



arquitetajosiane@uol.com.br 41-99165 0678

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Foto do lote onde se pretende construir o empreendimento

## Posto de Abastecimento de Combustíveis

São José dos Pinhais/PR

Fevereiro/2026

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

1. Interessado:

Posto de Abastecimento de Combustíveis

Luiz Adir Bertoncello

CPF [REDACTED]

2. Local :

Rua Alfredo Pinto, 1090 – esquina c/ Rua Dolovico Pissaia

Lote G-845 Bairro Parque da Fonte – Colônia Afonso Pena

São José dos Pinhais/PR

3. Descrição caracterizada da atividade da empresa:

Posto de Abastecimento de Combustíveis e Serviços e Loja de Conveniência.

4. Objetivo:

Conforme Lei 10.527/2001 Art. 37 do Estatuto da Cidade, Instrução Normativa 02/2023-SEMU e Lei Complementar 100/2015, o EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- adensamento populacional;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;
- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- vibração;

- periculosidade;
- geração de resíduos sólidos;
- riscos ambientais;
- impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno

## **INDICE:**

1. Informações Preliminares
2. Informações Cadastrais
3. Empreendimento
4. Entorno e vizinhança
  - 4.1 Adensamento Populacional
  - 4.2 Equipamentos urbanos Comunitários:
    - Circulação e Transporte
    - Sistema de Energia
    - Sistema de Saneamento
  - 4.3 Valorização Imobiliária
  - 4.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural
  - 4.5 Iluminação e Ventilação
  - 4.6 Geração de tráfego e demanda de transporte público
5. Equipamentos, Produtos e Serviços
  - 5.1 Tanques
  - 5.2 Bombas
  - 5.3 Respiros
  - 5.4 Linhas de sucção
  - 5.5 Tanque de óleo queimado
  - 5.6 Caixa Separadora de água e óleo (SAO)
  - 5.7 Canaletas metálicas

Produtos

Serviços
6. Características de funcionamento
7. Resíduos Sólidos
8. Compressor de ar
9. Balanço Hídrico
  - 9.1 Captação de água
  - 9.2 Lençol Freático/Poços de Monitoramento
10. Fontes de Poluição

- 10.1 Ruídos e Vibrações
- 10.2 Atmosférica
- 11. Projeto Arquitetônico
- 12. Relatório Fotográfico – entorno
- 13. Instalação do Empreendimento
- 14. Operação do Empreendimento
- 15. Descrição de Impactos do Empreendimento sobre a área de vizinhança e proposição de medidas mitigatórias e/ou compensatórias
  - 15.1 Descrição de Impactos do Empreendimento na fase de obra
  - 15.2 Descrição de Impactos do Empreendimento na fase de operação
- 16. Impactos ao Meio Ambiente
  - 14.1. Impactos sonoros e Vibrações
  - 14.2. Qualidade do ar
  - 14.3. Resíduos
- 17. Conclusão
- 18. Anexos (documentos)



Imagem aérea do terreno para construção do Empreendimento (Posto)

## 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este documento vem de encontro à uma solicitação da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais para Comércio e Serviço Específico – Comércio Varejista de derivados de Petróleo e demais combustíveis (Posto de Combustíveis). Deferimento exclusivo para o uso Comércio e Serviço Específico, ficando a atividade condicionada à aprovação deste EIV pelo GAT.

### **Histórico:**

Lote de formato irregular, com topografia de pouco declive, sem vegetação que necessite de preservação ambiental, com área de 856,74 m<sup>2</sup> sem nenhum tipo de construção (lote vago), sem árvores de porte médio ou grande, sem áreas rochosas e sem cursos d'água.

O lote está localizado na Rua Alfredo Pinto, 1090, no local denominado Parque da Fonte, Colônia Afonso Pena, na ZR4 (Zona Residencial 4).

Este EIV contemplará os possíveis efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, bem como a especificação das providências necessárias para prevenir, evitar, mitigar, compensar ou superar seus efeitos prejudiciais.

## 2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS

- 2.1 Razão Social: ainda não definida
- 2.2 Proprietário: Luiz Adir Bertoncello – CPF 0 [REDACTED]
- 2.3 Local: Rua Alfredo Pinto, 1090 – esquina c/ Rua Dolovico Pissaia  
Bairro Parque da Fonte São José dos Pinhais/PR  
Zona: ZR4  
Inscrição Imobiliária 04.239.0014.0000
- 2.4 Atividade:
  - Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores
  - Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência
  - Comércio varejista de lubrificantes

- 2.5 Responsável Técnico pelo EIV:  
Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A15.324-9 PR  
CPF [REDACTED]  
Contatos: 41-99165 0678 arquitetajosiane@uol.com.br

### 3. EMPREENDIMENTO

#### - ADA (ÁREA DIRETAMENTE AFETADA):

Área diretamente afetada (ADA) é aquela instalada nos lotes e quadras limediros ao empreendimento.

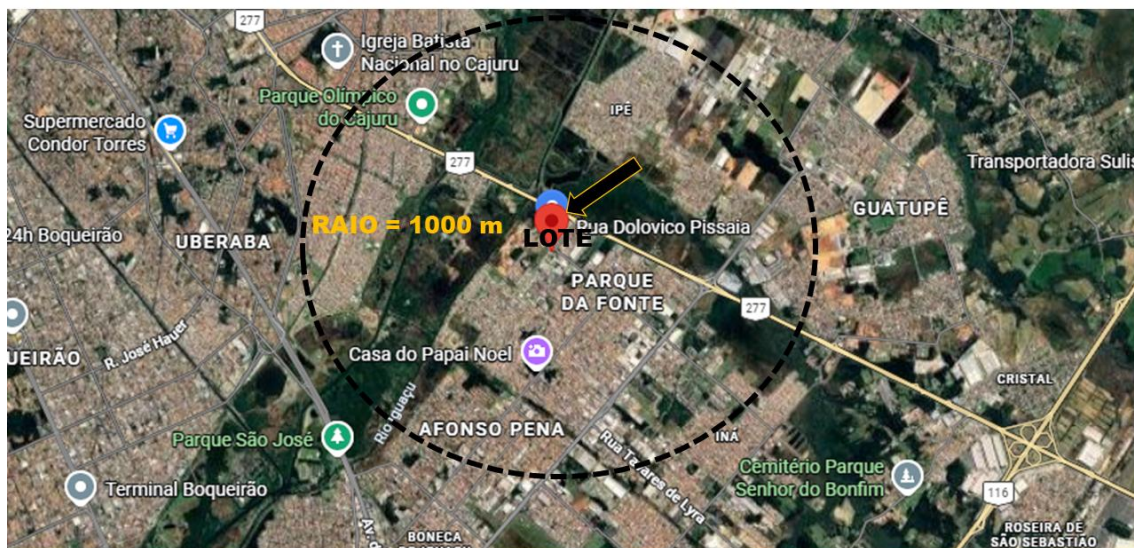
Caracteriza-se predominantemente pela presença de residências, condomínios residenciais, comércios (panificadora, mercado, venda de persianas, venda de mobília corporativa, venda de impermeabilizantes, etc) e prestação de serviços (transporte de cargas, barbearia, fabricação e venda de churrasqueiras metálicas, fabricação de móveis, entre outros).



Imagem aérea com identificação de vizinhança limedira



## - AII (ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA):



### Área de Influência Indireta - AII (Raio de 1.000 m)

A área de influência indireta-AII compreende um raio de 1.000,00 metros, tendo o empreendimento como ponto central desse diâmetro.

Este entorno do empreendimento caracteriza-se por possuir uma ocupação urbana com a predominância de residências, condomínios residenciais (de casas térreas, de sobrados, de prédios de até 03 pavimentos).

