....	68
Tabela 7 - Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública	69
Tabela 8 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana.....	70
Tabela 9 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais	71

CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA		
VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO
01	07/01/2026	VERSÃO INICIAL
PROJETO	EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
CLIENTE	LMB PARTICIPACOES LTDA	
OBSERVAÇÕES		

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

Endereço: Rua Joroslau Sochaki, N° 1578, Bairro Ipê

Inscrição Imobiliária: 03.130.0042.0000

CEP: 83055-400 – São José dos Pinhais – PR

2.2 Proprietário

LMB PARTICIPACOES LTDA

CNPJ: 21.440.251/0001-67

Endereço: Rua FRANCISCO ROCHA / N° 62

CEP 80.420-130 – CURITIBA – PR.

Sócio principal: LINEO ORLANDO BIZETTO

CPF: 391.749.569-49

Contato: (41) 3035-2319

2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, N° 2911, Bairro Centro.

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

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

Contato: (41) 3035-2319

E-mail: mprecoma@mprecoma.com.br

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde ao lote localizado na Rua Joroslau Sochaki, Número Predial 1578, Bairro Ipê, nesta cidade. Com inscrição 03.130.0042.0000 do Lote 2, o terreno conta com área de 74.000,00 metros quadrados, está inscrito sob matrícula 70.740 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais – Anexo 01.

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

LIMITES	DIMENSÕES
Testada (1)	106,17 m
Lateral Direita	704,12 m
Lateral Esquerda	703,63 m
Fundos	105,54 m
Perímetro	1.619,46 m
Área Total	74.000,00 m ²

Tabela 1 - Dimensoes do Lote Conforme Matrícula

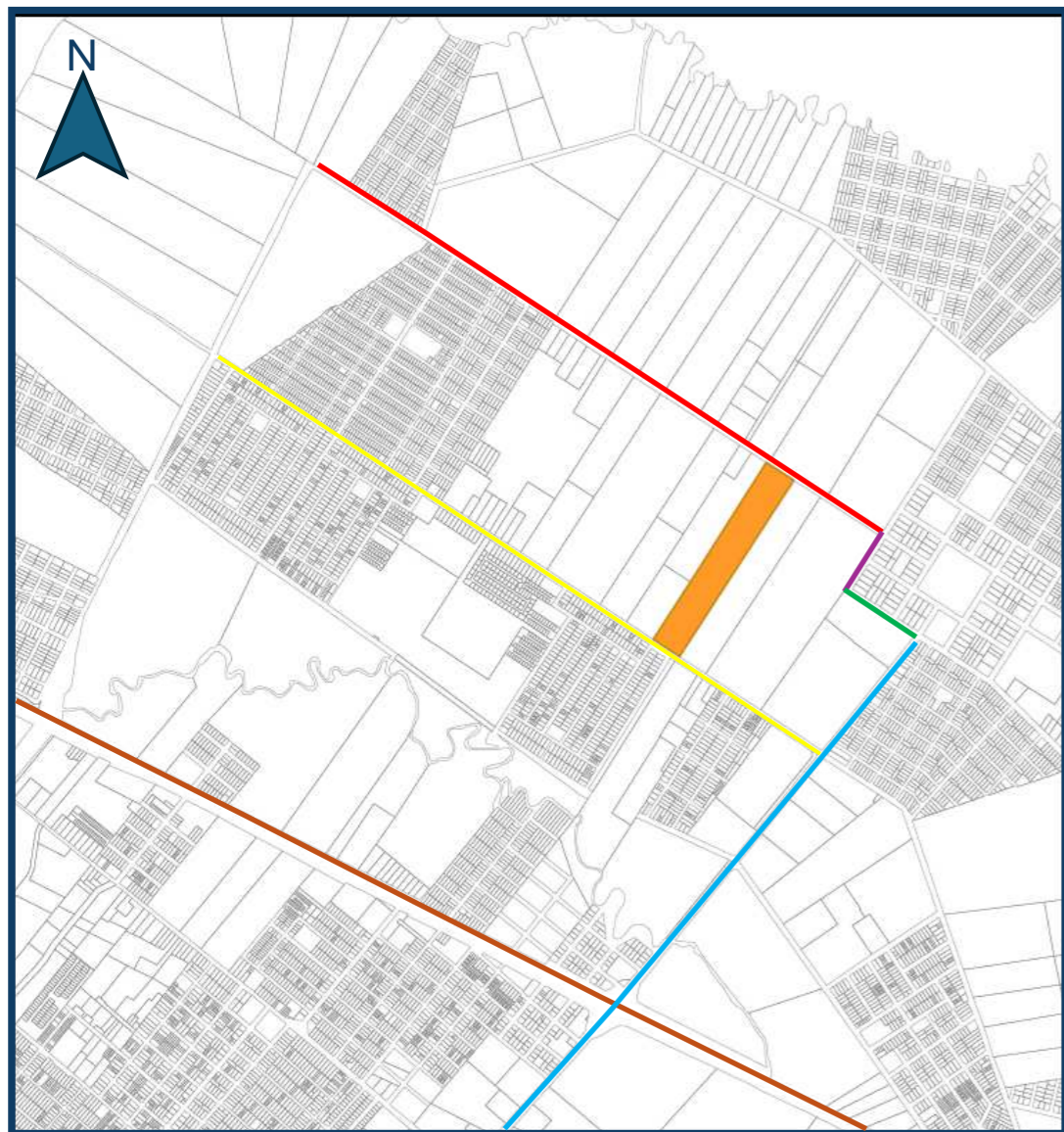
Fonte: O Autor, 2026.



Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2026.

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso



Sem Escala

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Rua Joroslau Sochaki
- Rua Pedro Karwowsk
- Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda
- Avenida Rui Barbosa
- BR 277
- Rua Laérte Fenelon

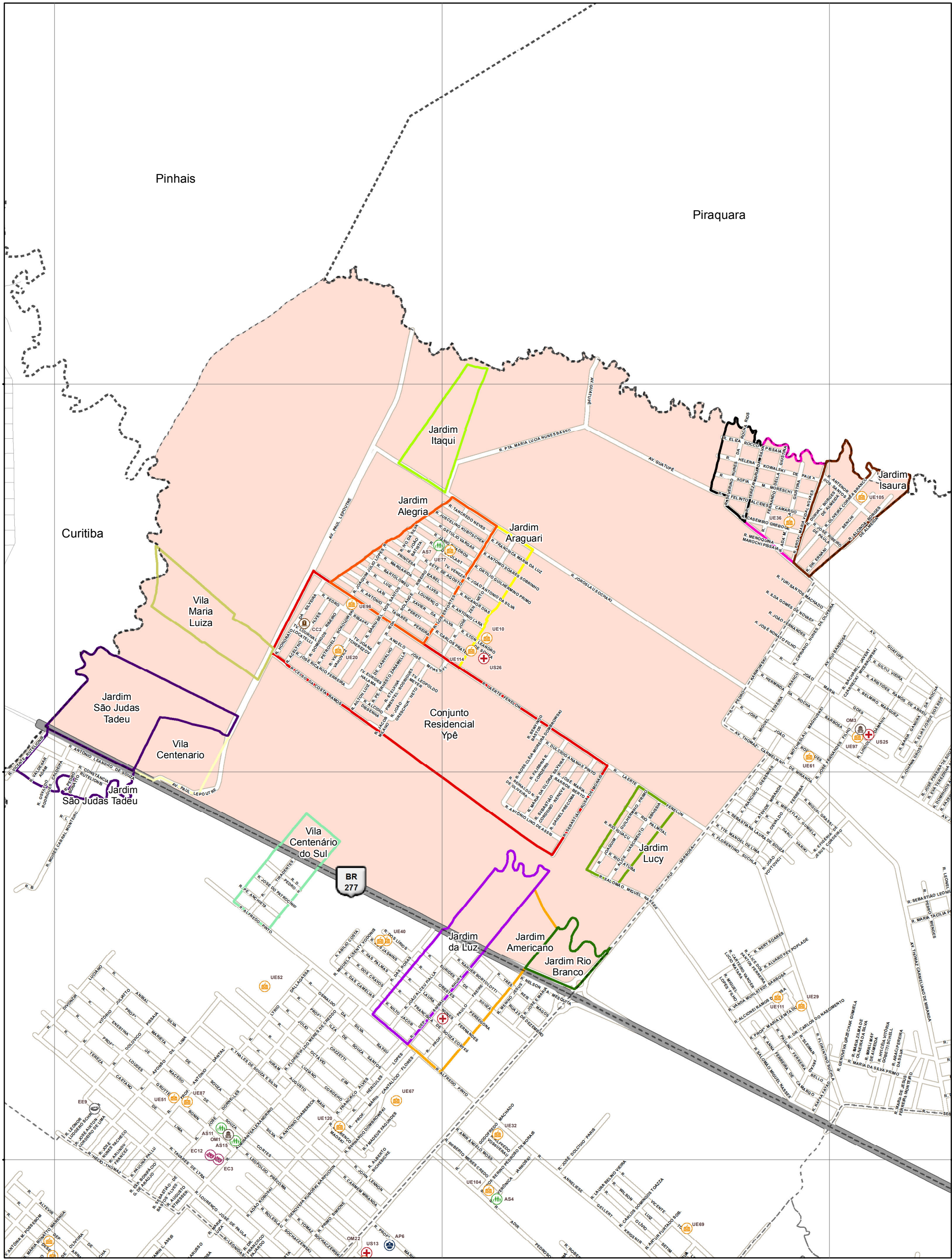




MAPA 01: LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala gráfica

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

Mapa 2 – Mapa de Referência do Bairro Ipê



<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> RUA BR Ipê Conjunto Residencial Ypê Jardim Alegria Jardim Americano Jardim Araguari Jardim Isaura Jardim Itaqui Jardim Lucy Jardim Rio Branco Jardim São Judas Tadeu Jardim da Luz Vila Fanny do Guatupê II Vila Centenário Vila Centenário do Sul Vila Fanny do Guatupê I Vila Maria Luiza Limite Bairros <p>Data de Elaboração: 17/10/2017</p>	<p>ELABORAÇÃO: DIVIM / GEO FONTE: CARTOGRAFIA: - PMSIP[2000-2017] IMAGEM: - PRICIDADE [2012] ESCALA: 1:17.900</p> <p>ESCALA GRÁFICA</p> <p>0 175 350 700 m</p> <p>PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000</p> <p>CARTOGRAFIA ORTIDA ATRAVÉS DE RESTITUIÇÃO AEROFOTOGRAMÉTRICA EM ESCALA CADASTRAL 1:2.000(PMSIP1999) E DE PLANEJAMENTO 1:50.000(DSG1996) - ATUALIZAÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE DE GEOPROCESSAMENTO ATRAVÉS DE TÉCNICAS PRECISAS DE Mapeamento.</p>	<p style="text-align: center;">MAPA DE REFERÊNCIA GERAL</p> <p style="text-align: center;">BAIRRO IPÊ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: right;">SECRETARIA DE URBANISMO DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO</p>
---	--	---

3.2 Características Ambientais e Físicas

3.2.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos

O levantamento topográfico foi elaborado pelo Eng. Civil - JACK JONES CRUZZETTA - CREA 159.826-D/PR. Através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e pelo Instituto de Águas do Paraná (Instituto Água e Terra), verificou-se que o Lote 2 corresponde a um terreno de topografia praticamente plana, com cota média de 883,00 a 885,00 metros em relação ao nível do mar, acompanhando praticamente cota terreno com a cota da Rua Joroslau Sochaki. Nesse sentido, aponta-se que a obra não exigirá grandes movimentações de solo para cortes e aterros, as quais poderão ocorrer somente na adequação de níveis para o embasamento da edificação e na base das edificações e pátio de manobras. Com isso, a licença para a terraplanagem se encontra no anexo 9.



Figura 2 – Vista frontal do Empreendimento a partir do acesso junto à Rua Joroslau Sochaki.

Fonte: Google Earth, 2026.

Quanto à declividade, verificam-se na propriedade valores entre 0% até 3%, sendo os valores da classe de declividade predominante abaixo de 3%, podendo ser observado a declividade na figura 3. Desta forma classifica-se, de forma geral, o terreno como plano segundo a classificação da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA, 2009) ver tabela 2.

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

Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.

Fonte: O Autor, 2026.

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

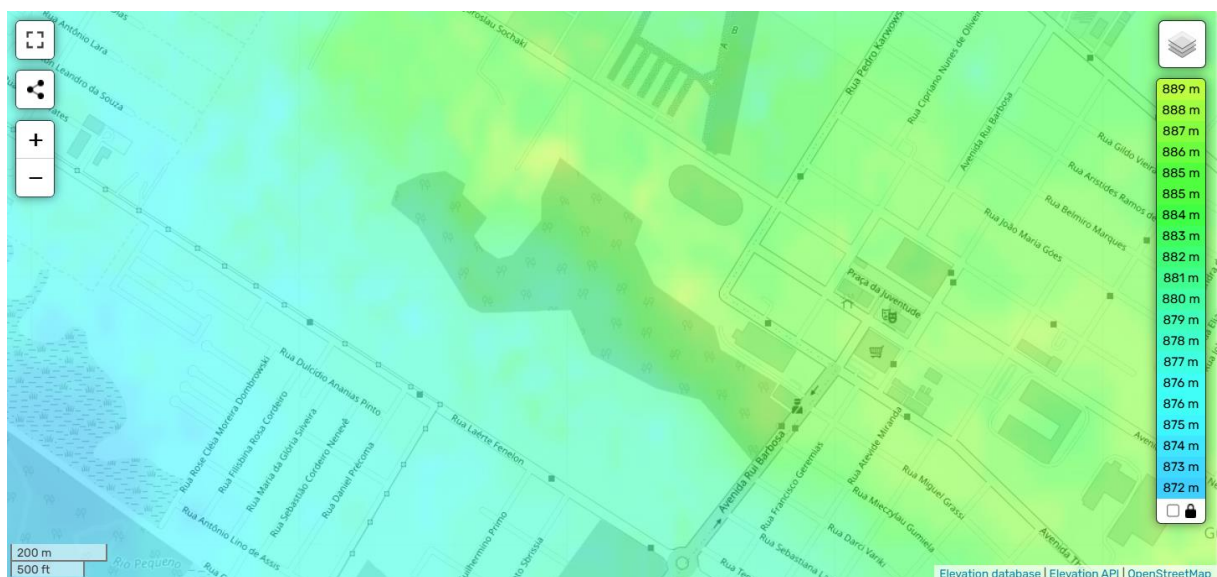


Figura 3 – Topografia.

Fonte: Topographic-map.com – janeiro 2026.

3.2.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia

Constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição direta do Rio Iguaçu, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, área de manancial, assim delimitado pelo,

pele Decreto Estadual N° 11684/2014 no que se diz a respeito da Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelo Decreto nº 10.499/2022 no que tange as áreas de manancial. Ressalva-se a sub-bacia hidrográfica do Rio Itaqui atinge uma pequena parte do terreno, em sua porção norte e outra parte pela bacia do rio pequeno, conforme elucida a figura 4, 5 e mapa 03.



Figura 4 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu

Autor: C S WEBER Geologia – 2024

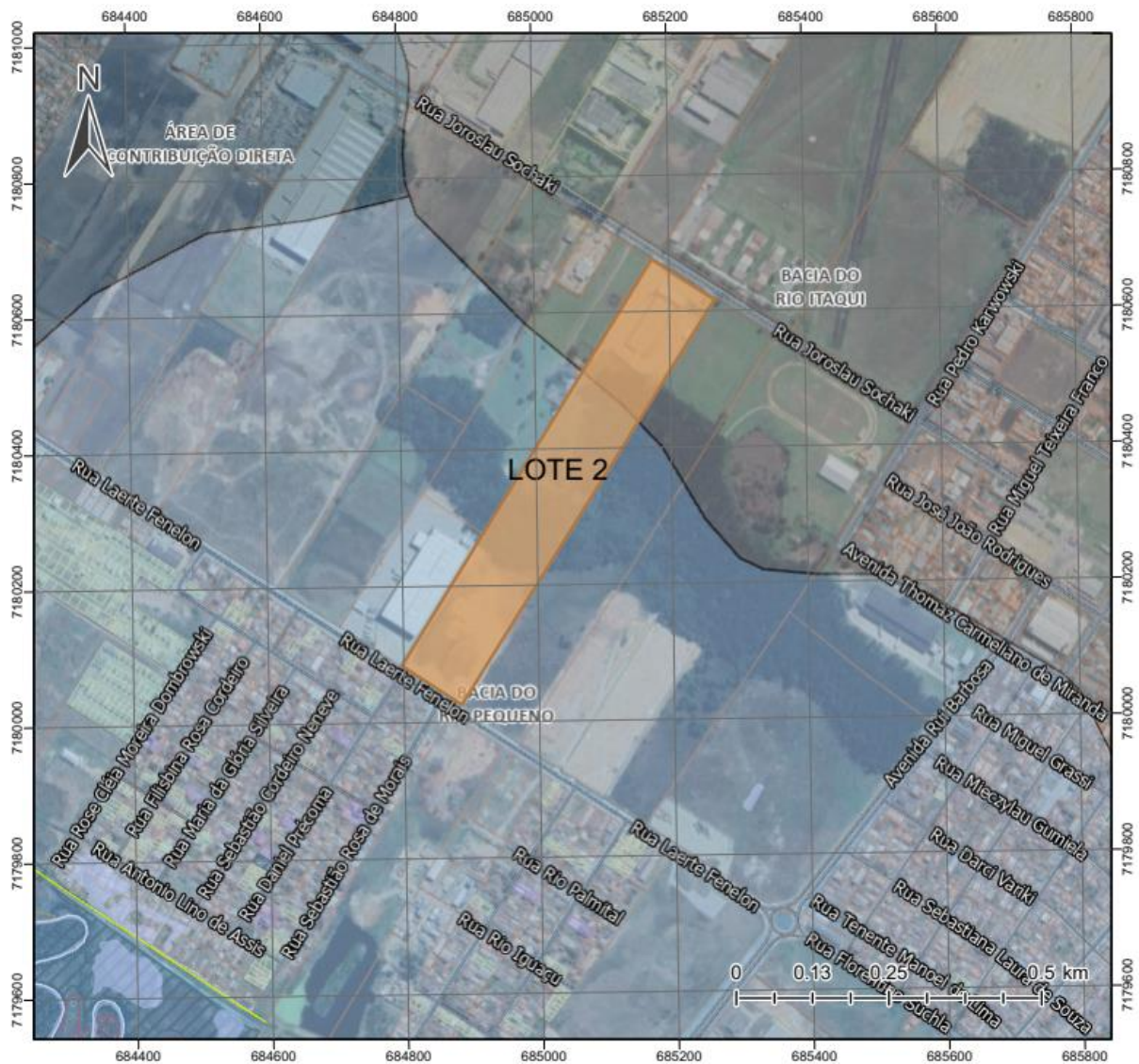
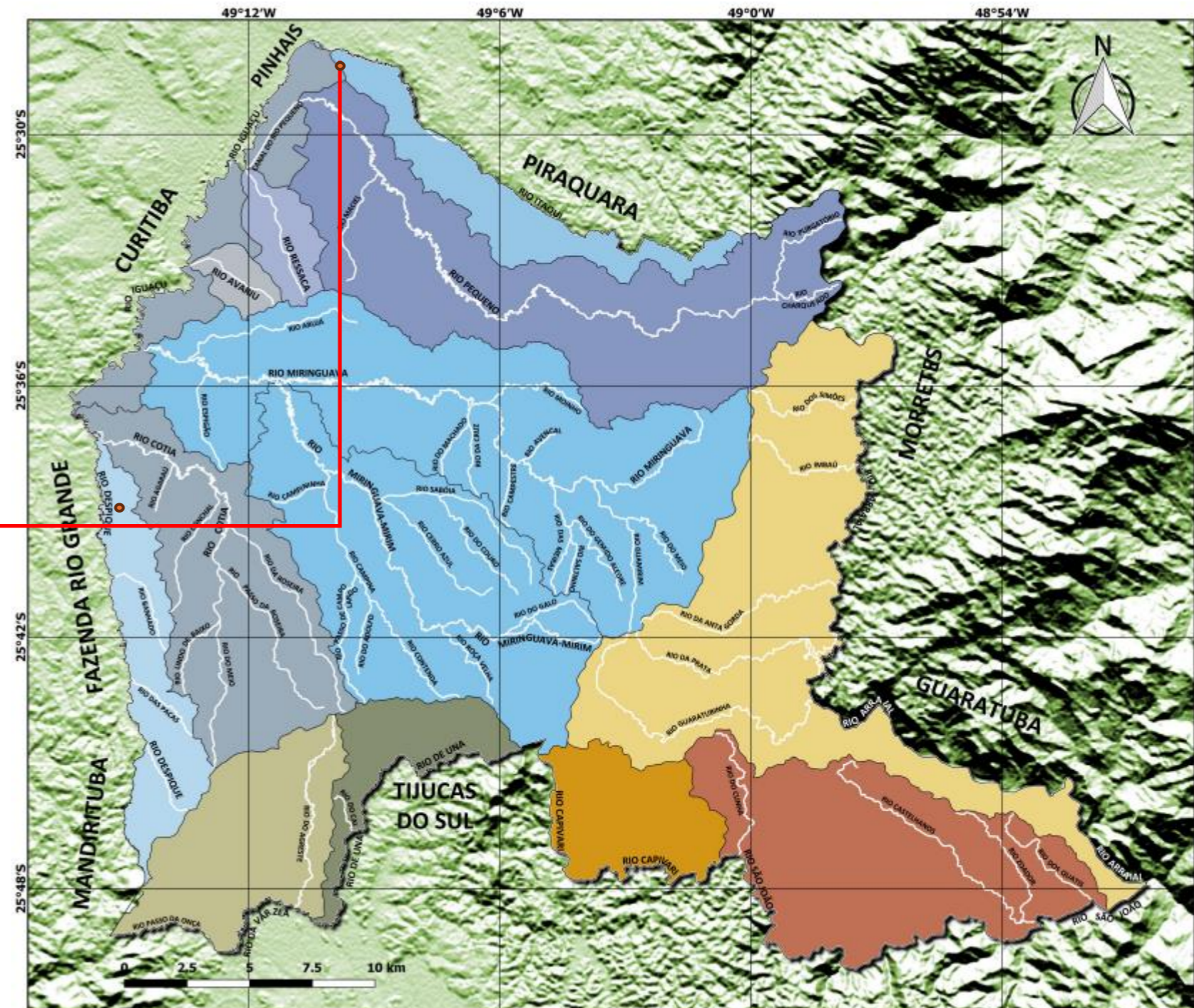
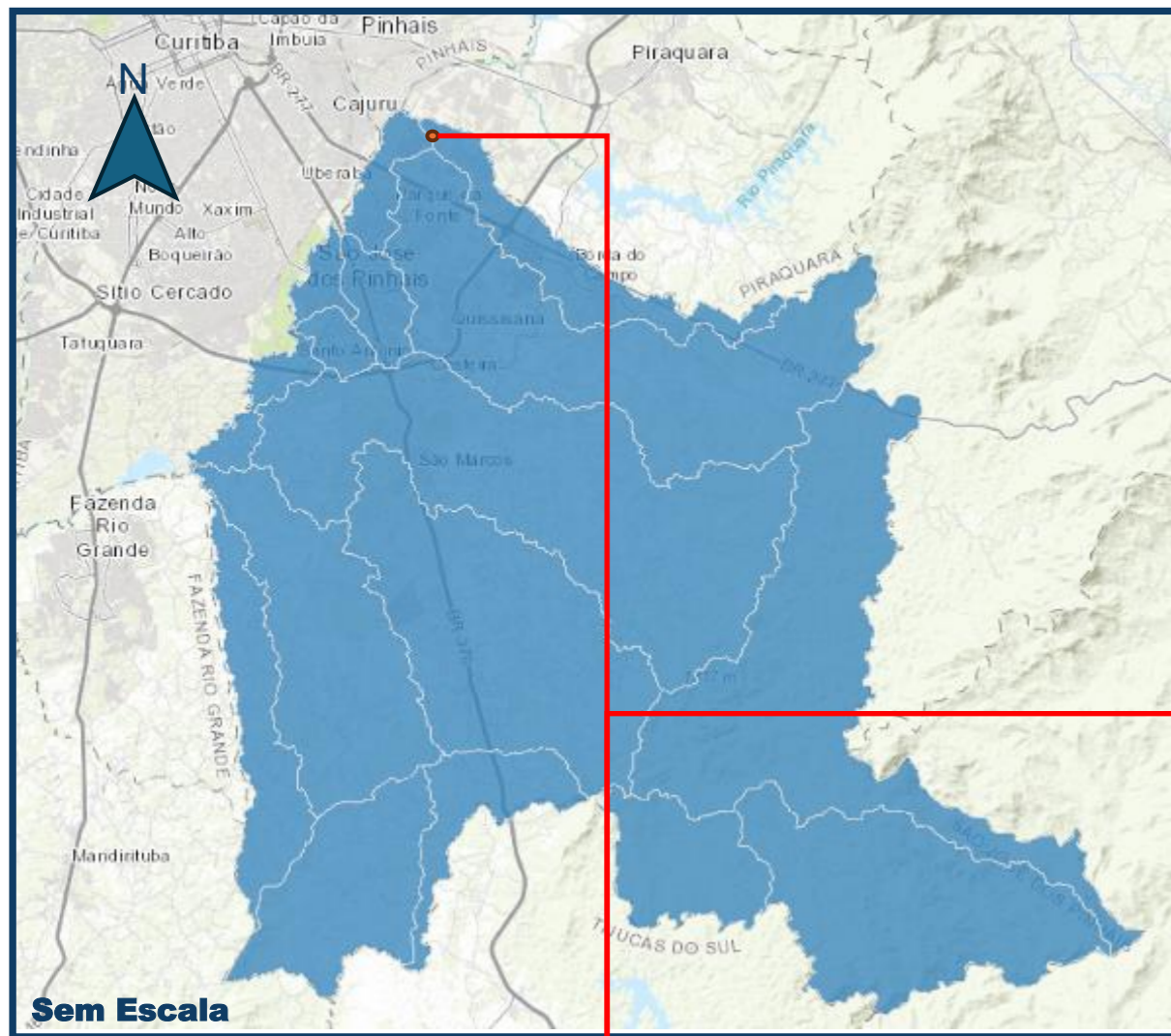


Figura 5: Bacias Hidrográficas

Fonte: Base Cartográfica SJP, 2026.

De acordo com a vistoria realizada e com base nos dados disponíveis, não foram identificadas nascentes, córregos, rios ou demais corpos d'água superficiais na área em estudo, não havendo, portanto, a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP) por recursos hídricos, conforme definido pela legislação vigente.

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



MAPA 03: SUB-BACIAS DO RIO IGUAÇU – BACIA DO RIO ITAQUI

Escala gráfica

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

3.2.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora

No âmbito do presente estudo, não foram identificados registros de ocorrência de fauna residente na área de influência direta do empreendimento. A significativa ocupação urbana da região, caracterizada por elevado adensamento construtivo, edificações irregulares e moradias regularizadas, configura um cenário de antropização acentuada. Essa condição é apontada como fator potencialmente responsável pela supressão de habitats e consequente deslocamento das espécies animais que, possivelmente, ocorriam originalmente no local.

Em relação à cobertura vegetal, observa-se a presença de um fragmento de vegetação nativa (bosque) figura 6, o qual permanece preservado. Tal área encontra-se devidamente delimitada na matrícula do imóvel, atendendo às exigências da legislação ambiental vigente. Ressalta-se que a manutenção dessa vegetação contribui para a proteção dos recursos naturais e o equilíbrio ambiental local, configurando-se como elemento positivo na inserção do empreendimento em seu entorno.



Figura 6 - Vista de fundos imóvel onde mostra área de Bosque – Rua Laet Fenelon.

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 7 – Vista Frente Imóvel pela Rua Joroslau Sochaki.

Fonte: Google Earth, 2026.

