

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

VILLAS BOAS – SERVIÇO 3

- ARMAZENAMENTO/ DEPÓSITO GERAL -

EMPREENDEDOR: **VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP**

CNPJ: **19.370.630./0001-86**

Endereço: Rua Carlos Gusso, 450 – Bairro Águas Belas
Município: São José dos Pinhais/ PR
Lote original: D003 / Quadra: - / Loteamento: Subdivisão
Inscrição Imobiliária: 12.002.0055.0000
Matrícula: 75.386 – 1ª C.R.I.

ABRIL / 2026

Estudo elaborado pela empresa **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**, sob a responsabilidade técnica das Arquitetas e Urbanistas Adriana Miyuki Obara – CAU A 69.185-2, e Djenifer Vitória Franke – CAU A 317.032-2, e colaboração da Técnica em Edificações Ingrid Amorim, para análise e deferimento pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
1.1. Informações Gerais.....	7
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO.....	8
2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento.....	8
2.2. Histórico do Terreno.....	10
2.3. Condicionantes Ambientais.....	13
2.3.1. Topografia e Vegetação Existente.....	13
2.3.2. Aspectos Hídricos.....	13
2.3.3. Aspectos de Fauna.....	14
2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação.....	14
2.4. Infraestrutura Urbana.....	14
2.5. Macrozoneamento e Zoneamento.....	16
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	17
3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos.....	17
3.2. Horário de Funcionamento.....	18
3.3. Número de Funcionários e Clientes.....	18
3.4. Estacionamento e Acessos.....	19
3.5. Permeabilidade do Solo.....	19
3.6. Drenagem.....	19
3.7. Parâmetros Urbanísticos.....	20
4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	23
4.1. Identificação das Áreas de Influência.....	23
4.2. Características da Região e Atividades do Entorno.....	24
4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público.....	26
4.4. Geração de Tráfego.....	28
4.5. Transporte Coletivo.....	29
4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região.....	32
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	34
5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....	35
5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento.....	36
5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura.....	36
5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário.....	37
5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana.....	37
5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....	38

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambientais	38
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	39
6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....	39
6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento	39
7. PARECER CONCLUSIVO.....	41
8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV	42
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	43
ANEXO	45
Registros de Responsabilidade Técnica pelo EIV	
Guia Amarela do lote de Inscrição Imobiliária nº 12.002.0055.0000	
Deferimento da atividade pelo CMPDU em resposta ao protocolo 202602125419246555	
Matrícula do imóvel de nº 75.386 – 1ª C.R.I.	
Levantamento Topográfico Planialtimétrico	
Projeto Arquitetônico do Empreendimento	
Carta Resposta à Análise de Atendimento com Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela Sanepar ao protocolo nº 25.456.557-1	
Viabilidade Técnica/Operacional para Implantação de Rede de Energia Elétrica da Copel em resposta ao protocolo nº 01.20263669593020	
Contrato para Realização de Obra que entre si celebram a COPEL e VILLAS BOAS e Companhia	
Memória de Cálculo de Participação Financeira – COPEL	
Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC	
Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral do Empreendedor	
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa elaboradora do EIV	

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004.....	10
Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2012.....	10
Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2020	10
Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2024	11
Figura 5. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2012	12
Figura 6. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2017.....	12
Figura 7. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2019.....	12
Figura 8. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2024	13
Figura 9. Frente do terreno observado da Rua Carlos Gusso	14
Figura 10. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento	15
Figura 11. Projeto Arquitetônico: Planta do Térreo.....	17
Figura 12. Projeto Arquitetônico: Elevação Lateral.....	18
Figura 13. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal.....	18
Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo	24
Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Águas Belas	25
Figura 16. Atividade industrial no entorno imediato do empreendimento.....	26
Figura 17. Atividade de prestação de serviço na Avenida Rui Barbosa.....	26
Figura 18. Atividade residencial nas Áreas de Influência do empreendimento	26
Figura 19. R. Carlos Gusso, em trecho defronte o lote do empreendimento	27
Figura 20. Av. Rocha Pombo, via de distribuição	27
Figura 21. Av. das Torres, via de distribuição	28
Figura 22. Av. Rui Barbosa, via de distribuição	28
Figura 23. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Av. Rui Barbosa.....	30

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Localização e Principais Vias de Acesso.....	9
Mapa 2. Implantação Genérica do Empreendimento.....	22
Mapa 3. Transporte Coletivo Próximo ao Empreendimento	31
Mapa 4. Equipamentos Comunitários Próximos ao Empreendimento	33

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Quadro Estatístico.....	20
-----------------------------------	----

1. INTRODUÇÃO

O presente documento aborda a implantação de um **empreendimento destinado a Armazenamento/ Depósito Geral** que, dada a sua característica e porte, é classificado como **SERVIÇO 3** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais). O empreendimento, sem denominação comercial até o momento, está localizado no bairro Águas Belas, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Carlos Gusso, e será composto de 9 galpões, com estacionamento e guarita, altura máxima de 1 pavimento, **totalizando uma área a construir de 3.905,18 m²**, a serem implantados em terreno com 9.485,67m².

A princípio, a atividade de **SERVIÇO 3** é considerada PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser instalada (ZESI), por se tratar de uso de serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², cuja **anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em 08 de abril de 2026, conforme parecer em resposta ao Protocolo de nº 202602125419246555, que segue em anexo**, sendo exigida também a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV como condicionante para a aprovação do empreendimento, em compatibilidade com o Artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

Cabe destacar que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento econômico local, geração de empregos e fortalecimento da cadeia logística da cidade. A instalação de um empreendimento logístico como esse representa um significativo avanço para a região do bairro Águas Belas, tanto no aspecto socioeconômico quanto na valorização da área, trazendo consigo benefícios relacionados à dinamização comercial e fortalecimento da economia urbana.

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

1.1. Informações Gerais

Identificação do Empreendimento:

ARMAZENAMENTO E DEPÓSITO GERAL – SERVIÇO 03

Endereço: Rua Carlos Gusso, 450 – Bairro Águas Belas

CEP: 83.040-630 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Identificação do Empreendedor:

Nome: **VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP**

CNPJ: 19.370.630/0001-86

Representante Legal: Rodolfo Henrique Bertolucci Villas Boas

Endereço: Rodovia BR 376, 25460 – casa 78 – Bairro Contenda

CEP: 83.115-004 – Município: São José dos Pinhais/ PR

Contato: (41) 3283-1755 / rodolfo.villasboas@hotmail.com

Identificação do Autor do Projeto Arquitetônico:

Nome: **DONINI & ANDRECZEVECZ** – CNPJ: 34.163.959/0001-60
Endereço: Rua Emerico Eduardo Singer, nº 434 – Bairro Pinheirinho
CEP: 81820-410 – Município: Curitiba/ PR
Responsável Técnico: **RAFAEL SKRYPEC DONINI**
Título Profissional: Engenheiro Civil – CREA-PR: 143529/D

Identificação das Responsáveis Técnicas pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça:

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15
Endereço: Rua Zacarias Alves Pereira, nº 347 – sala 5 – Bairro Aristocrata
CEP: 83.030-480 – Município: São José dos Pinhais/ PR
Responsável Técnica: **ADRIANA MIYUKI OBARA**
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 69.185-2
Contato: (41) 99131-7575 / adriana@bogonieobara.com.br

Nome: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S** – CNPJ: 27.468.530/0001-15
Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**
Título Profissional: Arquiteta e Urbanista – CAU A 317.032-2
Contato: (41) 3081-3300 / urbanismo@bogonieobara.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

2.1. Localização e Área do Imóvel do Empreendimento

O imóvel destinado à implantação do empreendimento proposto corresponde ao lote urbano D003, **cadastrado sob Inscrição Imobiliária de nº 12.002.0055.0000 e matriculado na 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 75.386.**

A área total do lote D003, conforme consta na matrícula citada, é de 9.485,67m² (nove mil, quatrocentos e oitenta e cinco metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados). Ademais, considerando as áreas de preservação que incidem sobre o terreno, resulta-se em uma área **útil** de aproximadamente 7.410,95 m² (sete mil, quatrocentos e dez metros quadrados, e noventa e cinco decímetros quadrados).

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



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Sistema de Projeção: SIRGAS 2000
Sistema de Referência: UTM
Fuso: 22S

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso



MAPA 1: LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO
Escala: 1:5.000

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2026) com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

2.2. Histórico do Terreno

Através da análise do histórico do imóvel do empreendimento, aliado às informações constantes na Matrícula supracitada, pôde-se compreender de que forma a área tem sido utilizada, bem como a evolução do desenvolvimento da região e a expressividade de caráter local.

O histórico de imagens de satélite a seguir, disponibilizadas pelo *Google Earth*, mostram que o lote original do empreendimento permanece desocupado em sua totalidade há pelo menos 20 anos, conferindo um grande vazio urbano em uma região com crescente ocupação por atividades de prestação de serviço e alguns estabelecimentos industriais, devido à localização próxima com a Avenida Rui Barbosa, tais como transportadoras e serviços de logística, postos de combustíveis, além da proximidade com o Aeroporto Internacional de Curitiba – Afonso Pena e fábricas em geral.

Figura 1. Foto aérea do imóvel no ano de 2004



(Fonte: Google Earth)

Figura 2. Foto aérea do imóvel no ano de 2012



(Fonte: Google Earth)

Figura 3. Foto aérea do imóvel no ano de 2020



(Fonte: Google Earth)

Figura 4. Foto aérea do imóvel no ano de 2024



(Fonte: Google Earth)

Figura 5. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2012



(Fonte: Google Street View)

Figura 6. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2017



(Fonte: Google Street View)

Figura 7. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2019



(Fonte: Google Street View)

Figura 8. Testada do terreno vista da Rua Carlos Gusso, ano de 2024



(Fonte: Google Street View)

2.3. Condicionantes Ambientais

O presente capítulo aborda os diversos pontos relacionados às condicionantes ambientais do terreno destinado à implantação do empreendimento, considerando o ecossistema local, desde a identificação das espécies de fauna e flora presentes na região, até a análise dos recursos hídricos e do impacto no clima local, abrangendo os efeitos decorrentes da intervenção proposta, e a identificação da alteração do bioma existente.

2.3.1. Topografia e Vegetação Existente

Através de visita ao local, análise do histórico do terreno, e confirmado pelo **Levantamento Topográfico Planialtimétrico elaborado pela empresa RCS Engenharia, sob responsabilidade da Técnica Agrimensora Claudia Lima de Souza (CRT-BR/RNP 02081403951)**, que segue nos anexos deste Estudo, verificou-se tratar de terreno relativamente plano na parte frontal, de quem da Rua Carlos Gusso observa o imóvel, e com relevo acentuado da frente para os fundos. A vegetação predominante é rasteira gramínea, sem características nativas.

2.3.2. Aspectos Hídricos

Em consulta à base cartográfica fornecida pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2026), foi identificado que o lote do empreendimento se encontra inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Ressaca, pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, que abrange boa parte do município de São Jose dos Pinhais e da Região Metropolitana de Curitiba. Verificou-se que o terreno não é diretamente atingido por cursos d'água, nascentes ou nascentes ou córregos, contudo, há incidência de Área de Preservação Permanente – APP, devido à proximidade com o Rio Ressaca, o qual faz divisa com a porção sudoeste do lote. A referida APP está devidamente marcada em projeto e será respeitada pelo empreendedor, correspondente a uma faixa de 30,00 metros de cada lado da margem do curso d'água, em acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações, e a Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008.

2.3.3. Aspectos de Fauna

Por se tratar de terreno urbano localizado em uma área de crescente ocupação, que teve intervenção antrópica e suas características originais modificadas ao longo dos anos, ainda que permaneça desocupado há pelo menos 20 anos, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais silvestres no local, sendo possivelmente caracterizada predominantemente por aves, além de alguns anfíbios e répteis concentrados mais próximos ao rio Ressaca e sua respectiva APP, a qual será devidamente respeitada, como informado anteriormente. Portanto, visto que o local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, é razoável concluir que não haverá comprometimento significativo na fauna atualmente presente no local, sendo o risco maior de atropelamentos, tanto na fase de implantação como na fase de operação do estabelecimento, e a qual poderá ser minimizada com a correta sinalização viária local.

2.3.4. Aspectos de Clima, Ventilação e Iluminação

Segundo a classificação climática de Köppen, adotado pelo Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR (2000), a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde será implantado o empreendimento, possui clima tipo Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C. Em visita ao local, foi constatado que o terreno possui ventilação e iluminação naturais constantes, devido principalmente ao grande dimensionamento do mesmo, e à baixa altura e adensamento das construções nos imóveis vizinhos.

Figura 9. Frente do terreno observado da Rua Carlos Gusso



(Fonte: Google Street View, 2024)

2.4. Infraestrutura Urbana

De acordo com a base cartográfica fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2018-2026) representada na figura a seguir, e confirmado pela visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento proposto, observou-se que a região do entorno é atendida pela rede de iluminação pública, telefonia fixa, coleta de lixo municipal e abastecimento de energia elétrica.

Segundo a **Companhia Paranaense de Energia – Copel, através da Carta Resposta ao protocolo nº 01.20263669593020**, para atendimento ao empreendimento, é necessária a execução de obra na rede de distribuição, cujo investimento será suportado integralmente pela COPEL, mediante aceitação das condições estabelecidas no Contrato de Obra, que segue nos anexos deste Estudo.

Ainda conforme a base cartográfica citada (GEO SJP, 2018-2026), constatou-se que a região também é atendida pelas redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com possibilidade de ligação de ambas as redes ao empreendimento, atestado pela **Carta Resposta ao protocolo nº 25.456.557-1 emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar**, que segue em anexo, havendo, contudo, necessidade de ampliação da rede coletora de esgoto.

Além disso, o documento citado informa que sobre o lote do empreendimento incide uma faixa de servidão em favor da Sanepar, referente à rede coletora de esgoto, e ressalta-se que em consulta ao órgão competente foi confirmado que a mesma localiza-se integralmente dentro da Área de Preservação Permanente – APP existente no terreno. Sendo assim, reforça-se que a faixa não edificável não atinge a área destinada à implantação do empreendimento e demais espaços destinados à sua operação, e permanecerá devidamente respeitada, e o processo para definição e localização exata da mesma encontra-se em trâmite pelo empreendedor junto à concessionária, para as devidas providências administrativas.

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

Figura 10. Serviços públicos que atendem ao lote do empreendimento



(Fonte: PMSJP, 2018-2026 / Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

2.5. Macrozoneamento e Zoneamento

De acordo com a legislação urbana vigente, a Lei Complementar nº 100/2015 (Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais), o lote do empreendimento encontra-se na **Macrozona de Influência Logística e Ambiental**, cuja “destaca-se a presença estruturadora do Aeroporto Internacional Afonso Pena e da faixa de domínio da ferrovia, além de áreas de manancial e loteamentos de habitação de interesse social, desconectados entre si, com grande fragilidade na sua articulação viária e carência de saneamento básico”, e tem como objetivos:

I – estabelecer critérios específicos para a ocupação da macrozona, com exigências relativas às soluções dos problemas de infraestrutura, especialmente na bacia do Rio Pequeno e na área sob influência das curvas de ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena;

II – implantar sistema viário e de transportes de forma a integrar esta macrozona às demais regiões da cidade, através do provimento de acessos e de circulação viária adequados, considerando ainda a expansão da atividade aeroportuária;

III – preservar os mananciais e matas, assim como as áreas de preservação, várzeas e áreas úmidas, com a definição de incentivos à recuperação do ecossistema e de parâmetros construtivos adequados às características ambientais e logísticas da área;

IV – equacionar as condições de abastecimento de água e esgotamento sanitário das áreas ocupadas, em consonância com a ampliação do aeroporto, através da adequação e ampliação das redes de infraestrutura básica e o monitoramento e regularização dos poços;

V – adequar as formas de ocupação e a densidade populacional da macrozona com os objetivos de preservação da área de manancial.

A Lei Complementar nº 107/2016 e alterações (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), por sua vez, define que o lote do empreendimento está inserido na **Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI**, que corresponde às “às áreas que por suas características locais, proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena e a presença de vias metropolitanas, destinam-se às atividades de indústria, comércio e serviços que dão suporte ou necessitam de tais infraestruturas, identificadas no Anexo I desta Lei Complementar”.

Adicionalmente, em razão da incidência de Área de Preservação Permanente (APP) correspondente à faixa marginal do Rio Ressaca, localizada nos fundos do lote, parte do imóvel encontra-se inserida na **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, que corresponde às “áreas com restrições ambientais expressivas, [...], destinadas à preservação ambiental, à proteção de matas ciliares, a facilitar a drenagem urbana, à implantação de parques lineares e a preservação de áreas críticas ou frágeis”. Ressalta-se que a porção do terreno abrangida por este zoneamento será integralmente respeitada, assim como a APP, não havendo qualquer intervenção decorrente da implantação do empreendimento.

Pela lei citada, o uso pretendido de SERVIÇO 3 é considerado PERMISSÍVEL para o local onde pretende ser instalada (ZESI), por se tratar de uso de serviço com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m², cuja **anuência para PERMITIDO foi emitida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU em 08 de abril de 2026, conforme parecer em resposta ao Protocolo de nº 202602125419246555, que segue em anexo**, sendo exigida também a apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV como condicionante para a aprovação do empreendimento, em compatibilidade com o Artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.

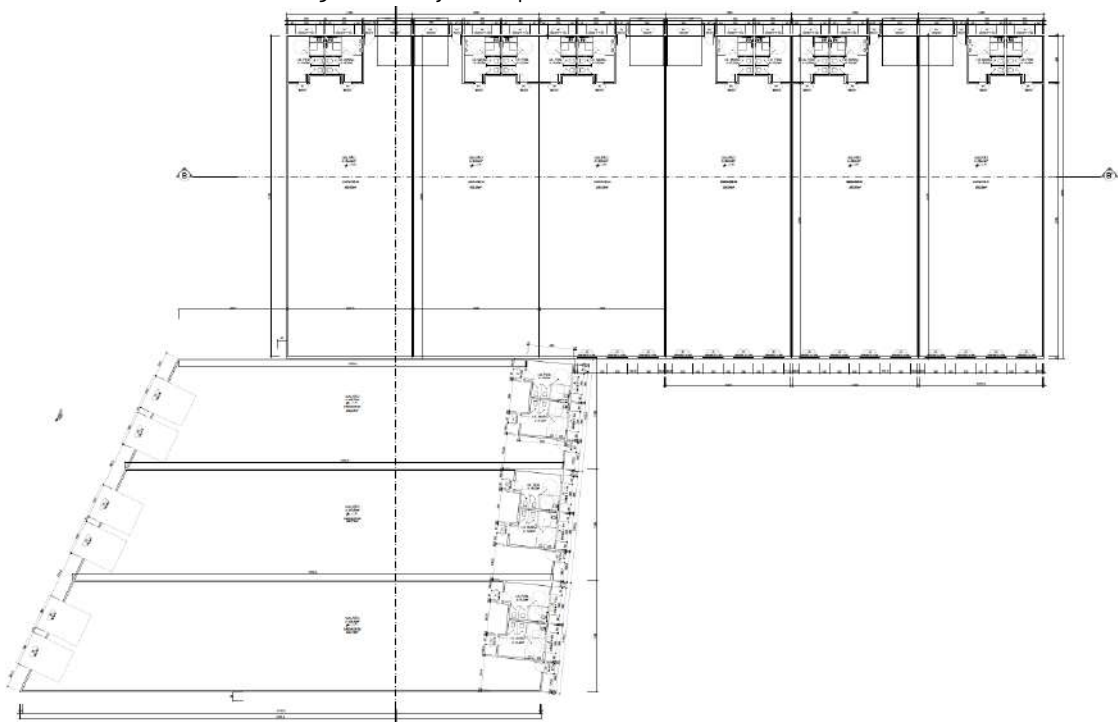
O projeto respeitará todos os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tais como: taxa de ocupação máxima de 50,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50, taxa de permeabilidade mínima de 30%, altura máxima de 4 pavimentos, recuo frontal mínimo de 10,00 metros do futuro alinhamento predial; e afastamentos laterais e fundos de 5,00 metros. Ademais, conforme informação constante na Consulta Amarela do lote D003 que segue em anexo ao presente documento, o imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012, estando o empreendimento sujeito ao parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer).