No comércio encontram-se: loja de radiadores, floricultura, supermercado, venda de produtos para Pet, implementos rodoviários, auto peças, etc

Também encontram-se: 01 igreja evangélica (Igreja Evangélica Atos dos Apóstolos 2), 01 Escola Infantil (CMEI Primavera), UPA 24h – Afonso Pena, 01 hotel (Hotel Paradiso), 01 motel (Drops Motel)



O Empreendimento será construído no entroncamento de duas vias, a Rua Alfredo Pinto e a Rua Dolovico Pissaia, ambas as vias servirão de acessos de entrada e saída do Posto.

A Rua Dolovico Pissaia tem mão dupla, é asfaltada e tem calçadas em bom estado. Em seu prolongamento passa a ser Rua Tiradentes e faz ligação com importante rodovia, a BR 277 (trecho Estrada Curitiba- Paranaguá). Esta rodovia apresenta fluxo intenso de veículos leves e caminhões.

A Rua Dolovico Pissaia/Rua Tiradentes apresenta fluxo moderado à fluxo alto de veículos, com variação nos vários horários do dia.

A Rua Alfredo Pinto é uma via de baixo fluxo de veículos, pois trata-se de uma rua sem saída (termina nas margens do Rio Iguaçu). Pode-se dizer que os veículos que transitam neste trecho da rua, são apenas moradores dos condomínios residenciais e funcionários e clientes das empresas que ali estão instaladas. A rua tem mão dupla, é asfaltada e as calçadas (no trecho específico do empreendimento) só existem na frente das empresas e condomínios residenciais.

No sentido oposto, essa via, tem fluxo moderado de veículos, boa pavimentação asfáltica, passeios públicos em bom estado e faz ligação com importante rodovia, a BR 116.

Ambas as vias apresentam fluxo baixo na circulação de pedestres.

O rio Iguaçu cria uma barreira física natural , e portanto, a vizinhança do lado oposto do rio, não exerce influência no lote do Empreendimento. Da mesma forma acontece com a Rodovia BR 277 que é uma barreira física importante que não permite que a vizinhança do lado oposto da rodovia, exerça qualquer influência no lote do empreendimento.

## 4. ENTORNO

### 4.1 *Adensamento Populacional* :

A densidade populacional se refere a concentração ou espraiamento da população relacionado a área de ocupação da mesma no espaço urbano. Quanto maior for a densidade de determinada região, maior deverá ser a infraestrutura implantada para aquela área, alcançando um limite máximo do que poderá ser adensado para permitir a adequada qualidade de vida da população local.

O desenvolvimento e o incentivo ao adensamento populacional em áreas que já possuem infraestrutura instalada contribuem para a qualidade do local e para evitar a expansão urbana em áreas ambientalmente frágeis ou desprovidas de infraestrutura.

O empreendimento (Posto) será construído numa área de 856,74m<sup>2</sup>, e o entorno caracteriza-se pela presença de residências e por atividades comerciais, de prestação de serviços com médio adensamento populacional.

Visto a quantidade de lotes à disposição para comercialização, pode-se deduzir que o adensamento populacional crescerá nos próximos 05 anos.

Na área em que o Empreendimento pretende se instalar é evidente o crescimento urbano. E isto, quando bem planejado, promove a criação de áreas urbanas mais dinâmicas e eficientes, com geração de mais oportunidades de empregos e economia mais robusta.

## 4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários:

De acordo com a ABNT-NBR 9284 define-se Equipamento Urbano: “todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.”)

(ABNT-NBR 9283: “Esta Norma classifica o Mobiliário Urbano por categorias e subcategorias segundo sua função predominante. Esta Norma aplica-se, entre outras finalidades, à gestão, ao cadastramento e ao planejamento urbano, observada, conforme o caso, a legislação específica dos órgãos federais, estaduais e municipais. Para os efeitos desta Norma é adotada a seguinte definição: *Mobiliário Urbano: todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos ou privados*”

### Circulação e Transporte:

Os acessos de entrada e saída do empreendimento se darão pelas vias Rua Dolovico Pissaia e Rua Alfredo Pinto. Ambas tem tráfego em mão dupla, pavimentação em asfalto, apresentam boas condições de rolamento e de segurança.

A Rua Dolovico Pissaia tem passeio público em boas condições, pavimentados e gramados, e a Rua Alfredo Pinto só possui alguns poucos trechos de calçadas pavimentadas (no trecho de rua do empreendimento até o Rio Iguaçu).

As vias do entorno do empreendimento, na área de influência direta também são pavimentadas com asfalto (algumas com anti-pó), estão em boas condições de fluidez, mas tem pouca sinalização.

Os passeios públicos (calçadas) nas ruas do entorno também são pavimentados e gramados.

Na área de influência direta do empreendimento foram identificados 05 pontos de ônibus (paradas com abrigo coberto), dois estão na Rua Dolovico Pissaia, um de cada lado da via, frontal ao Empreendimento, um outro a 50,00m do lote, na Rua Tiradentes. Os outros dois pontos estão

na Rua Alfredo Pinto, um de cada lado da via, a aproximadamente 190,00m do Empreendimento (Posto). Essas vias são servidas por linhas de transporte público coletivo municipal.

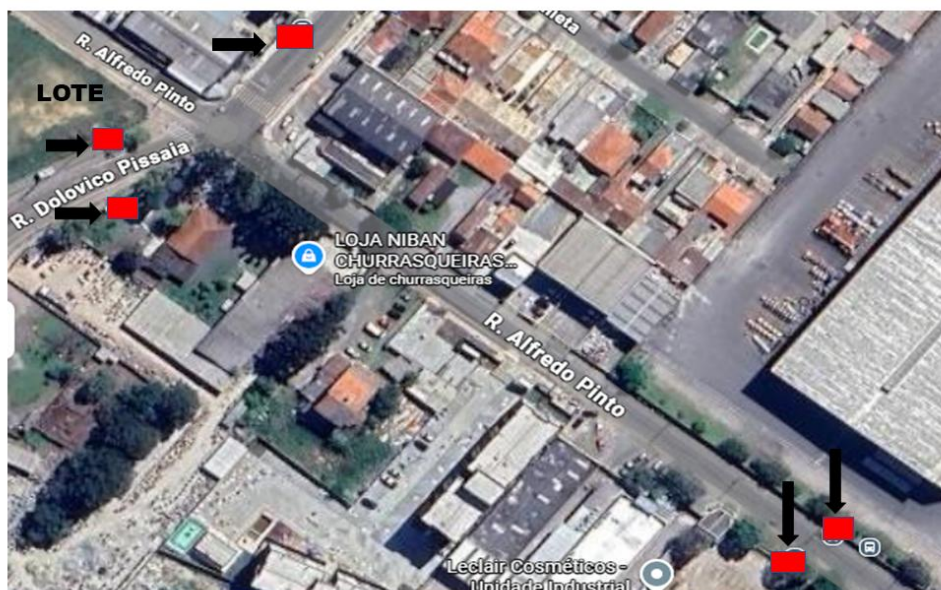


Imagem: localização de 02 Pontos de Ônibus na Rua Alfredo Pinto, a aproximadamente 190,00m do lote do Empreendimento.



Imagem indicando localização de 02 Pontos de Ônibus na Rua Dolovico Pissaia, na frente do lote do Empreendimento (Posto)

Imagem aérea indicando localização das Paradas de Ônibus no entorno do lote do empreendimento



### **Sistema de Energia:**

Na área de influência do empreendimento possui rede de iluminação pública, onde os postes são compostos pela fiação para o sistema de iluminação pública e fiações para abastecimento de energia elétrica residencial ou predial. A fiação é aérea.