3.3 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos

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

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

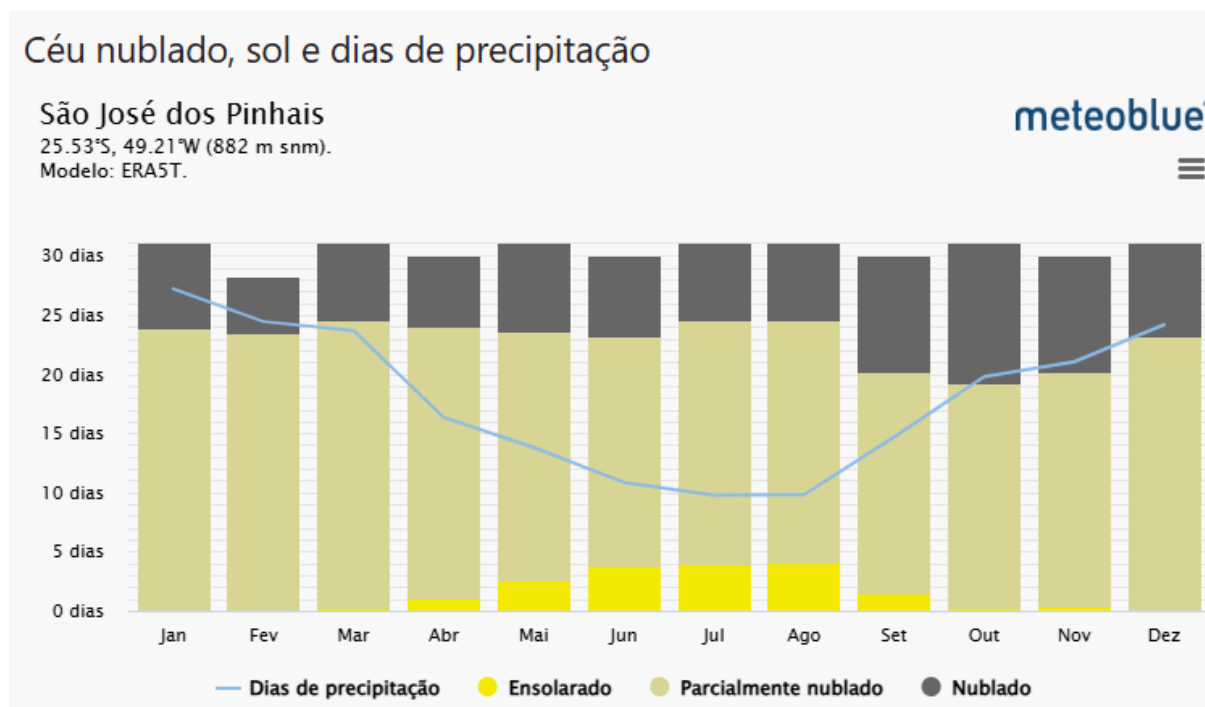


Figura 8 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

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

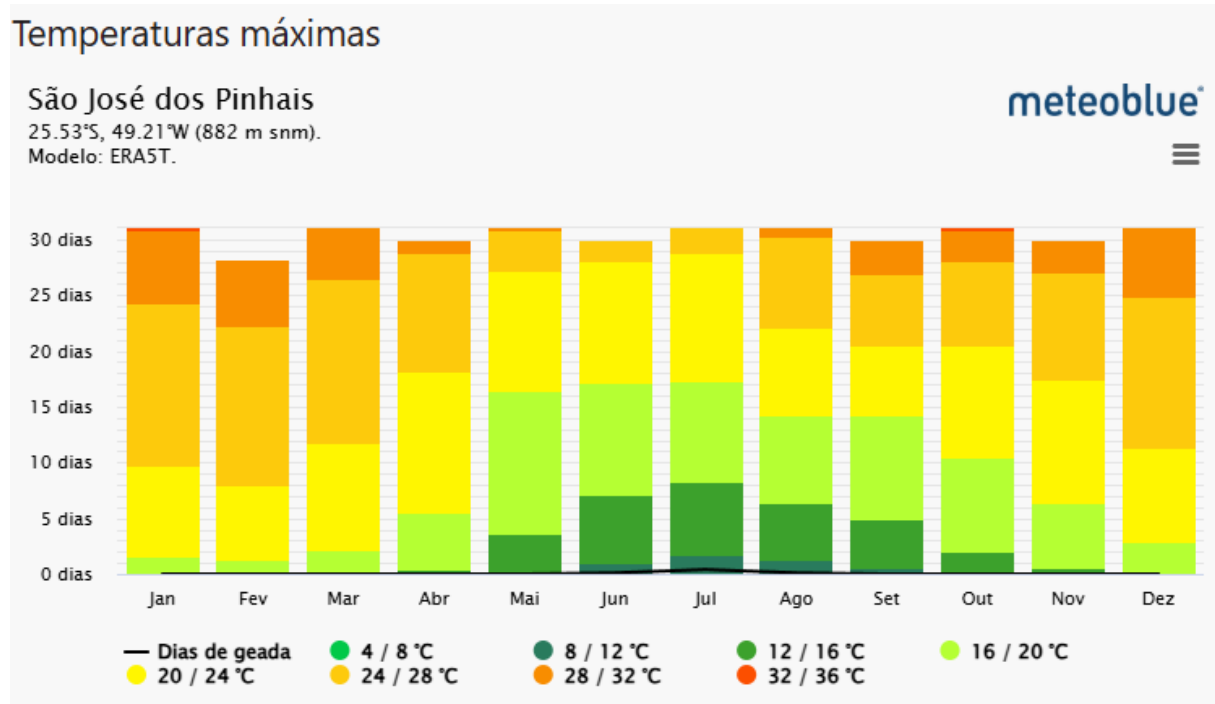


Figura 9 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

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

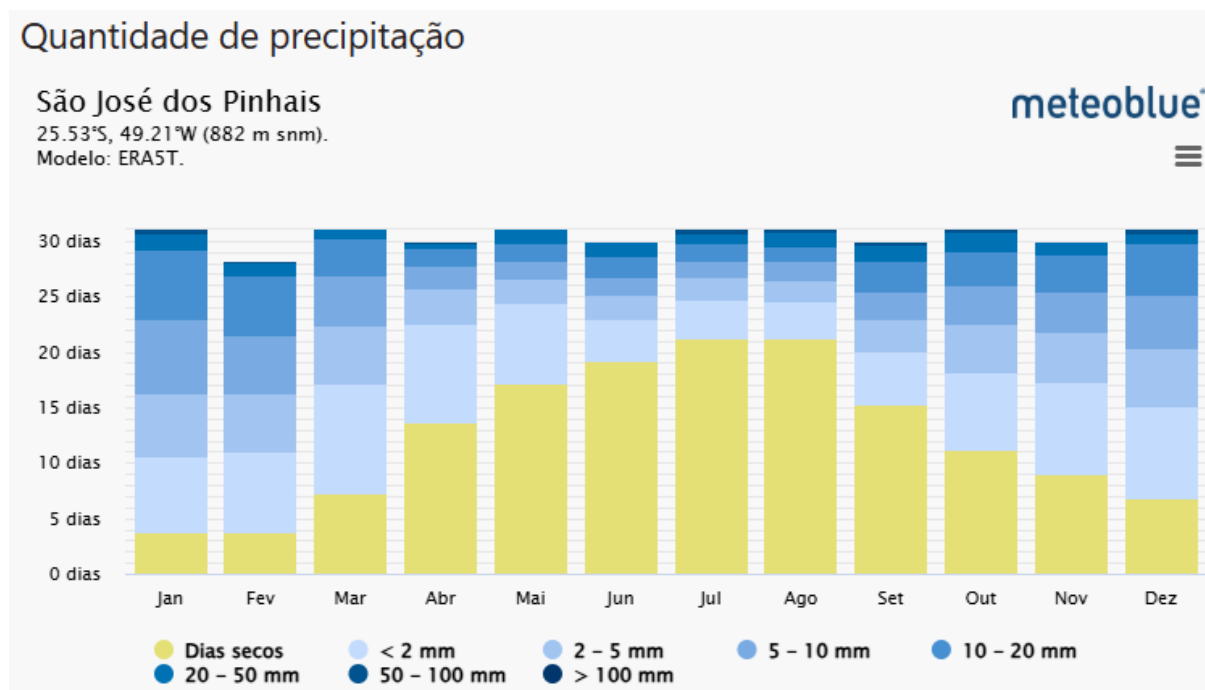


Figura 10 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

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

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

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

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

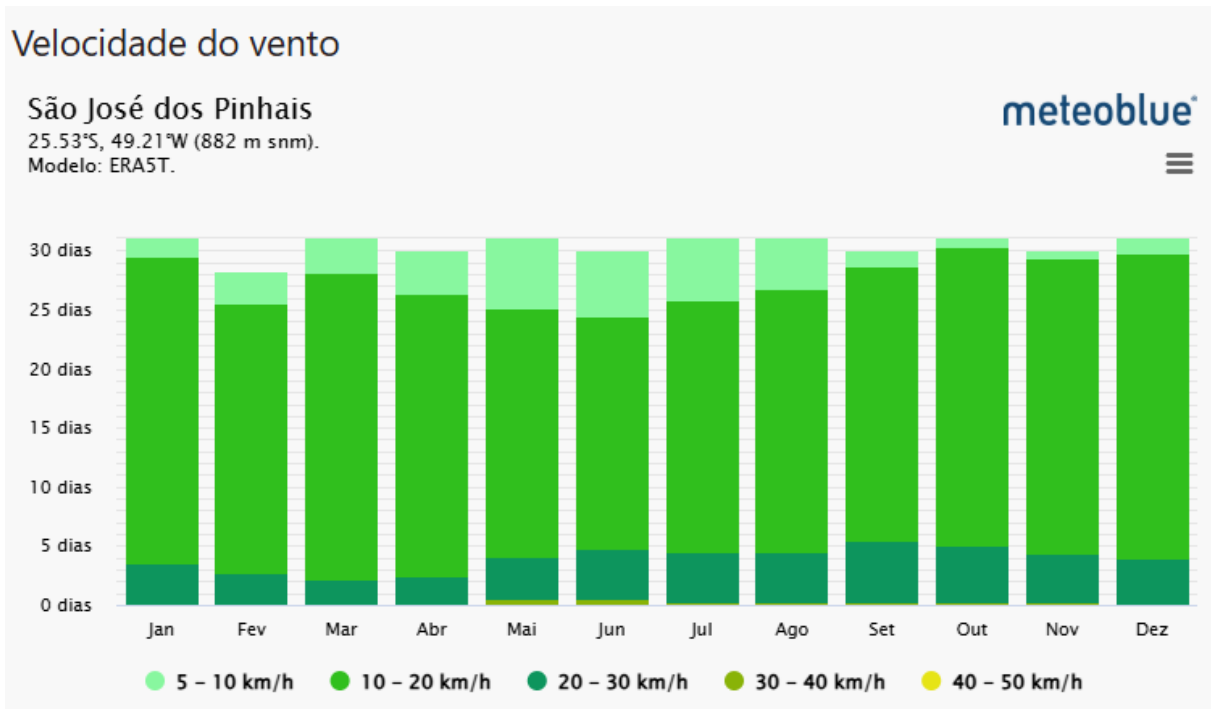


Figura 11 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 19.06.2025

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento

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

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

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

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

O imóvel está inserido na Macrozona do Itaqui, que pela Lei Complementar 100/2015 e descrito como:

§ 1º Na Macrozona do Itaqui as ações têm como objetivo assegurar as condições ambientais adequadas à preservação de mananciais, mediante a preservação e recuperação do ambiente natural e antrópico com o efetivo controle de processos de degradação e de poluição ambiental.

§ 2º Os parâmetros de usos e ocupação do solo urbano dessa macrozona são regulamentados por Decreto Estadual e Lei Municipal específicos.”

4.2 Zoneamento

Com relação ao zoneamento do município de São José dos Pinhais apresentamos neste item a classificação do imóvel em relação a Zona a que está inserida e se este se enquadra ao Uso e Ocupação do Solo. O Zoneamento é regulamentado pela Lei Ordinária nº 29 de 19 de maio de 2000 (alterada pela Lei nº 633 de 08 de novembro de 2004 e pela Lei nº 2497 de 26 de novembro de 2014 – Dispõe sobre o zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui, e suas alterações posteriores, estabelecida pela Lei do Plano Diretor do município de São José dos Pinhais. O imóvel objeto do estudo está inserida na Zona chamada de “Zona de Ocupação Orientada 4 (ZOO 4)”.

A definição de Zona de Ocupação Orientada II e dada por:

“[...] Zona de Ocupação Orientada IV – áreas de baixa densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo e taxa de ocupação, com taxa de ocupação máxima equivalente a 30%, uma fração média de 5.000,00 m² e lote mínimo de 3.000,00 m².” (Lei Municipal N° 29/2000, Art. 11, Parágrafo único).

Aponta-se ainda que a Tabela IV da Lei Complementar N° 107/2016 prevê o enquadramento da obra em Atividade Secundária e Terciárias Não Poluidora – Habitação unifamiliar; condomínios residenciais horizontais; atividades terciárias com área construída de até 500 m²; empreendimentos públicos, onde “são compatíveis com o uso residencial e os parâmetros da zona”, e apresentam “potencial de geração de incômodos de baixo impacto” à vizinhança. Destaca-se que a referida atividade permite o enquadramento nos requisitos estabelecidos pela UTP Itaqui, que prevê, a critério do CMPDU, permissibilidade à instalação de atividades secundárias e terciárias não poluidoras na região.

O Mapa 4, ilustrado a seguir, permite verificar o Zoneamento da UTP Itaqui, com destaque para a posição do empreendimento, implantado nos lotes da Rua Joroslau Sochaki, Bairro Ipê, São José dos Pinhais.

Mapa 4 – Zoneamento UTP Itaqui

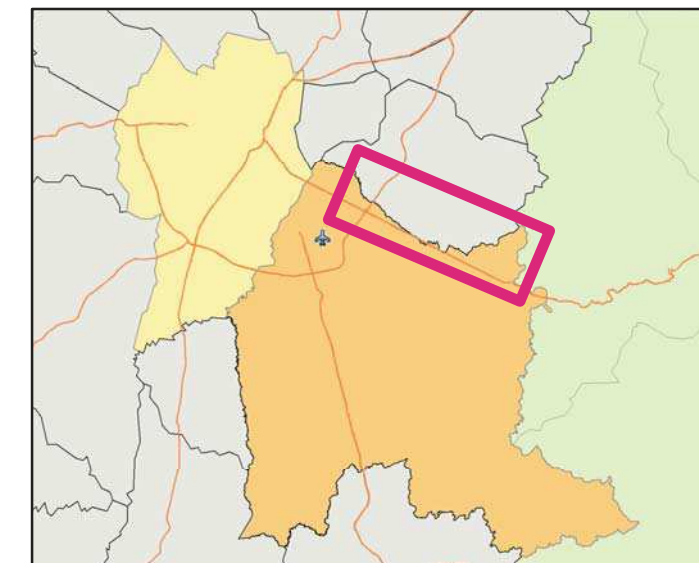
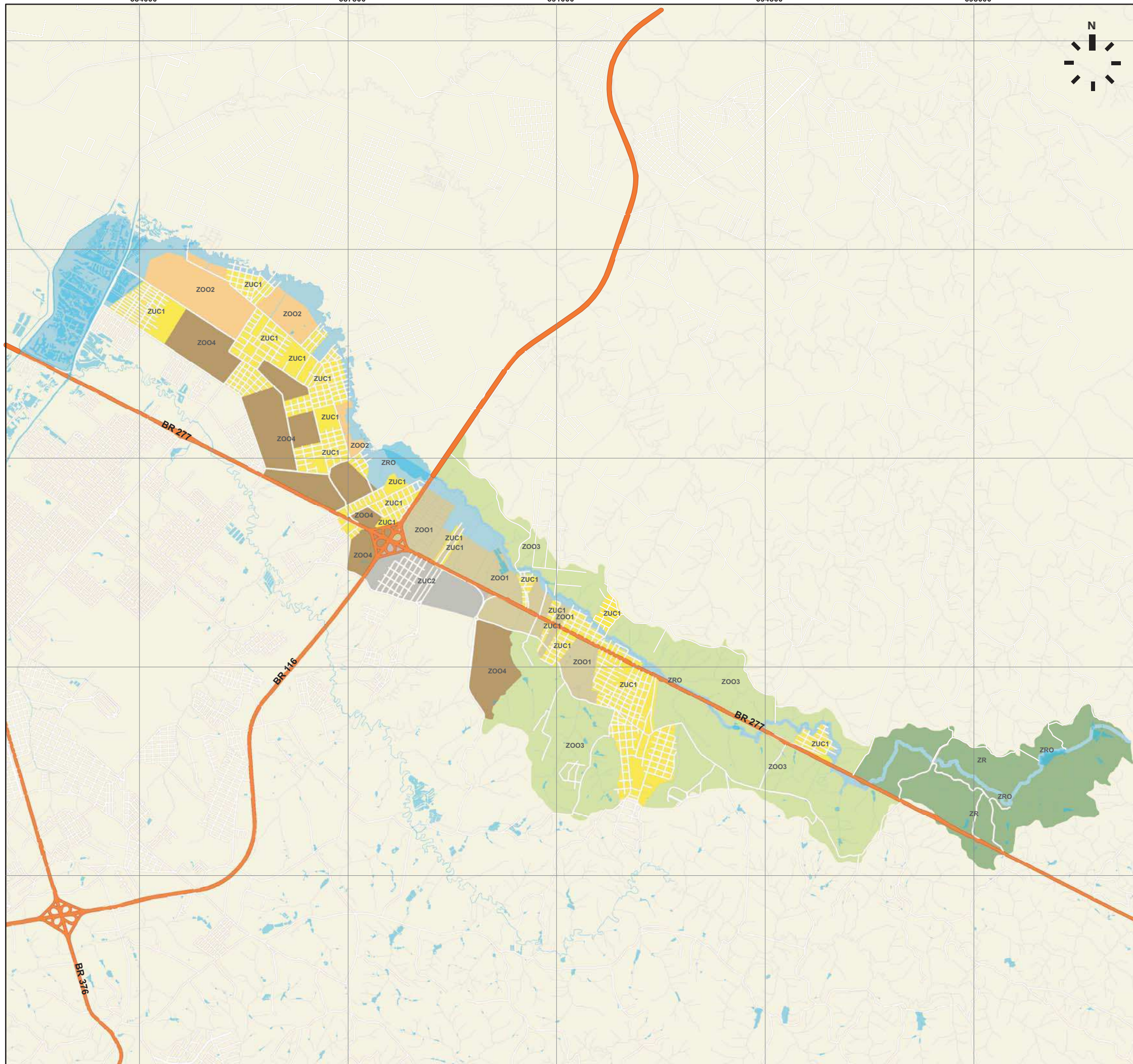
684000

687500

691000

694500

698000



Legenda

- Rodovias
- Ruas
- Rios
- ZOO1 - Zona de Ocupação Orientada 1
- ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada 2
- ZOO3 - Zona de Ocupação Orientada 3
- ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada 4
- ZUC1 - Zona de Urbanização Consolidada 1
- ZUC2 - Zona de Urbanização Consolidada 2
- ZR - Zona Rural
- ZRO - Zona de Restrição à Ocupação

Mapa Anexo ao Decreto Estadual nº 11.684
ZONEAMENTO - UTP Itaquí
 (Alteração do Decreto Estadual nº 1454/1999)

ELABORAÇÃO: GEO/PMSJP
 FONTE: PMSJP[2000-2014] / COMEC
 DATA: MAR/2014
 ESCALA: 1:45.000



PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
 FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SAD-69

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

4.3 Parâmetros Construtivos

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

ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada IV	
Fração Ideal Média (m²) - 5.000	
Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 3.000	
Testada Mínima (m) - 20	
<u>Coefficiente de Aproveitamento</u>	
Permitido - 0,20	
Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 0,35 (1)	
Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 0,40 (12)	
<u>Taxa de Ocupação</u>	
Básica - 20	
Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 35 (1)	
Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)	
Taxa de Permeabilidade % - 40 (4), (13)	
Nº de Pavimentos - 2	
Recuo Frontal (m) - 5 (5)	
Recuos Laterais e Fundos (m) - 2 (8)	

Figura 12 - Parâmetros Urbanísticos da Zona ZOO4.

Fonte: Guia Amarela SJP, Consulta feita em 06 de janeiro de 2026.

Em Resumo o projeto atenderá os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como:

A taxa de ocupação será de 6,62%, sendo que 20% são permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme propicia a Lei de Uso e Ocupação do Solo – ZOO4.

O coeficiente de aproveitamento total será de 0,08, sendo que 0,20 é permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, com isso poderemos regularizar a área construída no lote.

Entre outros parâmetros temos a taxa de permeabilidade mínima de 81,28% de 40% definido por lei, bem como o recuo frontal mínimo de 5,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimo de divisas 2,00 metros e altura máxima 2 pavimentos.

O projeto arquitetônico já está completo e devidamente em fase de análise por esta Prefeitura, restando o trâmite final para emissão do Alvara de Construção.

4.4 Diretriz Viária

O imóvel e cortado por uma diretriz chamada Ipê[04] de 20 metros e corta o imóvel na posição indicada na implantação arquitetônica – Anexo 03, diretriz essa já atendida em projeto e resumidamente conforme mostra a sua posição na figura abaixo.

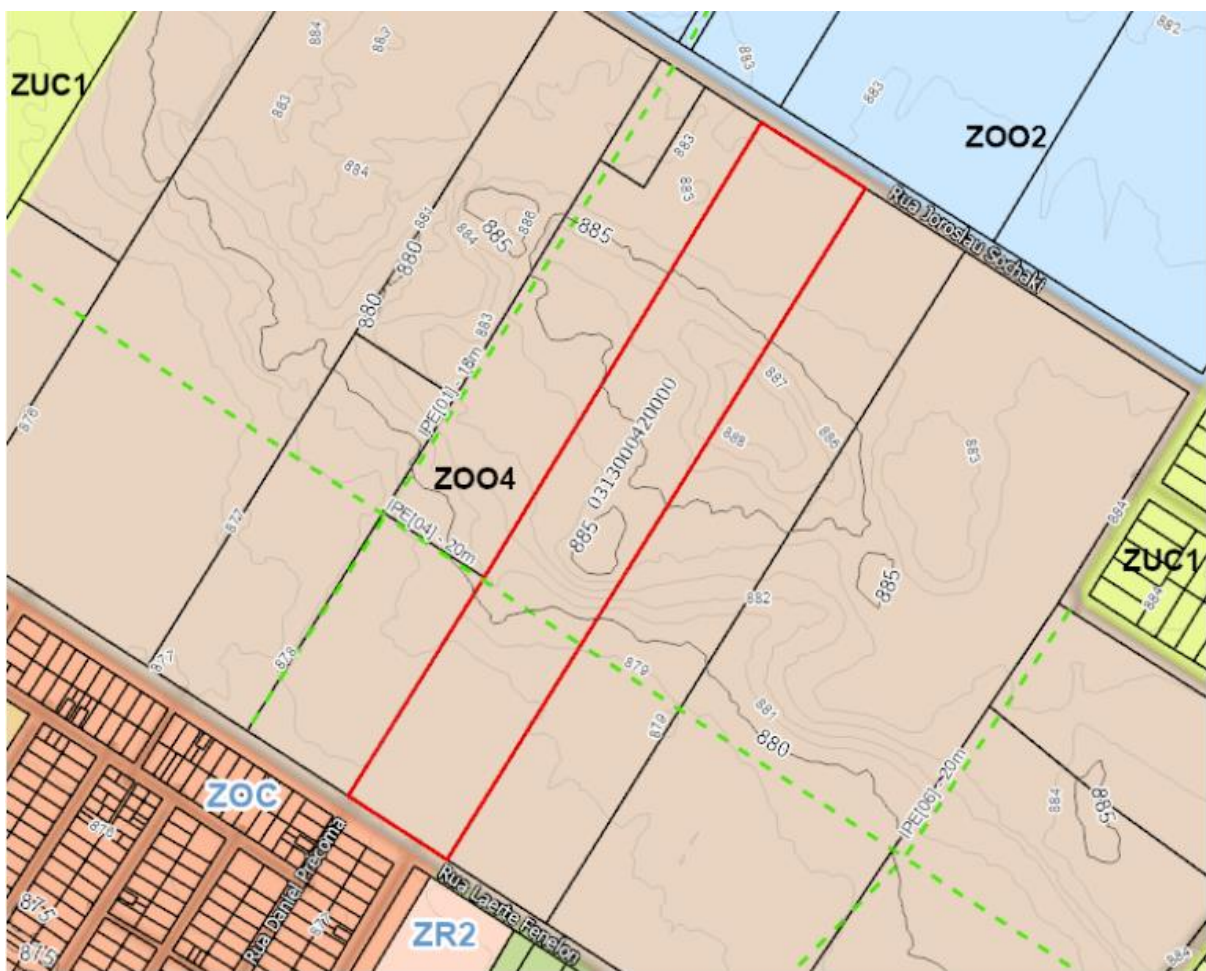


Figura 13 - Posição Diretriz Viária.

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 06 de janeiro de 2026.

4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Área Aeroportuária.

Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote original de inscrição Nº 03.130.0042.0000, o lote encontra-se inserido na Área de Segurança Aeroportuária (ASA) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), conforme o raio de proteção estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nessa área, a implantação e o funcionamento de atividades consideradas perigosas para a aviação civil e/ou atrativas ou potencialmente atrativas de fauna estão sujeitos à aplicação de restrições específicas, podendo demandar adequações operacionais ou, em situações particulares, a limitação ou cessação das atividades.

De acordo com o Plano Básico de Gerenciamento de Risco da Fauna (PCA 3-3/2018, Tabela A), os empreendimentos localizados em Área de Segurança Aeroportuária devem ser submetidos à análise técnica do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos (CENIPA/COMAER) por ocasião da obtenção ou renovação das licenças pertinentes, sempre que caracterizado potencial risco à segurança das operações aeronáuticas.

No caso do empreendimento em análise, as atividades previstas não se caracterizam como perigosas à navegação aérea e não apresentam elementos que possam configurar atratividade significativa de fauna, uma vez que não estão previstos corpos d'água, áreas alagadas, sistemas de tratamento de efluentes expostos ou disposição de resíduos orgânicos a céu aberto. A gestão de resíduos sólidos será realizada de forma adequada, com armazenamento em locais fechados e coleta regular pelo sistema municipal ou por empresa devidamente licenciada.

Dessa forma, entende-se que o empreendimento é compatível com as diretrizes estabelecidas para a Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena, não sendo identificados impactos negativos significativos sobre a segurança aeroportuária. Ressalta-se, contudo, que eventuais alterações futuras de uso, ampliações ou inclusão de atividades com potencial de risco à aviação deverão ser previamente comunicadas aos órgãos competentes, ficando condicionadas, quando aplicável, à emissão de parecer técnico pelo CENIPA/COMAER, em conformidade com a legislação vigente.