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos

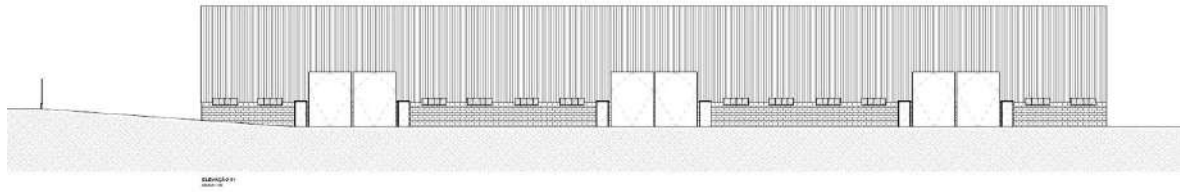
O Projeto Arquitetônico do empreendimento Cantu Zagonel, destinado à atividade classificada como **Serviço 3 (Armazenamento/ Depósito Geral)** pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, como já mencionado, encontra-se em fase de desenvolvimento legal, sob autoria do Engenheiro Civil **Rafael Skrypec Donini (CREA: 143529/D)**, e será composto de 9 galpões de armazenamento e guarita, **altura máxima de 1 pavimento**, além de áreas de manobra e de estacionamento para veículos leves e pesados, **totalizando uma área a construir de aproximadamente 3.905,18m²**.

Figura 11. Projeto Arquitetônico: Planta do Térreo



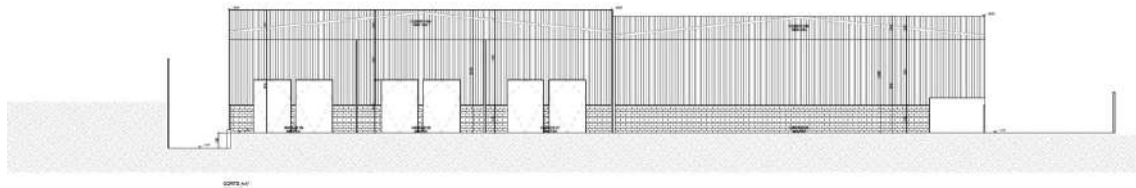
(Fonte: Engenheiro Civil Rafael Skrypec Donini, 2026)

Figura 12. Projeto Arquitetônico: Elevação Lateral



(Fonte: Engenheiro Civil Rafael Skrypec Donini, 2026)

Figura 13. Projeto Arquitetônico: Corte Transversal



(Fonte: Engenheiro Civil Rafael Skrypec Donini, 2026)

3.2. Horário de Funcionamento

O empreendimento terá funcionamento contínuo, com atividades operando 24 horas por dia, nos sete dias da semana. Por se tratar de atividade de apoio logístico, estima-se que as operações de recebimento, expedição, armazenamento, movimentação de cargas, atendimento a fornecedores e serviços administrativos ocorrerão em turnos variados, conforme a demanda operacional. Além disso, o local contará com serviços permanentes de monitoramento, segurança e manutenção, garantindo o pleno funcionamento das instalações durante todo o período.

3.3. Número de Funcionários e Clientes

Ainda não há definição pelo empreendedor do número exato de funcionários que irão operar no empreendimento. Portanto, para calcular a quantidade média de população prevista para a atividade, utilizou-se como parâmetro comparativo estabelecimentos correlatos no Município de São José dos Pinhais e demais municípios da Região Metropolitana de Curitiba, que apresenta média de 70 pessoas por barracão com área construída de aproximadamente 3.500,00m² a 3.900,00m². Sendo assim, para a área construída de 3.905,18m², tem-se uma ocupação proporcional de 70 pessoas, e somando-se à média presumida de 5 pessoas para a área administrativa do empreendimento (entre guarita, segurança e monitoramento), calcula-se, portanto, uma ocupação máxima média de 75 pessoas no terreno, correspondente a uma densidade de 192 frequentadores por hectare.

Ressalta-se que o cálculo de densidade apresentado sofrerá alterações de acordo com as especificidades de cada empresa que irá ocupar futuramente os módulos, no momento de consolidação do empreendimento, e que estes ocupantes correspondem a funcionários e demais colaboradores das empresas responsáveis, considerados como FLUTUANTES, permanecendo no local apenas durante o horário comercial de funcionamento do mesmo, e setorizados conforme turnos de trabalho pré-estabelecidos, dessa forma, não estando todos no local ao mesmo tempo.

3.4. Estacionamento e Acessos

A princípio, o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei do Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais (Lei Complementar nº 105/2016 e alterações) atualmente vigente, dispõe para o uso de **Serviço 3 com acima de 300,01m²**, a proporção de 3 vagas de estacionamento para veículos leves para 300,00m² de área construída, somadas à 1 vaga para cada 50,00m² do restante da área construída, sem previsão de área mínima para manobra e/ou estacionamento para carga e descarga. Além disso, a Observação 6 do Anexo IX estabelece o seguinte critério:

(6) Na proporção do número de vagas de estacionamento e de área de manobra/estacionamento para carga/descarga computadas com base neste Anexo será considerada a quantidade mínima exigida para cada uso, sendo que os empreendimentos que necessitem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme classificação da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, poderão ter esta proporção reavaliada pelo Grupo de Assessoramento Técnico para posterior análise e deferimento do CMPDU.

Sendo assim, **solicita-se a consideração, para o empreendimento analisado, da proporção de vagas conforme estabelecido na lei citada, anterior à última alteração pela Lei Complementar nº 123/2018, a qual definia, para a classificação de SERVIÇO 3 – DEMAIS USOS, a proporção de 1 vaga para cada 120,00m² da área construída – sendo que para esta proporção, solicita-se ainda, o cálculo considerando a área de estacionamento.** Sendo assim, para a área construída de 3.905,18m², considerando 1 vaga a cada 120,00m², tem-se a proporção mínima de 33 vagas, e ao considerar cada vaga com área de 25,00m², **resulta em uma área mínima de estacionamento de 825,00m²**. Em projeto, inicialmente está definido um total de **70 vagas**. Por conta de o projeto estar em fase de desenvolvimento legal, conforme foi descrito em capítulos anteriores, a área de estacionamento não foi definida oficialmente, entretanto, a mesma irá respeitar os índices mínimos conforme estipulado na legislação. A proporção de vagas **deverá ser confirmada pelo Grupo de Assessoramento Técnico com posterior deferimento pelo CMPDU, conforme especificado na 6ª Observação do Anexo IX da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, e a locação das mesmas analisada e aprovada junto à Secretaria Municipal de Urbanismo durante o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico para Alvará de Construção, após a deliberação deste EIV.**

Ademais, está previsto 1 acesso ao estabelecimento para pedestres e 1 acesso para entrada e saída de veículos, ambos exclusivamente pela Rua Carlos Gusso, com guarita no alinhamento predial.

3.5. Permeabilidade do Solo

O empreendimento, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, equivalente a 2.795,26m² da área do terreno. Em projeto, a princípio está prevista uma área total permeável de 4.560,03m², correspondente a um índice de 48,94%, respeitando ao mínimo exigido pela lei.

3.6. Drenagem

O Projeto de Drenagem é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno, em virtude da construção pretendida, devido à alteração da capacidade de absorção de águas pluviais do solo, previsto tanto em lei municipal como estadual.

O Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias, sob responsabilidade técnica da Arquiteta e Urbanista **Thania Hasse Bogoni** (CAU A 73.476-4), segue em anexo deste Estudo, atende às normas vigentes, e conta com o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias, e seguirá para aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Departamento de Drenagem, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto foi dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamentos e áreas livres. O construtor implementará o sistema de drenagem exatamente conforme especificado no projeto aprovado, garantindo assim sua eficácia.

Segundo o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), por se tratar de uso de serviço com área construída superior a 600,00m², é obrigatória a implantação de reservatório de contenção de cheias para fins não potáveis, independentemente da área impermeabilizada. Ademais, o Artigo 172 da lei citada exige que no projeto de instalações hidráulicas seja prevista também a implantação de mecanismo de captação e reuso das águas pluviais, na cobertura da edificação, para atividades que não exijam o uso de água tratada. E o Artigo 173, por sua vez, estabelece, para edificações comerciais, a obrigatoriedade de implantação de controle de volume fixo de descarga para os pontos de consumo de água, e pelo menos um dos pontos com utilização para lavagem de veículos, calçadas, pisos, e regas de hortas e jardins.

3.7. Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento atenderá a todos os parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações), bem como a outras legislações e normas pertinentes.

Tabela 1. Quadro Estatístico

ARMAZENAMENTO/ DEPÓSITO GERAL – SERVIÇO 3	
ÁREA DO LOTE D003	9.485,67 m ²
ÁREA DE APP – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	Aprox. 2.074,72 m ²
ÁREA ÚTIL DESTINADA AO EMPREENDIMENTO	Aprox. 7.410,95 m ²
UNIDADE 01 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 02 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 03 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 04 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 05 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 06 – ÁREA TOTAL	400,00 m ²
UNIDADE 07 – ÁREA TOTAL	454,27 m ²
UNIDADE 08 – ÁREA TOTAL	499,73 m ²
UNIDADE 09 – ÁREA TOTAL	545,18 m ²
GUARITA	6,00 m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	3.905,18 m²
ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	3.905,18 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO (máximo 50,00%)	41,91 %

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (área destinada ao emp. - máx. 1,50)	0,42
ALTURA MÁXIMA (máx. 30 metros)	1 pavimento
TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 30,00 %)	48,94 %
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	70 vagas
RECUO FRONTAL LEGAL - RUA CARLOS GUSSO	10,00 m (do alinhamento predial projetado)
RECUO FRONTAL EFETIVO - RUA CARLOS GUSSO	10,00 m

* Os dados da estatística acima correspondem a valores preliminares e sofrerão alterações no decorrer da análise do Projeto Arquitetônico Legal junto à Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais - Departamento de Gestão Urbana.



MAPA 2: IMPLANTAÇÃO GENÉRICA DO EMPREENDIMENTO
Sem Escala

Engenheiro Civil RAFAEL SKRYPEC DONINI (CREA: 143529/D)

4. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

4.1. Identificação das Áreas de Influência

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

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

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta – AID** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento proposto, a AID foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Avenida Rui Barbosa, Avenida Rocha Pombo, Rua Margarida Negrelli Moletta, Rua Niterói, e a Travessa Guaporé.

A **Área de Influência Indireta – AI** compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o empreendimento em questão, a AI foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange o bairro Águas Belas, e parte dos bairros Boneca do Iguaçu, Cruzeiro, Centro e São Cristóvão, delimitada pela Rua Harry Feeken, Av Rui Barbosa, Rua Tenente Luiz de Oliveira Quadros, Rua Arapongas, Rua Joaquim Nabuco, Rua Germano Schlögl, Rua São Mateus do Sul, Avenida das Américas, Rua Coronel José Massaneiro, Rua Capitão Benjamin Claudino Ferreira, Rua Doutor Marcelino Nogueira, Rua Colombo, Rua Wilson Luciano Vion, Rua Veríssimo Marques, Rodovia Federal BR-376, Rua Rolândia, Rua Araucária, Rua Mandaguari, Avenida Comandante Aviador José Paulo Lepinski, Rua Teixeira Soares, Travessa Guaporé, Rua Fortaleza, e a Rua Margarida Negrelli Moletta.

Figura 14. Áreas de Influência consideradas neste Estudo

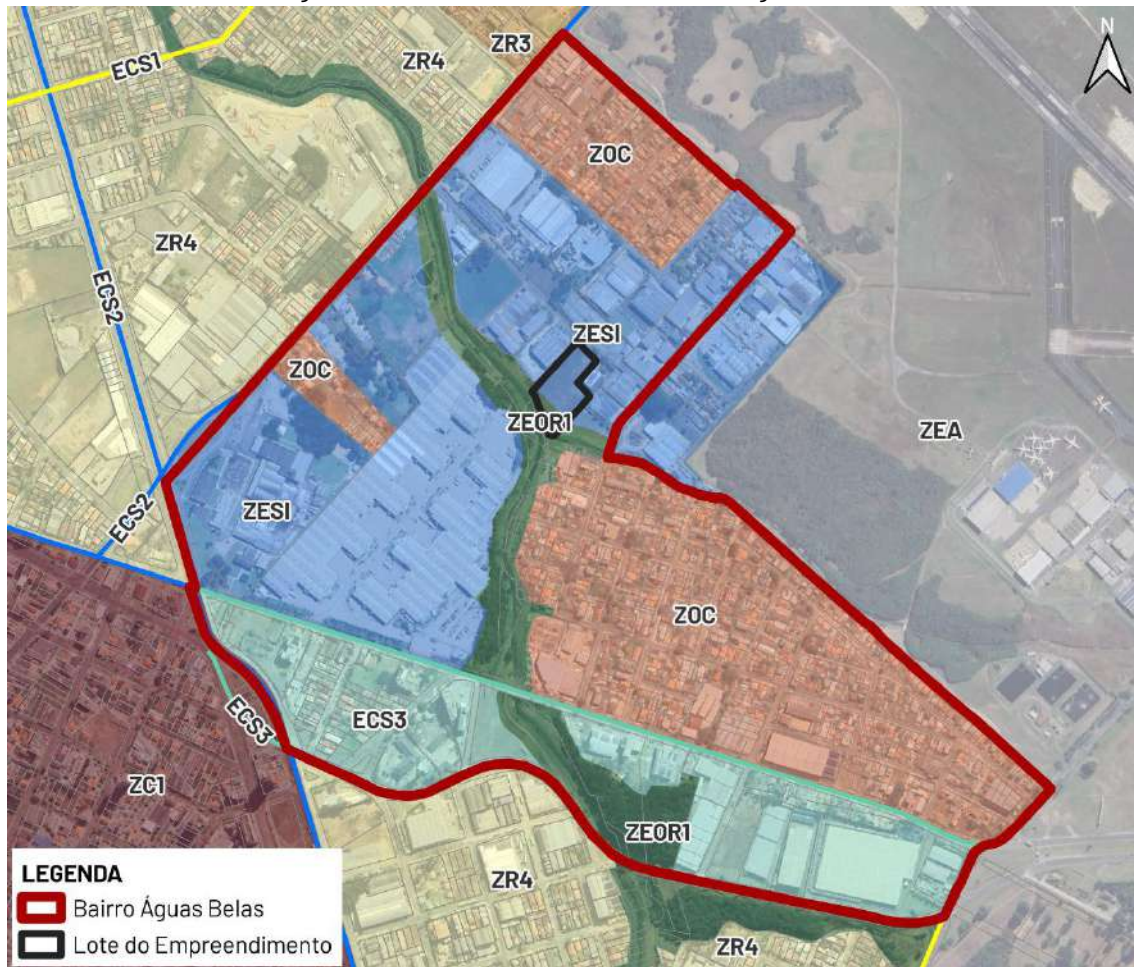


(Fonte: Google Earth, 2025 / Bogoni & Obara Arquitetura, 2026)

4.2.Características da Região e Atividades do Entorno

O empreendimento está localizado na porção central do bairro Águas Belas, o qual faz divisa com outros bairros como o Boneca do Iguaçu, São Cristóvão, Centro, Cruzeiro e Área Inst. Aeroportuária, e possui uso misto, devido à grande presença de empresas de logística, serviços e comércio, além de grande porção residencial ao Leste do bairro, caracterizado principalmente por habitações unifamiliares. Concomitante às atividades identificadas *in loco*, segundo a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, o bairro Águas Belas abrange 5 zoneamentos, como pode ser verificado na imagem a seguir: Zona Especial de Serviços Intermodais – ZESI, Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1, Zona de Ocupação Consolidada – ZOC, Eixo de Comércio e Serviço 2 – ECS2, e Eixo de Comércio e Serviço 3 – ECS3.

Figura 15. Zoneamento incidente no bairro Águas Belas



(Fonte: PMSJP, 2026)

No entorno imediato do empreendimento, na Área de Influência Direta - AID, as atividades predominantes são a industrial e a de prestação de serviços, concentradas principalmente ao longo da Avenida Rui Barbosa e na própria via de acesso, a Rua Carlos Gusso, além da presença de habitações unifamiliares. Na Área de Influência Indireta - AI, a configuração se mantém, com uma variedade de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais, localizados principalmente ao longo da Avenida Rui Barbosa, Avenida das Torres e da Avenida Rocha Pombo, além de uma grande concentração de áreas residenciais localizadas principalmente na porção a leste do imóvel.

Verifica-se, portanto, a compatibilidade de uso e importância que o empreendimento pretendido terá sobre a região do entorno, por estar localizado em uma área compatível com o uso e porte, e que configura uma boa mobilidade urbana, com facilidade de deslocamento para as demais regiões do Município de São José dos Pinhais, bem como a outros Municípios, como Curitiba, através da Avenida Rui Barbosa e da Avenida das Torres.

Figura 16. Atividade industrial no entorno imediato do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 17. Atividade de prestação de serviço na Avenida Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 18. Atividade residencial nas Áreas de Influência do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.3. Sistema Viário e Percursos de Carga e Público

A **Rua Carlos Gusso**, classificada como Via Local - VA pela Lei Complementar nº 191/2025 (Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais), atualmente vigente, será a única via de acesso ao estabelecimento. A via possui duplo sentido, com pavimentação asfáltica, meio-fio e calçadas definidas defronte o imóvel do empreendimento. A princípio, pela lei citada, o terreno não é atingido por diretrizes viárias municipais e nem metropolitanas, conforme o sistema viário metropolitano estabelecido. Porém, contudo, há previsão de prolongamento da Rua Carlos Gusso, com o objetivo de estabelecer conexão futura com a Rua Wenceslau Marek.

As principais rotas para acesso ao empreendimento, através da Avenida Rui Barbosa, se darão principalmente pela Avenida das Torres, com distribuição também pela Rodovia Federal BR-277. Destaca-se também a facilidade de deslocamento a outros municípios como Curitiba, Piraquara e Pinhais.

Com relação às condições das **calçadas** existentes no entorno imediato do empreendimento, verifica-se que, de maneira geral, apresentam estado satisfatório, embora com alguns pontos que demandam atenção quanto à segurança e acessibilidade dos pedestres. No trecho compreendido entre a Avenida Rui Barbosa e o lote do empreendimento, observa-se a existência de calçadas ao longo da via. Entretanto, em alguns pontos, essas calçadas não possuem pavimentação adequada, apresentando trechos em condições precárias. Destaca-se, ainda, que na testada do lote em questão não há a implantação de calçada, o que compromete a continuidade do percurso para pedestres e pode dificultar a circulação segura no local. Além disso, identificou-se a ausência de rampas de acessibilidade em alguns trechos, bem como nos acessos de empreendimentos lindeiros, o que pode limitar a mobilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Cabe mencionar a existência de uma ciclovia na parte dos fundos do terreno, referente ao Parque Linear do Rio Ressaca.