O fornecimento de energia é feito pela concessionária que atende o Estado, a COPEL (Cia. Paranaense de Energia Elétrica).

### **Sistema de Saneamento:**

O lote do empreendimento é servido por sistema de abastecimento de água potável fornecida pela SANEPAR (Cia. de Saneamento do Paraná), bem como galeria pública de captação de águas pluviais e rede pública de esgotamento sanitário.

Obs.: O empreendimento não terá serviço de lavagem de veículos e não contará com sistema de reaproveitamento e reuso de águas pluviais.

#### **4.3 Valorização Imobiliária:**

O Posto será construído com tecnologia moderna e vai oferecer serviços (além do varejo de combustíveis), uma Loja de Conveniências que terá excelente impacto visual, fortalecendo de certa forma, uma eventual potencialização e ampliação da valorização do entorno.

#### **4.4 Paisagem urbana e Patrimônio Natural e Cultural:**

O bairro não é caracterizado pela presença de patrimônio histórico-cultural. A paisagem urbana tem edificações novas e outras não muito antigas e bem preservadas.

No entorno do Empreendimento possuem áreas verdes com vegetação de porte médio e alto (algumas em propriedades particulares). Estas áreas verdes não serão prejudicadas.

Vale ressaltar que o lote do empreendimento está a cerca de 500,00m do Rio Iguaçu e de forma alguma o empreendimento vai degradar as margens ou contaminar o próprio Rio.

A construção do empreendimento quanto à aspectos naturais do terreno ou de seu entorno ao que se refere à flora, não vai gerar prejuízos à paisagem urbana.

#### **4.5 Iluminação e Ventilação:**

Relativo à sombras e alterações na ventilação que poderiam ser gerados em razão do empreendimento constatou-se que não haverá mudanças significativas. O Posto contará com uma cobertura metálica para abastecimento de veículos, com pé direito de 5,00m, totalmente aberta nas laterais permitindo que o espaço esteja permanentemente arejado e com boa ventilação, sem interferência na ventilação do entorno, sem criar corredores de ventos, com sombras em alguns horários, em áreas do próprio empreendimento.

Com relação à iluminação e ventilação de áreas internas do Empreendimento, as mesmas serão instaladas de acordo com o exigido nas legislações municipais em vigor, ressaltando que a iluminação de áreas internas e externas do Empreendimento, serão em LED. (Os Leds são 100% recicláveis, não contêm poluentes tóxicos e possuem funcionamento muito mais eficiente em termos energéticos)

#### **4.6 *Geração de tráfego e demanda por transporte público:***

O empreendimento não se caracteriza por demanda por transporte público.

O empreendimento eventualmente poderia ser considerado um PGT (Polo Gerador de Tráfego) pois a oferta de serviço em abastecimento de combustíveis gera interferência no tráfego do entorno. O impacto deste empreendimento como PGT é considerado de baixa relevância porque irá atender veículos que já transitam pelas vias das áreas de influência direta e indireta, ou seja, não proporcionam um aumento significativo no fluxo de veículos, no entanto a constante entrada e saída de veículos em dias de maior fluxo ou em horários de pico, poderão alterar a fluidez do tráfego.

O fluxo interno de veículos para abastecimento, dentro do pátio do Posto não gera demanda por vagas de estacionamento Já para a demanda da loja de conveniências haverá demarcação de vagas de estacionamento, incluindo vagas para idosos e vagas para PcD, no pátio interno do Posto.

O Empreendimento não terá o serviço de lavagem de veículos ou ducha, que podem gerar filas de espera que se prolongam pelo pátio do Posto e eventualmente pelas vias públicas, atrapalhando a fluidez do trânsito.

## **5. EQUIPAMENTOS**

### **5.1 Tanques:**

Os tanques subterrâneos serão jaquetados/parede dupla, com câmara de visita (sump de tanques) e terão monitoramento, sensor de vazamento intersticial e periodicamente serão submetidos a testes de estanqueidade

A descarga dos combustíveis não será feita diretamente nos bocais dos tanques, serão através de bocais de descarga deslocada.

A descarga deslocada além de mais segura é obrigatória, conforme legislação pertinente.

O Posto contará com o Veeder Root, trata-se de uma tecnologia que consiste num sistema eletrônico de monitoramento com objetivo de aprimorar o controle sobre o estoque de combustíveis, reduzir o risco de vazamentos e acompanhar movimentação nas bombas do Posto.

## **5.2 Bombas:**

As bombas de combustíveis serão unidades bombeadoras eletrônicas comerciais com bico automático, eliminador de ar incorporado, válvula anti-transbordamento e câmara de visita com sensor eletrônico de detecção de vazamentos (sump de bomba). As bombas serão aferidas pelo INMETRO e vão possuir interligação ao sistema de automação do Posto.

As bombas serão instaladas conforme as normas de segurança e corresponderão à capacidade de fornecimento de serviços de acordo com as especificações de qualidade, segurança e ambientais quanto a bandeira selecionada, ou seja, parâmetros já aprovados e devidamente regulamentados.

## **5.3 Respiros:**

Os respiros dos tanques serão um para cada compartimento de tanque, dotados de válvulas de retenção com esfera flutuante (dispositivo que impede o preenchimento do respiro por combustível, uma vez atingido o volume máximo do tanque, veda a saída do respiro correspondente e bloqueia a saída de vapores, impedindo a continuidade do descarregamento de combustível).

## **5.4 Linhas de Sucção:**

As linhas de sucção (tubulações subterrâneas de sucção entre bombas-tanques e entre tanques-respiros) serão em polietileno de alta densidade (PEAD) com

revestimento interno de material não permeável. Essas tubulações por suas características de flexibilidade, tornam-se mais resistentes ao trabalho natural do solo sob condições de tráfego pesado, além disso permitem sua instalação sem emendas (pontos fracos).

Na entrada das tubulações de sucção das bombas terá instalação de válvulas do tipo “check-valve” que mantém a tubulação de sucção trabalhando em uma pressão inferior à pressão atmosférica e permanentemente cheia de combustível, garantindo que caso ocorra algum furo na linha ou conexão, o produto nela contido retorne ao tanque devido a entrada de ar na tubulação.

### 5.5 Tanque de Óleo Queimado:

O tanque de óleo queimado será um reservatório em polietileno, com capacidade de 1000 litros, aéreo, com fácil acesso, será colocado dentro do Box de Troca de óleo.

O óleo queimado será periodicamente recolhido por empresa especializada e credenciada para o seu transporte e destinação, conforme legislação ambiental vigente.



Imagem: Reservatório aéreo de óleo queimado – 1000 Litros (modelo padrão)

## 5.6 Caixa Separadora de Água e Óleo (SAO):

A caixa separadora evita que resíduos oleosos sejam jogados diretamente na rede pública (esgoto ou águas pluviais) e previne a contaminação de galerias pluviais, córregos ou nascentes.

A caixa separadora (S.A.O.) faz a retenção de resíduos minerais pesados (areia, pedrinhas e resíduos oleosos). Tem capacidade de 2000 litros/hora, será instalada dentro de um “sarcófago” de concreto subterrâneo que terá tampas removíveis de chapa de ferro, para permitir manutenção e limpeza do sistema separador de água e óleo.

O descarte dos resíduos armazenados no interior da S.A.O. será feito periodicamente, por empresa especializada e homologada pelos órgãos ambientais.



Modelo Padrão

Imagem: Caixa separadora de água e óleo (SAO) – vazão 2000 l/h

## 5.7 Canaletas Metálicas:

Todas as canaletas metálicas tem por função a coleta de águas oleosas da pista de abastecimento, da troca de óleo e da área da descarga deslocada e serão interligadas à caixa separadora de água e óleo (SAO).