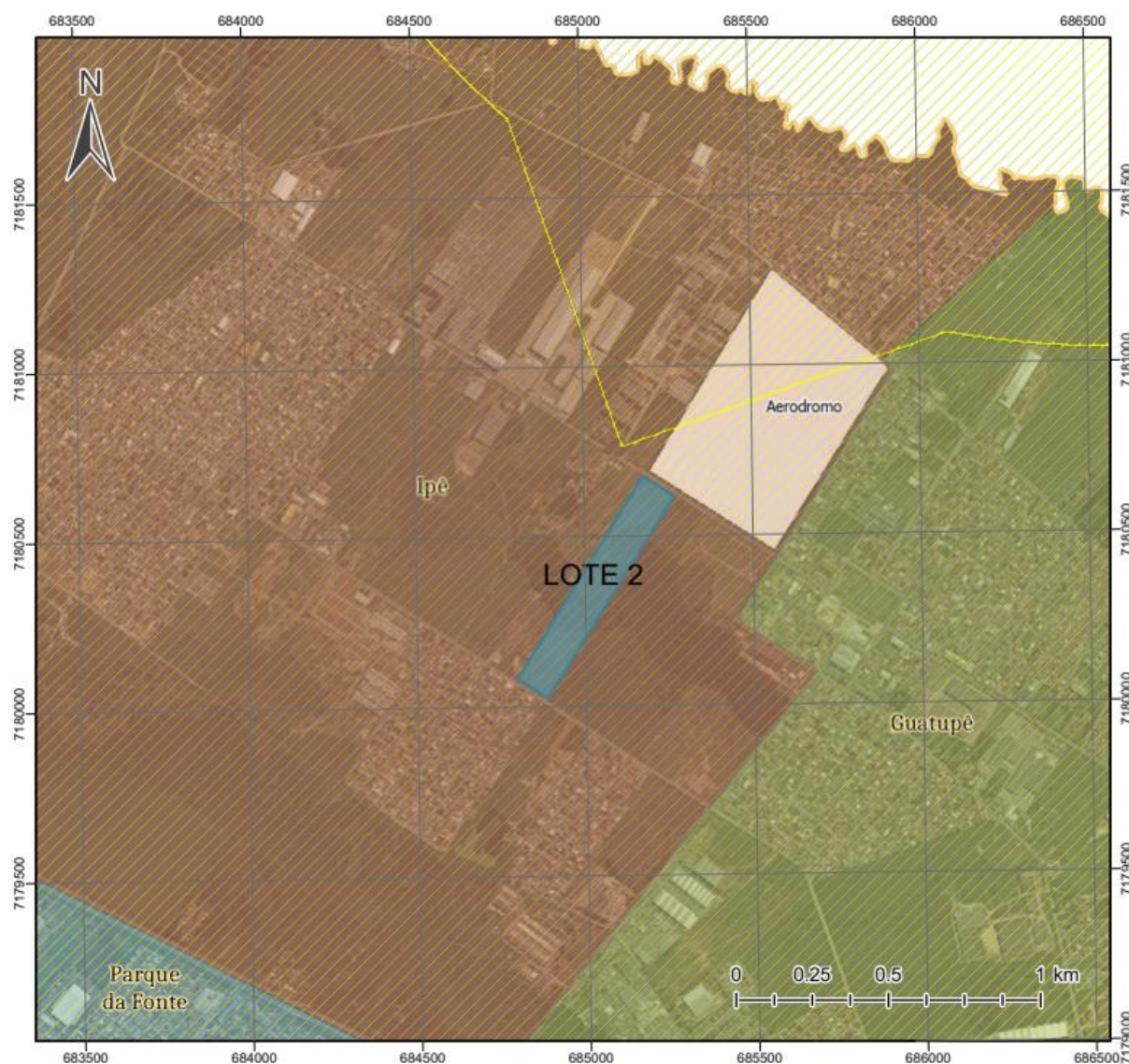


Figura 14 - Aeródromo, 20m Próximo ao Lote.

Fonte: Base cartográfica do Município, Consulta feita em 07 de janeiro de 2026.

O imóvel está a aproximadamente a 6 km do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT), e não faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica. Desta forma não está inserido na Área de Ruído Aeroportuário ("ARA", conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT).

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 Classificação da Atividade

A atividade a ser desenvolvida pelo empreendimento está classificada, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo da UTP do Itaqui, como Barracão para fins de Locação - Atividade Terciária. Essa classificação tem como base os códigos e as descrições das atividades econômicas principal e secundárias constantes no CNPJ da empresa, sendo enquadrada da seguinte forma:

- 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras
- 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
- 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
- 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

Dos usos citados acima, todos são considerados como Permissível a Critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga

O projeto de arquitetura legal encontra-se em fase desenvolvimento para aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito e compreende 5.575,75 metros quadrados de área a ser construída de uma edificação em estrutura pré-moldada, além de áreas de apoio, administração e portaria, com estrutura Pré-moldada e fechamento em chapa metálica com até 2 pavimentos. Ver implantação junto Anexo 03 deste estudo.

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

USOS		NÚMEROS DE VAGAS VEÍCULOS LEVES	ÁREA DE MANOBRA/ESTACIONAMENTO PARA CARGA E DESCARGA	UNIDADES DE PROPORÇÃO
ATIVIDADE TERCIÁRIA NÃO POLUIDORA	SERVIÇO E COMÉRCIO 2 E 3	3	-	3 vagas para 300m ² de área construída
		1:50	-	1 vaga por m ² do restante da área construída

Tabela 3 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento – Atividade Terciária Serviço 2 e 3

Fonte: Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais – janeiro 2026.

Dessa forma, considerando a ampliação da área construída para um total de 72.026,76 m², apresenta-se a seguir o quadro (Tabela 4) com o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento exigidas. Para fins de dimensionamento, adotou-se o critério mais restritivo dentre as atividades compatíveis, correspondente à categoria de comércio e serviço constante da Tabela 3, a qual determina a exigência de, 3 vagas para os primeiros 300m² de área construída e 1 vaga para cada 50m² de área construída restante, segue:

Área (m ²)	Proporção	Número de vagas
5.575,75	3 para 300,00 m ²	3 vagas
	1:50 m ² por Área Construída restante	106 vagas
TOTAL = 109 VAGAS		

Tabela 4 – Cálculo de Vagas de Estacionamento.

Fonte: O Autor, 2026.

Nesse sentido, o imóvel disponibilizará de estacionamento interno ao lote para funcionários e visitantes, no total de 109 vagas, em conformidade com a legislação municipal vigente. Aponta-se ainda que, segundo estabelece a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, em seus Art. 146 e Art. 147, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida na proporção de 2% do total de vagas (com dimensões mínimas exigidas pela ABNT NBR 9050/2015 – 3,50m x 5,00m), e vagas para veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem na proporção de 5% do total de vagas (nos termos do que dispõe o Art. 41, da Lei Federal N° 10741/2003).

Assim sendo, das 109 vagas projetadas para o empreendimento, 3 são vagas específicas para pessoas com deficiência (2%), e 6 vagas para pessoas idosas (5%), conforme prevê o Código de Obras e Edificações.

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

Está previsto que todas as operações de carga, descarga e armazenagem de produtos ocorram dentro do próprio lote, em área específica a ser definida no projeto, a qual contará com pátio de manobras destinado a veículos pesados e leves. A estimativa é de um fluxo diário de aproximadamente 24 caminhões na unidade. Como aspecto positivo, destaca-se a ampla área interna disponível para manobras e estacionamento, com capacidade para acomodar mais de 15 caminhões e cerca de 109 veículos de pequeno e médio porte, eliminando, assim, a necessidade de utilização de espaço público para quaisquer atividades da empresa.

5.3 Permeabilidade do Solo

Conforme definido na legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 40,00% - por possuir testada para a Rua Joroslau Sochaki. O complexo está sendo projetado para que as áreas de acesso, circulação de veículos, pedestres e manobras sejam com revestimentos adequados, assim, os demais espaços serão implantados com área de cobertura vegetal e gramado, além do respeito às áreas de preservação e de restrição à ocupação, totalizando uma área permeável de 60.146,20 m² (81,28%), atendendo ao índice de permeabilidade de 40,00% mínimo.

5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente^{1 2}

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

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

e pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.

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

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			74.000,00 m²
ÁREA A AMPLIAR	TÉRREO	2º PAVIMENTO	TOTAL
GALPÃO - A AMPLIAR	3.240,72	-	3.240,72 m ²
ALPENDRE - A CONSTRUIR	720,04	-	720,04 m ²
ADMINISTRATIVO - A CONSTRUIR	461,91	461,91	923,82 m ²
ALOJAMENTO - A CONSTRUIR	176,00	176,00	352,00 m ²
CASA DE MÁQUINAS	46,06	-	46,06 m ²
RESERVATÓRIO ÁGUA - A CONSTRUIR	50,26	-	50,26 m ²
GUARITA - A CONSTRUIR	207,50	35,35	242,85 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	4.902,49 m²	673,26 m²	5.575,75 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR PAVIMENTO TÉRREO			4.902,49
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			TOTAL
1.768,45 m ²	Área de Paver (80% Permeável)		1.414,76 m ²
9.231,41 m ²	Paralelepípedo sem Rejunt (10% Permeável)		923,14 m ²
423,66 m ²	Grama (100% Permeável)		423,66 m ²
57.384,64 m ²	Bosque (100% Permeável)		57.384,64 m ²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			60.146,20 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 40%)			81,28%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 20%)			6,62%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (0,20)			0,08
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)			15,79 m
RECUO LEGAL RUA JOROSLAU SOCHAKI			5,00 m
RECUO EFETIVO RUA JOROSLAU SOCHAKI			5,59 m

Tabela 5 - Estatística Implantação Arquitetônica

Fonte: O Autor, 2026.

5.5 Horário de Funcionamento

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

5.6 Funcionários e clientes

Considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias, não é possível determinar a população gerada por seu funcionamento, como, por exemplo, o número de trabalhadores da empresa que irá alugar o imóvel, o grupo-alvo (cliente) ou ainda a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações tipologia da edificação – galpão para fins de locação – serviço 02 e 03, estima-se o número de até 30 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais pré-estabelecidos. Nesse sentido, a população supracitada, distribuída nas áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, caracteriza densidade de 0,000544 pessoas por metro quadrado do terreno, ou, considerando-se densidade por hectare (74.000,00 m²), 41 habitantes por hectare. Tal índice configura o empreendimento como sendo de baixíssima densidade.

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

5.7 Circulação de Veículos

Considerando a tipologia do empreendimento, estima-se a circulação diária de aproximadamente 30 veículos leves, relacionados ao deslocamento dos funcionários, e cerca de 24 veículos pesados, vinculados às operações logísticas. Essa projeção baseia-se no porte do empreendimento, cuja área construída é proporcionalmente reduzida em relação à dimensão total do imóvel. Ressalta-se que as atividades de carga e descarga ocorrerão exclusivamente em horário comercial, sendo totalmente realizadas no interior do lote, incluindo os processos de recepção, expedição e armazenagem de materiais e produtos.

Durante a fase de obras, prevê-se a circulação reduzida de veículos de apoio, limitada ao transporte de insumos e equipamentos, excetuando-se a movimentação pontual de guindastes, em função da adoção de estrutura pré-moldada para a construção dos galpões. Os impactos externos decorrentes da fase construtiva serão mínimos, uma vez que o empreendimento dispõe de 69.097,51 m² de área livre, destinada ao pátio de manobras, depósito de materiais e apoio às atividades de obra.

Dessa forma, não haverá necessidade de utilização do espaço público para estacionamento ou operações relacionadas ao canteiro, reduzindo significativamente eventuais interferências na dinâmica viária local.

5.8 Terraplanagem

Apointa-se que a obra necessitará de execução de terraplanagem para ajustar o nível do galpão para criação de docas para uso logístico, mas aproveitará a própria declividade do terreno para minimizar movimentações de solo, imagina-se neste primeiro momento ajustes de corte e aterro com mesmo material do local. Conforme anexo 9, licença de terraplanagem.

5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas

5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais

A rede pública de drenagem de águas pluviais encontra-se implantada na Rua Joroslau Sochaki, cuja pavimentação e sistema de drenagem estão atualmente em fase de análise junto à Prefeitura Municipal. Complementarmente, o empreendimento contará com pavimentação interna adequada, respeitando as declividades naturais do terreno, de modo a favorecer o escoamento eficiente das águas pluviais e minimizar possíveis impactos sobre o sistema público existente. A legislação atual prevê a implantação de mecanismos de retenção e contenção de cheias, conforme o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), que será implantado em atendimento as necessidades da legislação, seu processo será analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA fazendo parte da aprovação e licenciamento do projeto de arquitetura e licenciamento para alvará de construção.

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

5.9.2 Esgotamento Sanitário

Conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Sanepar, e de acordo com visitas técnicas in loco, observou-se que o lote objeto deste estudo está interligado à rede coletora de esgoto do Município.

5.9.3 Abastecimento de Água

A implantação de rede de distribuição de água está implantada em frente ao imóvel, conforme consulta às bases cartográficas de abastecimento de esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, fornecidas pela Sanepar, e de acordo com visitas técnicas in loco.

5.9.4 Energia Elétrica

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

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

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

5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda

Com a implantação e o posterior funcionamento do empreendimento, prevê-se a geração de resíduos sólidos predominantemente recicláveis, tais como papel, papelão, plástico e madeira. Contudo, por se tratar de empreendimento destinado à locação, não é possível, neste momento, estimar de forma precisa a quantidade de resíduos a ser gerada, uma vez que tal variável estará diretamente relacionada à atividade a ser exercida pelo futuro locatário. Dessa forma, o gerenciamento dos resíduos sólidos será definido e ajustado em conformidade com as diretrizes e condicionantes estabelecidas no respectivo alvará comercial a ser emitido para a atividade instalada.

Destaca-se que não estão previstas atividades do tipo oficina, processos de fabricação industrial ou quaisquer operações que resultem na geração de emissões atmosféricas significativas ou efluentes contaminados. Os resíduos comuns oriundos do uso dos sanitários e da copa serão devidamente encaminhados ao sistema municipal de coleta de resíduos sólidos, responsável pelo atendimento da área onde se insere o empreendimento.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Delimitação das áreas de influência

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

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

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

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

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

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

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

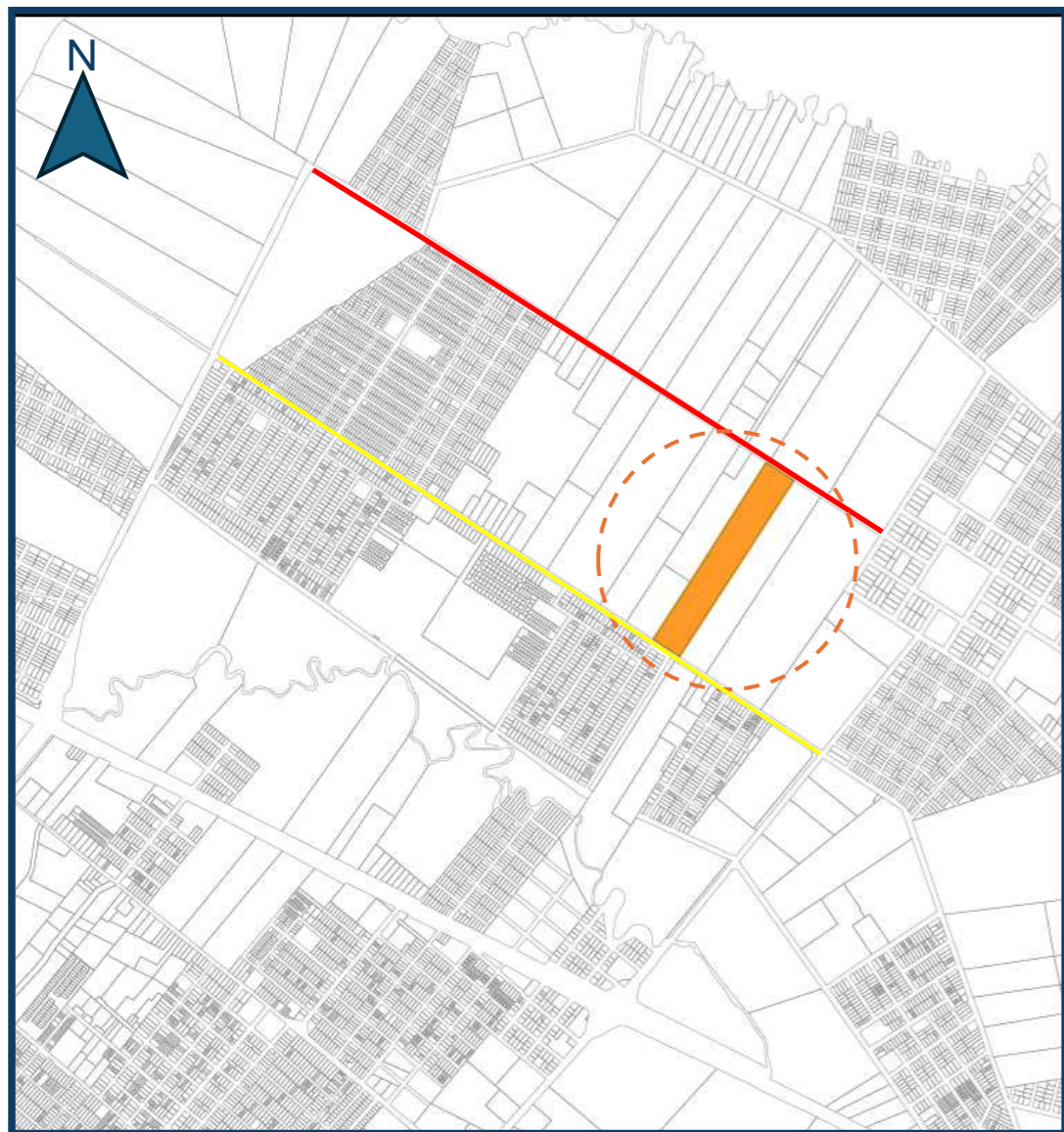
Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos ambientais quanto à paisagem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

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contados a partir do centro geométrico do lote 2, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem urbana,

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

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

Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Rua Joroslau Sochaki
- Rua Laérte Fenelon
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AI / 1000m



MAPA 05: RAIOS DE INFLUÊNCIA CONSIDERADOS NESTE ESTUDO

Escala gráfica

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

6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se no Bairro Ipê, que dista aproximadamente 08 (oito) quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Guatupê e Parque da Fonte, e com os Municípios de Curitiba, Pinhais e Piraquara, conforme Lei Complementar N° 45/20094, e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona do Itaqui, correspondente a:

"[...] área urbana carente de equipamentos públicos, caracterizada pela presença de antigos loteamentos e 17 ocupações irregulares, que comprometem sobremaneira a qualidade do sistema natural de áreas de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba."

Como pode ser verificado nas Figuras 15 a 19, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residenciais (densamente povoadas ao sul e a oeste do bairro) e por edificações de uso misto voltadas para o comércio, indústria e a implantação de galpões com atividades de apoio logístico no entorno do empreendimento e na sua porção norte. Nota-se também a existência de vazios urbanos e ocupações irregulares (sobretudo nas proximidades da Rua Joroslau Sochaki). Existem algumas áreas institucionais como escolas, unidades de saúde e espaços de lazer e a presença de diversas cavas a oeste do Bairro Ipê, em direção ao Rio Iguaçu.



Figura 15 - Lote ao lado do Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 16 - Comércio próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 17 - Usos Industriais e de Serviços próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 18 - Usos Residenciais próximo ao Empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 19 – Invasões próximo ao Empreendimento.

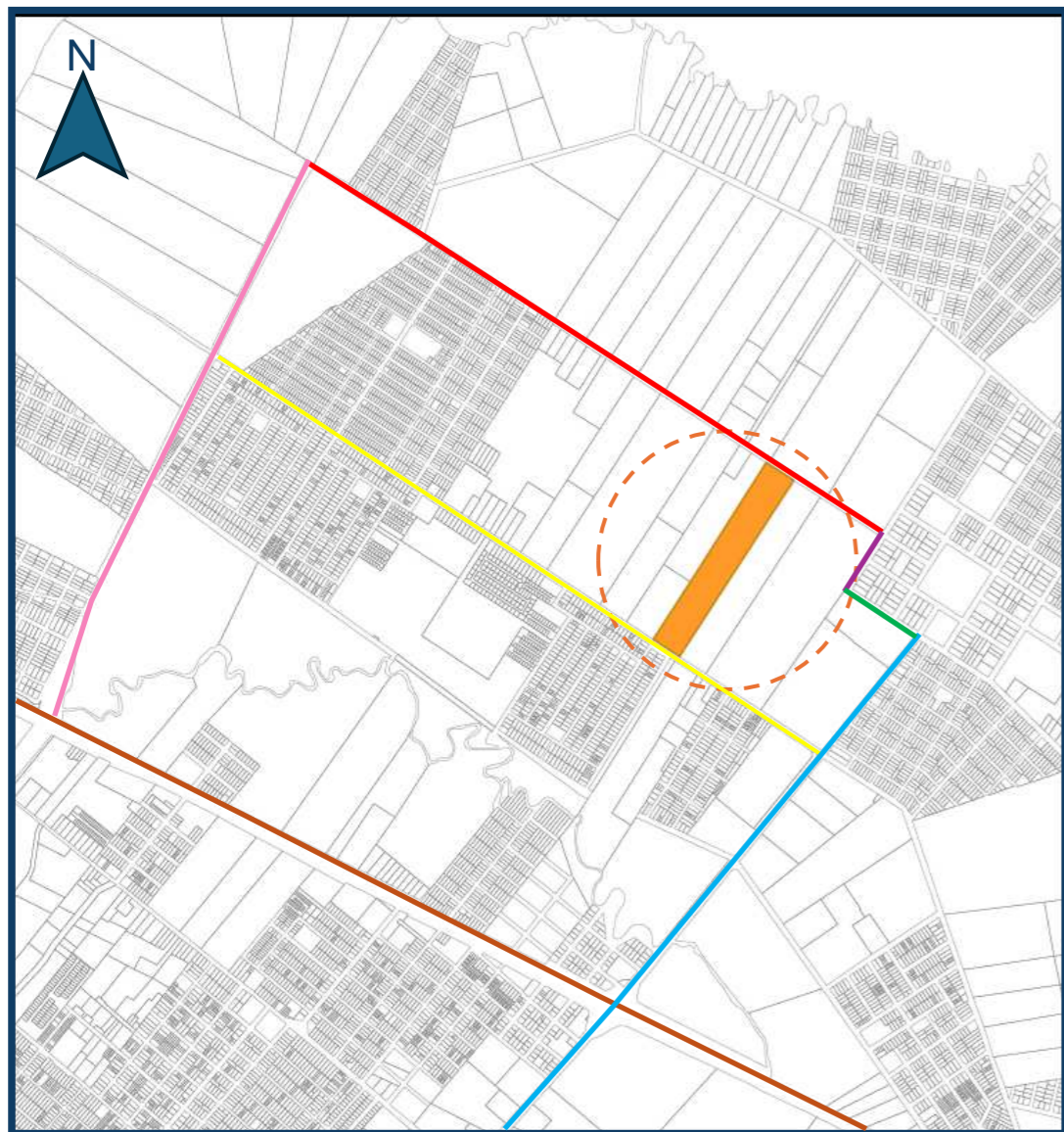
Fonte: O Autor, 2025.

6.3 Sistema Viário Local

A Rua Joroslau Sochaki, na qual se localizará o empreendimento em estudo, corresponde a uma Via Coletora (VC5), tem caixa de rua com 20 metros e possui diretriz municipal cortando o lote, configurada como a via principal de acesso direto ao empreendimento, o logradouro possui extensão de aproximadamente 2.468,01 metros, em sentido duplo de tráfego, e é revestido por paralelepípedo desde seu início, junto à Rua Pedro Karwowski até o entroncamento com a Rua Paul Lepoutre.

O Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar que a via dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão.

Mapa 6: Rua Joroslau Sochaki



LEGENDA

Sem Escala

- Lote do Empreendimento
- Rua Joroslau Sochaki (Paralelepípedo)
- Rua Pedro Karwowsk (Paralelepípedo)
- Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda (Paralelep.)
- Avenida Rui Barbosa
- Avenida Paul Lepoutre
- BR 277
- Rua Laérte Fenelon



MAPA 06: RUA JOROSLAU SOCHAKI E RUAS ENTORNO

Escala gráfica

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

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Atividade Secundária Não Poluidora

Rua Joroslau Sochaki, Nº 1578 - Bairro Ipê, São José dos Pinhais/ PR

Destaca-se que a Rua Joroslau Sochaki já está totalmente pavimentada em toda a sua extensão. Ressalta-se que o referido trecho conta com infraestrutura básica. As calçadas estão, em sua maioria, em boas condições para o tráfego de pedestres, incluindo algumas rampas de acessibilidade para pessoas com deficiência. Os meios-fios implantados são, em sua maior parte, adequados tanto para a delimitação da via quanto para a drenagem superficial.

Quanto à iluminação pública, apresenta uma boa distribuição permitindo qualidade razoável de luminosidade necessária aos transeuntes no período noturno.

As Figuras 20 e 21 ilustra a situação atual da Rua Joroslau Sochaki em dois trechos.



Figura 20: Rua Joroslau Sochaki (Esquina com a Rua Pedro Karwowski)

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 21 - Rua Joroslau Sochaki.

Fonte: Google Earth, 2026.

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Rua Joroslau Sochaki automóveis de pequeno, médio e grande porte que buscam acesso ao norte do Bairro Ipê, bem como veículos de carga, cujo fluxo, considerado moderado, gera-se pelas empresas situadas no entorno ao empreendimento.

Como mencionado no item 5.7 (Circulação de Veículos), a operação das atividades no depósito acarretará o aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de 24 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para carregamento e descarregamento de produtos. Contudo, destaca-se que a localização do empreendimento o confere uma posição estratégica, tendo em vista que em seu entorno existem importantes conexões logísticas. Na extremidade oeste da Rua Joroslau Sochaki, por exemplo, localiza-se a Avenida Paul Lepoutre (conhecida como Avenida Metropolitana), responsável por interligar a Rodovia Federal BR 277 à Rua Pastor Adolfo Weidman (já no município de Piraquara), que por sua vez, está conectada a importantes vias, como a Avenida Iraí e a Rua Betonex. Já no lado oposto (à leste do logradouro), se encontra a Avenida Rui Barbosa, com infraestrutura reformulada últimos anos sendo via principal de chegada e saída ao empreendimento ela corta a cidade desde o contorno Sul, cruzando a Avenida das Torres, o bairro Afonso Pena e a BR 277,

até alcançar os bairros Guatupê e Ipê.

As Figuras 22 a 24 permitem observar as vias de conexão do empreendimento – Avenida Paul Leproute, BR 277 e Avenida Rui Barbosa.



Figura 22 - Avenida Paul Leproute (próximo do encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 23 - Avenida Rui Barbosa (encontro com a Rua Laerte Fenelon)

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 24 - Rodovia Federal BR 277 (sobre a rotatória da Avenida Rui Barbosa)

Fonte: Google Earth, 2025.

6.4 Transporte Coletivo

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

Num raio demarcado de 500 metros, considerado pelo Urbanista Jan Gehl (2010) 7 como a distância máxima adequada de caminhada, observa-se, por exemplo, uma linha metropolitana que liga o bairro Ipê à Curitiba, e 03 (três) linhas urbanas, que conectam os bairros Ipê e Izaura ao Terminal urbano Afonso Pena e ao Centro da cidade. As mesmas linhas também podem ser identificadas na Área de Influência Indireta do empreendimento, compreendida pelo raio de 1000 metros a partir dos lotes.

Anota-se que o transporte público disponível na região se encontra administrado pela Viação Graciosa, na linha metropolitana que conecta São José dos Pinhais à Curitiba, e pela Autoviação São José dos Pinhais, nos trajetos urbanos municipais.

Por fim, ressalva-se que o trajeto de todas as linhas supracitadas passa pela Rua Joroslau Sochaki, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 150 metros do imóvel.

As Figuras 25 e 26 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.



Figura 25 - Ponto de ônibus, a 250 metros do Imóvel (R. Joroslau Sochaki).