Seguem na sequência as fotos das principais vias do entorno do empreendimento, para verificação das condições de pavimentação, calçamento, acessibilidade, iluminação e mobiliários urbanos existentes.

Figura 19. R. Carlos Gusso, em trecho defronte o lote do empreendimento



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 20. Av. Rocha Pombo, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 21. Av. das Torres, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

Figura 22. Av. Rui Barbosa, via de distribuição



(Fonte: Google Street View, 2024)

4.4. Geração de Tráfego

Para a **fase de implantação do empreendimento**, considera-se que o maior volume de tráfego a ser gerado decorrerá dos caminhões para transporte de materiais e maquinários para a execução da obra, o que poderá provocar lentidão nas vias do entorno. Como forma de amenizar o impacto, **as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga poderão ser realizadas fora dos horários de pico do trânsito local**, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos mesmos no interior do terreno – possibilitado pela grande dimensão do mesmo, de modo a não obstruir as vias públicas. São esperados ainda os fluxos de veículos particulares decorrentes dos funcionários que irão operar no pico de obra, em horário comercial (possivelmente das 7h30 às 18h00 de segunda-feira a sexta-feira), estimado em uma média de 50% da quantidade total, bem como a demanda por transporte público e/ou serviço de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários. Cabe ressaltar que, por se tratar de fase de obra do empreendimento, essa demanda é caracterizada como temporária.

Para a **fase de operação**, é esperado o aumento da frota de veículos, entre leves e pesados, cuja quantidade irá variar de acordo com o perfil de cada empresa futuramente responsável. Porém,

como forma de estimar a quantidade média de veículos leves, pode-se considerar a proporção máxima de **70 veículos leves**, correspondente à quantidade de vagas previstas em estacionamento, como apontado no item 3.4.

Quanto à quantidade média de veículos pesados, pode-se adotar o modelo de geração de viagens de Ogden (1992) citado por Gasparini (2008), a partir da seguinte equação: $Y = 13,97 + 0,044X$, onde Y = carregamentos semanais totais por planta, e X = área total por pavimento. Sendo assim, considerando o empreendimento com área total a construir de 3.905,18m² para a atividade pretendida, resulta-se no valor de 186 carregamentos por semana, e ao considerar os carregamentos a serem realizados todos os dias da semana, tem-se a proporção de **26 viagens diárias por veículos pesados**.

Os maiores fluxos de deslocamento dos veículos leves serão decorrentes, principalmente da entrada e saída de funcionários, setorizados por turnos, além dos fluxos esporádicos de demais frequentadores, principalmente em horário comercial (entre 8h00 e 18h00). Para as operações de carga e descarga, o próprio estabelecimento deverá estipular horários pré-estabelecidos, de modo a evitar o acúmulo em horários de pico da região do entorno, e possível conflito de fluxos entre os veículos de cada futura empresa que se instalará no empreendimento.

4.5. Transporte Coletivo

Conforme informações obtidas pela base cartográfica e cadastro do transporte coletivo fornecidos pela Divisão de Informações e Monitoramento, Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025), em conjunto com consulta aos itinerários de linhas do transporte coletivo das empresas Auto Viação São José dos Pinhais (2024) e Auto Viação Sanjotur (2024), verificou-se que nas Áreas de Influência Direta – AID e Indireta – AIi o empreendimento é atendido por **15 linhas de ônibus**, sendo 8 linhas metropolitanas (Urano/ Guadalupe, Terminal Afonso Pena/ Terminal Boqueirão, Aeroporto / Terminal Boqueirão, Braga/ Guadalupe nos dois sentidos, e Quissisana/ Guadalupe) e 7 linhas urbanas (Terminal Central / Terminal Afonso Pena nos dois sentidos, PIT Praça da Juventude / Centro, Terminal Central/ Jurema, Terminal Central/ Monte Líbano, Terminal Central / Aeroporto e Bairro a Bairro 1). As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas no Mapa 3 a seguir.

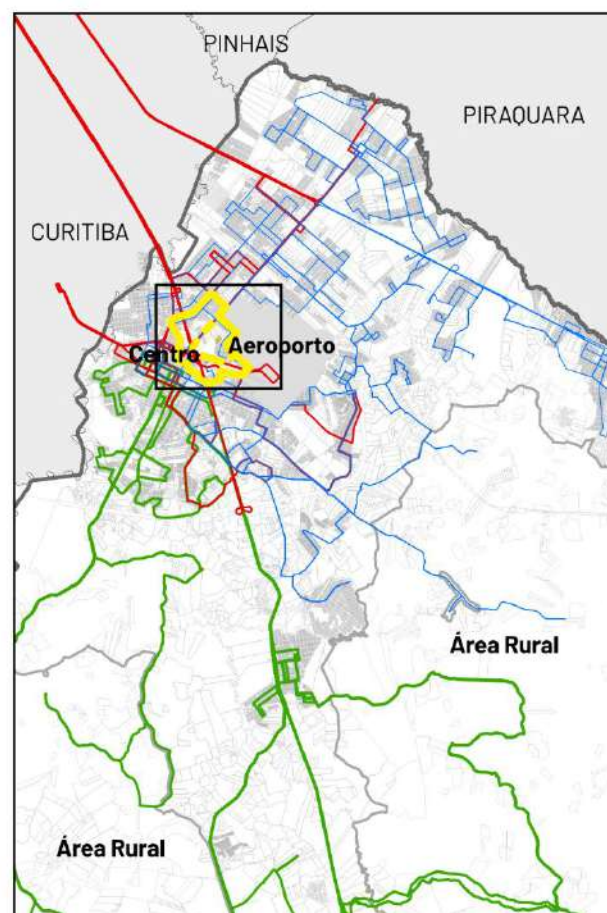
No que se refere às condições de acesso ao transporte público, as calçadas do entorno imediato apresentam, em geral, boas condições no trecho entre a Avenida Rui Barbosa e o lote do empreendimento, permitindo deslocamento seguro até os pontos de ônibus existentes. Entretanto, foram identificadas descontinuidades e ausência de rampas de acessibilidade em alguns trechos, além da inexistência de calçadas na maior parte da Rua Carlos Gusso

O ponto de ônibus mais próximo está localizado na Avenida Rui Barbosa, a cerca de 600 metros do lote destinado ao empreendimento.

Figura 23. Abrigo de ônibus mais próximo do empreendimento, na Av. Rui Barbosa



(Fonte: Google Street View, 2024)

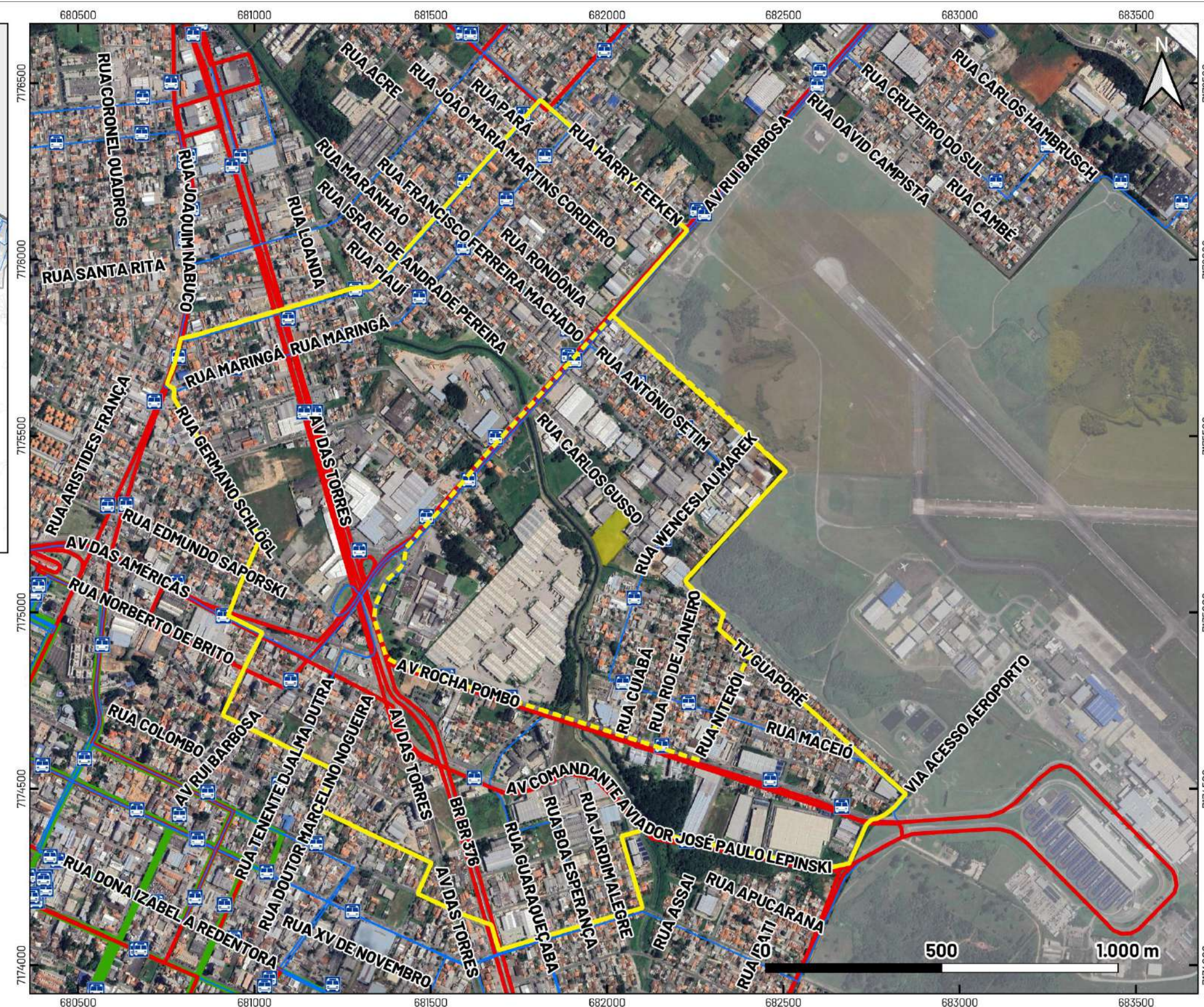


ÁREA URBANA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Sistema de Projeção: SIRGAS 2000
Sistema de Referência: UTM
Fuso: 22S

LEGENDA

- Pontos de Ônibus mais próximos
- Linhas de Ônibus
 - Urbana
 - Metropolitana
 - Rural



MAPA 3: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO
Escala: 1:12.500

Fonte: imagem aérea do Google Earth (2025), informações da Prefeitura de SJP, Sanjotur e Auto Viação SJP (2018-2026), com elaboração do mapeamento pela Bogoni & Obara Arquitetura, através do aplicativo QGIS (2026)

4.6. Demanda por Serviços e Equipamentos Comunitários na Região

Por se tratar de atividade classificada como SERVIÇO 3 (Armazenamento/ Depósito Geral), não há geração de demanda direta por equipamentos educacionais, uma vez que a população vinculada ao empreendimento é composta, em sua maioria, por trabalhadores flutuantes, que permanecerão no local apenas durante o horário de funcionamento e não têm vínculo residencial com a região.

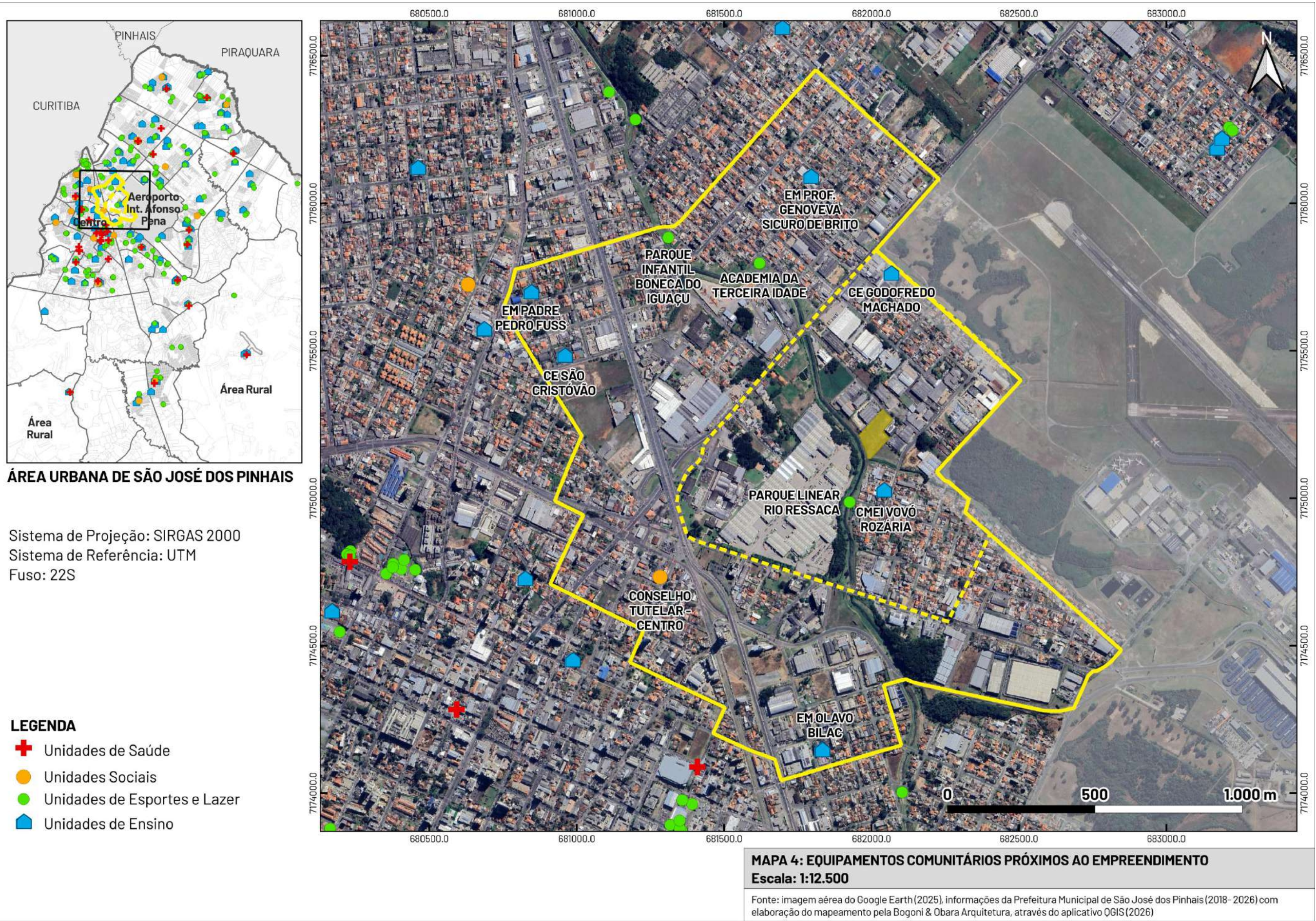
Da mesma forma, quanto aos equipamentos públicos de saúde, é importante ressaltar que as Unidades Básicas de Saúde – UBS são destinadas prioritariamente ao atendimento da população residente em cada território de abrangência, conforme diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS. Assim, os trabalhadores do empreendimento, por não residirem necessariamente na área de influência da UBS mais próxima, que neste caso trata-se da **UBS CENTRAL**, localizada a aproximadamente 2,80 quilômetros do local, não devem ser considerados como demanda efetiva a esse equipamento.

Portanto, considera-se que o equipamento de saúde que pode ser impactado pelo empreendimento trata-se da **Unidade de Pronto Atendimento – UPA 24h Rui Barbosa**, unidade de saúde de Porte VII, localizada a uma distância de aproximadamente 3,30 quilômetros. A estrutura da UPA conta com mais de 300 atendimentos diários, seis consultórios médicos, 14 leitos de observação, incluindo leitos de emergência, equipados com respirador e monitor cardíaco, além de exames laboratoriais de urgência e raio-X digital com funcionamento ininterrupto, 24 horas por dia. A unidade seria capaz de atender eventuais emergências clínicas ou acidentes envolvendo funcionários ou frequentadores do empreendimento, ainda que o fluxo gerado por esse tipo de uso comercial não represente demanda significativa e contínua aos serviços de saúde pública.

Cabe ainda mencionar que as empresas que se instalarão no local futuramente poderão fornecer planos de saúde particulares aos funcionários contratados, além de manter estrutura interna para primeiros socorros e convênios com serviços particulares de emergência médica, o que tende a minimizar, ainda mais, qualquer impacto sobre os equipamentos públicos de saúde do município. Ademais, essa população, entre funcionários, colaboradores e clientes, é caracterizada como flutuante, e já gera demanda específica nas regiões em que reside.

E em consulta à base cartográfica supracitada e cadastro atualizado da Prefeitura, foram constatados 3 equipamentos públicos comunitários na AID do empreendimento, sendo 02 de cunho educacional (Escola Estadual Godofredo Machado e o Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Vovó Rozária) e 01 de lazer (Parque Linear do Rio Ressaca).

Na AII do empreendimento, foram identificados 8 equipamentos públicos comunitários, sendo 4 de cunho educacional (Escola Municipal Professora Genoveva Sicuro de Brito; Escola Municipal Padre Pedro Fuss; Escola Estadual São Cristóvão e a Escola Municipal Olavo Bilac), 2 de esporte e lazer (Academia da Terceira Idade e Parque Infantil no Boneca do Iguaçu), e 1 de unidades sociais (Conselho Tutelar – Centro). Todos os equipamentos citados são elencados no Mapa 4 a seguir.



5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

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

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

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

Critérios de classificação dos impactos:

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

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

5.1. Matriz de Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Fauna e flora existente	Redução da diversidade florística e faunística		X		X		X		Não foram identificadas espécies nativas no local de implantação do empreendimento, devido ao alto nível de antropização da área.	X			EMP.
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito pelo deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos			X	X			X	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais, e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Divulgação prévia do cronograma de obras para a vizinhança; Utilização do pátio interno para parada de caminhões, e carga e descarga de materiais.	X			EMPREENDEDOR
	Geração de Poeira			X	X			X	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplenagem.	X			EMP.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			X	X			X	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.	X			EMP.
Terraplenagem	Exposição do solo			X	X			X	Execução de terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes; Controle do transporte do solo (se houver).		X		EMP.
	Carreamento de solo para as vias públicas			X	X			X	Implantação de um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.		X		EMP.
	Carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante			X	X		X		Executar a obra no menor tempo possível, em fases com material particulado, de preferência em períodos sem intempéries; Implantação de valas de carreamento e de barreiras de siltagem.	X			EMP.
Topografia	Aterro com exportação de material			X	X		X		Exportação de material (a ser definido pelo Projeto de Terraplenagem) conforme Licença Ambiental a ser emitida, e transporte por empresas devidamente cadastradas no Município; Reutilização do material escavado no próprio canteiro de obras e/ou em outras obras da região.	X			EMP.
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais		X		X		X		Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes; Implantação de sistema de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em atividades com fins não potáveis; Limpeza periódica e manutenção preventiva.	X			EMPREENDEDOR
Execução das obras	Geração de ruídos e vibrações			X	X			X	Realização das obras em horários diurnos pré-determinados, dentro do horário comercial (possivelmente das 7h30 às 18h00); Monitoramento periódico de ruídos; Utilização de equipamentos com isolamento acústico; Manutenção regular de máquinas e equipamentos.	X			EMP.
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto		X		X			X	Remoção do excesso de concreto das fôrmas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	X			EMP.
	Geração de efluentes sanitários			X	X			X	Implantação de sistema temporário de tratamento de esgoto e efluentes no canteiro de obras, para posterior ligação definitiva ao sistema público de esgotamento sanitário; Destinação conforme legislação vigente.	X			EMP. + P. PÚBLICO
	Possíveis acidentes de trabalho e emergências no canteiro de obras			X	X			X	Implementação de ambulatório no canteiro de obras; Convênio com empresas particulares de atendimento médico e prestadores de primeiros socorros; Oferta de plano de saúde para os funcionários registrados.		X		EMP.
	Geração de empregos temporários diretos e indiretos	X			X			X	Contratação de mão-de-obra através do SINE local, e empresas prestadoras de serviços locais.		X		EMP.