Na pista de abastecimento, as canaletas metálicas serão localizadas internamente à projeção da cobertura de bombas em todo o seu perímetro e não receberão as águas pluviais advindas das coberturas ou demais pisos.

O sistema de drenagem superficial de águas pluviais do pátio do Posto será feito por gravidade. Através da inclinação adequada do piso, as águas superficiais serão conduzidas até o alinhamento predial do lote e captadas, via tubulações subterrâneas, até a galeria pública. O sistema de drenagem superficial não será interligado com a caixa S.A.O.

**OBS:** Todos os equipamentos acima listados passarão por manutenção/revisão completa, periodicamente.

## **6. CARACTERÍSTICAS DE FUNCIONAMENTO:**

A previsão é que o Posto tenha as seguintes características de estrutura, atendimento e funcionamento:

Horário de funcionamento: 24 horas (probabilidade)

Período de funcionamento: todos os dias da semana, todos os meses do ano

Quantidade de funcionários: 12 pessoas (previsão)

Características de função: frentistas, lubrificador, atendentes de loja/caixa, gerentes e vigia noturno.

As escalas de trabalho serão fracionadas semana a semana, conforme se fizer necessário ao bom funcionamento do Posto, obedecendo rigorosamente as Normativas de escala de folgas, conforme Portarias do Ministério do Trabalho.

## **7. RESÍDUOS SÓLIDOS:**

Os resíduos sólidos provavelmente gerados no Posto podem ser considerados quanto à contaminados e não-contaminados, perigosos e não-perigosos. Dentro da classificação de resíduos e apresentando de forma simplificada, pode-se evidenciar como resíduos:

TIPO	DESTINAÇÃO	TRANSPORTE	ARMAZENAMENTO
Contaminados/ Perigosos* Classe 1	Empresas especializadas na coleta de resíduos desta natureza	Transporte qualificado para este tipo de resíduo	Reservatório lixeiras, tambores e abrigos específicos no aguardo da coleta
Não-contamin/ Não-perigosos* Classe 2	Coleta pública e fornecimento para reciclagem	Coleta pública e arrecadadores de materiais para reciclagem	Lixeiras, tambores e abrigos específicos no aguardo da coleta

(\*) A especificação de cada tipo de resíduo não é o foco principal deste Estudo.

O Posto terá lixeiras para separação de resíduos não contaminados (Classe 2) recicláveis, conforme modelos abaixo:



Imagem: Modelo de Lixeira para separação de resíduos não contaminados recicláveis a ser instalada no Posto, próximo à Loja de Conveniências.



Imagem: Modelo de lixeira para armazenamento temporário de lixo reciclável e lixo orgânico a ser instalada em área externa, no pátio do Posto, próximo ao alinhamento predial.

-Caixa de Inspeção ou Caixa de Gordura (como é também conhecida):

Estará ligada às pias da cozinha e da loja de conveniência. Tem a função de reter os resíduos e principalmente o óleo que acaba descendo pelo ralo da pia, impedindo que ele chegue à rede de esgoto e cause, com o acúmulo, o entupimento da tubulação. Ela protege a rede ao coletar essas partículas de óleo.

A produção de resíduos sólidos do Posto será uma produção reduzida e permanecerá reduzida pois será priorizada a destinação consciente (feita por empresa especializada) e sua gestão será feita de forma a não potencializar a geração e o acúmulo desses resíduos.

A coleta de óleo queimado, a limpeza da caixa separadora (SAO) e a coleta de resíduos classe 01 serão realizadas sempre que necessário, por empresa especializada nestes serviços.

A destinação dos resíduos sólidos será de responsabilidade de empresa cadastrada e regularizada para este tipo de serviço.

Todas as especificações para armazenamento, coleta, transporte e destinação desses rejeitos serão rigorosamente atendidas, dentro das normas e legislações ambientais vigentes.

## **8. COMPRESSOR DE AR:**

Será instalado em área interna, coberta, bem ventilada e atenderá 01 calibrador de ar.

## **9. BALANÇO HÍDRICO**

### **9.1 *Captação de água:***

A captação de água será pelo fornecimento da rede pública de abastecimento, através da SANEPAR (Cia de Saneamento do Paraná). Não haverá captação de outra fonte qualquer (como cisterna, granel, poços artesianos, etc). A vazão média vai girar em torno de 5-6m<sup>3</sup>/dia. Sua utilização será para consumo interno e limpeza do Posto.

### **9.2 *Lençol Freático/Poços de Monitoramento:***

O Posto terá, no mínimo, 03 poços de monitoramento construídos conforme as instruções contidas em normas técnicas específicas da ABNT. A função principal do poço de monitoramento é avaliar a qualidade das águas subterrâneas nas áreas sujeitas a possível contaminação mas também, monitorar o nível do aquífero freático. Serão instalados à montante e à jusante da área dos tanques subterrâneos.

Serão realizados com constância, testes para verificar se há passivo ambiental (vazamentos) ou contaminação do aquífero freático.

## **10. FONTES DE POLUIÇÃO**

### **10.1 *Ruídos e Vibrações:***

Podem ser considerados fontes de ruídos e vibrações apenas o tráfego de veículos na região e em sua vizinhança, porém este não será significativamente ampliado



Terá loja de conveniências, escritório, depósitos, área de apoio (cozinha), banheiros para público (masculino e feminino), vestiários para funcionários (masculino e feminino), copa para funcionários, box para troca de óleo de veículo e área para compressor.

## 12. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Imagem da esquina do lote do Empreendimento



Imagem do lote do Empreendimento (Vista da Rua Alfredo Pinto)



Imagem: Edificações na frente do lote do Empreendimento (Rua Alfredo Pinto) – sentido da rua – indo em direção ao Rio Iguaçu



Imagem: Residência em frente ao lote do Empreendimento (Rua Dolovico Pissaia)



Imagem da Rua Dolovico Pissaia (posicionado em frente ao lote do Posto) –  
Vista da Rua Tiradentes no sentido indo para a BR 277



Imagem da Rua Alfredo Pinto no sentido oposto ao Lote do Empreendimento -  
indo para a BR 116



Imagem do entroncamento das vias do Empreendimento com um Comércio na frente do Lote .

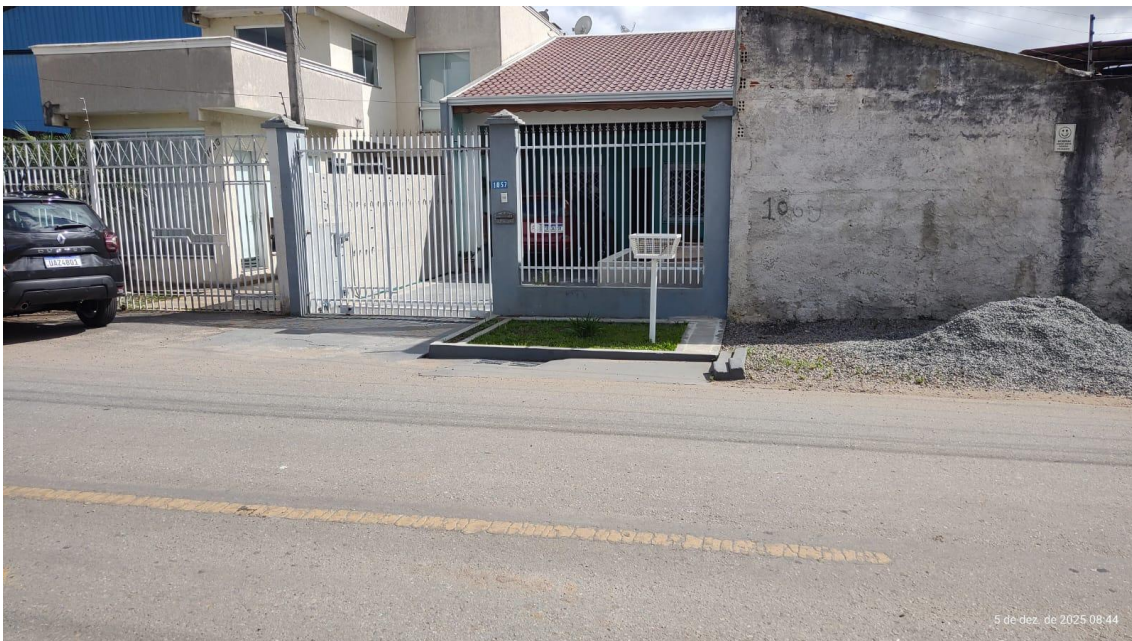


Imagem de residências na frente do Empreendimento (lado oposto da rua) – Rua Alfredo Pinto.