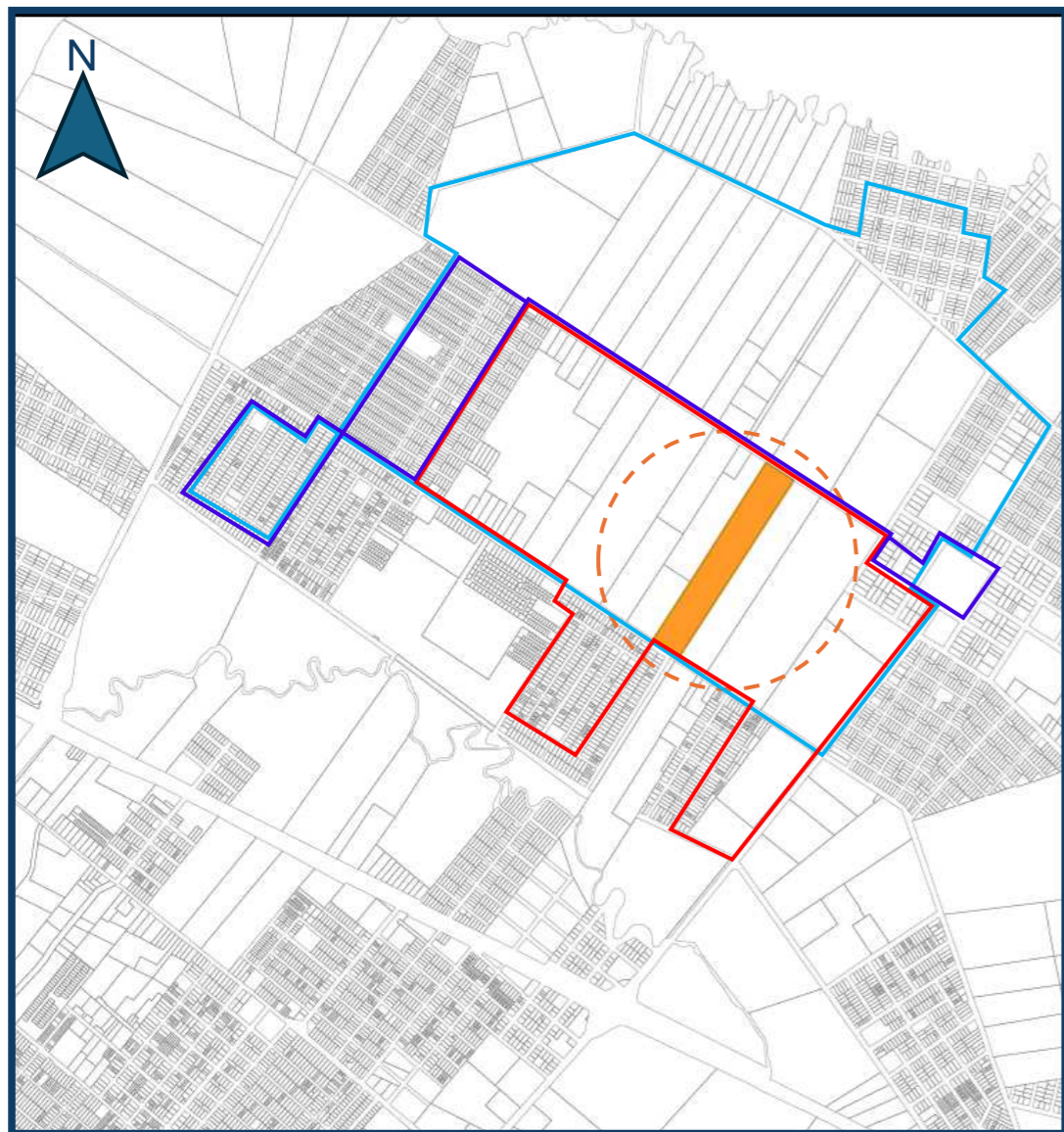
Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 26 - Ponto de ônibus, no logradouro secundário do Imóvel (R. Laérte Fenelon).

Fonte: Google Earth, 2026.

Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento



Sem Escala

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Área de Influência Indireta - AII
- 211 - PIT PÇ. JUVENT./IZAURA/IPÊ
- 215 - PIT/IPÊ/LUCY
- 202 - PIT PÇ JUVENTUDE/ IPE - VIA JOROSLAU
- Pontos de ônibus



MAPA 07: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala gráfica

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

6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Rua Joroslau Sochaki, com percurso pela Avenida Rui Barbosa, Rua Pedro Karwowski, Rua José Zen Neto, Rua Laerte Fenelon, Avenida Guatupê e BR 277, assim ilustrado no Mapa 8 e 9.

Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes pois normalmente o atendimento é feito agendamento e por mais que seja venda de veículos não tem características de atrair grandes massas de pessoas. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de aproximadamente 20 pessoas que devem chegar à empresa para os diversos fins, seja aquisição equipamentos, seja para entrega de materiais e serviços, seja para solicitar equipamentos ou até mesmo revendedores que oferecem produtos.

Com base na experiência de outras atividades do grupo empresarial e considerando o perfil da região, estima-se que, do total de empregados, aproximadamente 15% utilizarão o transporte coletivo público para deslocamento ao trabalho, 30% irão a pé ou de bicicleta, e os 55% restantes utilizarão veículos próprios.

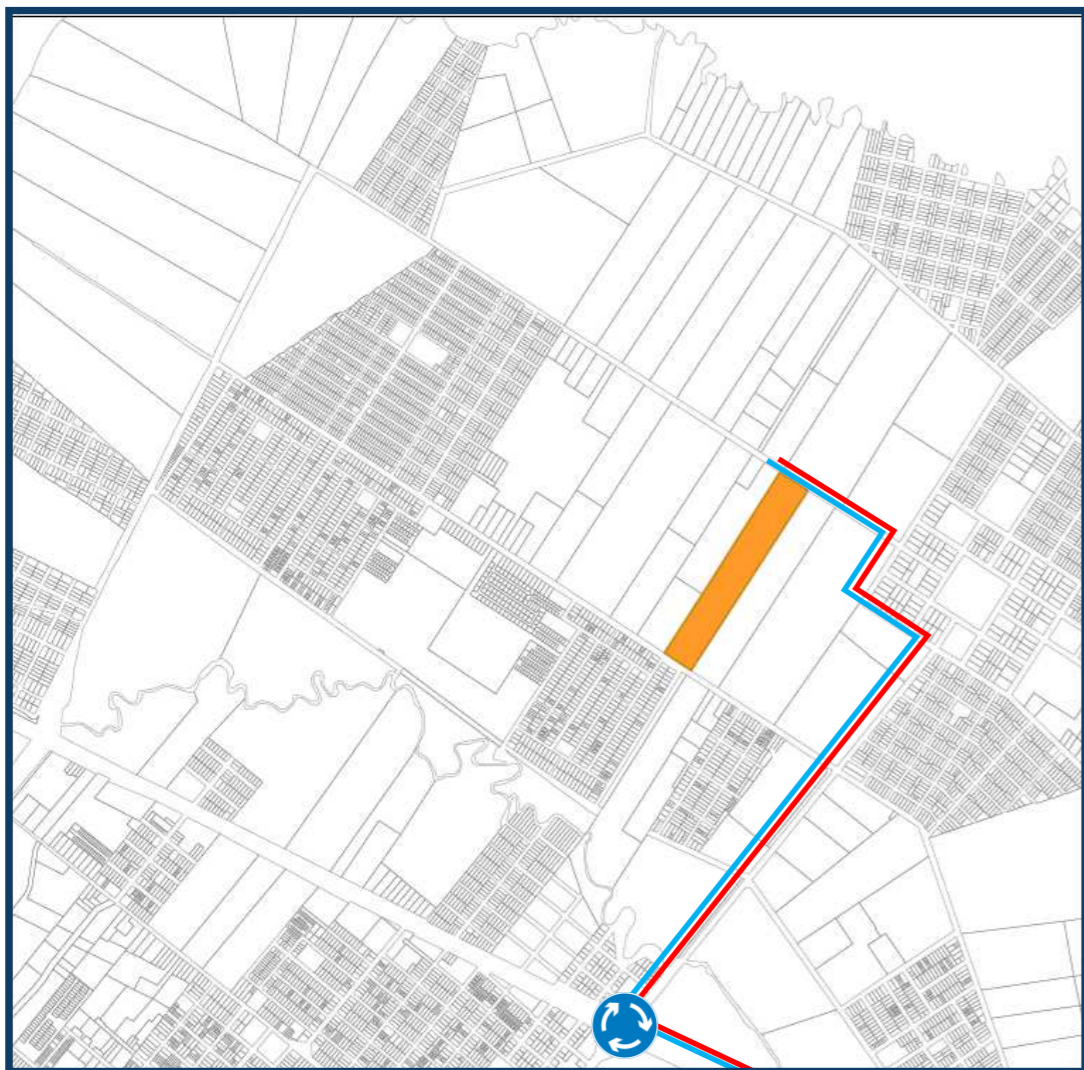
Ressalta-se, contudo, que a estrutura interna do empreendimento é plenamente capaz de absorver essa demanda, contando inclusive com uma área exclusiva destinada ao estacionamento dos funcionários.

Com relação ao tráfego de veículos pesados, conforme descrito nos subitens do item 5.0, projeta-se um volume de aproximadamente 24 caminhões por dia, destinados às atividades de transporte, carregamento e descarregamento de cargas.

Ressalta-se a vantagem da localização do empreendimento, com fácil acesso às Rodovias Federais BR-277 e BR-116 (Contorno Leste), o que assegura a fluidez necessária ao tráfego de veículos pesados. Essa conectividade favorece a mobilidade dentro da Região Metropolitana de Curitiba, por meio do Anel Metropolitano, bem como a ligação com outros estados.



Adicionalmente, destaca-se que o deslocamento de veículos pesados com destino ao município de Curitiba é bastante raro, concentrando-se principalmente nos trajetos intermunicipais e interestaduais.

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02



LEGENDA

Sem Escala

-  Lote do Empreendimento
-  Trajeto 01 – Chegada (sent. Paranaguá)
-  BR 277 > Avenida Rui Barbosa > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Rua Pedro Karwowski > Rua Joroslau Sochaki > Lote
-  Trajeto 02 – Saída (sent. Paranaguá)
-  Lote > Rua Joroslau Sochaki > Rua Pedro Karwowski > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Avenida Rui Barbosa > BR 277
-  Rotatória da Avenida Rui Barbosa sob a BR 277

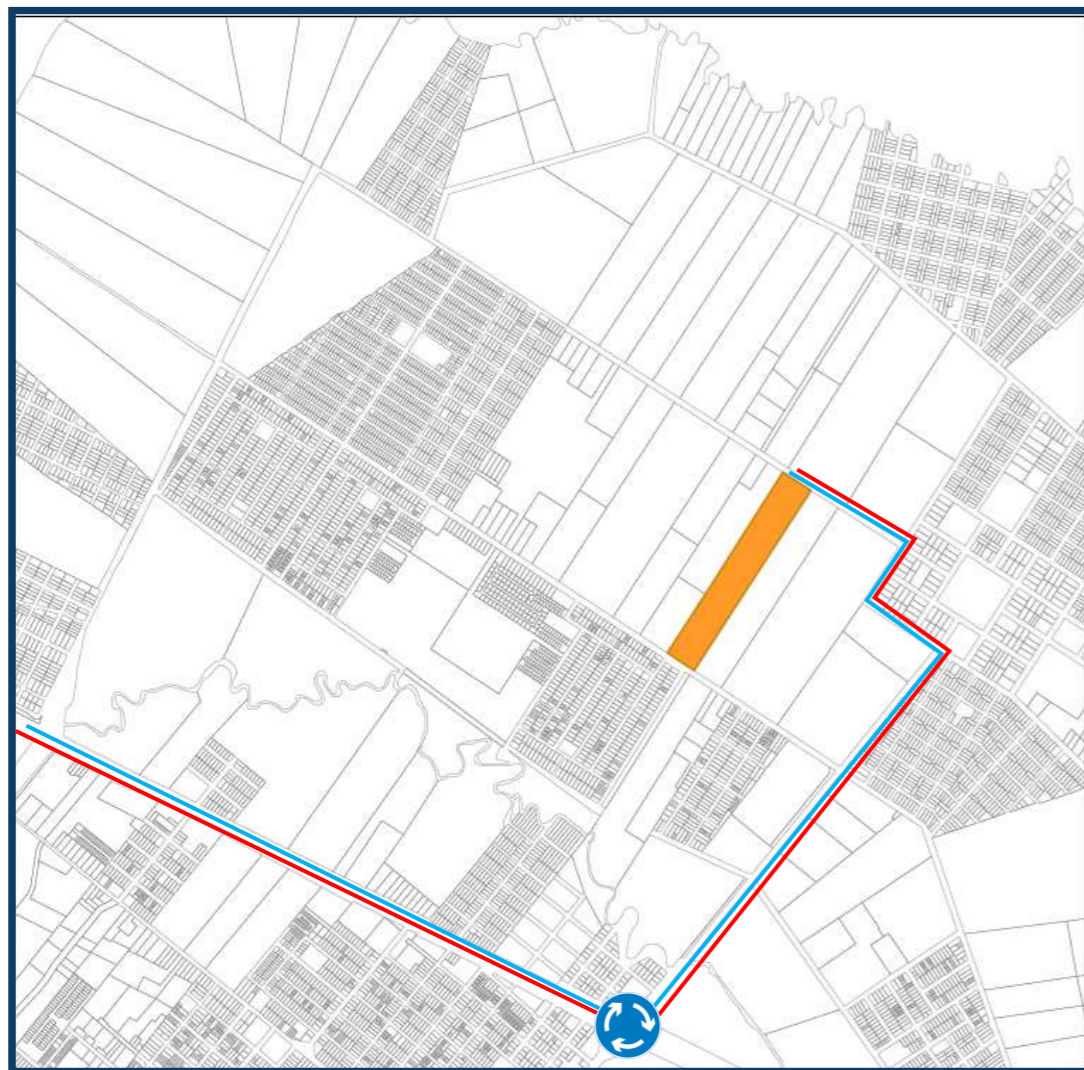


MAPA 08: PERCURSO DE CARGA 01 E 02 – SENTIDO PARANAGUÁ

Escala gráfica

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

Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04



LEGENDA

Sem Escala

- Lote do Empreendimento
- Trajeto 01 – Chegada (sent. Curitiba)
- BR 277 > Avenida Rui Barbosa > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Rua Pedro Karwowski > Rua Joroslau Sochaki > Lote
- Trajeto 02 – Saída (sent. Curitiba)
- Lote > Rua Joroslau Sochaki > Rua Pedro Karwowski > Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda > Avenida Rui Barbosa > BR 277
- Rotatória da Avenida Rui Barbosa sob a BR 277



MAPA 09: PERCURSO DE CARGA 03 E 04 – SENTIDO CURITIBA

Escala gráfica

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

6.6 Redes de abastecimento de Água / Esgoto / Telefonia / Coleta de lixo

As cartas de viabilidade recebida dos órgãos oficiais e públicos apontam a existência de água tratada e rede de esgoto ambos via SANEPAR ambos em frente ao imóvel.

Entre os serviços básicos disponíveis nas proximidades, destaca-se a coleta de lixo doméstico realizada regularmente pela Prefeitura Municipal, além da oferta de rede de telefonia fixa, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica, este último prestado pela Copel – Companhia Paranaense de Energia.

Dessa forma, observa-se que todas as demandas essenciais da região estão devidamente atendidas, não sendo necessária qualquer ampliação de infraestrutura para o pleno funcionamento da empresa.

6.7 Equipamentos e serviços comunitários

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

6.7.1 Assistência Social

- Centro de Referência da Assistência Social – CRAS da Juventude.

6.7.2 Educação

- Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI A Babá do Passarinho;
- Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo – Ensino Fundamental;
- Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) da Juventude;

- Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres – Ensino Fundamental;
- Escola Estadual Ipê – Ensino Fundamental e Médio;
- Núcleo de Esporte e Lazer Jardim Alegria.

6.7.3 Saúde

- Unidade de Saúde Ipê.

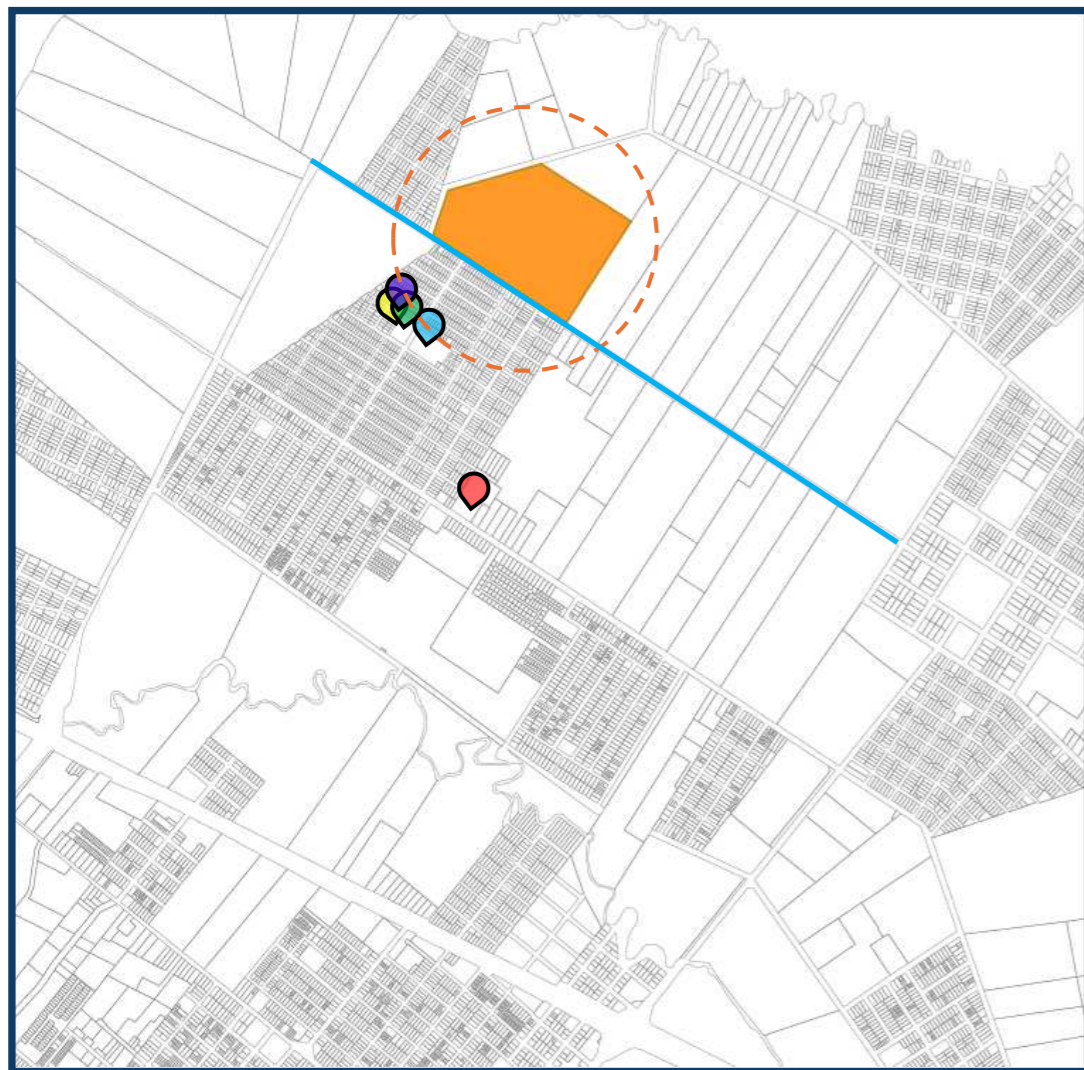
6.7.4 Esporte e Lazer

- Academias da Terceira Idade nas ruas Laerte Fenelon, Ieda Solange Ribeiro e Petronela Sololowski;
- Cancha de Futebol de Areia;
- Parque infantil;
- Quadra Poliesportiva.

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 09.

As Figuras 27 a 35 ilustram os equipamentos comunitários encontrados nas áreas abrangidas pelos raios de 500 e 1000 a partir do imóvel.

Mapa 10: Equipamentos Comunitários



Sem Escala

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Rua Joroslau Sochaki
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) da Juventude
- Núcleo de Esporte e Lazer Jardim Alegria
- Escola Estadual Ipê
- Parque Infantil
- Unidade Básica de Saúde Ipê



MAPA 10: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escala gráfica

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

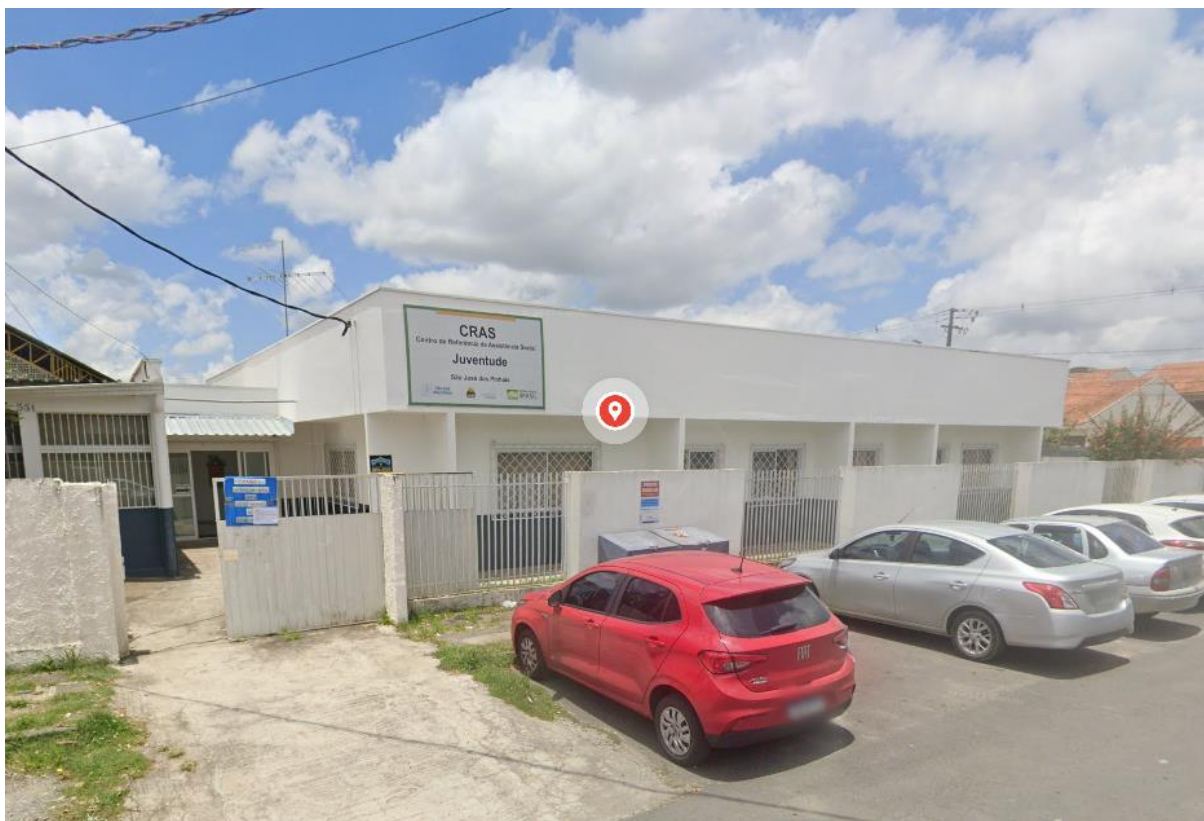


Figura 27 - CRAS da Juventude

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 28 - CMEI A Baba do passarinho

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 29 – UBS Unidade Ipê.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 30 - CMEI A Babá do Passarinho, UBS Ipê e Academia da Terceira Idade.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 31 - Escola Municipal Prof. Floresvaldo Meres de Creddo.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 32 - Escola Municipal Irmã Maria Eufrásia Torres.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 33 - Escola Estadual Ipê.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 34 - Academia da Terceira Idade e Parque Infantil.

Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 35 - Quadra Poliesportiva.

Fonte: Google Earth, 2025.

A Caixa Econômica Federal, em seu Guia de Sustentabilidade Ambiental (2010) 9, coloca como indicador de qualidade do entorno de seus empreendimentos habitacionais, a sua inserção em malha urbana dotada de infraestrutura básica, incluindo, no mínimo:

“[...] uma escola de ensino fundamental acessível por rota de pedestres de, no máximo, 1,5 quilômetro de extensão; • um equipamento de saúde (posto de saúde ou hospital) a, no máximo, 2,5 quilômetros de distância; • um equipamento de lazer acessível por rota de pedestres de, no máximo, 2,5 quilômetros de extensão”.

Como exposto no manual, essas distâncias devem ser medidas “a partir do centro geométrico do terreno/área do empreendimento, admitindo-se uma tolerância de até 15%, dependendo das condições locais de acesso à infraestrutura”.

Assim sendo, como pôde ser verificado na relação de equipamentos comunitários acima, bem como em sua inserção na malha urbana local, ilustrada no Mapa 09, nota-se que região próxima à sede do depósito apresenta-se em bom número de equipamentos públicos, segundo parâmetros definidos pela Caixa Econômica Federal, vinculada ao Ministério da Economia.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento pretendido, cuja atividade é classificada como:

- **ATIVIDADE TERCIÁRIA:** atividade formada pelo comércio, tanto de atacado como de varejo, e por atividades chamadas de serviços. Pretende ser implantado Barracão em pré-moldado para fins de locação em terreno com área total de 74.000,00m² localizado na porção norte do Município de São José dos Pinhais, em região caracterizada como Ipê.

A área compreende o ZOO 4 - Zona de Ocupação Orientada IV, conforme a LEI Nº 29, DE 19 DE MAIO DE 2000, com acessos exclusivos pela Rua Joroslau Sochaki. Em função das características da intervenção proposta, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados na implantação deste empreendimento.

7.1 Identificação dos impactos

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

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

- aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);
- e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);
 - f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o término da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período após término da ação – meses) ou longo prazo (após período maior do término da ação – anos);
 - g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 6, 7, 8 e 9 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

Tabela 6 - Matriz de Impactos – Execução de Obra

IMPACTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO - EXECUÇÃO DE OBRA																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA			
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO						
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO				
MEIO AMBIENTE	FLORA	Supressão de vegetação para fase de obra	•							•						•	Não houve supressão para execução da obra		
		Alteração na diversidade florística nativa existente	•								•	•					•	Existe bosque no fundo do imóvel, onde será mantido integralmente conforme consta em matrícula.	
	SOLO	Terraplanagem - alteração do solo	•			•					•	•					•	Não foi necessário a execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo, visto que o imóvel é plano.	
		Contaminação do Solo	•				•				•	•						•	Não houve nenhum problema quanto a contaminação do solo durante a fase de construção.
		Permeabilidade do solo	•				•				•			•					Durante obra a permeabilidade do solo foi mantido, pois maior parte do terreno ainda esta sem revestimentos impermeáveis.
	ÁGUA	Alteração no sistema de drenagem	•			•				•			•		•			Durante a fase de obra já foram sendo realizados as drenagens de águas pluviais e estas destinadas a galeria pública, sem ocorrências durante a execução das obras.	
	AR	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente)		•		•					•		•						As obras serão executadas em horários diurnos evitando barulhos no período de descanso. O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos trabalhadores e o monitoramento das emissões de ruídos será algo a ser conferido e instituído. Ruídos gerados apenas pelos equipamentos de montagem da estrutura, durante a fase das obras.
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente para execução das obras)	•			•					•		•						Foi feito a umidificação do canteiro de obras, em períodos de tempo seco e ou estiagem.
	RESÍDUOS	Geração de resíduos sólidos	•			•					•		•						Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de resíduos da construção civil	•			•					•		•						Foi realizado diretamente o RGRCC da obra ao seu final.
INFRAESTRUTURA	SISTEMA VIÁRIO	Aumento no fluxo de veículos		•		•				•		•						Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV	
	ACESSOS	Entradas e saídas de veículos e pedestres		•		•				•		•						Organização e controle de entrada e saída de veículos e pedestres. Com guarita e acessos recuados internos ao lote	
	ESTACIONAMENTO	Demanda para estacionamento de veículos para funcionários fase de construção	•				•			•		•						Previsão de vagas de estacionamento interno para colaboradores durante horário de trabalho. Nenhum veículos de carga ou funcionários usará o espaço público.	
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região		•			•			•		•						Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento, para informação aos motoristas que circulam por ali.	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Aumento da demanda por transporte público		•			•			•		•						Sistema implantado atende a demanda do empreendimento, talvez reforço linhas horários saída e entrada. Muito provavelmente a empresa executora fornecera deslocamento aos seus funcionários durante o tempo de construção.	
	SANEAMENTO BÁSICO	Geração esgoto sanitário	•			•				•		•						O esgoto do canteiro de obras será ligado a rede existente.	
	ENERGIA	Aumento da demanda por energia elétrica	•			•				•		•						A rede frente ao imóvel atende a demanda da execução não sendo necessária a ampliação de rede para o momento da construção da obra.	
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Aumento da demanda por serviços públicos de Saúde			•		•			•		•						Durante a fase de construção acredita-se que demanda por consultas médicas será praticamente nula, eventualmente a algum funcionário que esteja trabalhando e necessite algum atendimento de menor gravidade. Sendo assim não impactará nos serviços públicos locais, uma vez que a região tem infraestrutura necessária.	