5.2. Matriz de Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

5.2.1. Impactos na Fase de Operação: Infraestrutura

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Esgotamento sanitário	Aumento no volume regional de esgoto			X	X		X		Estabelecimento de Manual com posturas e manutenções recomendadas aos futuros funcionários e colaboradores, e orientação para evitar o descarte inadequado de resíduos no sistema de esgoto; Inspeção e manutenção periódica no sistema de esgoto.			X	EMP.
Abastecimento de água	Aumento do consumo de água potável			X	X		X		Instalação de vasos sanitários com bacia acoplada, reguladores de vazão, torneiras com fechamento automático, e reaproveitamento das águas pluviais em usos que não exigem água tratada, como lavagem de piso e rega de plantas e grama.			X	EMP.
Resíduos sólidos	Aumento do volume de resíduos produzidos na região			X	X		X		Estabelecimento de um PGRCC para procedimentos e orientações quanto ao armazenamento temporário em local adequado, com identificação para a correta separação dos resíduos, e de fácil acesso; Manutenção e limpeza periódica dos locais de armazenamento de lixo.			X	EMP.
Energia elétrica	Aumento no consumo de energia elétrica na região			X	X		X		Implantação de lâmpadas LED de baixo consumo, e sensores de luminosidade e movimento em áreas de baixa permanência; Utilização de lâmpadas mais eficientes e com menor consumo de energia.			X	EMP.
Rede de internet e telefonia	Aumento no consumo de telefonia fixa e internet			X	X		X		Ligação de rede conforme demanda futura, a ser realizada por empresa particular.			X	EMP.
Impermeabilização do Solo	Aumento de lançamento de águas pluviais na galeria			X	X		X		Implantação de Reservatório de Contenção de Cheias, e de caixas de reaproveitamento de águas pluviais para a reutilização em vasos sanitários e jardins.			X	EMP.
	Permeabilidade do solo			X	X		X		Respeito às legislações municipais e parâmetros urbanísticos.			X	EMP.
Equipamentos Públicos e Comunitários	Aumento na demanda por equipamentos de educação		X		X		X		Por não se tratar de atividade para fins residenciais, não haverá sobrecarga da população quanto aos equipamentos comunitários educacionais.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO
	Aumento na demanda por equipamentos de saúde			X	X		X		A empresa poderá fornecer planos de saúde aos funcionários, e convênio com empresas particulares de emergências médicas.			X	
	Aumento na demanda por equipamentos de assistência social		X		X		X		Os ocupantes do estabelecimento, entre funcionários e clientes, são caracterizados como <u>flutuantes</u> , e já utilizam e geram demandas por equipamentos nas regiões em que residem.			X	
	Aumento na demanda por equipamentos de esporte e lazer		X		X		X					X	

5.2.2. Impactos na Fase de Operação: Sistema Viário

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Tráfego de veículos	Aumento do número de veículos na região			X		X	X		Verificar junto aos órgãos competentes a necessidade de possíveis instalações e/ou adequações para atender a nova demanda a ser gerada pela atividade; Acessos ao empreendimento com dimensões adequadas conforme exigido em lei, de modo a evitar a obstrução de veículos nas vias de acesso, principalmente em horários de pico.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO
Estacionamento de veículos	Aumento na demanda por vagas de estacionamento nas vias públicas da região			X	X		X		Previsão de estacionamento e manobra/carga/descarga obedecendo à proporção e área mínimas previstas na legislação municipal vigente.			X	EMP. + FUT. USUÁRIOS
Sinalização	Interferência na mobilidade viária da região, com o aumento do número de residentes na região (pedestres e veículos)			X	X		X		Previsão de acessos adequados, conforme demandas exigidas;			X	EMP. + PODER PÚBLICO
Estrutura cicloviária	Aumento na demanda por ciclovias/ ciclofaixas na região			X		X	X		Deve ser verificado junto ao poder público a necessidade de implantação de ciclovias no entorno do empreendimento.			X	P. PÚBLICO + EMP. PART.
Transporte Público	Aumento na demanda para transporte público			X	X		X		Foi identificado que nas áreas de influência o empreendimento é atendido por 15 linhas de ônibus, que poderão atender aos futuros usuários, inclusive com um abrigo de ônibus localizado a 600 metros do imóvel, em bom estado de conservação.			X	EMP. + P. PÚBLICO
Fluxo de pedestres	Aumento do fluxo de pedestres na região	X			X		X		Adequação das calçadas nas testadas defronte ao empreendimento, com todos os dispositivos de acessibilidade necessários, conferindo maior mobilidade urbana; Aquecimento do comércio local, e maiores condições de segurança; Maiores condições de segurança decorrentes da ocupação de um grande vazio urbano.			X	EMPREENDEDOR

5.2.3. Impactos na Fase de Operação: Morfologia Urbana

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		X		X		X		Altura máxima de 10,50 metros bem abaixo do limite imposto pelos parâmetros do zoneamento (ZEOR1) da legislação municipal vigente.			X	EMP.
Barreiras visuais	Redução da permeabilidade visual das fachadas		X		X		X		Não se trata de empreendimento com porte e características que comprometam de forma significativa a permeabilidade visual das fachadas; Melhorar calçadas, arborização e mobiliário urbano no entorno do empreendimento.			X	EMP. + P. PÚBLICO
Iluminação e Ventilação	Interferência na ventilação e insolação em áreas vizinhas		X		X		X		Devido ao porte e altura da construção, e à grande dimensão do terreno, o empreendimento não irá interferir de forma significativa na iluminação e ventilação natural do entorno da região.			X	EMP.
Patrimônio Histórico	Interferência nas áreas de patrimônio histórico		X		X		X		Não foram identificados bens de patrimônio histórico e/ou cultural nas áreas de influência do empreendimento, e que podem eventualmente serem afetados pela nova atividade pretendida; Verificar necessidade de aprovação do empreendimento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.			X	EMPREENDEDOR + PODER PÚBLICO
Uso e Ocupação do Solo	Compatibilidade da atividade com a região do entorno	X				X	X		A atividade pretendida contribui para a vocação das vias de acesso e do entorno imediato, e respeita o zoneamento e macrozoneamento previstos em legislação municipal.			X	EMP.

5.2.4. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	X				X	X		Contratação de funcionários/ mão-de-obra local.			X	EMP.
Renda	Receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos	X			X		X		Incremento do vínculo empresarial e tributário ao Município de São José dos Pinhais.			X	EMP.
Adensamento populacional	Aumento da densidade populacional		X		X		X		Por se tratar de uso de SERVIÇO 3, há pessoas no local de forma temporária, setorizadas por turno de trabalho e diariamente referentes aos clientes, caracterizando-as como flutuantes.			X	EMP.
Valorização Imobiliária	Valorização Imobiliária do entorno próximo	X				X	X		Atendimento da atividade à população residente do entorno e de outras regiões do Município de São José dos Pinhais; Valorização dos vazios urbanos do entorno imediato para implantação de novas empresas para atividades comerciais e de prestação de serviços.			X	EMP.

5.2.5. Impactos na Fase de Operação: Aspectos Ambienta

CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	NATUREZA			ABRANGÊNCIA		TEMPO		MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA, POTENCIALIZADORA E/OU OBSERVAÇÕES	PRAZO			RESPONSÁVEL
		POSITIVO	NEUTRO	NEGATIVO	DIRETA	INDIRETA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
Paisagismo	Paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade		X		X		X		Respeito aos índices mínimos de permeabilidade de solo; Previsão de projeto de paisagismo e valorização de áreas verdes.			X	EMP.
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou sombreamento			X	X		X		Respeito aos afastamentos mínimos exigidos.			X	EMP.
Qualidade do Ar	Poluição ou interferência na qualidade do ar local			X	X		X		Controle da emissão de poluentes conforme legislação e normas vigentes, e monitoramento periódico.			X	EMP.
Ruído	Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)			X		X	X		Atividades de maior geração de ruído em horário comercial; Manutenção dos níveis de ruídos estabelecidos pela legislação para a área.			X	EMP.
Topografia	Cortes de terreno			X	X		X		Se necessário, será feita a terraplenagem para a regularização e nivelamento do solo, conforme projeto a ser devidamente aprovado junto aos órgãos competentes.			X	EMP.
Florístico/ Arborização e Faunístico	Alteração nas diversidades florística e faunística nativas existentes		X		X		X		Suprimir somente a vegetação arbórea necessária à implantação do empreendimento, sob a autorização dos órgãos competentes, e mediante respectiva compensação.			X	EMP.
Legislações Ambientais	Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais		X		X		X		Conforme Licenças Ambientais pertinentes a serem devidamente emitidas pelos órgãos competentes, para a correta execução do empreendimento.			X	EMP. + P. PÚBLICO

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento proposto, sem denominação comercial até o momento, destinado a **ARMAZENAMENTO/ DEPÓSITO GERAL (Serviço 3)**, pretende ser implantado em terreno com área de 9.317,54m², localizado na porção central do bairro Águas Belas do Município de São José dos Pinhais, em uma área de Zona Especial de Serviços Intermodais -ZESI, com parte do lote atingida por Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1, pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com previsão de acessos exclusivos pela Rua Carlos Gusso. Em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente existentes na implantação de grandes empreendimentos de prestação de serviços.

6.1. Avaliação dos Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

Na Fase de Implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que um ponto negativo corresponde àquele causado pela interferência no sistema viário local, decorrente principalmente do acúmulo de caminhões nas vias públicas de acesso e de distribuição. Conforme verificado nas Matrizes de Impactos, os transportes de materiais poderão ser feitos em horários pré-estabelecidos, fora dos horários de pico da região. Ademais, no canteiro de obras poderá ser implantado um sistema de “limpa rodas” para veículos pesados, através de mangueiras e/ou lavadoras pressurizadas, ou por tambores de decantação.

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

Durante todo o período de obra, as operações serão feitas em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 7h30 às 18h00), dentro do horário comercial, conforme estabelecido pela legislação vigente. Será priorizada a reutilização de materiais resultantes da própria obra, com a devida implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, elaborado pela Arquiteta e Urbanista **Thania Hasse Bogoni** (CAU A 73.476-4), protocolado junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (que segue em anexo a este Estudo), e o transporte dos resíduos restantes será feito por empresas devidamente cadastradas no Município, assegurando a sua correta destinação.

Para esta etapa, estima-se ainda que haverá a geração de empregos temporários para o Município de São José dos Pinhais, cujo procedimento para garantir a prioridade à mão-de-obra local poderá se dar através do Sistema Nacional de Empregos (SINE) do Município.

6.2. Avaliação dos Impactos na Fase de Operação do Empreendimento

Na Fase de Operação e consolidação do empreendimento, considera-se que os pontos negativos estão relacionados, principalmente, ao aumento do tráfego local de veículos, incluindo os veículos leves dos funcionários e frequentadores, como os veículos pesados para carga e descarga.

Ressalta-se, no entanto, que os acessos ao empreendimento serão feitos pela Rua Carlos Gusso, e distribuídos para a Avenida Rui Barbosa e Avenida das Torres, com porte e capacidade para suportar a nova demanda a ser gerada, distribuindo os fluxos e amenizando os impactos decorrentes dos acessos de veículos ao estabelecimento. Já o impacto positivo refere-se à implantação de calçadas acessíveis no trecho defronte o acesso do empreendimento, facilitando o deslocamento de pedestres, e promovendo maiores fluxos de pessoas.

Outro impacto positivo refere-se à ocupação de um terreno que atualmente configura um grande vazio urbano, garantindo a sua função social e melhores condições de segurança para os pedestres que circulam no local. Além disso, a atividade entra de encontro às necessidades e compatibilização com o previsto para a região através do Zoneamento Municipal, com **vocação logística e localização estratégica, que reforça a viabilidade da constituição de um polo logístico estruturado, alinhado ao planejamento urbano municipal.**

Tendo em vista a disposição da construção com área total de 3.905,18m² em um terreno com 9.317,54m², obedecendo aos recuos e afastamentos mínimos necessários, adequados às características de adensamento determinadas pelo Zoneamento ao qual o empreendimento será implantado, pode-se atestar que a possível interferência na iluminação e ventilação natural existente na via de acesso e entorno da região não será significativa, e portanto, não deve ser considerada um impacto a ser mitigado ou compensado.

Quanto aos aspectos socioeconômicos, destacam-se:

- **Atração de grandes locadores e incremento da arrecadação tributária:** a consolidação de um polo logístico poderá atrair operadores de grande porte e empresas multinacionais, ocasionando aquecimento e expansão deste mercado no Município, resultando, dessa forma, em aumento significativo da arrecadação de tributos diretos (ISS, IPTU) e indiretos (cota-parte do ICMS). A presença de empresas estratégicas também contribui para o fortalecimento da imagem institucional do Município, ampliando sua visibilidade e relevância no cenário regional e nacional, trazendo maior relevância política e econômica.
- **Geração de novos empregos diretos e indiretos,** com a criação de postos de trabalho em setores como transporte, armazenagem, manutenção, serviços gerais, vigilância patrimonial e administração, promovendo a inclusão produtiva e a redução do desemprego local.
- **Estímulo à qualificação profissional e à inovação tecnológica:** a demanda por mão-de-obra especializada pode fomentar a implementação de programas de capacitação técnica, em parceria com instituições de ensino e setor público. Além do estímulo a novas tecnologias e processos produtivos, que podem influenciar positivamente a administração pública, incentivando a modernização da gestão e o desenvolvimento de competências locais.

Conforme mencionado, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento populacional, visto que a população que frequentará o local é caracterizada como flutuante, sendo que a maior parte dos funcionários permanecem no local apenas setorializada por turnos de trabalho, e a mesma já gera a demanda de equipamentos nos locais onde reside.

7. PARECER CONCLUSIVO

Através dos dados apresentados, estimando-se os momentos de ocupação máxima futura do empreendimento, pode-se observar que, dentre os aspectos positivos, no sentido socioeconômico, destacam-se o **potencial de geração de novos empregos e renda à população local, e o incremento de recursos ao Município de São José dos Pinhais**, inclusive por ser implantado em um setor urbano compatível com a instalação da atividade pretendida.

Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pela atividade, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, verifica-se que o empreendimento será implantado em uma área de fácil mobilidade, com distribuição pela malha viária do Município através de vias de importante conexão com as demais regiões e municípios, com capacidade e porte para suportar o tráfego pesado, como a Avenida Rui Barbosa, a Avenida das Torres e a Avenida Rocha Pombo. Consoante ao analisado no decorrer deste relatório, o adensamento gerado pelo empreendimento não pode ser considerado um ponto negativo, uma vez que os usuários são caracterizados como flutuantes, estando no local de forma temporária e setorizados por turnos. Ademais, reitera-se que a atividade pretendida condiz com as finalidades impostas tanto pelo Macrozoneamento (Lei Complementar nº 100/2015), como pelo Zoneamento (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) estipulados para a região, e estão **compatíveis** com as atividades já desenvolvidas nas áreas de influência.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos da operação estudada, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município atende a todas as **exigências e índices previstos pelas legislações municipais e estaduais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos**, inclusive por estar localizado em um setor urbano compatível, com tendência à instalação de atividades industriais e de prestação de serviços, além do incremento de contribuição da receita tributária municipal e economia local.

Conforme relatado no decorrer deste, o empreendimento apresenta pontos positivos e alguns negativos para sua implantação, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas matrizes apresentadas anteriormente.

ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Assinado de forma digital por
ADRIANA MIYUKI OBARA
PEREIRA:04694133950
Dados: 2026.04.17 10:46:11 -03'00'

ADRIANA MIYUKI OBARA

Arquiteta e Urbanista
CAU A 69.185-2
Responsável Técnica pelo EIV

VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP

CNPJ: 19.370.630/0001-86
Empreendedor

8. RESPONSÁVEIS TÉCNICAS PELO EIV

Empresa: **BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S**

CNPJ: 27.468.530/0001-15

Responsável Técnica (Revisão e Coordenação): **ADRIANA MIYUKI OBARA**

Registro de Classe: CAU A 69.185-2

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Paraná em 2011.

Especialista em Direito à Cidade e Gestão Urbana pela Universidade Positivo em 2014.

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: SI16779149I00CT001

Responsável Técnica: **DJENIFER VITORIA FRANKE**

Registro de Classe: CAU A 317.032-2

Arquiteta e Urbanista graduada pelo Centro Universitário UniDomBosco em 2024.

Pós-graduanda em Arquitetura e Cidades, e Mobilidade Urbana.

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: SI16779149I00CT001

Colaboração: **INGRID AMORIM DE SOUZA**

Técnica em Edificações graduada pelo Centro Estadual de Educação Profissional de Curitiba – CEEP em 2020.

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

Colaboração: **ALEXANDRE GONÇALVES ZIMMERMANN**

Estudante de Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário UniDomBosco.

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, 2024. Disponível em: <http://www.sanjotur.com.br/horarios_itinerarios.html>. Acesso em: abril de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: abril de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Horários / Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2024. Disponível em: <<http://www.viacaosaojose.com.br/horarios-e-itinerarios/linhas-urbanas/>>. Acesso em: abril de 2026.

BRASIL. Portaria n. 340, de 4 de março de 2013. **Refine o Componente Construção do Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS)**.

GASPARINI, A. **Atratividade do Transporte de Carga para Pólos Geradores de Viagem em Áreas Urbanas**. Rio de Janeiro: Instituto Militar de Engenharia – Dissertação de Mestrado, 2008.

INSTITUTO AGRÔNOMICO DO PARANÁ – IAPAR. **Cartas Climáticas do Paraná: Classificação Climática**. Londrina: IAPAR, 2000. Disponível em: <<http://www.iapar.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=863>>. Acesso em: abril de 2026.

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: abril de 2026.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.aguasparana.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=90>>. Acesso em: abril de 2026.

METROCARD. **Linhas, tarifas e horários dos ônibus**. Disponível em: <<https://cartaometrocard.com.br/sistema-metropolitano/linhas-tarifas-e-horarios-dos-onibus/>>. Acesso em: abril de 2026.

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.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Portaria n. 1.631, de 1 de outubro de 2015. **Aprova Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde**.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Secretaria de Atenção Primária à Saúde – SAPS. **Programa de Requalificação de Unidades Básicas de Saúde**. Disponível em: <<https://aps.saude.gov.br/ape/requalificaUbs>>. Acesso em: abril de 2026.