Imagem dos loteamentos (lotes à venda) na lateral do lote do Empreendimento.  
Vista da Rua Dolovico Pissaia (o lote do Empreendimento é visto à direita)

### 13. INSTALAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### Siglas:

AE = ÁREA DO EMPREENDIMENTO

ADA = ÁREA DIRETAMENTE AFETADA

AID = ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

AII = ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

IMPACTOS NA FASE DE INSTALAÇÃO					
IMPACTOS	DESCRIÇÃO	ABRANGÊNCIA	MEDIDAS PREVENTIVAS	MEDIDAS MITIGATÓRIAS	RESPONSÁV
<b>1. Infraestrutura</b>					
1.1 geração de poeira	Terraplanagem-fase inicial da obra	ADA	-aspersir água -limpeza resíduos -implantar camada de isolamento -monitoram. e fiscalização da geração de poeira.		Empreendim.
1.2 incômodos de obra	-Geração de ruídos	ADA	-uso de EPIs -realizar a obra em horário diurno		Empreendim.

	-Contaminação solo e água com resíduos de concreto	AE	-monitoramento de ruídos. -remoção excessiva de concreto das formas. -lavar equipamentos em locais apropriados.		Empreend.
	-Geração de efluentes sanitários	AE	-lançar efluentes gerados na obra, na rede pública de esgoto		Empreendim
	-Interferência no trânsito local	AID	-Implantação de horário para descarga de materiais, não sobrecarregando o trânsito -acessos de entrada e saída bem sinalizados -delimitar área de estacionamento interno		Empreendim

## 2. Equipamentos Comunitários

2.1 Equipamentos de saúde, educação, sociais e de lazer	Não haverá sobrecarga da população do empreendimento aos equipamentos sociais, educacionais e de lazer; por não se tratar de empreendimento voltado a fins residenciais.				
2.2 Paradas de ônibus	Abrigos cobertos e estações tubos	ADA	Não haverá interferências	Não haverá interferências	

## 3. Mobilidade Urbana

3.1 Circulação de entrada e saída de veículos de carga na obra	Circulação de veículos	ADA	-acessos bem sinalizados -evitar horários de pico no tráfego local		Empreendim
3.2 Calçadas sujas e danificadas	Circulação de pedestres	ADA	-recolher entulhos em caçambas -limpeza constante de calçadas	Após conclusão da obra, reconstruir o passeio público onde estiver danificado	Empreend

<b>4. Meio Ambiente</b>					
4.1 Geração de poluição do ar	Qualidade do ar	ADA	-A geração de poeira ou fumaças não irá comprometer ou gerar acréscimo de poluição, além da que já é gerada pelo trânsito local. -monitoramento		Empreendim
4.2 Cortes e aterros	Alteração da topografia do lote	AE	A mudança no perfil natural do terreno não exerce influência local		Empreendim
4.3 Remoção de áreas verdes, vegetação nativa	Diversidade de flora	AE	Não existe no lote, vegetação nativa ou de preservação.		Empreendim
<b>5. Estrutura Sócio-Econômica</b>					
5.1 geração de empregos diretos e indiretos	Contratação de mão de obra local	All			Empreendim

## 14. OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### Posto de Combustíveis – Fase de Operação

Variáveis de Impactos	Descrição	Medidas Mitigatórias
<b>1. Infraestrutura:</b>		
1.1 Ligação do empreendimento à rede pública de esgoto	Esgotamento sanitário	Verificar se há rede pública de esgoto, caso contrário, deverá ser construído sistema alternativo (fossa-filtro-sumi)
1.2 Ligação do empreendimento à rede pública de abastecimento de água	Abastecimento de água	Ligação via SANEPAR Possibilidade de reuso de água
1.3 Ligação do empreendimento à rede pública de energia elétrica	Energia elétrica	Ligação via COPEL

1.4 Ligação do empreendimento à rede pública	Drenagem Pluvial	Prever área verde permeável conforme legislação ou caixa de contenção de cheias (se necessário) Atender legislação.
<b>2. Mobilidade Urbana:</b>		
2.1 Alto fluxo de Veículos	Circulação de Veículos	<p>-Não há previsão de aumento de fluxo de veículos nas vias, por tratar-se de ruas já com intensa movimentação. O empreendimento não vai alterar esta situação, pois a clientela virá deste fluxo de veículos. Poderá acontecer alguma interferência na fluidez do trânsito</p> <p>-serão instaladas sinalizações horizontais e verticais e no empreendimento</p>
2.2 Aumento no fluxo de pedestres	Calçadas para circulação de pedestres	Prever melhores condições de segurança e calçadas acessíveis ao redor do empreendimento
<b>3. Conforto Ambiental:</b>		
3.1 Poluição atmosférica	Qualidade do ar. As atividades do empreendimento não alterarão de forma significativa na poluição ou qualidade do ar.	
3.2 Geração de ruídos	Geração de ruídos (população, veículos, equipamentos de uso permanente) apesar do empreendimento não ser polo gerador.	Monitoramento das emissões de ruídos e manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos por legislação específica.
3.3 Sombreamento nas áreas vizinhas	Iluminação e Ventilação.	

3.4 Ausência de áreas verdes	<p>A construção do empreendimento não prejudicará a ventilação nem causará sombreamento nas áreas vizinhas.</p> <p>Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade do lote</p>	Garantia de área mínima permeável no empreendimento com a implantação de jardins e plantio de árvores, se necessário
<b>4. Estrutura Socio-Economica:</b>		
<p>4.1 Geração de empregos</p> <p>4.2 Geração de renda</p> <p>4.3 Valorização imobiliária</p> <p>4.4 Aumento da concorrência</p> <p>4.5 Crescimento na demanda comercial</p>	<p>Empregos-contratação de mão de obra local</p> <p>Aumento de receita tributária e implemento da economia local.</p> <p>Valorização Imobiliária do entorno em geral.</p> <p>Aumento da concorrência e disputas por clientes acarretando preços competitivos.</p> <p>Com a implantação de novo empreendimento haverá aquecimento de múltiplos usos e atividades no entorno e possível crescimento na demanda de novos comércios e prestação de serviços local.</p>	

## **15. DESCRIÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE VIZINHANÇA E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS E/OU COMPENSATÓRIAS**

O objeto deste Estudo é um Posto de Abastecimento de Combustíveis a ser construído, mas ainda encontra-se em fase de desenvolvimento do Projeto Arquitetônico. Este Estudo de Impacto de Vizinhança contempla a correlação entre as atividades e ações pertinentes ao futuro funcionamento do Posto de Combustíveis visando analisar os impactos positivos ou negativos de sua atual e futura atividade, na paisagem urbana.