Observações:

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

Tabela 7 - Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - DEMANDA DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos na área de Saúde			•		•	•			•				•	A empresa pelo porte deve oferecer algum tipo assistência médica interna ou planos de saúde adequados para atendimento a rede particular.	
		Equipamentos na área de Educação			•		•			•	•					•	Atividade não é residencial, portanto não haverá demanda deste tipo de serviço em decorrência da implantação do empreendimento.
		Equipamentos na área de Lazer			•		•			•	•					•	Trabalhadores do empreendimento serão flutuantes e não oferecem demanda a este serviço na região, e sim local onde residem.
	ESGOTO SANITÁRIO	Aumento Volume de esgoto gerado pela operação		•		•			•		•					•	Interligação a rede de esgoto implantada em frente ao imóvel em informação fornecida pela Sanepar.
	ÁGUA TRATADA	Aumento da necessidade de água tratada		•		•			•		•					•	Interligação a rede de água ampliada em frente ao imóvel em informação fornecida pela Sanepar.
	RESÍDUOS SÓLIDOS	Aumento volume lixo gerado		•		•			•		•					•	O empreendimento contará com local apropriado para armazenamento do lixo sanitário e de cozinha para destinação junto aos serviços de coleta da prefeitura ou se grande volume for atendido diretamente por empresa fornecedora do serviço.
	ENERGIA ELÉTRICA	Necessidade de energia elétrica		•		•			•		•					•	A rede existente atenderá toda a demanda do empreendimento, mas tal questão será tratada quando do desenvolvimento do projeto de entrada de serviço.
	DRENAGEM	Necessidade de rede de galerias de águas pluviais		•		•			•		•					•	O sistema de gestão das vazões de águas pluviais serão contidas no próprio imóvel através da implantação de sistemas de contenção e retardo de cheias, bem como reaproveitamento das águas de chuvas para uso não potável, com intuito de obedecer a legislação e em respeito ao meio ambiente.
	TELEFONIA	rede internet		•		•			•		•					•	Aumento da demanda trará mais eficiência à rede já existentes, que já constam sistema 5G implantados, mas ainda em alcance médio, com novos empreendimentos as empresas farão ampliação do sistema trazendo ganho significativo para a população residente.
PERMEABILIDADE DO SOLO	impermeabilização do solo		•		•			•		•					•	Será mantida a permeabilidade do solo conforme legislação atual.	

Observações:

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

Tabela 8 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - SISTEMA VIÁRIO															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	ACESSOS	Acesso ao empreendimento		•		•				•	•					• O acesso ao empreendimento e dado por vias já estruturadas, e oferecem acesso a malha pavimentada principal.	
	ESTACIONAMENTOS	Ter espaço fora via publica para estacionamento		•		•			•		•					• Devido as dimensões do empreendimento e sua projeção, comportará toda necessidade do fluxo de estacionamento carga e descarga , trabalhadores e visitantes dentro do imóvel, assim, não utilizará o espaço público para este fim.	
	CAPACIDADE DAS VIAS	Volume veiculos em via publica		•		•				•	•					• O aumento do transito de veículos em decorrência do empreendimento não será tão significativo tendo em vista que as vias já possuem infraestrutura operante que até momento esta utilização pequena e o incremento não resultará em prejuizo transito local	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público		•		•				•	•					• O uso do transporte publico é relativo, normalmente as empresas oferecem transporte ate o local de trabalho, como uma forma mais adequada dos seus colaboradores chegarem ao trabalho, tendo em vista deslocamento ser mais impactante. Com forcenimento transporte há redução numeros de veículos em via pública.	
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Sinalização ruas em relação empreendimento		•		•				•		•					• A via encontra-se sinalizada adequadamente
	ACESSIBILIDADE E CALÇADAS	Existência calçadas e acessibilidade		•		•				•			•				• Atualmente a Rua Joroslau Sochaki conta com infraestrutura de calçamento e acessibilidade em frente ao imóvel conforme prevê a legislação.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - MORFOLOGIA URBANA															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
ESPAÇO URBANO	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Interferencia em relação espaço esta contifo		•		•				•	•					• Tendo em vista as dimensões do empreendimento este fator não sofrerá interferência em relação direta aos seus vizinhos. Dessa forma ele é neutra.
	VOLUMETRIA	Altura adequada em relação urbanismo		•		•			•		•					• Quanto a altura o projeto prevê 3 pavimentos, sendo permitido 6 pavimentos de altura maxima prevista pelo Lei de Uso e Ocupação do Solo.
	PATRIMONIO HISTÓRICO	Areas patrimonio historio da união				•	•			•	•					• Não há identificação de bens do patrimônio historico no local.
	PAISAGEM URBANA	impacto do empreendimento em relação meio onde esta inserido		•		•				•		•				

Observações:

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

Tabela 9 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS SOCIOECONOMICOS															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	ADENSAMENTO POPULACIONAL	Aumento pessoas proximo posto de trabalho			•		•			•	•				•	Inicialmente acreditamos que o adensamento populacional seja quase nulo, pois a maior parte virá de outras localidades para trabalho. Mas caso as políticas públicas/alteração zoneamento permitida talvez aconteça o surgimento loteamentos e entre outros modelos de moradias que tragam trabalhadores para mais perto dos postos de trabalho.	
	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	Valorização região devido novos investimentos			•		•		•		•				•	Com toda certeza a valorização do entorno é evidente, isso já acontece atualmente devido informações de novos empreendimentos estarem interessados na implantação na região.	
	RENDA	Aumento renda a população local		•	•			•	•		•					•	O comércio local vai sentir de imediato a valorização da região, e a renda local sofrerá aumento considerável.
	EMPREGO	Geração de empregos	•	•	•			•	•		•					•	Os empregos a serem gerados serão significativos de uma forma direta, o desenvolvimento da região vai propiciar também o crescimento dos outros serviços na região, com ampliação de vagas para atendimento, diversos tipos de trabalho como comércio de produtos e serviços.
	RECEITA TRIBUTÁRIA	Aumento receitas municipais			•			•	•		•					•	Com desenvolvimento de serviços a prefeitura terá aumento das receitas em relação aos recolhimentos ISS/IPTU entre outros.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS AMBIENTAIS															MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA		
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	All	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO	
DEMANDAS	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL	Atendimento legislação municipal estadual e federal	•	•	•		•			•	•				•	Atendimento da legislação é necessária e obrigatória para todo o funcionamento, sendo questão inicial de obra para seu funcionamento. Já existe licença ambiental com finalidade operação.	
	PAISAGISMO / APP'S	Manter espaço das Areas de Preservação Permanete	•	•					•		•				•	Manter a especies ambientais de fauna e flora é esencial para evitar a agressão ao meio ambiente, o empreedimetro será desenvolvido atendendo todas as condicionantes ambientais necessárias.	
	AR	Poluição gerada pelo empreedimetro			•		•			•	•					•	Devido a atividade a ser desenvolvida não há contaminação do ar devido aos processo de trabalho.
	SOLO	Condição solo após implantação	•	•			•			•	•					•	Não será necessário o processo de terraplanagem, visto que o solo é plano. Todo solo será devidamente tratado adequadamente garantido estabilidade do solo e atendimento da permeabilidade.
	RUÍDO	Nível ruido em decorrenca operação		•			•		•		•					•	Os ruídos decorrentes serão da atividade de chegada e saída do caminhões e veículos do empreendimento, atividade em si não produz qualquer outro tipo de ruído a não ser equipamento que ira utilizar.

Observações:

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

7.2 Adensamento Populacional

Por se tratar de empreendimento de serviço 2 e 3, devido à tipologia da edificação (barracão para fins de locação), estima-se uma população flutuante de 30 funcionários, os quais, com exceção da segurança e monitoramento, estarão no local somente nos horários comerciais de funcionamento. Em vista disso, o incremento de habitantes no entorno do lote será baixo ou inexistente, já que trabalhadores tenderão a realizar movimentos pendulares de casa-trabalho-casa.

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

7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários

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

7.4 Uso e Ocupação do Solo

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

7.5 Valorização imobiliária

Como as operações (usos) do empreendimento estarão de acordo com a Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do

Itaqui Lei Ordinária nº 29 de 19 de maio de 2000 (alterada pela Lei nº 633 de 08 de novembro de 2004 e pela Lei nº 2497 de 26 de novembro de 2014 – Dispõe sobre o zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaqui, indica-se que a valorização imobiliária poderá ocorrer de maneira benéfica para a região do imóvel, uma vez que tenderá a atrair novos investimentos para seu entorno e para a cidade.

7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno do lote, há previsão de até em 24 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 109 vagas, indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já consolidado para as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, próximo de vias de escoamento de mercadorias, como a BR 277 e o Contorno Leste, por exemplo.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados a 15,00 metros do alinhamento predial, tendem a “garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída”, como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

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

Ressalta-se que, quanto à demanda por transporte público, as linhas atualmente em operação na região do entorno do empreendimento, as quais conectam o Bairro Ipê a Curitiba e às áreas centrais de São José dos Pinhais, são consideradas suficientes para atender às necessidades de deslocamento geradas pelo uso proposto. Dessa forma, não se identificam impactos negativos imediatos neste aspecto. Entretanto, destaca-se a possibilidade de que, futuramente, haja necessidade de adequações na infraestrutura de transporte público, como a implantação de novos pontos de parada ou a reavaliação dos itinerários existentes. Tais medidas poderão ser objeto de análise e deliberação pelo

poder público, especialmente na fase de operação do empreendimento, conforme a demanda efetivamente observada.

7.7 Empreendimento do Entorno

Ao se comparar os empreendimentos localizados nas áreas de influência direta e indireta com aqueles situados fora dessas áreas, observa-se que a implantação do empreendimento industrial em questão não acarretará transtornos significativos à região. Ressalta-se que a área apresenta vocação consolidada para usos industriais, comerciais e de serviços, sendo, portanto, compatível com o tipo de atividade proposta. Tal inserção reforça a lógica de ocupação planejada e o potencial de desenvolvimento socioeconômico da localidade. Com a mesma atividade industrial temos empresas carrocerias de caminhões: HS Comercio e serviços de Furgões, Convicta, Baú Tarumã. Entre outros usos com maior impacto temos:

- a) Atacadistas de distribuição de alimentos e produtos diversos como Muffato, G.A, entre outras;
- b) Empresas de logística diversos, entre estes a empresa BRAZUL que tem alto poder de movimentação com caminhões de grande porte com mais impactos negativos que positivos. Outros como Logistock;
- c) Empresa de fabricação de pré-moldados e materiais industrializados em concreto, exemplo: Projepar / Junção / Fort Block / Artecil, entre outras menor porte;
- d) Empresas fabricação de telhas e tubos plásticos: Multilit, Polify;
- e) Alguns locais comércio de ferro-velho – praticamente a céu-aberto;
- f) Empresa de logísticas e depósitos: Condomínio barracões Guatupê.

E muitas outras de usos variados que acabam dando a região um caráter abrangente e diversificado.

8. PARECER CONCLUSIVO

O empreendimento em análise está localizado na Unidade Territorial de Planejamento do Itaqui, em área consolidada para atividades industriais, comerciais e de serviços, no Bairro Ipê, com acesso exclusivo pela Rua Joroslau Sochaki, no município de São José dos Pinhais – PR. Considerando as características do uso proposto, procedeu-se à avaliação dos impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos decorrentes de sua implantação, especialmente no que se refere à qualidade de vida da população inserida nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Diante disso, destaca-se que:

1. O empreendimento encontra-se inserido na ZOO4 – Zona de Ocupação Orientada IV, interna ao Núcleo Industrial Afonso Pena, enquadrado nas categorias de Serviço 2 e 3 para fins de locação, conforme permissivo da Lei de Uso e Ocupação do Solo, possuindo uso já deferido pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU;
2. O entorno imediato é caracterizado pela presença de diversos empreendimentos com tipologia e uso semelhantes, evidenciando a compatibilidade da atividade proposta com a dinâmica urbana local, sem prejuízos ao sistema viário ou às funcionalidades do meio;
3. A atividade proposta não apresenta caráter poluidor, não gerando emissões atmosféricas ou impactos ambientais significativos, sendo compatível com as diretrizes de proteção ambiental da região;
4. O empreendimento será interligado à rede pública de esgotamento sanitário operada pela SANEPAR, a qual dispõe de sistema de tratamento adequado;
5. Apresenta elevado potencial para geração de empregos diretos e indiretos, bem como incremento de renda à população local;
6. A área construída prevista é de 5.575,75 m², correspondendo a 6,62% da taxa máxima de ocupação permitida pelo zoneamento vigente (20%);
7. A infraestrutura urbana existente, composta por malha viária estruturada e vias pavimentadas, assegura adequada fluidez no tráfego de veículos, além de excelente conectividade com rodovias e polos industriais em operação, favorecendo o escoamento de produtos e serviços.

Após a análise comparativa entre os impactos positivos e negativos, constata-se que os aspectos benéficos são predominantes em quantidade e relevância. O empreendimento contribuirá de forma significativa para o desenvolvimento socioeconômico local, promovendo valorização imobiliária, geração de empregos e renda, aumento da arrecadação tributária municipal, além de estímulo à dinamização da economia regional.

Ressalta-se ainda que a implantação de um novo empreendimento poderá atrair negócios de menor porte, criando sinergias positivas para a região. Destaca-se também a possibilidade de adoção de práticas sustentáveis, como uso racional de recursos, reaproveitamento de materiais e incorporação de soluções ambientais, em consonância com princípios de sustentabilidade.

Diante do exposto, conclui-se que não foram identificados impactos negativos significativos passíveis de mitigação, uma vez que a infraestrutura viária é adequada, não haverá utilização do espaço público para estacionamento de veículos pesados, e o porte do imóvel não ocasiona adensamento populacional ou sobrecarga nos sistemas urbanos existentes.

Tendo estes pontos todos relatados não vemos impactos negativos a serem mitigados, pois a estrutura viária de circulação de pessoas e veículos é considerada adequada, espaço público não será utilizado para estacionamento de caminhões, o imóvel tem grandes proporções o que não acarreta adensamento, entre outros fatores que demonstram a negatividade pontos de influência.

Assim, o empreendimento mostra-se plenamente compatível com o uso do solo, com o entorno urbano e com as diretrizes de planejamento municipal, sendo considerado viável sob os aspectos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos.

São José dos Pinhais, 14 de janeiro de 2026.

Proprietário:

LMB
PARTICIPACOES
LTDA:2144025100
0167

Assinado de forma digital
por LMB PARTICIPACOES
LTDA:21440251000167
Dados: 2026.01.14
17:11:36 -03'00'

LMB PARTICIPACOES LTDA – CNPJ 21.440.251/0001-67

LINEO ORLANDO BIZETTO – CPF 391.749.569-49

Responsável técnico:

MARCELO
PRECOMA:87306
123904

Assinado de forma digital por
MARCELO
PRECOMA:87306123904
Dados: 2026.01.15 13:28:36
-03'00'

ENGENHEIRO CIVIL MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PR

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: jul. de 2025.

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

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

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 152 de maio de 2022 – **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais**. Disponível em: <https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/LC-152_2022_SISTEMA-VIA%CC%81RIO-nova-com-anexos.pdf>. Acesso em: jan. de 2026.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei nº 1.617 de 18 de outubro de 2010 - Dispõe sobre a Organização do Sistema de Transporte Coletivo Público de Passageiros no município de São José dos Pinhais, autoriza o Poder Público a delegar sua execução. Disponível em: <https://sisazul.sjp.pr.gov.br/atoteca/upload/12526/12526_95473165087_F_D_201012315517.pdf>. Acesso em: jan. de 2026

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Instrução Normativa nº 02/2023 de 10 de agosto de 2023 – **Normatiza os procedimentos relativos ao processo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Disponível em: <https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/IN_02_2023_EIV_SJP.pdf>. Acesso em: jan. de 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Locais para prática esportiva**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: jan. de 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde**. São José dos Pinhais, 2023. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: jan. de 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Base Cartográfica-Geo SJP**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#!/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explor>>. Acesso em: jan. de 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Emissão de Guia Amarela**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#!/geosjp/apps/8122c530062d42c780d62874feff87e1/explore>>. Acesso em: jan. de 2026

MAPA TOPOGRÁFICO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Topografia da Região em que está inserido o Imóvel.** Disponível em: <<https://pt-br.topographic-map.com/map-8njgp/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/?center=-25.64336%2C-49.2525&zoom=15&base=2&popup=-25.63299%2C-49.26439>>. Acesso em: jan. de 2026

PARANÁ (Estado). Decreto nº 10.499, de 14 de março de 2022. Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba. Diário Oficial do Estado do Paraná, Curitiba, 14 mar. 2022. Acesso em: jan. de 2026

METEOBLUE AG. History & Climate Modelled – São José dos Pinhais (Brazil). Meteoblue. Disponível em:<https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais_brasil_3448632>. Acesso em: jan. de 2026

BRASIL. Ministério da Defesa. Comando da Aeronáutica. Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015. **Estabelece os procedimentos relativos à análise e aprovação de planos de zonas de proteção de aeródromos.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 132, p. 22–23, 10 jul. 2015. Disponível em: <https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/legislacao/Alvara_Construcao/portaria957_GC3_09072015.pdf>. Acesso em: jan. de 2026.

BRASIL. Lei nº 12.725, de 16 de outubro de 2012. **Dispõe sobre restrições à construção nas proximidades de aeródromos.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano CXLIX, n. 201, p. 1, 17 out. 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12725.htm. Acesso em: jan. de 2026.

10. ANEXOS

Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 70.740 / 1º CRI;

Anexo 2 – Guia amarela – 03.130.0042.0000;

Anexo 3 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;

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

Anexo 5 – PDCC Aprovado;

Anexo 6 – PR Aprovado;

Anexo 7 – Carta de Aprovação PDCC e PR;

Anexo 8 – Licença de Instalação;

Anexo 9 – Licença de Terraplanagem;



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

FOLHA

01

MATRÍCULA N.º 70.740

RUBRICA

M. Vosgerau

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE N° 02**, com a área de **74.000,00 m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações: O lote situa-se na Rua Jeroslau Sochaki, a 604,48 metros da esquina da Av. Rui Barbosa, lado ímpar e divisa com o lote n° 01, da mesma subdivisão, fazendo frente para a Rua Jeroslau Sochaki, ao rumo de 41°09"NO-SE e mede 106,17 metros; pela lateral direita de quem da rua olha o lote, confronta com o lote n° 03 da mesma subdivisão e Equiprint Maquinas e Equipamentos Serigráficos Ltda., ao rumo de 48°23'SO-NE, e mede 703,63 metros; pela lateral esquerda de quem da rua olha o lote, confronta com o lote n° 01 da mesma subdivisão, ao rumo de 48°27'SO-NE e mede 704,12 metros; pelos fundos faz frente para a Rua Florentino Suchla, atual Rua Laerte Fenelon ao rumo de 40°52'NO-SE e mede 105,54 metros. Obs.: - Lote esse oriundo da **Subdivisão do Lote "A"** com a área de 271.800,00 m², situado na **COLÔNIA GUATUPÊ**, neste Município e Comarca. Cadastrado no INCRA sob n° 701.149.015.300-1, área total 27,1800 ha., módulo fiscal 12,0000 ha., n° módulos fiscais 2,2650, FMP 2,0000 ha. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF 4.641.898-9. **PROPRIETÁRIOS:**- **VALDEMIRO MAGNUSKEI** e sua mulher **LOURDES ALEDIR PASQUALIN MAGNUSKEI**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em 21/01/1967, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ele aposentado, portador da CI. 495.249-Pr., inscrito no CPF/MF 111.043.929-68, ela do lar, portadora da CI. 384.287-8/Pr, inscrita no CPF/MF 875.627.159-04, residentes e domiciliado à rua Veríssimo Marques, 2080, Centro nesta Cidade; **OLGA ODETE MAGNUSKEI**, brasileira, solteira, maior e capaz, do lar, portadora da CI. 1.047.278-Pr, inscrita no CPF/MF 354.394.599-87, residente e domiciliada à rua Joroslau Sochaki, n° 99, nesta Cidade; **CZESLAW JAN KOLAKOWSKI**, polonês, viúvo, aposentado, portador da CI. para estrangeiro RNE W024690-V, inscrito no CPF/MF 139.375.709-00, residente à rua Joinville n° 2.820, nesta Cidade; **ROSANA KOLAKOWSKI DA SILVA** e seu marido **OSVALDO VICENTE DA SILVA**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em 16/05/1981, na vigência da Lei 6.515/77, ela do lar, portadora da CI. 2.087.817-7-Pr, inscrita no CPF/MF 470.555.109-53, ele industrial, portador da CI. 1.390.563-Pr, inscrito no CPF/MF 157.837.749-87, residentes e domiciliados na rua Ananaz, n° 490, Pontal do Sul, em Pontal do Paraná-Pr; **MAGALI REGINA KOLAKOWSKI CHULES** e seu marido **MIGUEL RONALDO CHULES**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão universal de bens, em 21/12/1985, na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n° 1.838 no 2º Ofício desta Comarca, ela professora, portadora da CI. 3.363.696-2-Pr, inscrita no CPF/MF 672.436.659-34, ele professor, portador da CI. 3.173.299-9-Pr, inscrito no CPF/MF 429.001.589-15, residentes a rua Cnb 14, lote 10 ap.919, em Taguatanga-DF; **CELSO LUIS KOLAKOWSKI**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresa, portador da CI. 3.529.698-0-Pr, inscrito no CPF/MF 610.351.309-04, residente e domiciliado na rua 30 Norte, lote 3, ap. 1209, em Águas Claras-DF; **ROGÉRIO KOLAKOWSKI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, despachante aduaneiro, portador da CI.3.912.668-0-Pr, inscrito no CPF/MF 680.381.609-59, residente e domiciliado na rua Dr. Pedrosa, n° 320, ap.603, Centro em Curitiba-Pr; **MÁRCIA APARECIDA KOLAKOWSKI**, brasileira, solteira, maior e capaz, industrial, portadora da CI. 5.062.466-8-Pr, inscrita no CPF/MF 863.142.309-53, residente e domiciliada na rua Joinville, n° 2820, nesta Cidade; **CRISTIANE KOLAKOWSKI**, brasileira, solteira, maior e capaz, psicóloga, portadora da CI. 6.353.574-5-Pr, inscrita no CPF/MF 028.801.989-09, residente e domiciliada na rua Joinville, n° 2820, nesta Cidade; **VALDEMIRO SOCHACKI**, brasileiro, viúvo, motorista, portador da CI. 787.766-8-Pr., inscrito no CPF/MF 186.778.199-91, residente e domiciliado à Rua Jaroslau Sochaki n° 96, nesta Cidade; **ROLAND SOCHACKI** e sua mulher **SUELI SARI SOCHACKI**, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 16/12/1994, na vigência da Lei, ele motorista autônomo, portador da CI. 5.201.827-7-Pr., inscrito no CPF/MF 963.208.009-25, ela professora, portadora da CI. 4.963.733-0-Pr., inscrita no CPF/MF 840.675.439-72, residentes e domiciliados à Rua Tomaz Carmelino de Miranda n° 91, nesta Cidade; **EDICLÉIA SOCHACKI DOS REIS** e seu marido **CLAUDIO**

N.º 70.740

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGU5-MT85Y-Z97EW-MGUAP>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGU5-MT85Y-Z97EW-MGUAP>

CONTINUAÇÃO

NEI DOS REIS, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 27/07/1996, na vigência da Lei 6.515/77, ela confeitadeira, portadora da CI. 5.201.826-9-Pr., inscrita no CPF/MF 850.687.649-49, ele motorista, portador da CI. 5.537.939-4-Pr., inscrito no CPF/MF 875.344.529-53, residentes e domiciliados à Rua Jaroslau Sochaki nº 96, nesta Cidade; ISABEL CRISTINA SOCHACKI, brasileira, solteira, maior e capaz, analista de sistemas, portadora da CI. 5.655.453-0-Pr., inscrita no CPF/MF 877.723.029-91, residente e domiciliada à Rua Jaroslau Sochaki nº 96, nesta Cidade; LUIZ CARLOS SOCHACKI e sua mulher LUANA ALMEIDA DA COSTA SOCHACKI, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 22/12/2007, na vigência da Lei 6.515/77, ele do comércio, portador da CI. 6.048.951-3-Pr., inscrito no CPF/MF 000.451.299-59, ela do lar, portadora da CI.8.836.177-6-Pr., inscrita no CPF/MF 037.265.019-83, residentes e domiciliados à Rua Jaroslau Sochaki nº 96, nesta Cidade; e ANDERSON SOCHACKI e sua mulher JUSINÉIA DA SILVA SOCHACKI, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em data de 19/10/2002, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 7.362, ele motorista, portador da CI. 6.989.972-2-Pr., inscrito no CPF/MF 030.080.909-31, ela do lar, portadora da CI. 8.334.821-6-Pr., inscrita no CPF/MF 042.729.079-13, residentes e domiciliados à Rua Miguel Grassi, nº 507, nesta Cidade. **TÍTULO AQUISITIVO**:- Registrado neste Ofício sob nºs 55.490 e 55.491 fls.253 e 254 do livro 3-AB, em 20/04/1972, sob nºs 1, 2 e 4 da matrícula nº 44.011 do livro 2, em datas de 28/12/1990, 12/07/2002 e 15/06/2009 e so nºs. 1 e 3 da matrícula 61.927 do livro 2, em datas de 25/01/2006 e 15/06/2009 e matriculado sob nº 70.738 do livro 2, em data de 10/01/2011. São José dos Pinhais, 10 de janeiro de 2.011. *m. S. V. Souza* Oficial Designada.

R.1-70.740:- Protocolo nº 124.263 de 06/01/2011. Conforme escritura pública de unificação e divisão amigável, lavrada nas notas do 1º Serviço Notarial desta Cidade, em 01 de dezembro de 2010, fls. 052 do livro 0887, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de **R\$ 243.460,00** foi atribuído a título de divisão amigável aos condôminos **VALDEMIRO MAGNUSKEI** e sua mulher **LOURDES ALEDIR PASQUALIN MAGNUSKEI**, já qualificados. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 10 de janeiro de 2.011. *m. S. V. Souza* Oficial Designada.

AV.2-70.740:- Protocolo nº 124.263 de 06/01/2011. Procedo esta averbação, para constar o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.115.631-2, assinado em Curitiba, em 20 de agosto de 2010, e revalidado até 07/06/2011, pelos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, e pelo representante legal do escritório Regional de Curitiba do Instituto Ambiental do Paraná, do qual uma via fica arquivada em Cartório. Os proprietários por si, seus herdeiros e sucessores, gravam restrição de Reserva Legal, sobre uma área de 1,4800 hectare, correspondendo a 20,00% da área total deste imóvel, conforme mapa em anexo, que fica arquivado em Cartório. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. Os proprietários firmam o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 10 de janeiro de 2.011. *m. S. V. Souza* Oficial Designada.