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

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 152, de 16 de maio de 2022 e alteração pela Lei Complementar n. 191, de 8 de setembro de 2025. **Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais.**

OGDEN, K. W. **Urban Goods Movement, a Guide to Policy and Planning.** Editora Ashgate, England-UK, 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Assistência Social. **Proteção Básica, Proteção Especial, Ações Comunitária e Conselhos.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-assistencia-social/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Especial.** Unidades de Atendimento. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-especial/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Educação Infantil.** CMEIs – Endereços e Telefones. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-educacao-infantil/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Educação. **Departamento de Ensino Fundamental.** Relação das Escolas Municipais de São José dos Pinhais. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-educacao/departamentos/departamento-de-ensino-fundamental/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. **Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/loais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Plano Municipal de Saúde de São José dos Pinhais – 2022-2025.** São José dos Pinhais, 2022, com última atualização em 27 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Plano-Municipal-de-Saude-2022.2025-SEMS-SJP-Atualizacao-de-27.03.2024-1.pdf>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Especialidades.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/especialidades/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Hospital e UPA – Vinculados ao SUS.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/hospitais/>>. Acesso em: abril de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: abril de 2026.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. 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/ea727d7e67ad4dfa8f57fc234abf6a0d/explor>>. Acesso em: abril de 2026.

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

ANEXO



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANA MIYUKI OBARA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 046.XXX.XXX-50
Nº do Registro: 000A691852

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S
Período de Responsabilidade Técnica: 19/07/2017 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-15
Nº Registro: 0000PJ364762

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16779149I00CT001
Data de Cadastro: 16/04/2026
Data de Registro: 16/04/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: EQUIPE

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24468457

Pago em: 16/04/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16779149	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16779305	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 19.XXX.XXX/0001-86
Data de Início: 28/01/2026
Data de Previsão de Término: 27/11/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: CARLOS GUSSO
Bairro: ÁGUAS BELAS

CEP: 83040630
Nº: 450
Complemento: IF 12.002.0055.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial



3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento destinado a Armazenamento/ Depósito Geral, cuja atividade é classificada como Serviço 3, com altura máxima de 1 pavimento e área a construir de aproximadamente 3.905,18m².

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16779149I00CT001	VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP	INICIAL	16/04/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANA MIYUKI OBARA, registro CAU nº 000A691852, na data e hora: 2026-04-16 15:27:11, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: DJENIFER VITÓRIA FRANKE
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 111.XXX.XXX-21
Nº do Registro: 00A3170322

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16779305I00CT001
Data de Cadastro: 16/04/2026
Data de Registro: 16/04/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: EQUIPE

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24468505

Pago em: 16/04/2026

2.2 Equipe Técnica

Nome Civil/Social	CPF	RRT Vinculado	Tipo de Vínculo
ADRIANA MIYUKI OBARA	046.XXX.XXX-50	16779149	Principal
DJENIFER VITÓRIA FRANKE	111.XXX.XXX-21	16779305	Indicado

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$6.000,00

CPF/CNPJ: 19.XXX.XXX/0001-86
Data de Início: 28/01/2026
Data de Previsão de Término: 27/11/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: CARLOS GUSSO
Bairro: ÁGUAS BELAS

CEP: 83040630
Nº: 450
Complemento: IF 12.002.0055.0000
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** para empreendimento destinado a Armazenamento/ Depósito Geral, cuja atividade é classificada como Serviço 3, com altura máxima de 1 pavimento e área a construir de aproximadamente 3.905,18m².



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16779305I00CT001	VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP	INICIAL	16/04/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista DJENIFER VITÓRIA FRANKE, registro CAU nº 00A3170322, na data e hora: 2026-04-16 15:32:11, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

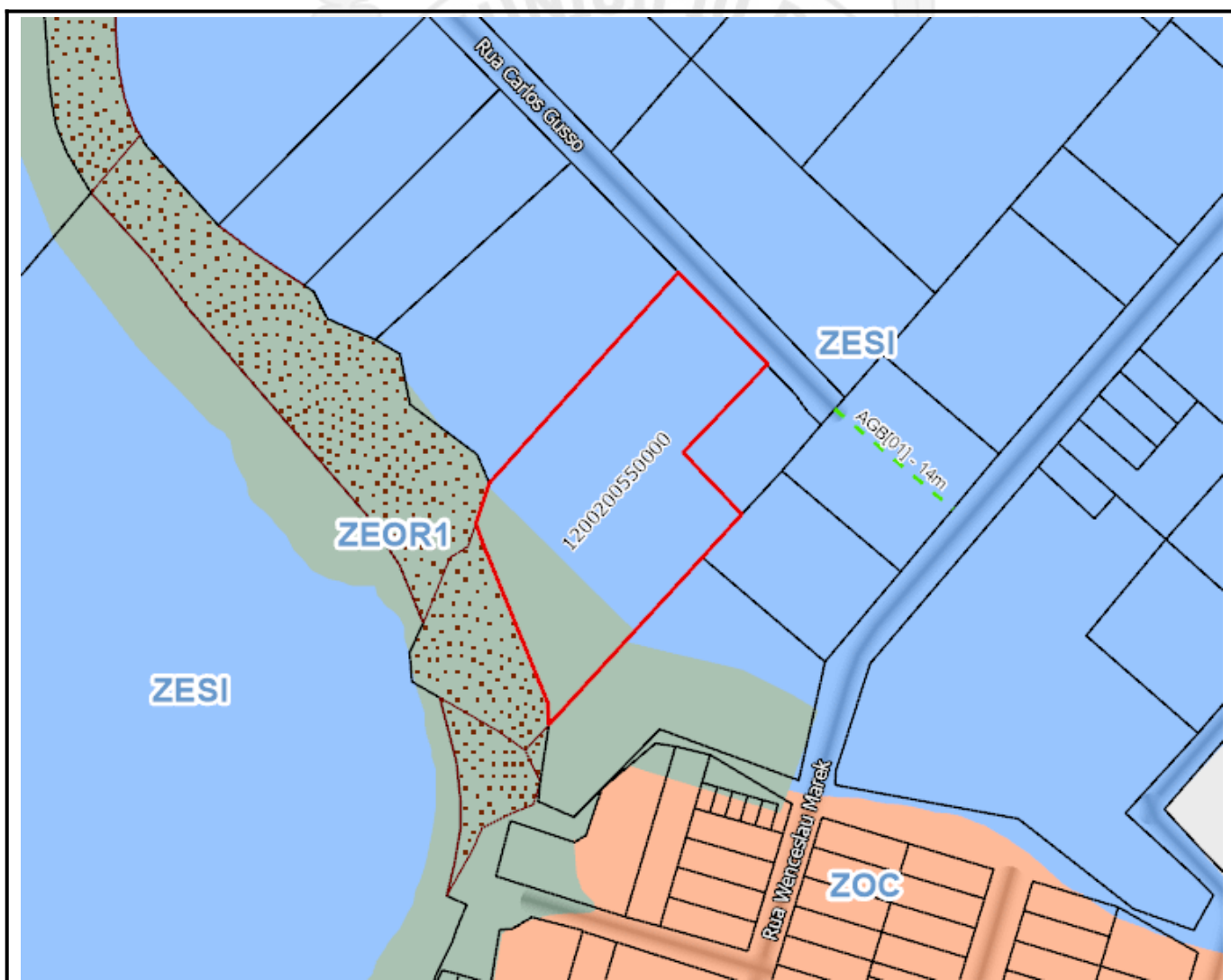
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

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, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA CARLOS GUSSO

Número predial oficial: S/N

Bairro: ÁGUAS BELAS

Lote: D003

Matrícula: 75386

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

ZESI - Zona Especial de Serviços Intermodais

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 4

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,5

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 20

Lote mínimo (m²) - 2000

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZESI

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)
Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Comércio 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)
Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)
Serviço 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Industrial 3: (13),(19,(20),(21),(22)
Industrial 4: (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)
Extrativista: (13),(26)

ZEOR1 - Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 1
Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 80
Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
Taxa de ocupação máxima (%) - 10
Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 0,1
Potencial construtivo máximo - a ceder 0,9

Parcelamento mínimo

Testada (m) - (3)
Lote mínimo (m²) - -

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZEOR1

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

ÁREA DE RUÍDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 70 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

DIRETRIZES VIÁRIAS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

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

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

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT), 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).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.002.0055.0000

Data: 10/03/2025

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 Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





AO REQUERENTE:

VILLAS BOAS E COMPANHIA

Em resposta ao protocolo 202602125419246555

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202602125419246555 referente à Inscrição Imobiliária nº 12.002.0055.0000, em reunião do dia 08 de abril de 2026, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de Serviço 3, para fins de construção de 09 galpões. **Obs:** Caso a área utilizada pela atividade, construída ou não, ultrapasse 5.000m², necessário apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 08 de abril de 2026.

(assinatura digital consta no rodapé)

José Mauricio Précoma Miranda

Diretor Geral de Urbanismo





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: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 75.386

01

M. Vosgerau

CNM 079970.2.0075386-55

IMÓVEL: O REMANESCENTE DO LOTE D003 situado na **COLÔNIA AFONSO PENA**, neste Município, de formato irregular, situado no lado par da Rua Carlos Gusso, distante 369,548 metros da Avenida Rui Barbosa, com a seguinte descrição com a seguinte descrição: início na estaca 20, situada no alinhamento predial da rua Carlos Gusso (7,00 metros do eixo) junto à divisa do Lote 13 de Tania Marcia Cubas e Decio Luiz Cubas. Segue pelo alinhamento predial da rua Carlos Gusso com azimute de 329°04'00" e 50,000 metros até o ponto 20A; faz deflexão à esquerda deixa a rua passando a confrontar com o Lote D002 de propriedade de Nilton Luiz Delorensi e Vânia dos Santos Delorensi, Luis Carlos Delorensi e Jussare Maria Delorensi com azimute de 233°56'22" e 110,010 metros até o ponto 10A; segue pelo Rio Ressaca (leito antigo) à montante, confrontando com a área do Projeto Parque Linear do Rio Ressaca com azimute de 194°59'14" e 16,430 até a estaca 10B; faz deflexão à esquerda e segue confrontando com a Área a ser desapropriada pelo Projeto Parque Linear do Rio Ressaca nos seguintes azimutes e distâncias: 166°41'59" e 7,640 metros até a estaca 10C; 172°15'38" e 56,320 metros até a estaca 10D; 184°08'29" e 11,400 metros até a estaca 10E; 199°17'09" e 12,000 metros até a estaca 17A; faz deflexão à esquerda e passa a confrontar com o lote A de Lucia Fonsaca e Eliseu Fonsaca e com o lote B de V. Romanelli Comp. Ltda., com azimute 53°56'01" e 111,630 metros até o ponto 18; daí seguiu-se por cerca de arame, confrontando com o lote 13 de Tania Marcia Cubas e Decio Luiz Cubas, nos seguintes azimutes e distâncias: 330°02'00" e 32,300 metros até o ponto 19; 53°46'01" e 50,350 metros até o ponto 20, fechando o perímetro da presente descrição, perfazendo uma área de **9.485,67m²**. **PROPRIETÁRIA: VIA ARTE CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na rua Colombo nº 1348 A, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 00.431.383/0001-52. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Ofício sob nº 5 da matrícula 59.626, livro 2, em 02/04/2009. São José dos Pinhais, 31 de maio de 2.012. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

R.1-75.386 - Protocolo 155.869 de 02/06/2014. A requerimento datado de 22 de maio de 2.014, Contrato de Constituição datado de 17/12/2013 registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 41207784331 em 20/01/2014 e primeira alteração contratual datada de 28/03/2014 registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 20141966718 em 25/04/2014, que ficam arquivados em Cartório, (arquivo de papéis), Via Arte Construtora de Obras Ltda., já qualificada, representada por sua administradora: Maria Lucia Blonkowski, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na rua Colombo, [REDACTED] - Centro, nesta Cidade, portadora da CI [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED]. **TRANSFERE** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **RS-373.683,38**, para Integralização do Capital Social da firma **ÁGUAS BELLAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede e domicílio na rua Colombo, nº 1348-A, Sala 01, Bairro Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 19.604.207/0001-01. Indicação fiscal 12.002.0055.000. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 126872014-88888383 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 27A9.6EF4.2BE9.4822 expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados neste Ofício. Apresentaram Certificado de Lançamento de ITBI guia nº 25665/2014 - Isenção pelo Artigo 58, Incisos III e IV da Lei Complementar 01/2003, junto com o art. 156, § 2º, Inciso I da CF condicionada pelo Dec. 1.455 de 26/04/2006, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Isento do recolhimento do Funrejus (Art.3º, item B, nº 14 da Lei 12.604 de 02/07/99). "Emitida a-DOI". Custas-VRC 4.312 = R\$676,98. São José dos Pinhais, 30 de junho de 2.014. *M. Vosgerau* Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N.º: hgEXh . mx91U . AsD7U . DHwb4 . fA0m
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.2-75.386 - Protocolo 242.298 de 07/06/2022 - **INSCRIÇÃO**
Continua no verso

N.º 75.386

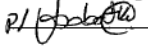
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L73CC-SP4CS-BFED8-VD4RA>

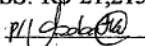


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L73CC-SP4CS-BFED8-VD4RA>

CONTINUAÇÃO

IMOBILIÁRIA/COMPLEMENTAÇÃO - Nos termos do artigo 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 89185/2022 e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula passa a ser **12.002.0055.0000**. Emol.: R\$ 14,76. VRC 60,00. ISS: R\$ 0,2952. Funrejus 25%: R\$ 3,69. Fundep: R\$ 0,7380. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de julho de 2022.  Oficial - (DB) 1123J.arqPq.4thZh-JND5k.ejbub

R.3-75.386 - Protocolo 242.298 de 07/06/2022 - **CISÃO/INCORPORAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 03/06/2022, 6ª Alteração do Contrato Social de ÁGUAS BELLAS EMPREENDIMENTOS LTDA, datada de 28/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20220051739, em 23/02/2022, da 1ª Alteração de Contrato Social de JCK EMPREENDIMENTOS LTDA, datada de 28/01/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20220051720, em 23/02/2022, e demais documentos aqui arquivados, faço constar que face a cisão parcial formalizada no patrimônio da sociedade cindida ÁGUAS BELLAS EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi transferido a **JCK EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 44.415.025/0001-21, com sede e foro na Rua Passos de Oliveira, 675, ap 601, Centro, São José dos Pinhais-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 373.683,38 (trezentos e setenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais e trinta e oito centavos)**. Condição - Não há. Código HASH: 9f7b.9eca.e8ab.cc29.4b93.ec32.caa4.a468.451a.eada. ITBI pago sobre o valor de R\$ 742.957,88, em 03/06/2022, conforme guia 89185/2022. Funrejus recolhido o valor de R\$ 747,37, em 28/06/2022, conforme guia 14000000008223373-5. Emitida a 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, 12 de julho de 2022.  Oficial - (DB) 1123V.PdqPc.WsIa2-YuDzL.Or3a3

R.4-75.386 - Protocolo 278.510 de 13/01/2025 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com instituição de Cláusula Resolutiva, lavrada em 12/12/2024, às fls. 143/148, do Livro 1090-E, do 2º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, JCK EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula a **VILLAS BOAS E COMPANHIA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF 19.370.630/0001-86, com sede e foro na Rodovia BR-376, 25460, casa 78, Contenda, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 6.298.000,00 (seis milhões, duzentos e noventa e oito mil reais)**. **FORMA DE PAGAMENTO:** R\$ 1.800.000,00, já pagos, e saldo no valor de R\$ 4.498.000,00, serão pagos através de 12 (doze) parcelas, no valor de R\$ 374.833,33, cada uma, com vencimento da primeira para o dia 12/01/2025 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: i2bxzjtbmw. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 125.960,00, em 13/12/2024, conforme guia 110781/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 7.438,02, em 11/12/2024, conforme guia 140000000011139065-1. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23,8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de fevereiro de 2025.  Oficial/Esc. - (DL) SFRI2.q57bv.CT9Qt-KLsAZ.1123q

1º Serviço Registral Imobiliário

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

A presente certidão, referente à matrícula nº 75.386, 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\$ 1,00. Fundep: R\$ 2,48. Certificado ainda a existência de protocolo em andamento e pendente de registro em 21/10/2025, Retificação administrativa, prenotação nº 289154.

São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRI2.p5jFv.j4Uah

YmxLc.1123q

Consulte os dados do selo em:

consulta.funarpen.com.br

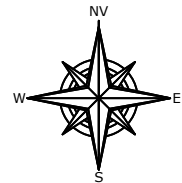
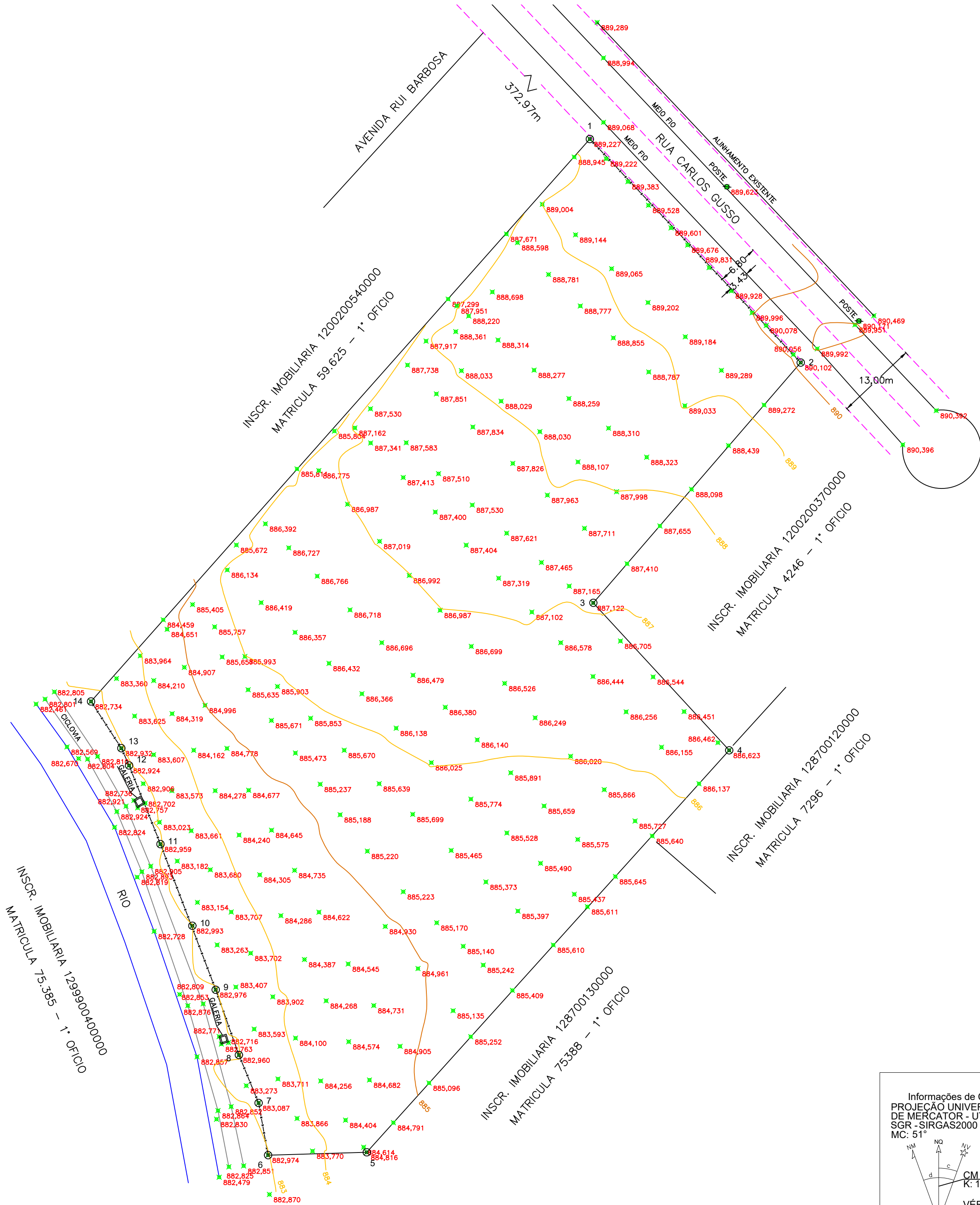