O projeto será elaborado cumprindo rigorosamente as normas e legislações municipais, estaduais e federais, quanto à regulamentação ambiental, quanto à regulamentação da instalação de equipamentos, quanto às instalações de descarga de combustíveis.

Após concluída a obra, o Posto terá como prioridade, o zelo e o cumprimento à toda legislação, normas, decretos e resoluções vigentes dos órgãos públicos competentes no âmbito federal, estadual e municipal.

Segundo especificado neste Relatório, após concluída a obra e a abertura para funcionamento efetivo do Posto, não haverá aumento de forma significativa do tráfego nas vias próximas, não haverá demanda adicional por serviços públicos, equipamentos urbanos, saneamento ambiental e transporte público na localidade e vias próximas. Ou seja, o Empreendimento não apresentará graves impactos para o seu entorno, podendo dizer-se que o impacto se restringirá de forma local a um raio de 1.000m, potencialmente de baixa magnitude e de baixa relevância, no que se refere aos itens mencionados neste parágrafo.

Na área de influência direta num raio de 500,00m (tendo o empreendimento como centro do diâmetro) haverá estimativa de acréscimo do número de pessoas que passarão a frequentar essa área de influência, visto que o Posto terá atividade de comércio (loja de conveniência bem equipada) que atrai público.

O Posto vai gerar mais oportunidades de empregos para a população local.

## 15.1 DESCRIÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE OBRA (Fase temporária):

### 1. Demolição de Edificações existentes:

Trata-se de lote vazio - não haverá demolições

### 2. Supressão de árvores isoladas:

Não haverá supressão de vegetação relevante ou de preservação ambiental.

### 3. Deslocamento de caminhões e máquinas para execução da obra:

.Interferência no trânsito local

Medidas mitigatórias:

- a) Instalação de sistema de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais e de entrada e saída de veículos.
- b) Utilização do pátio interno para parada de caminhões e carga e descarga de materiais
- c) Evitar horários de pico para realização do transporte de materiais.

.Geração de poeira

Medidas mitigatórias:

- a) Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obra
- b) Limpeza de resíduos da construção e da camada superficial do solo

### 4. Terraplanagem:

.Haverá pouca movimentação de terra.

.Possibilidade de carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante

Medidas mitigatórias:

- a) Execução da obra no menor tempo possível
- b) Execução das fases da obra com material particulado em períodos sem intempéries, de preferência.
- c) Implantação de barreiras de siltagem

### 5. Obra:

.Geração de Ruídos

Medidas mitigatórias:

- a) Uso de EPIs
- b) Realizar as obras em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 8:00h às 17:00h)
- c) Manutenção dos níveis de ruídos, preventiva e corretiva, estabelecidos pela legislação para a área

.Geração de Efluentes Sanitários

Medidas Mitigatórias:

- a) Destinação dos efluentes sanitários gerados no canteiro de obras, para a rede pública de esgoto, o qual o lote deverá possuir ligação.

.Possibilidade de contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto

Medidas Mitigatórias:

- a) Remoção do excesso de concreto das formas para evitar vazamentos
- b) Lavar os equipamentos utilizados, em locais apropriados (caixa separadora)

.Geração de Empregos diretos e indiretos

## **15.2 DESCRIÇÃO DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NA FASE DE OPERAÇÃO (FUNCIONAMENTO):**

- a) Impactos Urbanísticos = a atividade de comércio varejista de combustíveis e óleos lubrificantes no local, não causará impacto urbanístico negativo na região, tendo em vista que a atividade é compatível com outras construções e ocupações no entorno estudado.
- b) Potencialidade de danos físicos às estruturas públicas = o empreendimento não irá causar danos físicos à estruturas públicas.
- c) Iluminação e Ventilação = em observação e análise de sombras e alterações de ventilação gerados pelo empreendimento, verifica-se que em face a localização, os principais efeitos serão em áreas do próprio Posto. A edificação terá altura dentro dos parâmetros de limite permitido para a região.

Diante de tais análises conclui-se que não haverá grandes interferências com relação à ventilação na região de implantação do empreendimento, visto que a edificação não é verticalizada e não provoca um bloqueio significativo que possa a vir gerar impactos para o entorno.

Em relação à iluminação e ventilação dos ambientes internos do empreendimento, serão compatíveis com a legislação municipal vigente.

d) Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural = o empreendimento encontra-se em zona urbana com boa diversidade, onde se verificam vários usos, com presença de atividades comerciais, prestação de serviços e moradias, e o mesmo segue os padrões de construções modernas e não causará nenhum tipo de degradação ao meio ambiente. No entorno não foi identificado nenhuma edificação tombada pelo patrimônio público ou em fase de tombamento.

e) Estacionamento = em sua maioria os veículos não chegam a estacionar no local, além do tempo necessário para o abastecimento do veículo.

Em caso de estacionamento para a realização dos demais serviços do Posto, haverá aproximadamente vagas disponíveis, dentro do pátio do próprio empreendimento, não sendo necessário o uso de vagas na via pública.

f) Acessos = os acessos de veículos automotores ao Posto serão dimensionados conforme legislação vigente e os mesmos serão sinalizados para evitar interferências na entrada e saída dos veículos com o trânsito da via de acesso e também para gerar melhor segurança tanto para os veículos, quanto para pedestres. Os acessos de entrada e de saída receberão sinalização horizontal e vertical, a saber:

- Sinalização horizontal = Pintura de faixas no piso dos acessos, e pintura de setas indicativas de entrada e saída, no piso dos acessos, nos moldes das imagens abaixo. As pinturas serão executadas com tinta de sinalização.

- Sinalização vertical: instalação de placa metálica iluminada através de pequeno holofote direcional instalado no canteiro mais próximo, com seta indicativa e as palavras “Entrada” ou “Saída”.



Sinalização horizontal:  
Modelo de pintura no piso (faixas e setas) nos acessos



Sinalização vertical: Modelo de placa indicativa direcional (sugestão)

## 16. IMPACTOS AO MEIO AMBIENTE:

Os principais elementos ambientais do meio físico sujeitos às ações de implantação de Posto de Combustíveis, são:

**16.1. Impactos Sonoros e Vibrações** = a atividade não interfere quanto aos níveis de ruído estabelecidos pela NBR 10.151, sendo os ruídos compatíveis com os provocados pelos veículos automotores nas vias do Posto. O empreendimento se compromete ao cumprimento das Legislações vigentes quanto aos níveis de decibéis tolerados em horários específicos. Quanto às vibrações, com base na NBR 12.273/88, esclarece-se que a operação da atividade não utilizará nenhum

equipamento ou maquinário que produzam choques ou vibrações sensíveis aos limites do empreendimento.

**16.2. Qualidade do Ar** = Entende-se por poluente atmosférico, segundo a Resolução 491/18 – CONAMA, qualquer forma de matéria ou energia com intensidade e em quantidade, concentração, tempo ou característica em desacordo com os níveis estabelecidos, e que tornem ou possam tornar o ar:

- Impróprio, nocivo, ou ofensivo à saúde.
- Inconveniente ao bem-estar público
- Danoso aos materiais, fauna e flora
- Prejuízo à segurança, ao uso e gozo da propriedade e às atividades normais da comunidade.

A Resolução 491/18 – CONAMA, em seu artigo 4 e a Portaria Normativa 348/1990 – IBAMA, em seu ponto 7, afirma que “o monitoramento de controle de qualidade do ar , é de responsabilidade dos Estados” .

Os Postos de combustíveis podem gerar acréscimo de poluição, seja através da liberação de monóxido e dióxido de carbono dos escapamentos de veículos (combustão incompleta de materiais com resíduos de carbono), seja através da emissão de poluentes por perdas na evaporação de combustíveis (associadas às descargas ou aos respiros)

A emissão de gases poluentes que pode, eventualmente, ser emitida através da atividade do Posto, devido ao fluxo de veículos, não procede apenas por ela, mas também do fluxo de veículos que circulam na vias públicas frontais do empreendimento.