AV.3-70.740 - Protocolo 243.479 de 11/07/2022 - **PERÍMETRO URBANO** - Nos termos do requerimento datado de 18/04/2022, Ofício INCRA Nº 4115/2016/INCRA/SR(09)G datado de 25/11/2016, e Certidão nº 2265/2022 datada de 08/04/2022 expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, e demais documentos comprobatórios aqui arquivados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inserido no perímetro urbano de São José dos Pinhais-PR, sob a inscrição imobiliária nº **03.130.0042.0000**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,57 Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022. *m. S. V. Souza* Oficial. - (NK) 1123V.PdqPc.Wsla2-Yu3Id.Or3ar

AV.4-70.740 - Protocolo 243.479 de 11/07/2022 - **DADOS PESSOAIS/RETIFICAÇÃO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, do título objeto do R.5-70.740, faço constar que Continua na folha 2

SEGUE



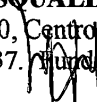
Valide aqui este documento

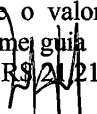
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGU5-MT85Y-Z97EW-MGUAP>

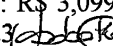
CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA
70.740 / 2

VALDEMIRO MAGNUSKEI, portador da CI 495.249-9 SESP/PR, e sua esposa **LOURDES ALEDIR PASQUALIN MAGNUSKEI**, aposentada, são residentes e domiciliados na Rua Veríssimo Marques, 2060, Centro, São José dos Pinhais-PR. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022.  Oficial.- (NK) 1123V.PdqPc.WsWa2-Yu56T.Or3aE

R.5-70.740 - Protocolo 243.479 de 11/07/2022 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04/05/2022, às fls. 038/042, do Livro 0225-N, do Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, São José dos Pinhais-PR, **VALDEMIRO MAGNUSKEI** e sua esposa **LOURDES ALEDIR PASQUALIN MAGNUSKEI**, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **LMB PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF 21.440.251/0001-67, com sede e foro na Rua Harry Feeken, 720, sala 01, Boneca do Iguaçu, São José dos Pinhais-PR. VALOR: **R\$ 3.700.000,00 (três milhões, setecentos mil reais)**. **FORMA DE PAGAMENTO**: 15 parcelas, sendo as 14 primeiras no valor de R\$ 246.666,00, e a última no valor de R\$ 246.676,00, vencendo a primeira em 10/06/2022, e as demais em iguais dias dos meses subsequentes. Fica instituída a **CONDICÃO RESOLUTIVA**. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 6eae.6f43.3b3f.1cec.7439.a20c.41f5.be20.4e21.aa62 - 3575.8af4.0fb1.a0f2.a3d5.bbac.f3b2.5a75.69eb.dc28. ITBI guia 88729/2022 (recolhido em 30/05/2022, sobre o valor de R\$ 3.700.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 6.698,88, em 04/05/2022, conforme guia 14000000008042978-0, aqui arquivada. Emitida DOI. Emol.: R\$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 21.2150. Fundep: R\$ 53,0375. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 11 de julho de 2022.  Oficial.- (NK) 1123V.PdqPc.Ws8a2-YuZo9.Or3aO

AV.6-70.740 - Protocolo 262.317 de 24/11/2023 - **CANCELAMENTO DE CONDICÃO RESOLUTIVA**: Nos termos do requerimento datado de 24/11/2023, Recibo de Quitação Total datado de 22/11/2023, e demais documentos aqui arquivados, faço constar o cancelamento da Condição Resolutiva constante do **R.5-70.740**, face a quitação da dívida. Emolumentos: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2023.  Oficial/Esc.- (DC) SFRI2.e5nnv.R8jdx-TqJeX.1123q

CNM 079970.2.0070740-25

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

A presente certidão, referente à matrícula nº 70.740, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$1,04. Fundep: R\$ 2,48.

São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2026.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5QGU5-MT85Y-Z97EW-MGUAP>

Valide aqui
este documento



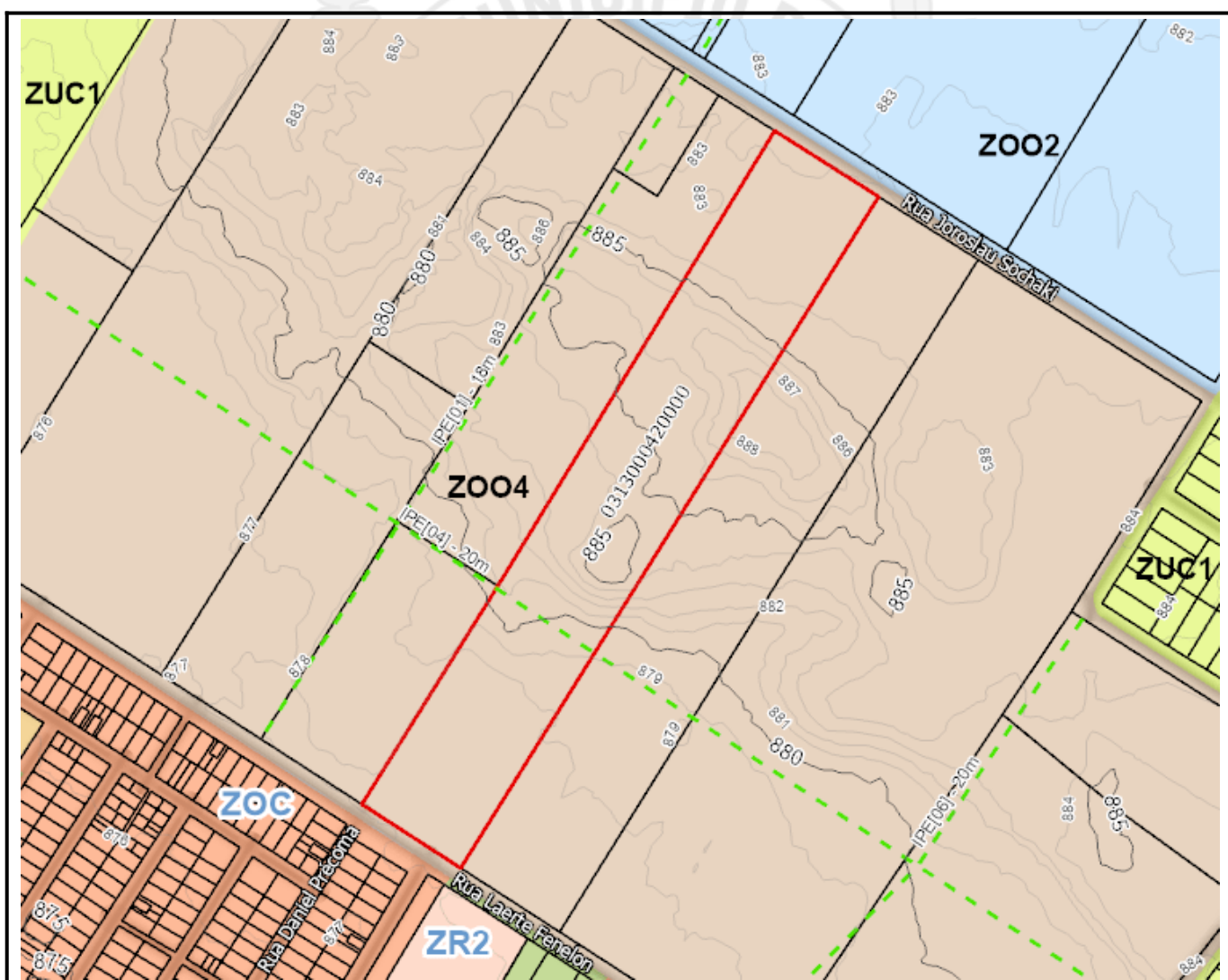
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0042.0000

Data: 18/12/2025

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA JOROSLAU SOCHAKI

Número predial oficial: 1578

Bairro: IPÊ

Lote: 2

Matrícula: 70740

Loteamento: FAZENDA GUATUPE - PLANTA GERAL

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0042.0000

Data: 18/12/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada IV

Fração Ideal Média (m²) - 5.000

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 3.000

Testada Mínima (m) - 20

Coefficiente de Aproveitamento

Permitido - 0,20

Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 0,35 (1)

Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 0,40 (12)

Taxa de Ocupação

Básica - 20

Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 35 (1)

Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)

Taxa de Permeabilidade % - 40 (4), (13)

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - 2 (8)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar; condomínios residenciais horizontais; atividades terciárias com área construída de até 500 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras. (3) (4)

USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0042.0000

Data: 18/12/2025

- (1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.
- (2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.
- (3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaquí.
- (4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.
- (5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.
- (6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.
- (7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).
- (8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.
- (9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.
- (10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.
- (11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e o a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.
- (12). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.
- (13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

- (1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.
- (2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.
- (3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
- (4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0042.0000

Data: 18/12/2025

disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



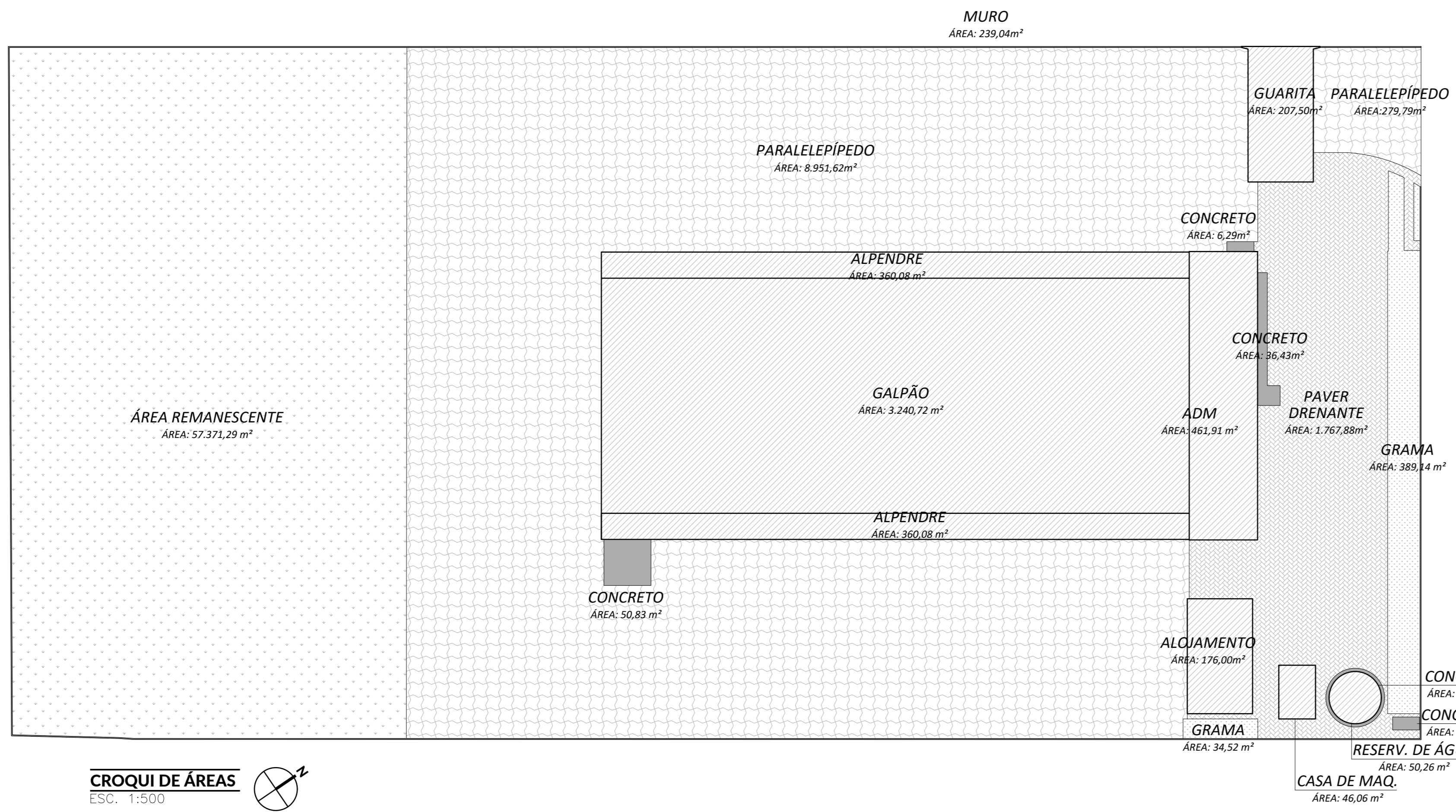
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO
geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0042.0000

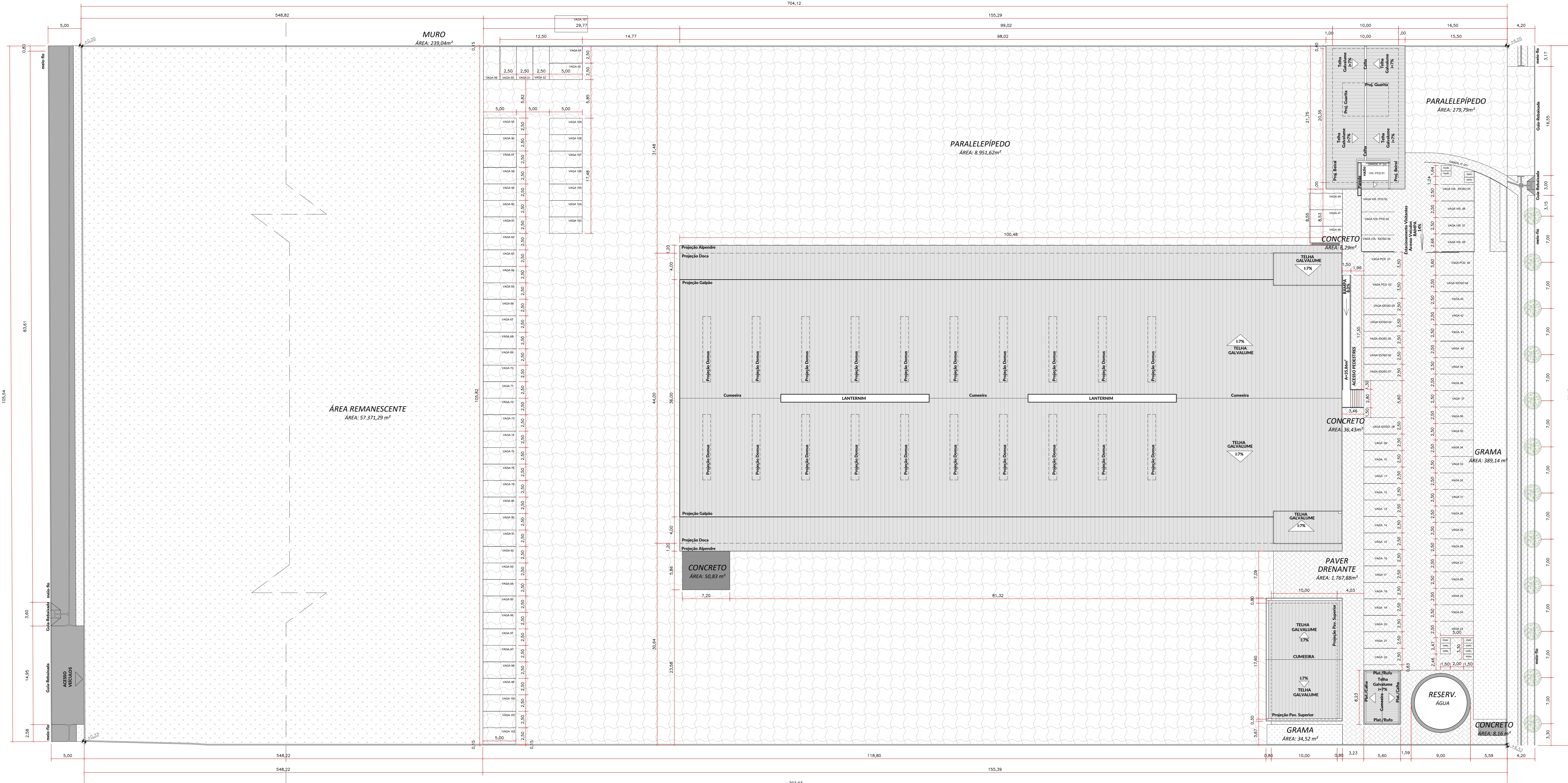
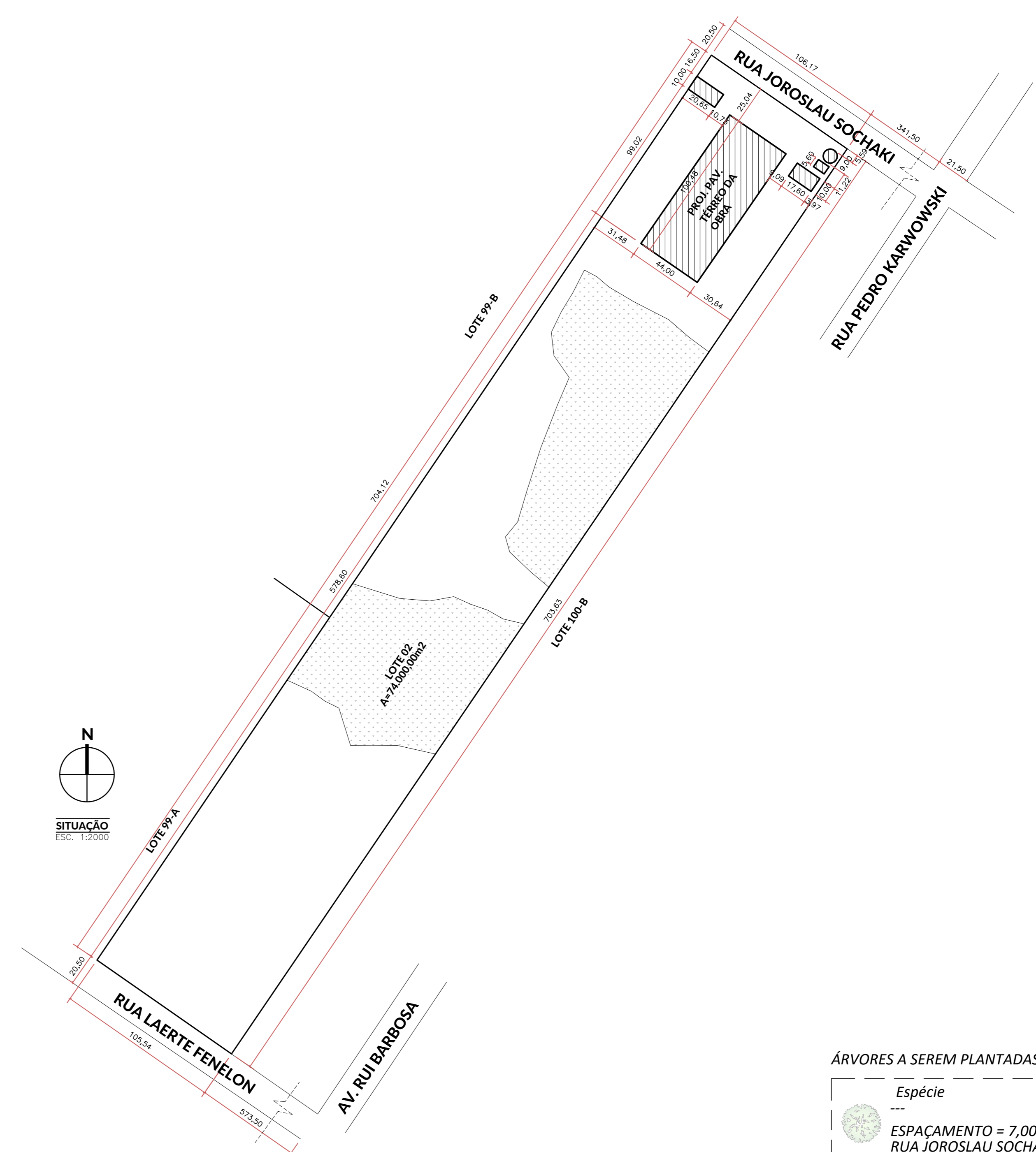
Data: 18/12/2025

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





CROQUI DE ÁREAS
Esc. 1:500



IMPLANTAÇÃO
Esc. 1:250

ÁRVORES A SEREM PLANTADAS:

Espécie	ESPAÇAMENTO = 7,00 m
RUA JOROSLAU SOCHAKI	

VAGAS DE ESTACIONAMENTO, DE ACORDO COM LEI COMPLEMENTAR Nº 223/2018, E ALTERAÇÕES		VAGA PADRÃO	VAGA PCV	VAGA ICDS
PROPORÇÃO (SERVIÇO 02): 3 VAGAS (para 300m²) e 1 VAGA (a cada 50 m²)		2,30x5,00	3,30x5,00	2,30x5,00
TOTAL DE ÁREA 5.575,75 = 300x5,275/2,50 + 105,52 + 108 VAGAS				
NÚMERO DE VAGAS PARA P.C.V. (7% DO TOTAL DE VAGAS): 3 (2,18)				
NÚMERO DE VAGAS PARA ICDS (5% DO TOTAL DE VAGAS): 6 (5,43)				
Área	150,00m²			
Usos não especificados - SERVIÇO 2, 3 e 4	Entre 150,01m² e 300,00m²	1,100		Vaga por m² de área construída
	3			Vagas para 300,00m² de área construída
	1,50			Vaga por m² do restante da área construída

QUADRO DE ESTATÍSTICAS

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL			74.000,00 m²
ÁREA A AMPLIAR	TÉRREO	2º PAVIMENTO	TOTAL
GALPÃO - A AMPLIAR	3.240,72	-	3.240,72 m²
ALPENDRE - A CONSTRUIR	720,08	-	720,08 m²
ADMINISTRATIVO - A CONSTRUIR	461,91	461,91	923,82 m²
ALOJAMENTO - A CONSTRUIR	176,00	176,00	352,00 m²
CASA DE MÁQUINAS	46,06	-	46,06 m²
RESERVATÓRIO ÁGUA - A CONSTRUIR	50,26	-	50,26 m²
QUANTIA - A CONSTRUIR	201,50	35,35	242,85 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	4.902,49 m²	673,26 m²	5.575,75 m²
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS			TOTAL
1.767,88 m²	Área de Paver (80% Permeável)		1.414,30 m²
9.231,41 m²	Paralelepípedos sem Rejunt (10% Permeável)		923,14 m²
423,46 m²	Grama (100% Permeável)		423,46 m²
57.384,64 m²	Bosque (100% Permeável)		57.384,64 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			60.145,75 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 40%)			81,28%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 20%)			6,62%
COCIENTE DE APROVEITAMENTO (0,20)			0,08
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (2 PAVIMENTOS)			15,75 m
RECULO LEGAL RUA JOROSLAU SOCHAKI			5,00 m
RECULO EFETIVO RUA JOROSLAU SOCHAKI			5,59 m

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE

Rede de água Sanepar	
Rede de Esgoto Sanepar	
Rede de telefonia	
Coleta de resíduos Prefeitura	
Rua com Pavimentação Paralelepípedo RUA JOROSLAU SOCHAKI	

INSCRIÇÃO RABOILIARIA	ZONAMENTO	LOTE	QUADRA	PLANTA
03.130.0042.0000	ZOO4	2		FAZENDA GUATUPÉ - PLANTA GERAL
MATRÍCULA: 70.740 - 1ª OMCIO - SP				

NOTAS:
1. Contornar medidas em côxa.
2. Medidas em Metros.
3. Cotas de Nível representadas em Metros.

CONTROLE DE ALTERAÇÕES			
No.	Data REVISÃO	Descrição	Desenho REVISÃO
01	15/12/2025	Gubriel Versão Inicial	

PROJETO DE ARQUITETURA
BARRACÃO EM PRE MOLDADO 2 PAVIMENTOS PARA FINS DE COLOCAÇÃO - ATIVIDADE TERCIÁRIA
RUA JOROSLAU SOCHAKI, Nº 1578 - LOTE 02
CEP 83055-4000 - IPE - São José dos Pinhais / PR

IMPLANTAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS / ESTATÍSTICA / SITUAÇÃO

PL. ARQ. LINEO JOROSLAU - VSL.DWG
ESCALA: INDICADA NO DESENHO
DESENHO: GABRIEL DEZORDI O.
Proprietário: ESM/ 1189 X 914 JAN/2026

M. PRECOMA Engenharia e Construções LTDA
CNPJ 04.467.200/0001-07
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Precoma / CREA 30.454-D/PR

M. PRECOMA Engenharia e Construções LTDA
CNPJ 04.467.200/0001-07
Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Precoma / CREA 30.454-D/PR

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

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

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **LMB PARTICIPACOES LTDA**

R FRANCISCO ROCHA, 62

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

Contrato: CPS 0126

Celebrado em: 08/01/2026

Valor: R\$ 10.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

CNPJ: **21.440.251/0001-67**

3. Dados da Obra/Serviço

R JOROSLAU SOCHAKI, 1578

IPE - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83055-400

Data de Início: 08/01/2026

Previsão de término: 31/12/2027

Coordenadas Geográficas: -25,479744 x -49,157467

Finalidade: Comercial

Proprietário: LMB PARTICIPACOES LTDA

CNPJ: **21.440.251/0001-67**

4. Atividade Técnica

[Estudo] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

5. Observações

Matrícula 70.740 - IOF / Insc. Imob. 03.130.0042.0000

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/01/2026 e hora 15h25.