CNM 079970.2.0075386-55

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



QUADRO DE COORDENADAS					
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância
1	2	7.175.302,174	682.038,677	136°40'02"	49,19 m
2	3	7.175.266,396	682.072,431	220°48'10"	50,80 m
3	4	7.175.227,944	682.039,237	137°21'58"	32,10 m
4	5	7.175.204,330	682.060,977	222°02'28"	86,63 m
5	6	7.175.139,993	682.002,964	268°20'46"	15,80 m
6	7	7.175.139,537	681.987,172	349°43'07"	8,49 m
7	8	7.175.147,889	681.985,657	337°40'36"	8,30 m
8	9	7.175.155,563	681.982,506	340°24'28"	11,08 m
9	10	7.175.166,006	681.978,789	339°58'42"	10,91 m
10	11	7.175.176,253	681.975,055	338°39'16"	14,03 m
11	12	7.175.189,316	681.969,950	338°14'22"	13,56 m
12	13	7.175.201,907	681.964,924	335°50'44"	3,03 m
13	14	7.175.204,672	681.963,684	327°01'49"	8,91 m
14	1	7.175.212,149	681.958,834	41°34'11"	120,33 m
Área: 9.316,21 m²					
Perímetro: 433,16 m					

TODAS AS COTAS, ÁREAS E CONFRONTAÇÕES, SÃO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO PROPRIETÁRIO;
O REFERIDO IMÓVEL ENCONTRA-SE GEORREFERENCIADO SOB O SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO - SGB, REFERENCIADO AO DATUM SIRGAS 2000 - FUSO 22J - MERIDIANO CENTRAL 51°.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANALTIMÉTRICO
MATRICULA 75.386 - 1º OFÍCIO



RCS ENGENHARIA
Projetos e Consultoria
Tel: (41) 99950-2360

RESPONSÁVEL TÉCNICA:

Técnica Agrimensora - CLAUDIA LIMA DE SOUZA - CRT-BR/RNP 02081403951
CREDENCIAMENTO INCRA - CSFO

LOCAL:

ÁGUAS BELAS - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - P R

PROPRIETÁRIO:

VRI IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO EIRELI
CNPJ: 17.900.658/0001-52

ÁREA TOTAL

9.316,21 m²

DATA

MARÇO/25

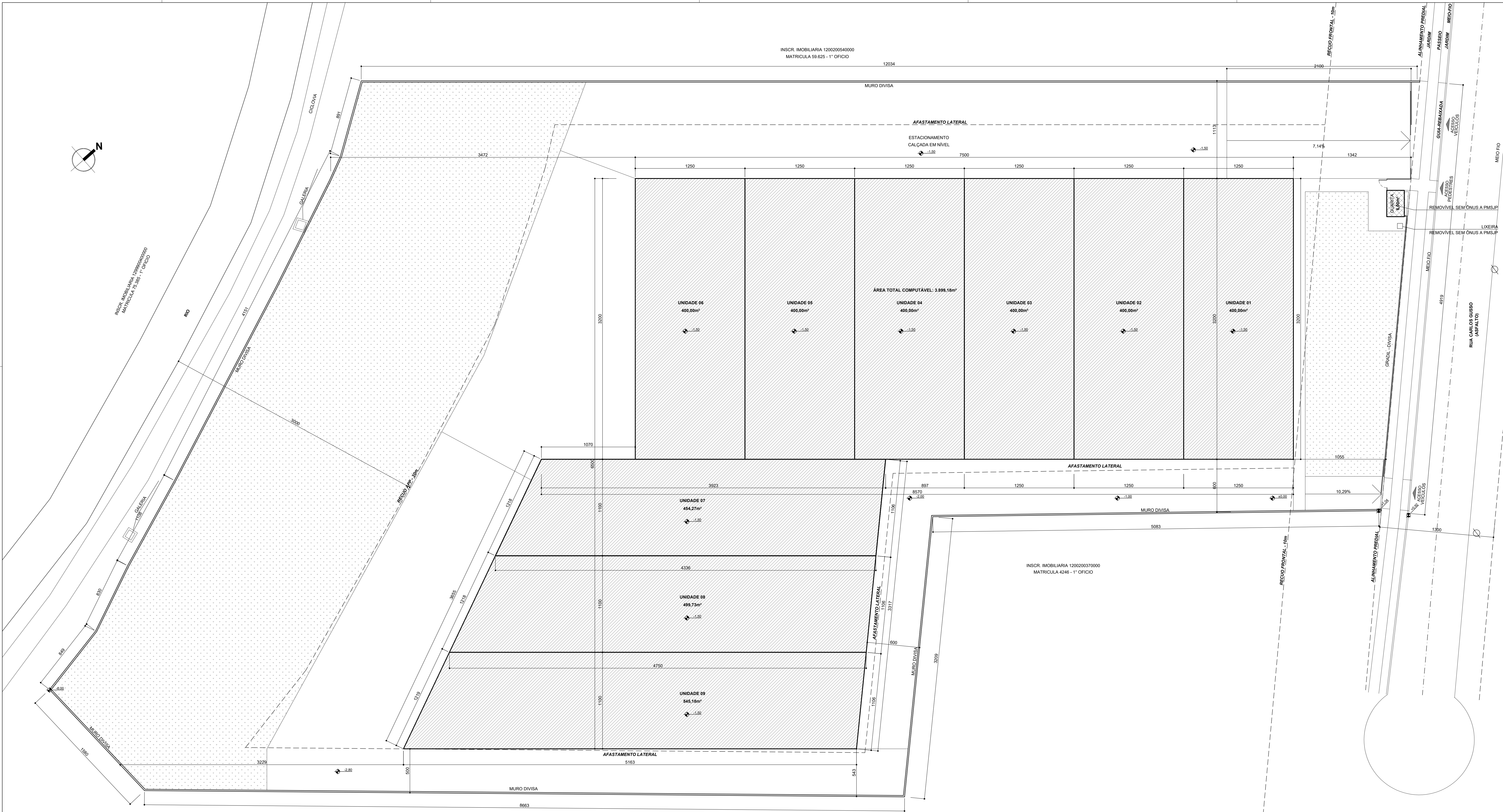
ESCALA

1/500

PRANCHA

ÚNICA

Informações de Coordenadas
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR - UTM
SGR - SIRGAS2000
MC: 51°
CM-00°47'00.657726"
K: 1.000003867
VÉRTICE: GD9-M-1459
Lat.: 25°44'53.515" S
Long.: 49°11'48.794" W



ESTATÍSTICA		
UNIDADE 01	400,00	m²
UNIDADE 02	400,00	m²
UNIDADE 03	400,00	m²
UNIDADE 04	400,00	m²
UNIDADE 05	400,00	m²
UNIDADE 06	400,00	m²
UNIDADE 07	454,27	m²
UNIDADE 08	496,73	m²
UNIDADE 09	545,18	m²
QUARTO	6,00	m²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL:	3.898,18	m²
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL:	6,00	m²
ÁREA TOTAL GLOBAL:	3.905,18	m²
ÁREA DO TERRENO:	9.317,54	m²
ÁREA DE PROJEÇÃO:	3.905,18	m²
TAXA DE OCUPAÇÃO:	41,91	%
ÁREA PERMEÁVEL:	4.560,03	m²
TAXA DE PERMEABILIDADE:	48,94	%
CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO:	0,42	
ALTURA MÁXIMA:	10,50	m
RECULO LEGAL PARA A RUA CARLOS GUSO:	10,00	m
Nº DE VAGAS NORMAIS	70	

LEGENDA DE HACHURAS	
	ÁREA COMPUTÁVEL
	ÁREA NÃO-COMPUTÁVEL
	GRAMA

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSER DO TERRENO" (CONFORME ARTIGO 27 DA LEI 105/2016 E ALTERAÇÕES)

INFRAESTRUTURA EXISTENTE				
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL				
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR				
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR				
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA				
PAVIMENTAÇÃO DA RUA EM ASFALTO				
INDICAÇÃO FISCAL: 12.002.0055.0000	ZONEAMENTO: ZESI	LOTE: D003	QUADRA:	PLANTA:

CONSTRUÇÃO DE 09 UNIDADES DE SERVIÇO 03 - GALPÕES DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA EM MATERIAL MISTO (ALVENARIA E METAL)

PROPRIETÁRIO VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP - CNPJ: 19.370.630/0001-86	
ENDEREÇO OFICIAL Rua Carlos Gusso, s/nº - Águas Belas, São José dos Pinhais / PR	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 12.002.0055.0000
CONTEÚDO DA PRANCHETA Situação Quadro de Áreas e Estatística	Nº DA PRANCHETA 01/04
AUTOR DO PROJETO Rafael Skrypaev Donini, Engen. Civil, CREA-PR 143520/D Donini&Andrezevez Eng.LTDA.CNPJ:34.163.858/0001-60	RESPONSÁVEL EXECUÇÃO Rafael Skrypaev Donini, Engen. Civil, CREA-PR 143520/D Donini&Andrezevez Eng.LTDA.CNPJ:34.163.858/0001-60

ESPAÇO RESERVADO PARA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SITUAÇÃO

ESCALA 1:175

LEGENDA DE HACHURAS

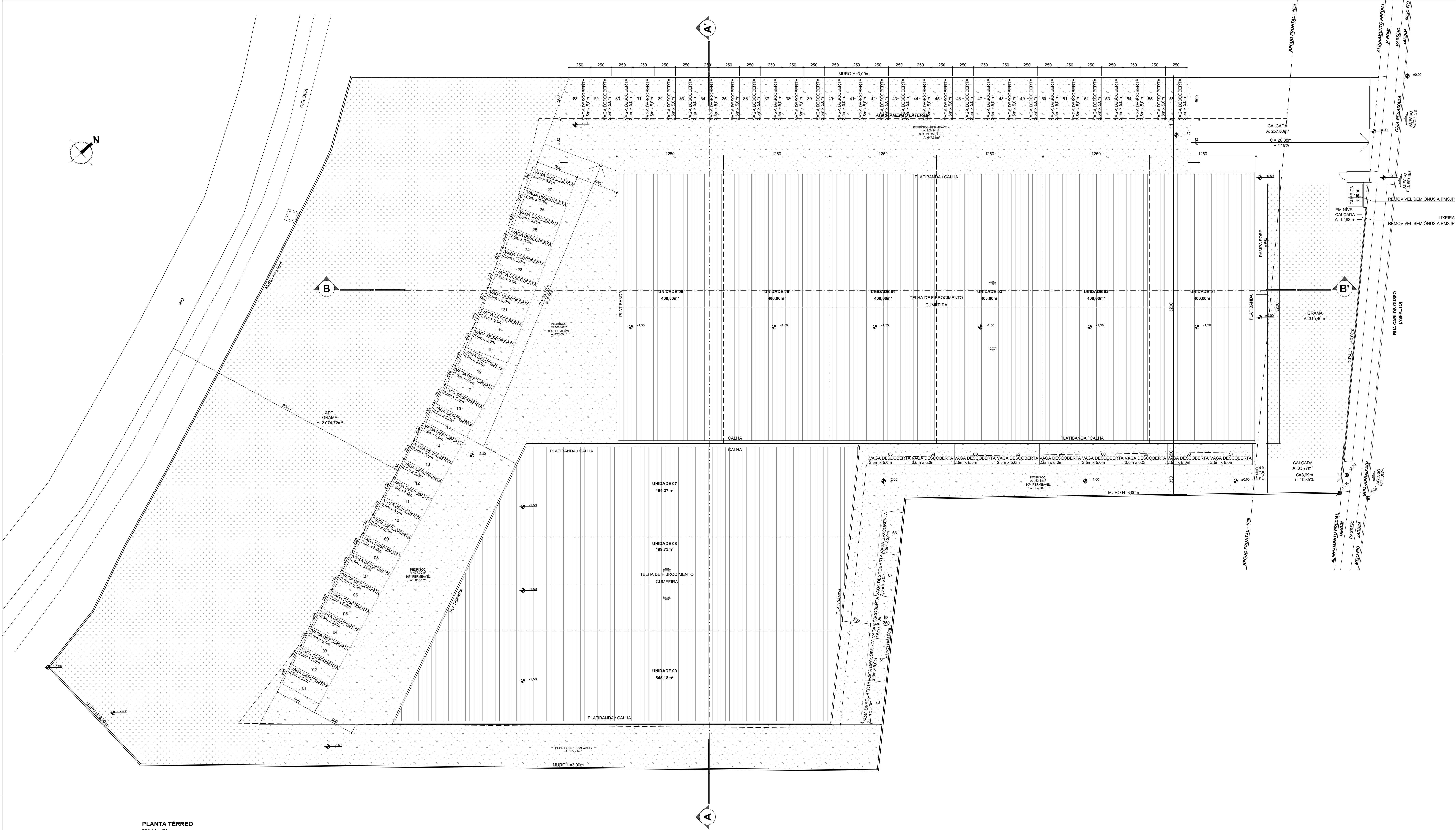
	ÁREA COMPUTÁVEL
	ÁREA NÃO-COMPUTÁVEL

INSCR. IMOBILIÁRIA 128700130000
MATRICULA 75388 - 1º OFÍCIO

INSCR. IMOBILIÁRIA 128700120000
MATRICULA 7296 - 1º OFÍCIO

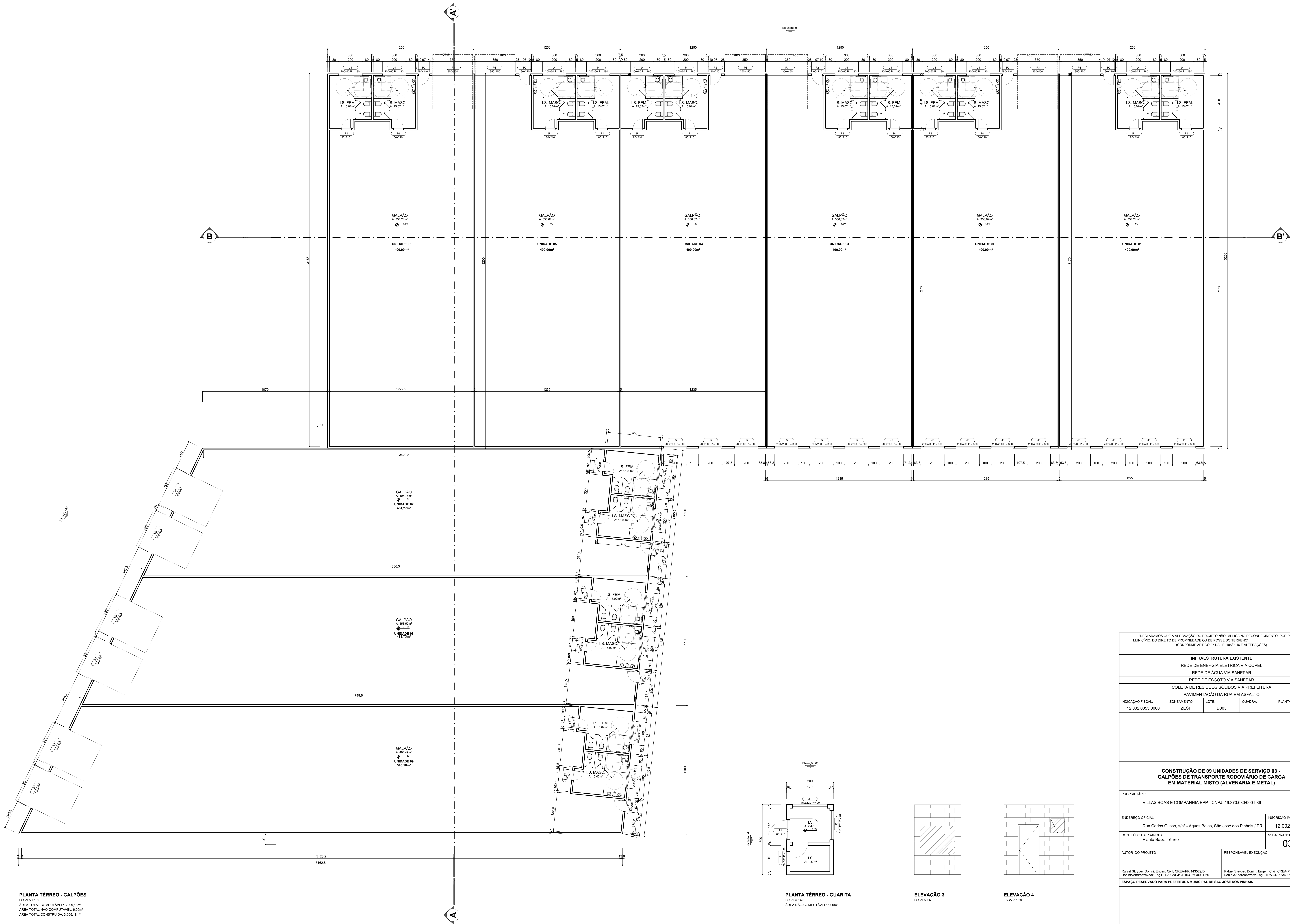
INSCR. IMOBILIÁRIA 120200540000
MATRICULA 59 625 - 1º OFÍCIO

12034



PLANTA TÉRREO
ESCALA 1:175

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO" (CONFORME ARTIGO 27 DA LEI 10520/16 E ALTERAÇÕES)				
INFRAESTRUTURA EXISTENTE				
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL				
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR				
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR				
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA				
PAVIMENTAÇÃO DA RUA EM ASFALTO				
INDICAÇÃO FISCAL: 12.002.0055.0000	ZONEAMENTO: ZESI	LOTE: D003	QUADRA:	PLANTA:
CONSTRUÇÃO DE 09 UNIDADES DE SERVIÇO 03 - GALPÕES DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA EM MATERIAL MISTO (ALVENARIA E METAL)				
PROPRIETÁRIO VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP - CNPJ: 19.370.630/0001-86				
ENDEREÇO OFICIAL Rua Carlos Gussio, s/nº - Águas Belas, São José dos Pinhais / PR			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 12.002.0055.0000	
CONTEÚDO DA PRANCHETA Implantação com Planta de Cobertura Quadro de Áreas e Estatística			Nº DA PRANCHETA 02/04	
AUTOR DO PROJETO		RESPONSÁVEL EXECUÇÃO		
Rafael Skrypaev Donini, Engen. Civil, CREA-PR 143529/D Donini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ.34.163.959/0001-60			Rafael Skrypaev Donini, Engen. Civil, CREA-PR 143529/D Donini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ.34.163.959/0001-60	
ESPAÇO RESERVADO PARA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS				