Medidas preventivas serão tomadas para que este quesito referente aos poluentes (que poderiam prejudicar a qualidade do ar) sejam minimizados, através da instalação de equipamentos e acessórios de segurança descritos detalhadamente no ITEM 5 deste Estudo.

**16.3 Resíduos** = Entende-se que o impacto ambiental de maior magnitude que a atividade de comércio varejista de combustíveis pode gerar, é através do solo, provenientes de vazamentos que possam atingir o lençol freático.

Todos os efluentes líquidos gerados a partir da lavagem da pista de abastecimento ou do Box de troca de óleo, serão recolhidos em canaletas metálicas e destinadas, por gravidade, à caixa separadora de água e óleo e os resíduos serão recolhidos por empresa especializada e licenciada pelos órgãos ambientais.

Áreas internas do empreendimento, como copa, refeitório de funcionários e cozinha terão caixas de gordura (CG).

Os procedimentos de coleta de resíduos sólidos (embalagens, estopas), resíduos líquidos (óleos), drenagem das águas oleosas provenientes da Pista de Abastecimento serão todos rigorosamente controlados e periodicamente testados.

O empreendimento se compromete a realizar manutenção periódica em canaletas metálicas, caixa separadora de água e óleo, valeta, poços de monitoramento, caixas de gordura, impermeabilidade da pista de abastecimento e demais dispositivos de prevenção e controle de emissão de resíduos líquidos e sólidos.

## **17 CONCLUSÃO:**

Buscou-se evidenciar neste documento os possíveis impactos do novo empreendimento em todos os aspectos em que podem ser analisados no meio urbano, e indicando a mitigação de possíveis impactos causados pelo empreendimento, de forma a não inviabilizá-lo e ao mesmo tempo permitir a proteção do meio ambiente urbano.

O adensamento populacional na fase de implantação (obra) é temporário e positivo, com um curto prazo, proporciona a geração de empregos na área de construção civil e movimentação de consumo local por parte dos operários. Já na fase de operação (funcionamento) o adensamento populacional é flutuante, composto por clientes com curto período de permanência no empreendimento.

A operação deste tipo de empreendimento para a vizinhança imediata é positivo, sendo assim o empreendimento demonstra ser adequado e bem vindo ao local apresentado. Além disso deixará de ser um vazio urbano o que onera para o município e desfigura a paisagem urbana.

Com relação a valorização imobiliária e socioeconômica movimenta o mercado imobiliário e a geração de empregos desde a sua implantação, garantindo movimentação de curto período em canteiros de obra, contratação de funcionários

na fase de operação (funcionamento), aumento de receita tributária e implemento da economia local.

O empreendimento garante ventilação em toda sua ambientação e iluminação natural, conforme constatado neste Estudo, onde foi analisado que as sombras da edificação do Posto não incidirão de forma a prejudicar a área de vizinhança, nem criarão corredores de vento.

O Empreendimento, por suas características, não vai gerar demanda por equipamentos urbanos e comunitários, como praças, escolas, unidades de saúde, etc.

O Empreendimento não apresenta, relativo ao tráfego, pontos adversos que necessitem de medidas compensatórias, quanto à circulação viária.

No que diz respeito às vagas de estacionamento, verificou-se que as vagas que serão disponibilizadas no pátio do Posto, atenderão a demanda gerada pelo Empreendimento.

De acordo com o apresentado, o Posto de Combustíveis em nada contribui para uma degradação ambiental nos meios físicos, químicos e biológicos de sua área de entorno e não fere normas dentro das esferas governamentais, bem como órgãos ambientais, sociais e de segurança.

Pode-se entender que este Empreendimento, em função dos resultados das análises de capacidade das vias, dos aspectos operacionais, paisagísticos e ambientais e da infraestrutura básica existente no local, não causará impactos negativos significativos na sua área de influência.

Assim sendo, conclui-se que, a implantação do empreendimento não impactará significativamente na área do entorno local.

**18. ANEXOS (Documentos):**

- Matrícula atualizada
- Certidão de Autorização para construção de Posto de Combustíveis
- Guia Amarela
- CNH

Dados :

Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado por  
Responsável técnico: Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo  
Arquiteta e Urbanista CAU A15324-9 Pr  
Contato: 41-99165 0678 e arquitetajosiane@uol.com.br  
13 de Fevereiro de 2026

JOSIANE RIBEIRO DE ALENCAR MATOS ARAUJO: [REDACTED] Assinado de forma digital por JOSIANE RIBEIRO DE ALENCAR MATOS ARAUJO: [REDACTED] Dados: 2026.02.18 11:00:14 -03'00'

Arq. Josiane Ribeiro de Alencar Matos Araújo  
CAU A15.324-9 Pr

Luiz Adir Bertoncello  
CPF [REDACTED]



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO PARANÁ  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO  
OFICIAL

FICHA

01

RUBRICA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA Nº 103.271

**IMÓVEL** - Lote G-845 situado no bairro Parque da Fonte - Colônia Afonso Pena, São José dos Pinhais-PR, com área total de 856,74 m<sup>2</sup> e perímetro de 119,87 metros, localizado na esquina da Rua Alfredo Pinto com a Rua Dolovico Pissaia, com a seguinte descrição: início na estaca "C" (coordenadas UTM E: 682957.3369 e N: 7179298.7737 - Datum Sirgas 2000), cravada no alinhamento predial da Rua Alfredo Pinto, junto à divisa do lote G-690. Segue pelo alinhamento predial da Rua Alfredo Pinto, medindo 37,20 metros no azimute de 128°53'28" até a estaca 1A; deflete à direita, deixa a Rua Alfredo Pinto e segue pelo alinhamento predial da Rua Dolovico Pissaia, no azimute de 242°37'17" e distância de 30,17 metros até a estaca "D"; deflete à direita, deixa a rua e passa a confrontar com o lote G-691, no azimute de 308°53'28" e distância de 24,89 metros até a estaca "L"; faz nova deflexão à direita e passa a dividir com o lote G-690, numa extensão de 27,61 metros no azimute de 38°36'30" até a estaca "C", fechando o perímetro da descrição. **PROPRIETÁRIOS**: RAQUEL TERESINHA DALLAGASSA KOVALSKI, brasileira, do lar, portadora da CI [REDAZIDA] PR, inscrita no CPF/MF [REDAZIDA], casada sob o regime de comunhão universal de bens em data de 16/10/1981, conforme pacto antenupcial registrado sob nº [REDAZIDA] do 5º Serviço Registral de Curitiba-PR, e seu marido JOSÉ EVAMIR KOVALSKI, brasileiro, motorista, portador da CI [REDAZIDA] IIPR, inscrito no CPF/MF [REDAZIDA], residentes e domiciliados na Rua Isaac Ferreira da Cruz, [REDAZIDA], Pinheirinho, Curitiba-PR. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 90.143 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: R\$ 7,38 VRC 30,00. ISS: R\$ 0,1476. Funrejus 25%: R\$ 1,84. Fundep: R\$ 0,3690. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 25 de julho de 2022. [REDAZIDA] Oficial.- (DG) 1123J.aDqPq.zt9Zh-4NkWO.ejsu

**AV.1-103.271** - Protocolo 242.528 de 14/06/2022 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, e da descrição do imóvel constante na abertura da matrícula 90.143 Livro 2 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, faço constar que o lote objeto desta matrícula é atingido por Faixa não Edificável de 6,50 metros ao longo da Rua Alfredo Pinto, referente à previsão de alargamento de via, conforme projeto. 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, 25 de julho de 2022. [REDAZIDA] Oficial.- (DG) 1123V.PdqPc.Wsra2-YujeK.Or3ab