LMB PARTICIPACOES
LTDA:214402510001
67

Assinado de forma digital por
LMB PARTICIPACOES
LTDA:21440251000167
Dados: 2026.01.14 17:09:37
-03'00'

LMB PARTICIPACOES LTDA - CNPJ: 21.440.251/0001-67

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



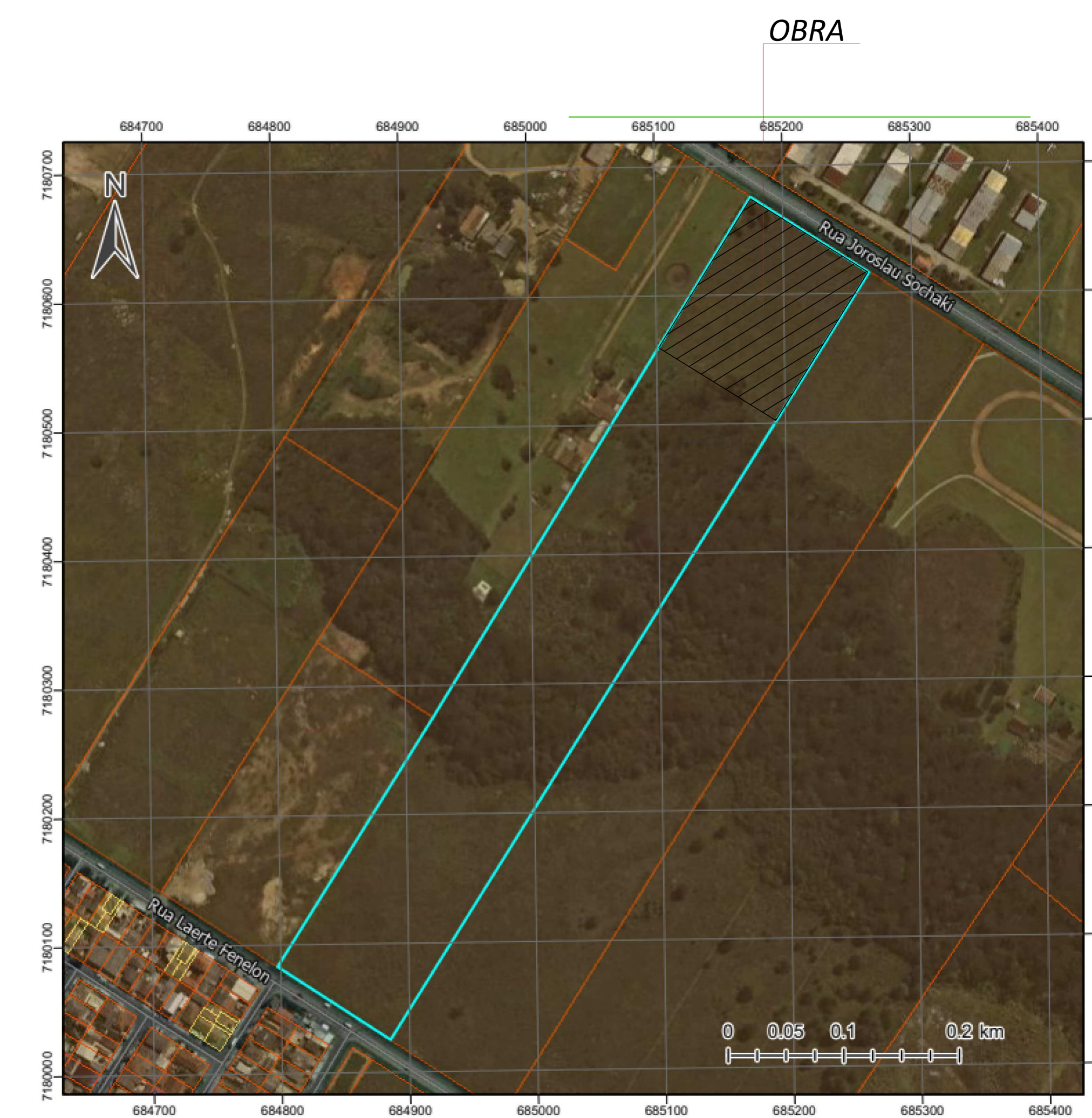
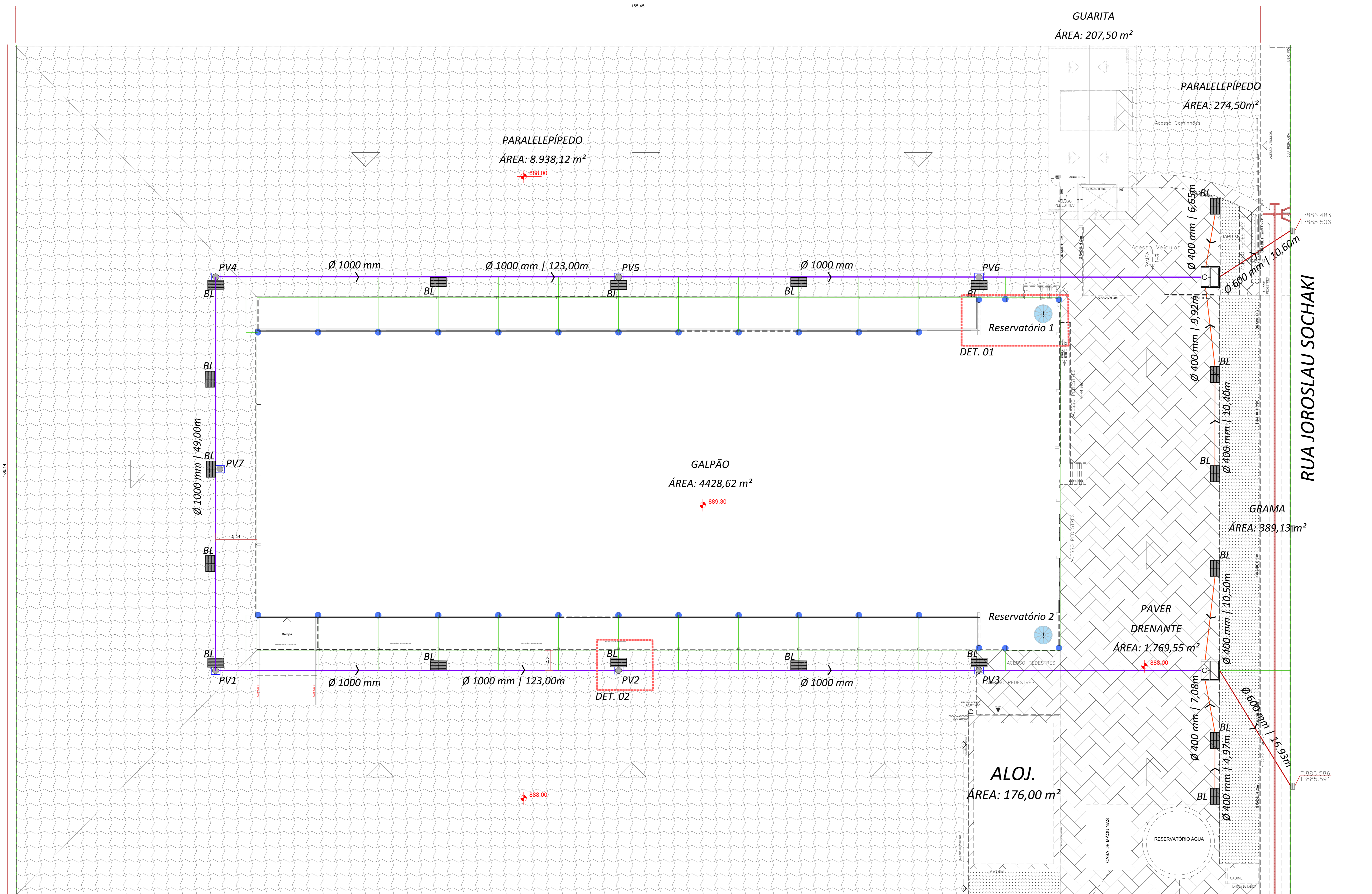
CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 14/01/2026

Valor Pago: R\$ 108,39





PLANTA SITUAÇÃO SEM ESCALA

LEGENDA - TUBULAÇÃO

Tubo / Cor	Descrição
Amarelo	Tubulação de PVC menor que Ø 100mm
Verde	Tubulação de PVC Ø 100mm
Cinza	Tubulação de PVC Ø 150mm
Verde escuro	Tubulação de PVC Ø 200mm
Amarelo escuro	Tubulação de Concreto Ø 300mm
Verde claro	Tubulação de Concreto Ø 400mm
Verde escuro	Tubulação de Concreto Ø 600mm
Verde muito escuro	Tubulação de Concreto Ø 800mm
Verde preto	Tubulação de Concreto Ø 1000mm
Verde preto	Tubulação de Concreto Ø 1200mm
Verde preto	Tubulação existente
Verde preto	Corte

RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS

Item	Área (m²)	% Permeável
AP - Área de Paver Drenante	1.47	100%
AP - Área de Paralelepíedo sem rejunte	9.9	10%
AG - Área de Grama	4.4	100%
AR - Área Remanescente	57.3	100%
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	60.0	

RESUMO DE ÁREAS IMPERMEÁVEIS

Item	Área (m²)	% Impermeável
AC - Área a Construir	4.9	100%
AP - Área de Paralelepíedo sem rejunte	8.2	90%
AP - Área de Paver Drenante	3.1	20%
AM - Área de Muro	2.1	100%
AC - Área de Concreto	1.1	100%
ÁREA TOTAL IMPERMEÁVEL	13.9	

ÁREA DO TERRENO: 74.00
TAXA DE PERMEABILIDADE (30% min.): 74.00

DIMENSIONAMENTO DO RESERVATÓRIO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS 1

$V = K \cdot I \cdot A \cdot T$

V = Volume do reservatório
K = Constante adimensional = 0.1
I = Intensidade da chuva = 13.9
A = Área impermeável = 13.9
T = Tempo de chuva = 22

VOLUME CALCULADO (m³): 22

RESERVATÓRIO ADOPTADO

Galera Tubular: 255 tubos de Ø 1.00 m x 0.7445 m de volume Ø1 = 219.63m³
Caixas de Solidarização = $(1.2 \cdot 3.1 \cdot 0.9)^2 \cdot 2 = 4.16m^3$
Ø orifício regulador = 100 mm
VOLUME ADOPTADO (m³): 22

INDICAÇÃO FISCAL: 03 130 0042 0000 ZONEAMENTO: ZOO4 LOTE: 2 QUADRA: Sem Informação PLANTA:

MATRÍCULA: 70.740 - 1º OFÍCIO

OBSERVAÇÕES:
a) É de responsabilidade do proprietário ou promotor do empreendimento a ligação das águas pluviais a rede pública, dentro e fora do lote, bem como a recuperação de áreas públicas atingidas;
b) É responsabilidade do proprietário a manutenção e conservação do sistema de drenagem e contenção de cheias;
c) A Prefeitura atesta que a grelha pública é suficiente para absorver a vazão gerada pelo empreendimento, a qual não terá nenhum prejuízo aos usuários da rede pública;
d) A elaboração do projeto do reservatório não exclui a obrigação do proprietário de manter a permeabilidade mínima exigida por legislação pertinente;
e) É obrigatório o lançamento das águas pluviais provenientes das áreas impermeabilizadas no sistema de drenagem municipal, sob condições técnicas de lançamento das águas pluviais do terreno no rede pública de drenagem conforme especificações em projeto e de responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico, o atendimento das normas para projetos de drenagem municipal e normas brasileiras vigentes.

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

Na condição de Autor do Projeto e/ou Responsável Técnico pelo projeto em execução, declaro que o presente projeto de drenagem e contenção de cheias e racionalização está devidamente dimensionado quanto ao seu diâmetro, atendendo a necessidade de escoamento das águas pluviais do empreendimento, da bacia de contribuição e das áreas drenadas, bem como a legislação vigente.

Bem como, DECLARO que o mesmo atende a todas as exigências da Legislação Municipal, Estadual e Federal e das Normas Brasileiras vigentes, e ASSUMO a responsabilidade das áreas impermeabilizadas no sistema de drenagem municipal, sob condições técnicas de lançamento das águas pluviais do terreno no rede pública de drenagem conforme especificações em projeto e de responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico, o atendimento das normas para projetos de drenagem municipal e normas brasileiras vigentes.

São José dos Pinhais, 09 de outubro de 2025.

LMB PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 21.440.251/0001-67 MARCELO PRECOMA CREA: 30.454 DPRE

NOTAS:
1. Conferir medidas em obra.
2. Medidas em Centímetros.
3. Cortes de nível representados em Metros.

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

Nº	Data	Por	Descrição
03	24/11/2025	Marina	Ajustes conforme solicitação
02	12/11/2025	Marina	Ajustes conforme alteração no projeto
01	09/10/2025	Marina	Versão inicial
Nº	Data	Por	Descrição

PROJETO DE DRENAGEM | PDCC-PR
Projeto Básico

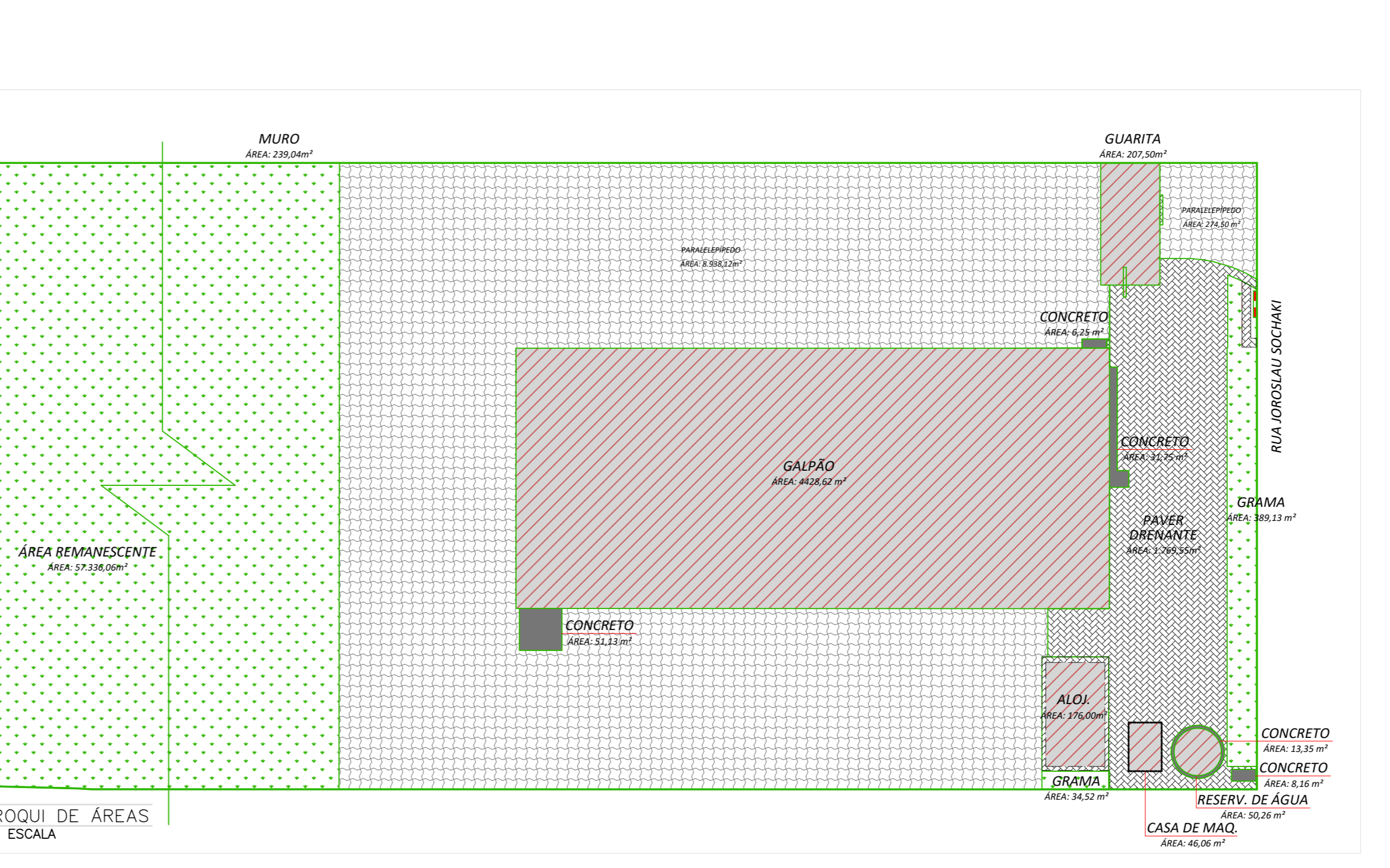
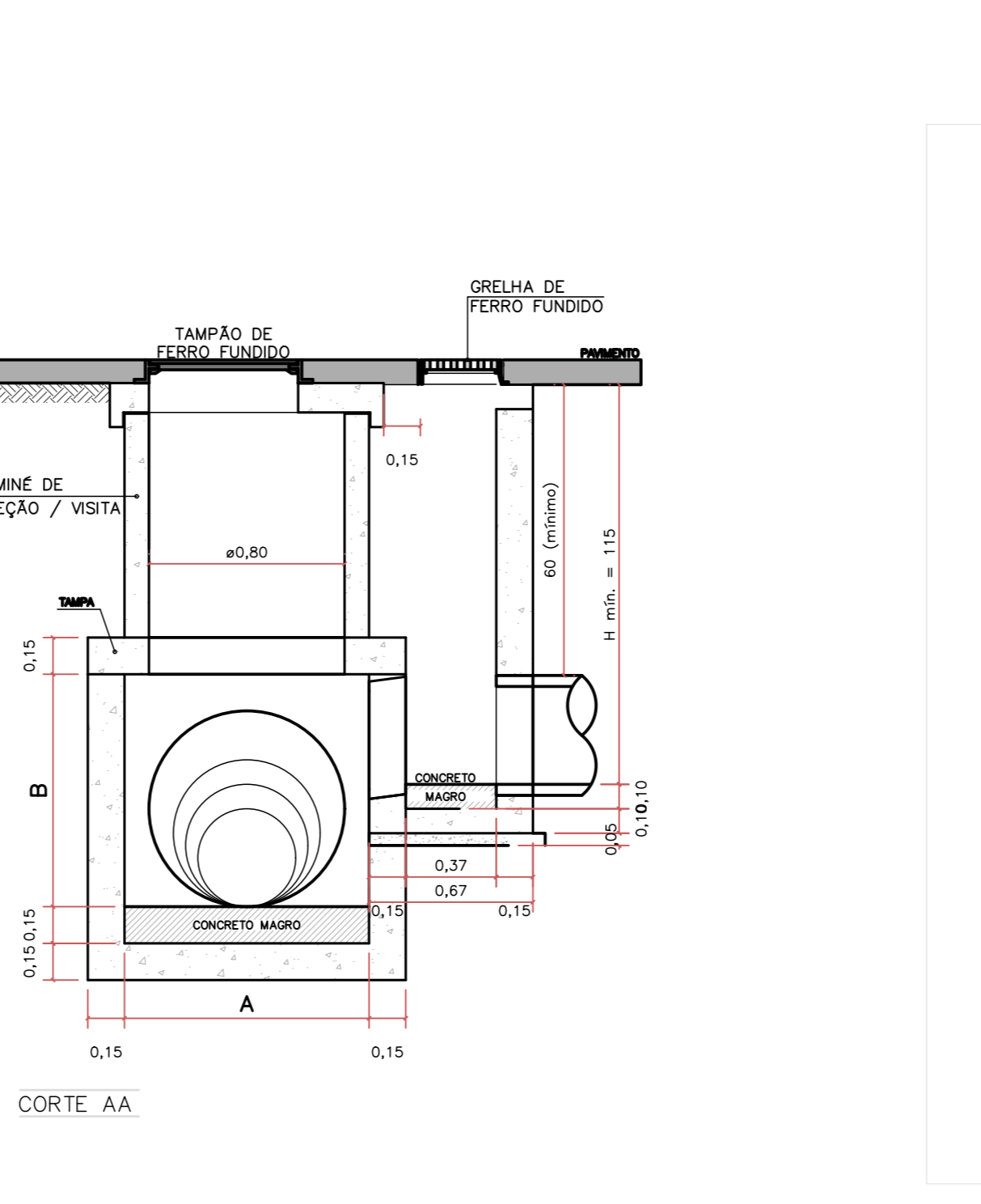
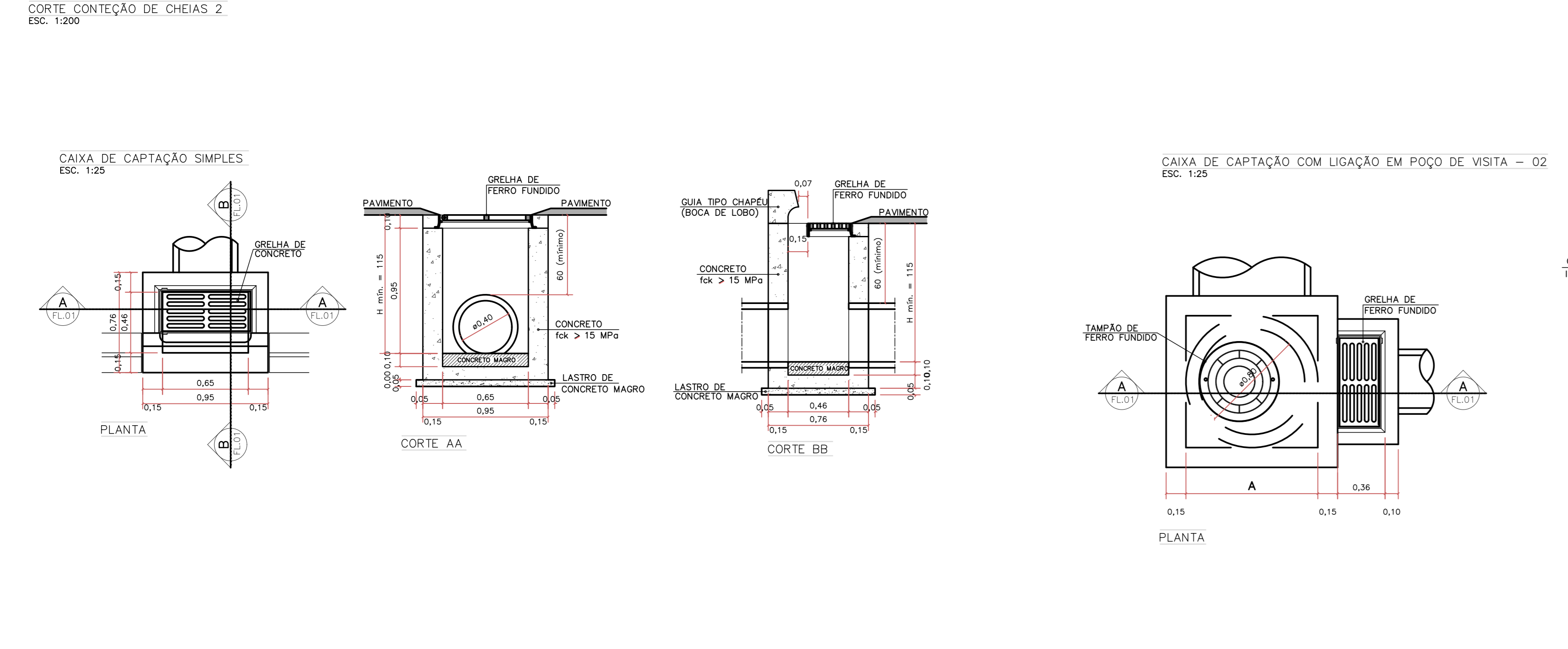
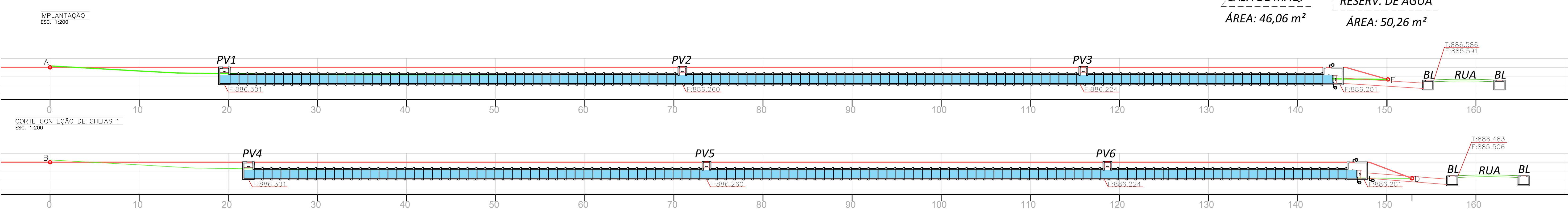
Rua Joroslau Sochaki nº 1578 Bairro: Ipe São José dos Pinhais - PR
(IMPLANTAÇÃO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS)

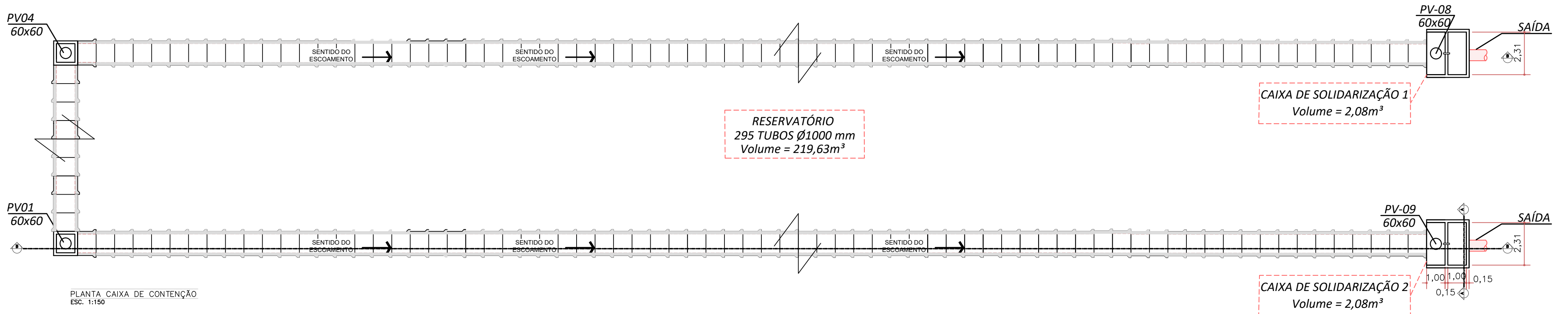
01/10

MFC/CAE Engenharia e Construções Ltda
CNPJ: 08.467.202/0001-00
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Precoma | CREA: 30.454 DPRE

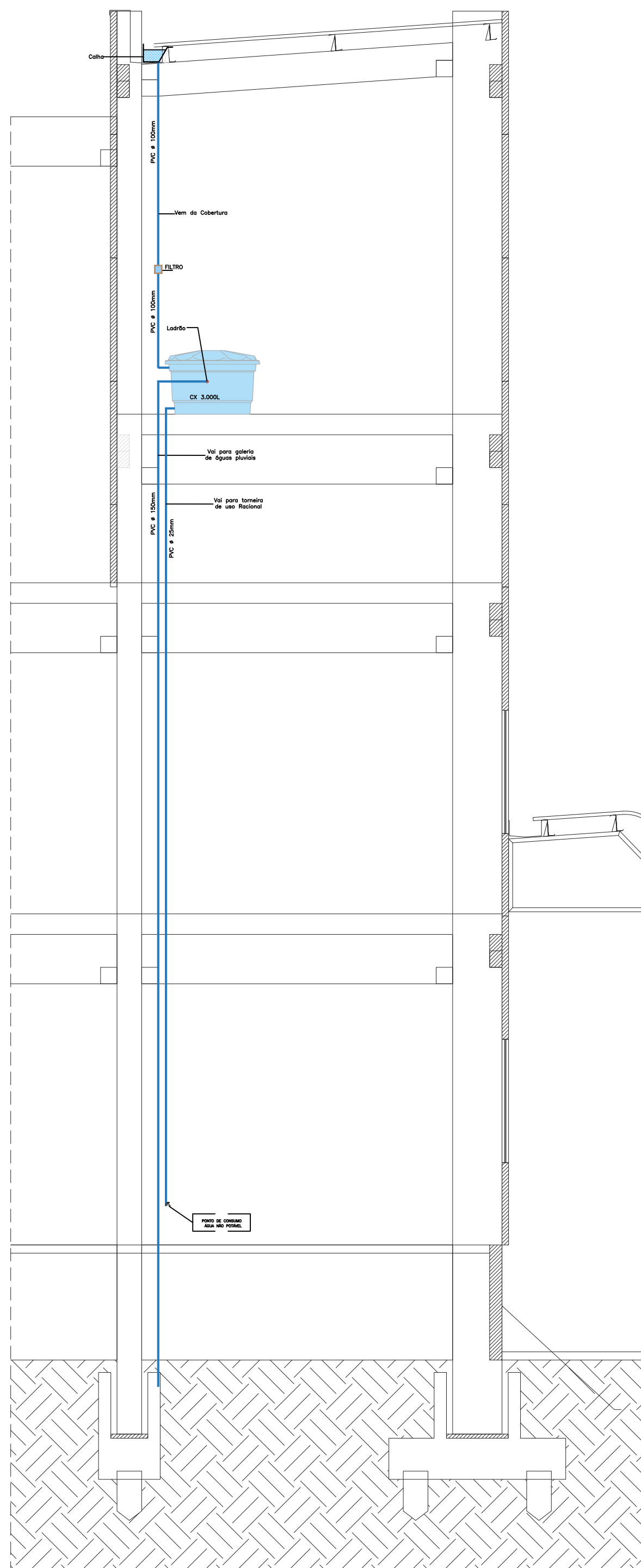
MARCELO PRECOMA
ESCALA: INDICADA NO DESENHO
DESENHO: MARINA ZABORC
ESP: 93149/14
AGO/25

M. PRECOMA
Engenheiro e Arquiteto

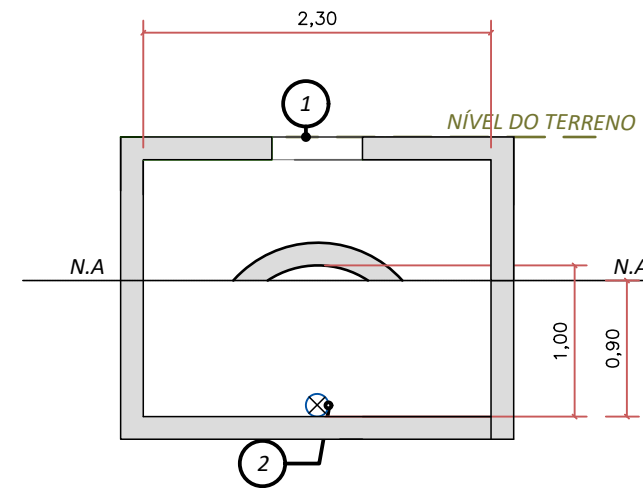




PLANTA CAIXA DE CONTENÇÃO
ESC. 1:150



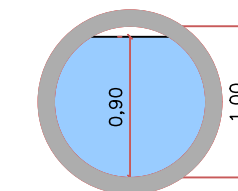
DET.01 RACIONALIZAÇÃO - CORTE
ESC. 1:100



CORTE AA | CAIXA DE CONTENÇÃO
ESC. 1:50

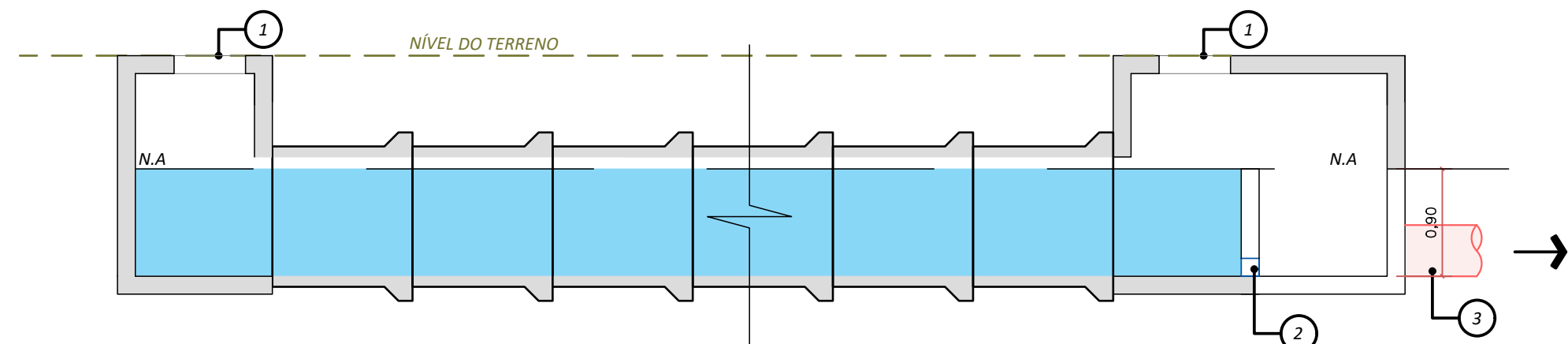
LEGENDA - RESERVATÓRIO

- 1 POÇO DE VISITA COM TAMPA DE FERRO Ø 60 mm
- 2 ORIFÍCIO REGULADOR DE VAZÃO - PVC Ø 100 mm
- 3 SAÍDA - Ø 600 mm

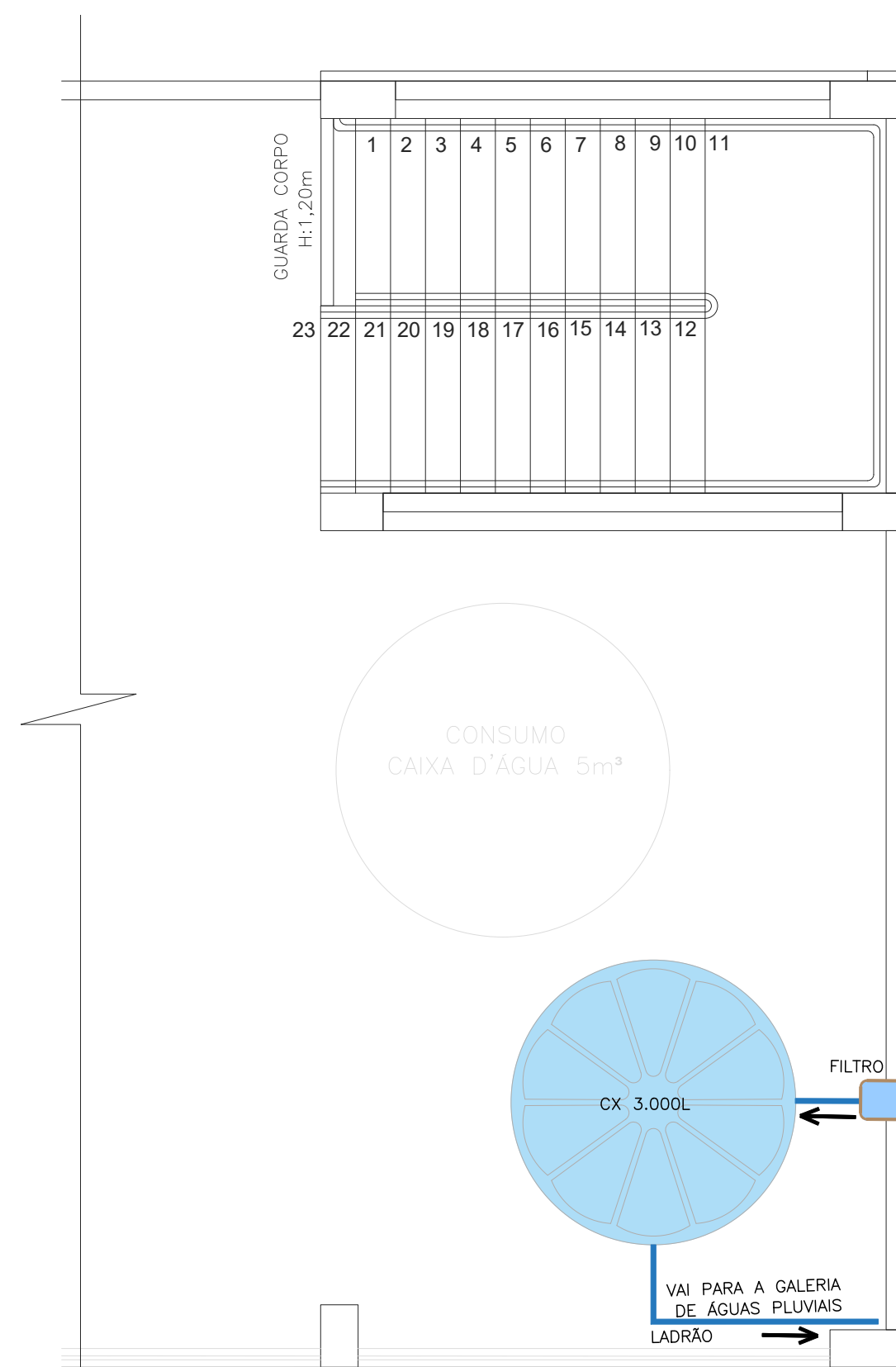


*VOLUME ÚTIL DE CADA TUBO
01 TUBO 1000mm | V = 0,7445 m³

DETALHE VOLUME DE TUBO 100
S/Escala



CORTE BB | CAIXA DE CONTENÇÃO
ESC. 1:50



DET.01 RACIONALIZAÇÃO - PLANTA
ESC. 1:50

- NOTAS:
1. Conferir medidas em obra.
 2. Medidas em Centímetros.
 3. Cotas de Nivel representadas em Metros.

CONTROLE DE ALTERAÇÕES

No.	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO
03	24/11/2025	Marina	Ajustes conforme solicitação
02	12/11/2025	Marina	Ajustes conforme alteração no projeto
01	09/10/2025	Marina	Versão inicial

PROJETO DE DRENAGEM | PDCC-PR
Projeto Básico

Rua Jaroslau Sochaki nº 1578 Bairo: Ipê
São José dos Pinhais - PR

IMPLANTAÇÃO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS

02
/02

PDCC-UNED-JAROSLAU-V7

ESCALA: INDICADA NO DESENHO

DESENHO: MARINA ZABOROSKI

ESP 615x615 AGO/2025

LMB Participações LTDA
CNPJ.: 21.440.251/0001-67

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



41 3035-2319 - mprecoma@mprecoma.com.br

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

APROVAÇÃO PDCC 127/2025

Empreendimento: BARRAÇÃO EM PRÉ-MOLDADO 02 PAVIMENTOS PARA FINS DE LOCAÇÃO – ATIVIDADE TERCIÁRIA – TRANSP. RODOVIÁRIO DE CARGAS.**Proprietário: LMB PARTICIPAÇÕES LTDA.****CNPJ: 21.440.251/0001-67.****Endereço Obra: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 1.578 - IPÊ.****Inscrição Imobiliária: 03.130.0042.0000.****Matrícula do Imóvel: 70.740 – 1ª CIRCUNSCRIÇÃO.****Protocolo: 202510162219112750.**

- | | |
|---|--|
| 1. Projeto de Drenagem e CONTENÇÃO de Cheias; | 2. Projeto de Racionalização; |
| 1.1 – Área total a construir: 6.026,19 m ² | 2.1 – Tipo de uso: Serviço |
| 1.2 – Área total impermeável: 13.903,39 m ² | 2.2 – Área total construída: 6.026,19 m ² |
| 1.3 – Área total permeável: 60.096,61 m ² | 2.3 – Número de unidades: Não se Aplica |
| 1.4 – Taxa de permeabilidade: 81,21 % | 2.4 – Volume reservatório de racionalização: 6.000l |
| 1.5 – Volume reservatório de contenção de cheias: 223,79 m ³ | 2.5 – Número de pontos de consumo: 2 unidades |
3. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART n° 1720256702458 do Engenheiro Civil MARCELO PRECOMA, CREA-PR: PR- 30.454 /D.

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

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

São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2025.





O Instituto Água e Terra, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o nº 23.075.256-7, concede LAC - Licença Ambiental por Adesão e Compromisso nas condições e restrições abaixo especificadas.

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
CPF/CNPJ 21.440.251/0001-67	Nome/Razão Social LMB PARTICIPAÇÕES LTDA		
RG/Inscrição Estadual ---	Logradouro e Número FRANCISCO ROCHA, 62		
Bairro BATEL	Município / UF Curitiba/PR	CEP 80.420-130	

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO			
Atividade Edificações	Potência Instalada	Porte Médio	
Atividade Específica Construção de Barracões			
Coordenadas UTM (E-N) 685181.8 - 7180655.6	Logradouro e Número Rua Joroslau Sochaki, 1578		
Bacia Hidrográfica Iguaçu	Bairro Ipê	Município / UF São José dos Pinhais/PR	CEP 83.055-400

3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

3.1 ÁGUA UTILIZADA					
Origem Água Rede Pública	Tipo de Uso Empreendimento	Volume (m³/hora) 0,02	Nº Outorga --	Coordenadas UTM (E-N) ---	

3.2 EFLUENTES LÍQUIDOS					
Origem Efluente Efluente de esgoto sanitário	Forma Tratamento Rede Pública	Destino Final Rede Pública	Vazão (m³/hora) 0,02	Nº Outorga --	Coordenadas UTM (E-N) ---

Obs.: As informações das sessões 1, 2 e 3 são de responsabilidade do requerente.

4. CONDICIONANTES

1. A presente LAC - Licença Ambiental por Adesão e Compromisso foi emitida de acordo com o que estabelece o artigo 3º, inciso III da Resolução CEMA nº 107/2020: III - Licença Ambiental por Adesão e Compromisso (LAC): autoriza a instalação e a operação de atividade ou empreendimento, de pequeno potencial de impacto ambiental, mediante declaração de adesão e compromisso do empreendedor aos critérios, pré condições, requisitos e condicionantes ambientais estabelecidos pela autoridade licenciadora, desde que se conheçam previamente os impactos ambientais da atividade ou empreendimento, as características ambientais da área de implantação e as condições de sua instalação e operação.

2. Dados da atividade:

Atividade: Edificações;
Atividades específicas: Construção de Barracão;
Número de unidades: 01;
Área das unidades: 4.720,00 m²;
Área total a ser construída: 4.720,00 m²;
Nível do lençol freático: 3,00 m;
Número de funcionários: 1;
Investimento total: R\$ 10.000.000,00;

3. Endereço: Rua Joroslau Sochaki, 1578, CEP: 83055-400, Cidade: São José dos Pinhais/PR, Coordenadas de acesso UTM: 22J 685181.80 m E, 7180655.60 m S.

4. Este licenciamento diz respeito somente e tão somente às descrições acima, devendo a favorecida atender também os itens abaixo relacionados:

5. A presente Licença Ambiental foi emitida de acordo com o que estabelece a Resolução CEMA nº 107/2020 e demais resoluções específicas, e com base nas informações apresentadas pelo requerente;

6. A presente Licença Ambiental não dispensa e nem substitui alvarás, certidões e autorizações que o imóvel esteja sujeito, exigidos por legislações federais, estaduais ou municipal, devendo ser observada e atendida a legislação integrante e complementar do Plano Diretor Municipal ou legislação correlata, bem como as demais normas técnicas e legislações federais e estaduais incidentes;

7. A presente Licença Ambiental não engloba o atendimento aos parâmetros urbanísticos do empreendimento, que deverão ser verificados e aprovados junto à prefeitura municipal, bem como a área verde urbana, que deverá ser constituída em conformidade ao estabelecido no Plano Diretor do Município ou Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

8. As áreas verdes urbanas são bem comum e responsabilidade do empreendimento e não poderão ser ocupadas/desmatadas, devendo ser averbadas junto a matrícula do imóvel.

9. Devem ser respeitadas integralmente a legislação do Plano Diretor Municipal, demais legislações municipais, estaduais e federais incidentes, bem como as demais condicionantes impostas pelo município e pela COMEC, inclusive no que diz respeito às diretrizes viárias municipais e metropolitanas;

10. A presente licença não autoriza qualquer utilização de recursos hídricos, bem como o lançamento de efluentes líquidos em corpos hídricos;

11. A presente licença não autoriza nenhuma intervenção/ocupação/utilização de áreas de preservação permanente, que deverão ser integralmente preservadas conforme Lei nº 12.651/2012 e demais legislações aplicáveis;

12. Todos os projetos apresentados, bem como a execução do empreendimento, são de inteira responsabilidade dos respectivos responsáveis técnicos, indicados no procedimento de licenciamento ambiental;

13. É de inteira responsabilidade do(s) projetista(s), do responsável técnico pela execução e do empreendedor o adequado funcionamento dos sistemas/infraestruturas projetados para o empreendimento, bem como os aspectos relacionados às estruturas das edificações, pavimentação e demais estruturas de contenção/estabilidade de taludes, devendo estar de acordo com as normas técnicas aplicáveis de forma a garantir a segurança, conforto e perfeito funcionamento à demanda a que estiver sujeito;

14. É de inteira responsabilidade do(s) projetista(s), do responsável técnico pela execução e do empreendedor o dimensionamento e funcionamento adequado do sistema de drenagem de águas pluviais no empreendimento, conforme normas técnicas aplicáveis, consistindo de rede interna de captação e condução à galeria de águas pluviais do município, inclusive com a presença de reservatório de retenção/contenção de cheias, favorecendo também o aproveitamento dessa água;

15. Fica recomendado a adoção de sistemas de captação para aproveitamento de água da chuva de acordo com os requisitos estabelecidos pela NBR 15.527;

16. O sistema de drenagem deve ser regularmente inspecionado, realizando manutenções periódicas, desobstruções e desassoreamento, além de limpezas regulares nas bocas de lobo e demais dispositivos da drenagem superficial. Demais instalações do empreendimento também devem passar por manutenção periódica, conforme orientações do fabricante dos materiais, do projetista, do responsável pela execução e das normas técnicas pertinentes, a fim de garantir a segurança e seu adequado funcionamento;
17. Os projetos de ampliação/extensão das redes públicas de abastecimento de água e coletora de esgoto da Sanepar devem ser aprovados e executados conforme orientações da referida companhia, não sendo permitida nenhuma outra forma de captação/abastecimento de água e nem de destinação do esgoto que não seja pelas respectivas redes públicas da concessionária;
18. A presente licença não autoriza nenhum tipo de movimentação de solo no local;
19. O empreendedor tem a obrigação de gerenciar os resíduos gerados durante as obras de implantação do empreendimento;
20. Deve ser exigida, da empresa transportadora dos resíduos da construção civil gerados pelas obras do empreendimento, a via do Manifesto de Transporte de Resíduos - MTR, ou documento similar, preenchido corretamente em todos os campos e constando a assinatura e carimbo de todos os envolvidos (gerador, transportador e destinação) e, preferencialmente, acompanhados de certificados de destinação de resíduos emitidos pelos receptores finais;
21. O manejo inadequado de resíduos sólidos acarretará nas punições previstas na legislação;
22. O proprietário é o responsável direto pela manutenção e guarda do imóvel, sendo de sua inteira responsabilidade e de seu representante legal a vedação do terreno ou a adoção de medidas de segurança de forma a evitar despejos clandestinos de resíduos no local;
23. A presente licença não autoriza nenhum tipo de supressão de vegetação.
24. A presente Licença Ambiental está restrita exclusivamente a aspectos ambientais, não contemplando aspectos de segurança das instalações;
25. O empreendedor, durante a implantação do empreendimento, deverá comunicar ao Instituto Água e Terra a identificação de impactos ambientais supervenientes aos previstos nos estudos ambientais apresentados, para manifestação deste órgão e adoção das providências que se fizerem necessárias;
26. Quaisquer alterações ou expansões no empreendimento deverão ser licenciadas pelo Instituto Água e Terra, conforme o Artigo 88 da Resolução CEMA nº 107/20 e Resolução SEDEST nº 050/2022. Essas necessitam de licenciamento específico, trifásico ou bifásico, para a parte ampliada ou alterada, adotados os mesmos critérios de licenciamento;
27. A presente Licença Ambiental Simplificada poderá ser cancelada ou suspensa se for constatada inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a sua emissão, conforme disposto no artigo 19 da Resolução CONAMA nº 237/97.
28. Lembramos que, de acordo com a Lei nº 9.605/98, que dispõem sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências, mais especificamente o Artigo 69-A: Elaborar ou apresentar, no licenciamento, concessão florestal ou qualquer outro procedimento administrativo, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso ou enganoso, inclusive por omissão - Pena - reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa;
29. O não cumprimento a Legislação ambiental vigente sujeitará o empreendedor e/ou seus representantes, as sanções previstas na Lei Federal nº 9.605/98, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/08.
30. O empreendedor, durante a implantação do empreendimento, deverá comunicar imediatamente ao Instituto Água e Terra a identificação de impactos ambientais supervenientes ao RAS, para manifestação deste órgão e adoção das providências que se fizerem necessárias.
31. Observar rigorosamente o prazo de validade da presente licença e sua possível renovação, durante esse prazo;
32. Uma cópia desta licença deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso.
33. Quando da emissão da LAC, deverá o órgão licenciador carimbar e vistar a planta final de implantação urbanística com estatística aprovada no procedimento de licenciamento, constando o número da LAC e do protocolo do procedimento de licenciamento.



Curitiba, 28 de Agosto de 2025
Esta LICENÇA POR ADESÃO E COMPROMISSO, tem a validade acima mencionada, devendo em sua renovação ser solicitada ao Instituto Água e Terra com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias. Quaisquer alterações ou expansões nos processos de produção ou volumes produzidos pela indústria e alterações ou expansões no empreendimento, deverão ser licenciados pelo Instituto Água e Terra. Esta LICENÇA POR ADESÃO E COMPROMISSO deverá ser afixada em local visível.

Assinatura do Representante

DANIELA NICOLE FERREIRA
Escritório Regional de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E
MONITORAMENTO

Divisão de Licenciamento Ambiental

Autorização Ambiental Nº 179

Validade: 07/04/2026
Protocolo:
202503214819345705

65

01 - CONTROLE

Autorização Ambiental para Atividade de: TERRAPLANAGEM

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o número anteriormente citado, expede a presente AUTORIZAÇÃO a:

02 - IDENTIFICAÇÃO DO AUTORIZADO

Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física

LMB Participações Ltda

CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física
21.440.251/0001-67

Telefone:
(41) 99974-8262

Endereço
Rua Francisco Rocha, 62 – sala 1608

Bairro
Batel

Município
Curitiba

UF
PR

CEP:
80420-130

03 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento
Terraplanagem

Endereço
Rua Laerte Fenelon, 1893
Inscrição Imobiliária 03.130.0042.0000

Bairro
Ipê

Município
São José dos Pinhais

UF
PR

CEP:
83055-050

04 – DETALHAMENTO DA AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL

Corpo hídrico do Entorno:
não se aplica

Bacia Hidrográfica:
Bacia do Rio Pequeno

Origem do material para aterro:
Não informado

Destino do material de corte (bota-fora):
Não se aplica

Finalidade: Terraplanagem.

Localização do empreendimento

Endereço: Rua Laerte Fenelon, 1893 – Ipê - São José dos Pinhais/PR (Inscrição Imobiliária 03.130.0042.0000)
Coordenada central: UTM 685.036 / 7.180.349 DATUM SIRGAS 2000 FUSO 22S
Zoneamento: ZOO4.

Características do imóvel

Conforme consta no Registro de Imóveis apresentado, matrícula nº 70.740 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, o imóvel possui área total de 74.000,00 m² de propriedade LMB Participações Ltda.

Análise legal

Incidem sobre a área as seguintes legislações:

- Lei Complementar Municipal nº 149 de 06 de outubro de 2021 que dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal e sua revisão, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente, institui taxas relativas ao licenciamento ambiental e serviços ambientais, revoga dispositivos da lei Complementar nº 67, de 2 de dezembro de 2011 – Código Ambiental Municipal, e dá outras providências.
- Portaria SEMMA nº 30, de 05 de julho de 2022. Estabelece conceitos, requisitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, bem como as capazes, sob qualquer forma, de causar



Documento vinculado ao protocolo 202503214819345705
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
5e53f936af84

degradação ou impacto ambiental local no âmbito do Município de São José dos Pinhais.

-Lei Complementar Municipal nº 107, de 19 de abril de 2016 que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São José dos Pinhais.

-Código Ambiental Municipal instituído pela Lei Complementar nº 67 de 02 de dezembro de 2011 artigo 135 estabelece proibição de disposição final de resíduos da construção civil em áreas não licenciadas para o fim específico, em aterros de resíduos domiciliares, tanto urbanos quanto rurais, assim como em quaisquer áreas legalmente protegidas.

Foi apresentada e validada a documentação pertinente, conforme Portaria SEMMA nº 30/2022.

Desta forma, a decisão desta Secretaria é favorável à movimentação de solo de acordo com o projeto apresentado.

Salientando que devem ser observadas as condicionantes da Decisão nº 450 da ANTT, as condicionantes abaixo listadas e apresentar Autorização para supressão arbórea a ocorrer de acordo com implantação a ser aprovada pela ANTT.

Fica autorizado conforme projeto apresentado:

1. Área de trabalho: 20.920,35 m²;
2. Volume de corte: 2.182,45 m³;
3. Volume de aterro: 25.246,24 m³;
4. Volume total de empréstimo/importação: 23.061,86 m³;
5. Volume total de bota-fora/exportação: 0 m³.

Responsável técnico: Engenheiro civil Jack Jones Cruzetta, registro nº PR-159.826/D, sob a ART nº 1720251494890 para volume de corte de 2.182,45 m³ e 25.246,24 m³ para aterro. O projeto básico de terraplanagem apresentado conforme Termo de Referência – anexo III da Resolução Sedest nº 050/2022 descreve a área dos trabalhos de 20.920,35 m² com 2.182,45 m³ de corte e 25.246,24 m³ de aterro, totalizando 27.428,69 m³ de movimentação de solo.

Responsável Contratante: LMB Participações Ltda, sociedade empresária limitada representada pelo sócio-administrador Lineo Orlando Bizetto, proprietário do imóvel descrito.

Ressalta-se que, conforme averbação AV.2 da matrícula, há um Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal correspondente a 20% da área total do imóvel, a qual não foi indicada e representada em prancha, porém deverá ser mantida e preservada.

Condicionantes

1. Deverão ser executadas medidas específicas de controle ambiental, tais como:
 - a) Minimizar a emissão de ruídos e poeiras;
 - b) Proteção dos recursos naturais (água subterrânea e superficial, florestas, fauna);
 - c) Adotar medidas de segurança técnica e operacional;
 - d) Controle na atividade de transporte (método de carregamento e descarregamento), sinalização, sistemática, minimização de incômodo à vizinhança;
 - e) Viabilizar plano de emergência para eventuais acidentes ocorridos no sistema infraestrutura e operacional;
 - f) Atender as recomendações técnicas apresentadas;
2. Não poderá haver interferência em Área de Preservação Permanente – APP;
3. **A movimentação e deslocamento de solo deverão ocorrer somente na área definida conforme projeto apresentado;**
4. Atender as prerrogativas da anuência prévia do município, como o Plano Diretor, obedecendo às legislações ambientais vigentes;
5. O corte e aterro devem manter um afastamento mínimo em relação aos imóveis adjacentes, a fim de manter a integridade dos mesmos;
6. Todo material excedente deverá ser destinado para bota-fora devidamente licenciado ou com Autorização Ambiental para recebimento de material classe II A – solo, conforme determina a Resolução CONAMA 307/2002 art.10;
7. **É oportuno salientar que as áreas de risco (áreas frágeis, alagadiças, reserva legal, Área de Preservação Permanente) não devem receber aterramento;**
8. **Fica terminantemente proibida, no Município de São José, a disposição final de resíduos da construção civil em áreas não licenciadas para o fim específico, em aterros de resíduos domiciliares, tanto urbanos quanto rurais, assim como em quaisquer áreas legalmente protegidas;**



Documento vinculado ao protocolo 202503214819345705
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
5e53f936af84

9. As cargas de material deverão ser documentadas, indicando a origem, volume, tipo de material e empresa que transportou com a devida emissão do MTR – Manifesto de Transporte de Resíduos e CDR – certificado de destinação do resíduo;
10. As atividades deverão ser acompanhadas pelo responsável técnico da empresa devidamente habilitado junto ao respectivo conselho de classe profissional com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
11. Promover a revegetação dos taludes e saias de aterro, imediatamente após o término dos serviços de corte e aterro. Esta medida serve para melhorar a estabilidade dos taludes gerados e atenuar o impacto visual da atividade;
12. Os serviços de terraplanagem devem manter as vias públicas em perfeitas condições de tráfego, limpas e com as mesmas estruturas existentes antes da realização dos serviços. Qualquer dano ocorrido na via pública (exemplo meio-fio, tubulação de drenagem, calçamento, outros), devido à realização dos serviços, deve ser reparado;
13. Uma cópia desta autorização deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso;
14. Caso não seja atendido o solicitado, esta Autorização será cancelada e este empreendimento ficará sujeito às sanções previstas na lei;
15. A concessão desta Autorização Ambiental não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual nº 857/79-Artigo 7º, parágrafo 2º;
16. O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seu representante às sanções previstas na Lei 9.605/98, regulamentada pelo Decreto 6.514/08;
17. **Observar rigorosamente o prazo de validade da presente autorização;**
18. **Esta autorização se refere única e exclusivamente aos serviços de terraplanagem, não permitindo qualquer construção no local ou supressão de vegetação;**
19. O futuro uso deverá ser licenciado junto ao órgão licenciador competente.
20. **A presente Autorização poderá ser prorrogada uma única vez, pelo mesmo prazo (01 ano), devendo o empreendedor regularizar a situação, mediante novo requerimento da mesma natureza da vencida. Não será permitida a prorrogação de licença ambiental requerida fora do prazo de validade.**

.....
 Esta Autorização foi emitida pelo representante autorizado que a subscreve, no entanto, de total responsabilidade do(s) técnico(s) que atestaram a possibilidade de sua emissão em Parecer Técnico específico constante no respectivo processo administrativo.

05 – AUTENTICAÇÃO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Local e data: São José dos Pinhais, 09 de Abril de 2025.	Carimbo e assinatura do representante da SEMMA:
---	---



Documento vinculado ao protocolo 202503214819345705
 Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
 Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:
 5e53f936af84