**AV.2-103.271** - Protocolo 242.528 de 14/06/2022 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL/RETIFICAÇÃO** - Nos termos do Memorial Descritivo datado de 04/08/2020, e Mapa, sob responsabilidade técnica de Ana Paula Castilho - RRT CAU/BR sob nº 9786622, aqui arquivados (plantas 5087), faço constar a faixa não edificável objeto da AV.1-103.271 é descrita e caracterizada conforme segue: Faixa de terreno, situada na esquina da Rua Alfredo Pinto com a Rua Dolovico Pissaia, com a seguinte descrição: faz frente para a Rua Alfredo Pinto, onde mede 37,20 metros; do lado direito de quem da via observa, divide com o lote G-690, medindo 6,50 metros; do lado esquerdo de quem da via observa o imóvel, segue pelo alinhamento predial da Rua Dolovico Pissaia, medindo 7,10 metros e na linha de fundos, segue pela diretriz do futuro alinhamento predial da Rua Alfredo Pinto, dividindo com a área remanescente do próprio lote G-845, medindo 34,28 metros, fechando o perímetro da descrição, perfazendo uma área de 232,18 m<sup>2</sup>. 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, 25 de julho de 2022. [REDAZIDA] Oficial.- (DG) 1123V.PdqPc.Wsha2-YuZ6H.Or3aA

FUNAR PEN



SELO DIGITAL

1123J.CIqPE.GmsUF

HeVC4.ejNth

<https://selo.funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 05 de agosto de 2022. 13:48:03h


MATRÍCULA - 103.271

**AO REQUERENTE:**

LUIZ ADIR BERTONCELLO

*Em resposta ao protocolo 202406062514156473*

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202406062514156473 da Inscrição Imobiliária nº 04.239.0014.0000, em reunião do dia 19 de junho de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere à construção de Posto de Combustível. **OBS:** A atividade fica condicionada à aprovação do EIV.  
Em, 19 de junho de 2024.

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

*Em resposta ao protocolo 202406062514156473*

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202406062514156473 da Inscrição Imobiliária nº 04.239.0014.0000, em reunião do dia 19 de junho de 2024, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere à construção de Posto de Combustível. **OBS:** A atividade fica condicionada à aprovação do EIV.  
Em, 19 de junho de 2024.

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



Documento vinculado ao protocolo 202406062514156473  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse protocolo.sjp.pr.gov.br e valide o código abaixo:  
58d57a7373a2



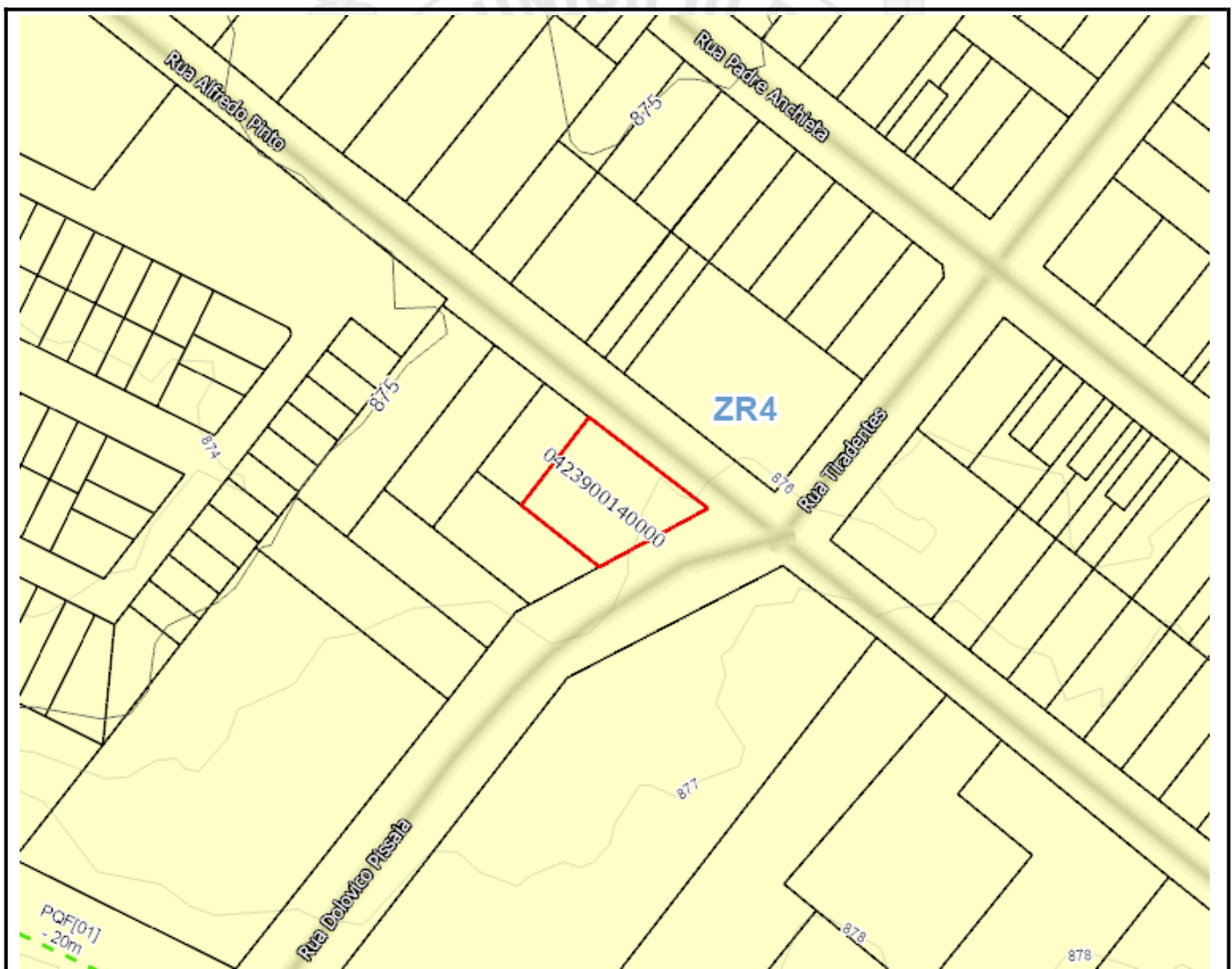
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0014.0000

Data: 13/02/2026

## 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 ALFREDO PINTO  
**Número predial oficial:** 1090  
**Bairro:** PARQUE DA FONTE  
**Lote:** G845  
**Matrícula:** 103271

**Loteamento:** SUBDIVISAO  
**Quadra:** Sem informação  
**Ofício:** 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0014.0000

Data: 13/02/2026

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

### ZR4 - Zona Residencial 4

#### Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 6
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60
- Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

#### Coefficiente de Aproveitamento

- Base - 2
- Potencial construtivo máximo a receber - 1

#### Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 12
- Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - 360

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

## USOS ADEQUADOS

#### Usos adequados na ZR4

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)
- Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)
- Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

## USOS CONDICIONADOS

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

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0014.0000**

**Data: 13/02/2026**

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

### **USOS PERMISSÍVEIS**

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

**Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)**

**Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)**

**Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)**

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

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

**Extrativista: (13),(26)**

### **OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0014.0000**

**Data: 13/02/2026**

107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

### **ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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

### **DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m<sup>2</sup> 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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 04.239.0014.0000**

**Data: 13/02/2026**

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](mailto:divinfra@sjp.pr.gov.br) ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

### **INFORMAÇÕES**

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

### **OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

#### **Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### **Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