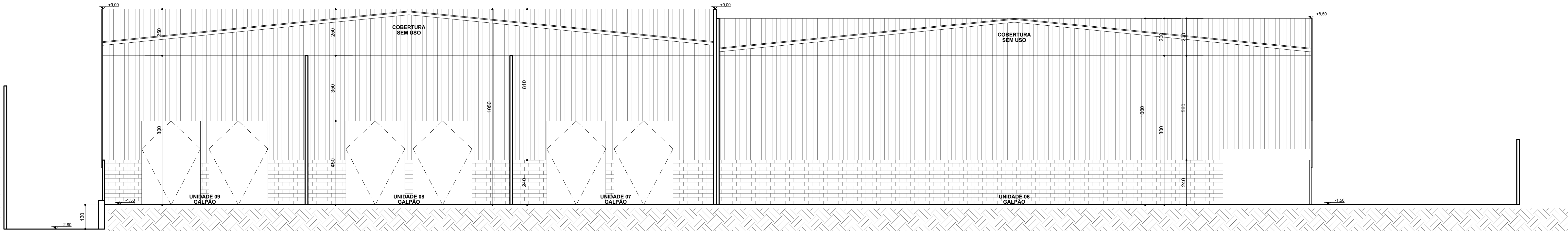


"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE DO TERRENO" (CONFORME ARTIGO 27 DA LEI 10520/16 E ALTERAÇÕES)					
INFRAESTRUTURA EXISTENTE					
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL					
REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR					
REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR					
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA					
PAVIMENTAÇÃO DA RUA EM ASFALTO					
INDICAÇÃO FISCAL: 12.002.0055.0000	ZONAMENTO: ZESI	LOTE: D003	QUADRA:	PLANTA:	
CONSTRUÇÃO DE 09 UNIDADES DE SERVIÇO 03 - GALPÕES DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA EM MATERIAL MISTO (ALVENARIA E METAL)					
PROPRIETÁRIO VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP - CNPJ: 19.370.630/0001-86					
ENDEREÇO OFICIAL Rua Carlos Gussio, s/nº - Águas Belas, São José dos Pinhais / PR			INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 12.002.0055.0000		
CONTEÚDO DA PRANCHETA Planta Baixa Térreo			Nº DA PRANCHETA 03/04		
AUTOR DO PROJETO Rafael Skrypa Donini, Engen. Civil, CREA-PR 14329/D Dorini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ/34.163.959/0001-60		RESPONSÁVEL EXECUÇÃO Rafael Skrypa Donini, Engen. Civil, CREA-PR 14329/D Dorini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ/34.163.959/0001-60			
ESPAÇO RESERVADO PARA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS					

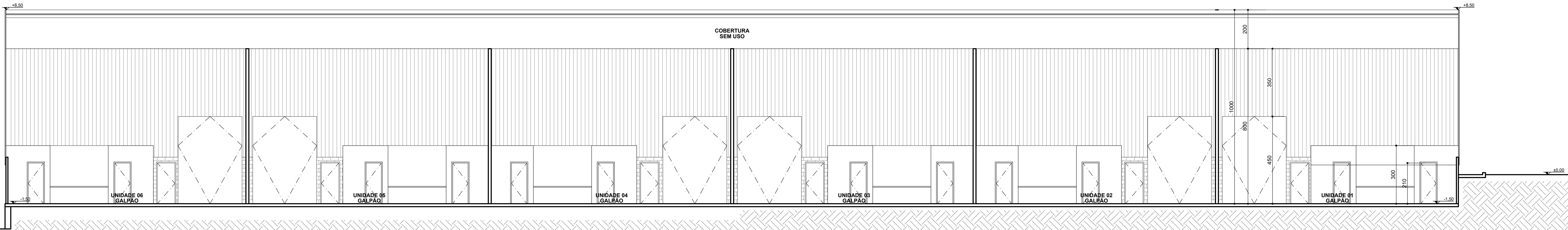
ESPECIFICAÇÕES

RELAÇÃO DE ABERTURAS

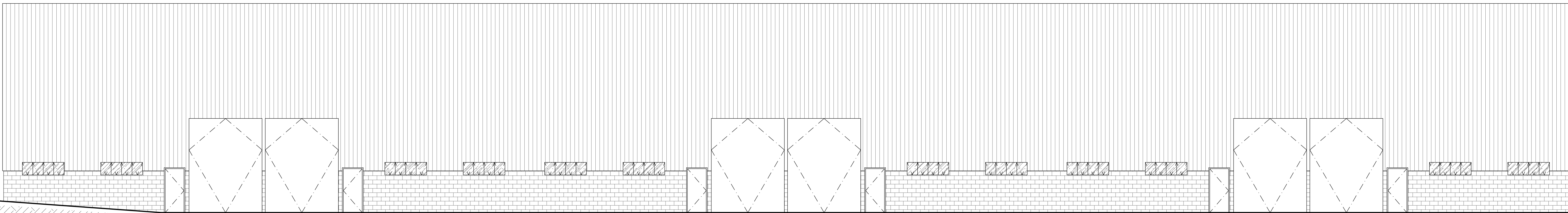
ITEM	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	MATERIAL	QTDE	OBSERVAÇÃO
PORTAS						
P1	60	210	-	MADEIRA	01	1 FOLHA ABRIR
P2	80	210	-	MADEIRA	19	1 FOLHA ABRIR
P3	90	210	-	ALUMÍNIO	09	1 FOLHA BASCULANTE
P4	350	450	-	ALUMÍNIO	12	1 FOLHA BASCULANTE
JANELAS						
J1	60	60	180	VIDRO	01	BASCULANTE
J2	115	120	90	VIDRO	01	FIXA
J3	150	120	90	VIDRO	01	FIXA
J4	200	60	180	VIDRO	18	FIXA
J5	200	200	300	VIDRO	15	FIXA



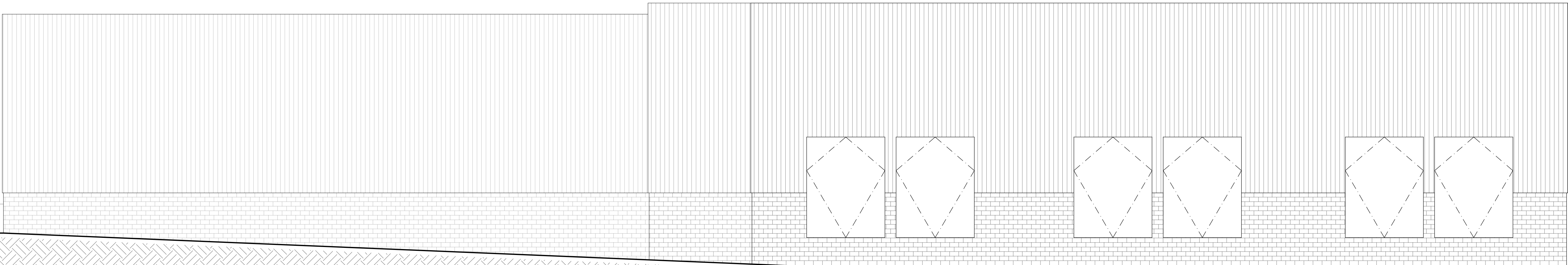
CORTE AA'
ESCALA 1:100



CORTE BB'
ESCALA 1:100



ELEVÇÃO 01
ESCALA 1:100



ELEVÇÃO 02
ESCALA 1:100

"DECLARAMOS QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DO MUNICÍPIO, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSO DO TERRENO"
(CONFORME ARTIGO 27 DA LEI 105/2018 E ALTERAÇÕES)

INFRAESTRUTURA EXISTENTE

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA VIA COPEL

REDE DE ÁGUA VIA SANEPAR

REDE DE ESGOTO VIA SANEPAR

COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS VIA PREFEITURA

PAVIMENTAÇÃO DA RUA EM ASFALTO

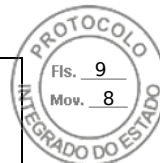
INDICAÇÃO FISCAL: 12.002.0055.0000	ZONAMENTO: ZES1	LOTE: D003	QUADRA:	PLANTA:
---------------------------------------	--------------------	---------------	---------	---------

CONSTRUÇÃO DE 09 UNIDADES DE SERVIÇO 03 - GALPÕES DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA EM MATERIAL MISTO (ALVENARIA E METAL)

PROPRIETÁRIO VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP - CNPJ: 19.370.630/0001-86	
ENDEREÇO OFICIAL Rua Carlos Gusso, s/nº - Águas Belas, São José dos Pinhais / PR	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 12.002.0055.0000
CONTEÚDO DA PRANCHA Cortes Elevações	Nº DA PRANCHA 04/04
AUTOR DO PROJETO Rafael Skrypaec Donini, Engen. Civil, CREA-PR 14329/D Donini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ:34.163.959/0001-60	RESPONSÁVEL EXECUÇÃO Rafael Skrypaec Donini, Engen. Civil, CREA-PR 14329/D Donini&Andrezevvez Eng.LTDA.CNPJ:34.163.959/0001-60

ESPAÇO RESERVADO PARA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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



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

01 CONTROLE

PROTOCOLO
25.456.557-1

VALIDADE
10/03/2027

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF)
Villas Boas E Companhia

CNPJ (PJ) / CPF (PF)
19.370.630/0001-86

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento

Rafael Donini Galpão Sjp

Categoria do empreendimento

Comercial

Endereço

Rua Carlos Gusso

Nº Predial

00

Município

São José dos Pinhais

Bairro

Águas Belas

Número de Lotes

01

Número de Economias

09

Número de Pavimentos

01

Este empreendimento se enquadra no item 2. do Manual de Projeto Hidrossanitário sendo necessária a liberação do projeto pela Sanepar.

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede implantada no passeio para atender o empreendimento.

Diâmetro (DN)

50

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento:

Rua Carlos Gusso

Material / Diâmetro:

PVC DN 50

Cota topográfica:

A ser definida em projeto

Pressão mínima (mca)

10

Pressão máxima (mca)

50

Endereço do ponto de interligação

Não se aplica

Observação:

O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.

É proibida a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios.

Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 da AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água.

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Área com atendimento existe rede coletora dentro do lote, em faixa não edificável, porém, é necessária a ampliação de rede até o coletor existente, também em faixa de servidão, conforme diâmetro informado ao lado, com extensão a ser definida através de levantamento in loco após análise do projeto.

Diâmetro (DN)

150

Obs.: Os custos das expansões de redes, da faixa de servidão e autorização de passagem, serão a expensas do empreendedor.

Observação:

As necessidades de reforços ou melhorias no sistema de esgotamento serão verificadas após análise do projeto e os custos serão a expensas do empreendedor.

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento:

Fundos do lote

Cota topográfica do ponto da ligação

A ser definida em projeto

Profundidade da rede no ponto da ligação (m):

A ser definida em projeto

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

Coletor existente em faixa de servidão não edificável dentro do lote

Observação:

A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento.

O empreendimento deverá ser atendido por ligação condominial.

É obrigatória a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

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

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



09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Local e data:
Curitiba, 09 de março de 2026.

Responsável pela análise	Engenheiro (a) Civil	Coordenador (a)	Gerente
<i>Assinado eletronicamente</i>	<i>Assinado eletronicamente</i>	<i>Assinado eletronicamente</i>	<i>Assinado eletronicamente</i>
Luciana Minikoski	Patrícia P. B. Paludo	Patrícia Paetzhold B. Paludo	Ernani José Ramme
GEMPL	GEMPL	GEMPL	GEMPL

Documento: **25.456.557.1_RafaelDoniniGalpaoSjp.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 09/03/2026 15:15 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 09/03/2026 20:20 Local: SANEPAR/11724, **Ernani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 10/03/2026 07:58 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **25.456.557-1** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 09/03/2026 15:15.



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

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



Protocolo: 01.20263669593020
Curitiba, 13 de Abril de 2026.

VILLAS BOAS E COMPANHIA
RUA CARLOS GUSSO, S/N -
CEP:
Ordem em Curso / PEP:

ORÇAMENTO DE OBRA NO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL

Identificação da Obra
Endereço: RUA CARLOS GUSSO, S/N
Bairro/Cidade: CENTRO / SAO JOSE DOS PINHAIS
Ofício: ATD 2222
Finalidade:
CUSTO ESTIMADO_Derivação em média tensão do alimentador Goias para atender 200kW em 13.8kV

Para atendimento à sua solicitação será necessária a execução de obra na rede de distribuição, cujo investimento será suportado integralmente pela COPEL, mediante aceitação das condições estabelecidas no Contrato de Obra, em anexo.

Os critérios para determinação das condições de atendimento estão consoantes à legislação e regulamentações vigentes, destacadamente a Lei Federal n.º 10.438/02, alterada pela Lei Federal n.º 10.762/03, e a Resolução ANEEL n.º 1.000/21, e respectivas alterações.

Estas condições serão asseguradas pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de emissão desta correspondência. Caso permaneça o seu interesse, deverá apresentar o referido Contrato de Obra, devidamente assinado, com firma reconhecida e assinatura de duas testemunhas identificadas, em qualquer unidade administrativa da COPEL ou enviar através do correio à área de Projetos e Obras de Curitiba no endereço informado no rodapé desta correspondência.

Importante: No caso de atendimento para unidades consumidoras com tensão maior que 2,3 Kv (Grupo A), o aceite da obra deve ser precedida, ainda, da assinatura do(s) Contrato(s) de Uso do Sistema de Distribuição (CUSD) e de Compra de Energia Regulada (CCER - quando aplicável) no prazo deste orçamento.

O prazo previsto para conclusão da obra é de até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de apresentação do Contrato de obras.

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

Adicionalmente, informamos que encontram-se disponíveis na Memória de Cálculo anexa a esta correspondência, o detalhamento da(s) obra(s) necessária(s) e seus respectivos custos, bem como de eventuais valores passíveis de reembolso pela COPEL, caso haja a opção de contratação particular para sua execução.

Atenciosamente,

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

Recebido em ____/____/____



CONTRATO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRA QUE ENTRE SI CELEBRAM A COPEL E VILLAS BOAS E COMPANHIA

A COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A, concessionária do serviço público federal de distribuição de energia elétrica, com sede na Rua José Izidoro Biazetto, n.º 158, Bloco "C", Bairro Mossunguê, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.368.898/0001-06 e a seguir designada apenas COPEL, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, e VILLAS BOAS E COMPANHIA, inscrita no CNPJ 19.370.630/0001-86, com endereço à RUA CARLOS GUSSO, n.º S/N, na cidade de, Estado, doravante denominado CONTRATANTE, por meio de seu representante abaixo assinado, celebram este Contrato que se regerá pela legislação e regulamentação aplicáveis, assim como pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

Carta-orçamento - Documento pelo qual a CONTRATADA informará ao CONTRATANTE o custo das obras na rede de distribuição, o Encargo de Reserva de Capacidade no sistema de distribuição, o Encargo de Responsabilidade da Distribuidora e a Participação financeira, quando houver, bem como os prazos de atendimento ao pedido de ligação/aumento de carga solicitado.

Contrato de Adesão - Instrumento contratual destinado a formalizar as relações entre a distribuidora e o responsável por unidade consumidora do grupo B.

Contrato de Fornecimento - Instrumento contratual destinado a formalizar as relações entre a distribuidora e o responsável por unidade consumidora do grupo A.

Custo da Obra - É o valor orçado compreendendo os gastos com materiais, mão-de-obra própria e de terceiros, necessários para a execução das obras.

Encargo de Reserva de Capacidade no sistema de distribuição (ERC) - É a participação da COPEL, quando aplicável, sobre o valor dos materiais que implicam em reserva de capacidade no sistema de distribuição, calculada a partir da proporção entre a demanda a ser acrescida pelo consumidor em relação a capacidade nominal de cada um destes materiais.

Encargo de Responsabilidade da Distribuidora (ERD) - É a participação da COPEL, quando aplicável, no investimento necessário à realização da obra de atendimento à solicitação do consumidor, calculada a partir da demanda a ser acrescida pelo mesmo no sistema de distribuição.

Participação Financeira - É a participação do consumidor, quando aplicável, no custo da obra para seu atendimento ou a ele atribuível.

Unidade Consumidora - Conjunto composto por instalações, ramal de entrada, equipamentos elétricos, condutores e acessórios, incluída a subestação, quando do fornecimento em tensão primária, caracterizado pelo recebimento de energia elétrica em apenas um ponto de entrega, com medição individualizada, correspondente a um único consumidor e localizado em uma mesma propriedade ou em propriedades contíguas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

O presente Contrato tem por objeto regular a execução da obra para o atendimento ao pedido de ligação/aumento de carga sob protocolo nº 01.20263669593020 e conforme projeto nº 1722557, visando atender exclusivamente às instalações do CONTRATANTE, situada na RUA CARLOS GUSSO S/N, CENTRO, , SAO JOSE DOS PINHAIS, , para desenvolver a seguinte atividade:



CLÁUSULA TERCEIRA - CUSTO DA OBRA E PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA

A Participação Financeira atribuível ao CONTRATANTE para execução da obra a que se refere a CLÁUSULA SEGUNDA é de:

(+) Custo referente a obra no sistema de distribuição	R\$	15.519,63
(-) Encargo de Reserva de Capacidade no sistema de distribuição - ERC	R\$	0,00
(=) Custo da obra para o atendimento	R\$	15.519,63
(-) Encargo de Responsabilidade da Distribuidora (ERD)	R\$	15.519,63
(=) Participação financeira de responsabilidade do CONTRATANTE	R\$	0,00

CLÁUSULA QUARTA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do valor correspondente à participação financeira do CONTRATANTE, constante na CLÁUSULA TERCEIRA, poderá ser efetuado à vista ou parcelado, de acordo com as condições a serem aprovadas pela COPEL.

Parágrafo Primeiro - O não pagamento pelo CONTRATANTE até o vencimento de qualquer nota fiscal/fatura referente a participação financeira de sua responsabilidade implicará na correção do valor com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescido de 1% (um por cento) ao mês, de forma pró-rata die, e incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o seu valor.

Parágrafo Segundo - Caso a COPEL recorra aos meios judiciais ou a serviços de cobrança executados por terceiros, o CONTRATANTE será responsável por todas as despesas de cobrança, e respectivos honorários advocatícios, custas judiciais, extrajudiciais e administrativas a que der causa.

CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA E PRAZOS DE EXECUÇÃO

O presente CONTRATO vigorará até a conclusão final das obras e manterá sua eficácia até que todas as obrigações financeiras das partes estejam satisfeitas, inclusive a decorrente do previsto no Parágrafo Único da CLÁUSULA ONZE.

Parágrafo Primeiro - A obra será concluída dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de pagamento, pelo CONTRATANTE, da primeira parcela da participação financeira e assinatura deste Contrato pelas partes.

Parágrafo Segundo - Não havendo participação financeira por parte do CONTRATANTE, o prazo será contado a partir da data de assinatura deste Contrato.

Parágrafo Terceiro - O prazo estabelecido para conclusão das obras será suspenso, quando:

- a) o CONTRATANTE não apresentar as informações, autorizações, licenças ou quaisquer outros documentos emitidos pelos órgãos competentes, de sua responsabilidade, que permitam a realização das obras;
- b) o CONTRATANTE não tiver executado as obras sob sua responsabilidade, desde que tais obras inviabilizem a execução das obras pela COPEL;
- c) não forem obtidas licenças, autorizações ou aprovações de responsabilidade da COPEL junto aos órgãos competentes, bem como a servidão de passagem ou via de acesso necessária à execução dos trabalhos;
- d) não for efetuado o pagamento de qualquer dos valores sob sua responsabilidade;
- e) em caso fortuito e/ou de força maior.



CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA COPEL

Constituem obrigações fundamentais da COPEL:

- a) Prestar informações adicionais, dirimir dúvidas e orientar sobre os casos omissos sempre que solicitado pelo CONTRATANTE;
- b) Atender aos prazos estabelecidos na CLÁUSULA QUINTA;
- c) Comunicar a conclusão da obra ao CONTRATANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Constituem obrigações fundamentais do CONTRATANTE:

- a) Tomar ciência e dar o aceite ao orçamento da obra;
- b) Prestar quaisquer informações à COPEL, bem como fornecer todos os documentos, licenças, autorizações, entre outros de sua responsabilidade, necessários a consecução da obra;
- c) Efetuar o pagamento de todos os valores sob sua responsabilidade, conforme indicado na CLÁUSULA TERCEIRA;
- d) Efetuar a ligação da unidade consumidora ou aumento de carga no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da comunicação de conclusão da obra pela COPEL;
- e) Manter o Contrato de Fornecimento ou de Adesão, conforme o caso, a ser firmado com a COPEL, por um período mínimo de 12 (doze) meses ou outro definido em contrato;
- f) Autorizar o ingresso na propriedade, onde está localizada a unidade consumidora, de empregados ou prepostos da COPEL que tenha como objetivo a execução da obra, bem como para a futura operação e manutenção da rede de distribuição construída;
- g) Autorizar a passagem da rede de distribuição pela propriedade rural, quando for o caso, para viabilizar o atendimento à unidade consumidora, bem como permitir a extensão dessa rede para atendimento a outras unidades consumidoras mediante o uso das seguintes faixas de servidão:
 - g1) Faixa de segurança de 15 (quinze) metros de cada lado, a partir do eixo central, região em que fica vedado o plantio de árvores exóticas e nativas de grande porte, conforme Art. 1º da Lei Estadual 20.081/2019.
 - g2) Faixa de 7,5m de cada lado, a partir do eixo central, região em que fica vedado a construção de edificações e assemelhados.
- h) Limitar-se ao plantio de culturas rasteiras e abster-se de construir edificações e assemelhados na faixa de servidão da rede de distribuição, favorecendo a segurança de pessoas e bens e assegurando a adequada operacionalidade da rede elétrica.

CLÁUSULA OITAVA - RESCISÃO CONTRATUAL

O CONTRATO poderá ser rescindido nas seguintes condições:

- a) por acordo entre as partes;
- b) por eventos que o torne material ou formalmente inexecutável;



- c) por motivo de força maior ou caso fortuito;
- d) por iniciativa do CONTRATANTE;
- e) pela falta da apresentação, por parte do CONTRATANTE, dos documentos, licenças, autorizações, entre outros de sua responsabilidade, necessários a consecução da obra;
- f) por atraso ou falta de pagamento de qualquer dos valores sob a responsabilidade do CONTRATANTE.
- g) se o CONTRATANTE não efetuar a ligação da unidade consumidora ou aumento de carga, identificada na CLÁUSULA SEGUNDA, à rede elétrica no prazo de até 30 dias contados da data de comunicação da conclusão da obra pela COPEL.

Parágrafo Único - A eventual abstenção, por qualquer uma das partes, do uso das faculdades que lhe são asseguradas no presente Contrato, não configura renúncia definitiva aos seus direitos.

CLÁUSULA NONA - RESSARCIMENTO DOS CUSTOS

Caberá o ressarcimento, por parte do CONTRATANTE, dos custos realizados com a obra a que se refere a CLÁUSULA SEGUNDA, da seguinte forma:

- a) Pelo custo integral previsto na CLÁUSULA DÉCIMA, se a rescisão ocorrer após a comunicação de conclusão da obra; ou
- b) Pelo custo efetivamente realizado até o momento da rescisão, acrescido do custo a realizar em função da desmobilização da obra, se a desistência ocorrer antes da comunicação de conclusão da obra.

Parágrafo Primeiro - Em ambos os casos previstos no caput desta cláusula, o custo será reajustado pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês a partir da data de apresentação do orçamento da obra ao CONTRATANTE até a data do efetivo pagamento, abatendo os valores efetivamente pagos.

Parágrafo Segundo - Nos casos de rescisão pelas condições previstas nos itens "d", "e", "f" e "g" da CLÁUSULA OITAVA, sobre o valor apurado do ressarcimento incidirá multa de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA - DO VALOR DO CONTRATO

Dá-se ao presente CONTRATO o valor do Custo Total da Obra que é de R\$ 15.519,63 (quinze mil quinhentos e dezenove Reais e sessenta e tres centavos).

Parágrafo Único - Os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato transmitem-se aos sucessores das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFORMAÇÕES DO CONSUMIDOR, DOS VALORES COMPLEMENTARES

Os valores constantes da CLÁUSULA TERCEIRA foram calculados a partir das informações prestadas pelo CONTRATANTE na elaboração da carta-orçamento, tais como características das instalações, carga, demanda, atividade a ser exercida, entre outras.

Parágrafo Único - Se no período definido na CLÁUSULA SÉTIMA, alínea "e", a média do consumo ou a demanda média se situar abaixo do valor definido e informado pelo CONTRATANTE, os valores referentes ao Encargo de Responsabilidade da Distribuidora e a Participação Financeira do CONTRATANTE serão recalculados, podendo gerar valores complementares a serem pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - TÍTULO EXECUTIVO



O CONTRATANTE reconhece este contrato como título executivo, na forma do artigo 784, III do Código de Processo Civil, para efeito de cobrança de todos os valores, inclusive aqueles apurados mediante simples cálculo aritmético.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito, de comum acordo entre as partes, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca a que pertence a sede do Departamento de Projetos e Obras de Umuarama, para dirimir as questões decorrentes da execução do presente Contrato.

E por se acharem justas e acordadas, as partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas nomeadas e assinadas.

Curitiba, 13 de Abril de 2026.

Pela COPEL DISTRIBUIÇÃO S.A.

Pelo CONTRATANTE

Aprovado Eletronicamente

Nome: MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS

Nome representante legal:

VEPCTA - GER EXEC PROJET REDES CURITIBA

CPF:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



MEMÓRIA DE CÁLCULO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA

SOLICITANTE(S)

Nome	Código Cliente CIS	Código UC Cliente
VILLAS BOAS E COMPANHIA	74973540	UC 4125506

DADOS DO ATENDIMENTO

Protocolo: 01.20263669593020 Tipo de Processo : Atendimento ao consumidor - Contrato

Sistema / Rede de Distribuição : Aérea

Tipo de Atendimento : Com cálculo de participação financeira

Finalidade da obra: CUSTO ESTIMADO_Derivação em média tensão do alimentador Goias para atender 200kW em 13.8kV

ORÇAMENTO DAS OBRAS

Descrição	Material Aplicado (R\$)	Material Salvado (R\$) *	Mão de Obra (R\$)	Custo Total da Obra (R\$)
Rede de Distribuição Aérea	268,22	0,00	251,41	519,63
Outros custos	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
Total:	268,22	0,00	15.251,41	15.519,63

* Valor considerado de acordo com critérios de depreciação dos ativos para fins de orçamento da Copel.

INVESTIMENTOS DA COPEL

Encargo de Reserva de Capacidade - ERC

Valor referente à proporção do custo dos itens com reserva de capacidade atribuível à Copel, limitado à diferença entre os valores de Materiais Aplicados e Salvados no projeto, quando houver.

Valor Final do ERC (R\$)** : 0,00

** Valor limitado ao custo total das obras necessárias.

Encargo de Responsabilidade da Distribuidora - ERD

Valor correspondente à participação da Copel nas obras necessárias, quando aplicável, calculado a partir da demanda a ser acrescida pelo cliente.

Subgrupo/Estrutura Tarifária	Disjuntor (A)	Quantidade	Demanda Acrescida (kW)	Fator K (R\$/kW)	Valor Máximo ERD (R\$)	Demanda Mínima Grupo A (kW)
A4 13,8 KV VERDE		0	200.00	632.61	126522.00	24.53

Valor Final do ERD (R\$)** : 15.519,63

** Valor limitado ao custo total das obras necessárias, já deduzido o valor correspondente ao ERC, quando houver.

Demanda (kW): Também denominado de "Montante de Uso do Sistema de Distribuição - MUSD", é o valor correspondente à demanda acrescida pelo cliente, considerada para o cálculo do ERD.

Fator K: Valor homologado pela Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL para utilização no cálculo do ERD pela Copel, calculado a partir dos valores da Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição - TUSD.

PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA

Considerando os cálculos apresentados neste documento, o valor da participação financeira a ser pago pelo solicitante para este atendimento e formalizado por meio da correspondência em anexo é de:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA**R\$ 0,00****EXECUÇÃO DA OBRA POR PARTICULAR**

De acordo com a regulamentação vigente do setor elétrico, o solicitante poderá optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da Copel para execução da obra objeto deste atendimento.

Neste caso, deverão ser observadas as condições definidas no Manual de Instruções Técnicas - MIT 162601 - Projeto e Construção de Redes de Distribuição por Particular, disponível em www.copel.com, através do caminho: O que você procura? / Fornecedores e parceiros / 05 Normas e manuais / Normas e Manuais de Projetos, Manutenção e Operação de Redes de Distribuição / Manual de Instrução Técnica - MIT / MIT 162601 - Obra por Particular.

Optando por esta modalidade de "Execução de Obra por Particular", e mantidas as características e condições previstas inicialmente para este atendimento (tipo de ligação, demanda, projeto, entre outras), a Copel poderá reembolsar o menor valor entre aquele comprovado pela nota fiscal apresentada pelo solicitante e os valores máximos relacionados abaixo:

ERD/ERC	R\$ 15.519,63
VALOR LIMITE P/ REEMBOLSO	R\$ 15.519,63

OBSERVAÇÕES:

Responsável pelo cálculo:

Emitido por ALLYNE SILVA DE MELO

Aprovador:

Aprovado Eletronicamente

ALLYNE SILVA DE MELO

STPSJP - ST PROJETOS SAO JOSE PINHAIS

MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS

GER EXEC PROJET REDES CURITIBA

Atualização de dados para cálculo do ERD (Resolução Homologatória Aneel N° 3.472/2025): 11/08/2025 - 07:57

Cálculo aprovado em: 13/04/2026 - 19:16

Emissão: 13/04/2026 - 22:44

Protocolo Digital - Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil**PGRCC**

Este plano atende a Lei Municipal nº 958 de 13 de novembro de 2006 que institui o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil do Município de São José dos Pinhais e o Decreto Municipal nº 2.378, de 23 de setembro de 2008 que Regulamenta a Lei nº 958/2006.

Siglas utilizadas:

CVCO - Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra
MTR - Manifesto de Transporte de Resíduos
PGRCC - Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil

RCC - Resíduos da Construção Civil
SEMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SEMU - Secretaria Municipal de Urbanismo
RGRCC - Relatório de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil

1. IDENTIFICAÇÃO**DO PROPRIETÁRIO GERADOR**

Pessoa Física	Nome completo (Proprietário):	
	RG:	CPF(MF):
Empresa	Razão social: VILLAS BOAS E COMPANHIA - EPP	
	Nome fantasia:	CNPJ: 19.370.630/0001-86
	Responsável legal: Rodolfo Henrique Bertoluci Villas Boas	
Endereço: Rodovia BR 376		nº: 25460
Bairro: Contenda		Município: São José dos Pinhais
Tel. Fixo: (41) 3283-1755		Tel. Celular: (41)9978-0184

DO EMPREENDIMENTO GERADOR

Empreendimento: Construção de 09 unidades de serviço 03 -galpões de transporte rodoviário de carga em material misto (alvenaria e metal)		
Endereço: Rua Carlos Gusso		nº: S/N
Bairro: Águas Belas		Município: São José dos Pinhais
Indicação Fiscal: 12.002.0055.0000		
Título da Obra: Construção de 09 unidades de serviço 03 -galpões de transporte rodoviário de carga em material misto (alvenaria e metal)		
Construção		Demolição
Área a Construir (m²): 3905,18		Área a Demolir (m²):
Nº Pavimentos: 1		Nº Pavimentos:
☐ Alvenaria ☐ Madeira ☒ Misto		☐ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Misto
☐ Outro (especificar):		☐ Outro (especificar):
Data de solicitação do alvará para obra: 01/04/2026		
Observação: Os volumes de resíduos foram estimados considerando o sistema construtivo em pré-moldado de concreto, com baixo índice de perdas (≈2%), e incluindo a geração específica de madeira proveniente da execução de formas de baldrame do muro perimetral, resultando em quantitativos compatíveis com obras industrializadas de baixa geração de RCC		

2. GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Responsável técnico pela elaboração do PGRCC: THANIA HASSE BOGONI		Nº Conselho de Classe: CAU/BR A 73.476-4
Empresa responsável: BOGONI & OBARA ARQUITETURA SS		
Endereço: RUA ZACARIAS ALVES PEREIRA		nº: 347
Bairro: ARISTOCRATA		Município: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
E-mail: thania@bogonieobara.com.br		Tel. Fixo: 413081-3300
		Tel. Celular: 4199203-5684
Responsável técnico pela implementação do PGRCC: THANIA HASSE BOGONI		Nº Conselho de Classe: CAU/BR A 73.476-4

3. CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DOS RCC

Resíduo		QUANTIDADE (m³)		
Classe	Tipo	Construção	Demolição	TOTAL
A	Solos (terra)/ Volume solto	14,00		14,00
	Componentes cerâmicos	0,80		0,80
	Pré-moldados em concreto	7,30		7,30
	Argamassa	1,20		1,20
	Material asfáltico	0,00		0,00
	Outros (especificar):	0,00		0,00
	TOTAL Classe A	23,30		23,30
B	Plásticos	1,00		1,00
	Papel/papelão	0,60		0,60
	Metais	2,00		2,00
	Vidros	0,15		0,15
	Madeiras	7,00		7,00
	Gesso	0,10		0,10
	Outros (especificar):	0,06		0,06
	TOTAL Classe B	10,91		10,91
C	Especificar: Sacos de cimento	1,60		1,60
	TOTAL Classe C	1,60		1,60
D	Tintas			
	Solventes			
	Óleos			
	Materiais que contenham amianto			
	Outros materiais contaminados (esp.):			
	TOTAL Classe D			
TOTAL (A + B + C + D)				

Os **RCC** deverão ser previamente segregados no local da obra de acordo com a Classe.

Observações:

4. REUTILIZAÇÃO OU RECICLAGEM DOS RCC NA OBRA

Resíduo		PROCESSO / APLICAÇÃO LOCAL A SER DESTINADO	QUANTIDADE (m³)
Classe	Tipo		
A	Solos (terra)/ Volume solto		
	Componentes cerâmicos		
	Pré-moldados em concreto		
	Argamassa		
	Material asfáltico		
	Outros (esp.):		
	Total Classe A a ser reutilizado		
B	Plásticos		
	Papel/papelão		
	Metais		
	Vidros		
	Madeiras		
	Gesso		
	Outros (esp.):		
	Total Classe B a ser reutilizado		

No caso de doação o requerente deverá anexar a Declaração de Doação no **RGRCC** conforme modelo disponível na página da **SEMMA**.

5. ACONDICIONAMENTO

Resíduo		LOCAL E FORMA DE ACONDICIONAMENTO	QUANTIDADE (m³)
Classe	Tipo		
A	Solos (terra)/ Volume solto	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	14,00
	Componentes cerâmicos	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,80
	Pré-moldados em concreto	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	7,30
	Argamassa	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	1,20
	Material asfáltico	NÃO SE APLICA	0,00
	Outros (especificar):		
B	Plásticos	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	1,00
	Papel/papelão	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,60
	Metais	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	2,00
	Vidros	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,15
	Madeiras	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	7,00
	Gesso	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,10
	Outros (especificar):	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,06
C	Especificar: SACOS DE CIMENTO	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	1,60
D	Tintas	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,02
	Solventes	CAÇAMBAS NO INTERIOR DO LOTE	0,08
	Óleos	NÃO SE APLICA	0,00
	Materiais que contenham amianto	NÃO SE APLICA	0,00
	Outros materiais contaminados (especificar):		
Observação:			

Data: 14/04/2026

FOLHA ESTATÍSTICA

DIMENSIONAMENTO DOS RESERVATÓRIOS DE CONTENÇÃO DE CHEIAS E RACIONALIZAÇÃO

1. DADOS DA OBRA				
Nome Proprietário: VILLAS BOAS E COMPANHIA EPP			CPF / CNPJ: 19.370.630/0001-86	
Endereço da Obra: Rua Carlos Gusso			Nº: S/N	Complemento:
Bairro: Águas Belas	Município: São José dos Pinhais	UF: PR	CEP: 83040-630	
Tipo da Obra: (Conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo) CONSTRUÇÃO DE 09 UNIDADES DE SERVIÇO 03				
Nº da Inscrição Imobiliária: (Formato xx.xxx.xxxx.xxxx-xx) 1200200550000		Matrícula: (Registro de Imóveis) 75.386	Circunscrição/Ofício: (Registro de Imóveis) 1º ofício	
2. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO				
Nome Completo THANIA HASSE BOGONI		Título Profissional ARQUITETA	Nº Registro CAU/BR A73476-4	
Nº ART ou RRT :	E-mail : thania.bogoni@gmail.com	Celular : 41992035684	Telefone Fixo : 3081-3300	
3. TABELA DE ÁREAS - PERMEÁVEIS / IMPERMEÁVEIS - PREENCHER CAMPOS EM VERDE				
Área Total do terreno: (Conforme Registro de Imóveis) :		9.317,54 m²		
TIPO DE PAVIMENTO / REVESTIMENTO	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA IMPERMEÁVEL (m²)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)
Área Construída Existente (Somente considerar áreas com CVCO)	0,00%	0,00	0,00	-
Área a Construir (Projeção do Pavimento Térreo, Central GLP, Guarita, etc)	0,00%	3.905,18	3.905,18	-
Paver	15,00%	0,00	0,00	0,00
Concregrama	50,00%	0,00	0,00	0,00
Paralelepípedo - sem rejunte	10,00%	0,00	0,00	0,00
Paralelepípedo - rejuntado	0,00%	0,00	0,00	-
Piso Drenante - (Máxima Taxa de Permeabilidade Permitida = 80%)		0,00	0,00	0,00
Pisos em Concreto	0,00%	357,29	357,29	-
Asfalto	0,00%	0,00	0,00	-
Pedrisco/brita - COM tráfego de veículos	80,00%	2.254,91	450,98	1.803,93
Pedrisco/brita - SEM tráfego de veículos	100,00%	365,91	-	365,91
Áreas de Muro	0,00%	44,06	44,06	-
Área da Casa de Bombas	0,00%	0,00	0,00	-
Área de Lixeira	0,00%	0,00	0,00	-
Área de Grama	100,00%	315,47	-	315,47
Área de Grama Sintética	0,00%	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	100,00%	2.074,72	0,00	2.074,72
*Outros tipos de pavimentos / revestimentos - (Especificar Taxa de Permeabilidade)		0,00	0,00	0,00
		ÁREAS TOTAIS	9.317,54	4.757,51
				4.560,03
			9.317,54	
PARÂMETROS URBANÍSTICOS	LEGISLAÇÃO	DE PROJETO		
ZONEAMENTO	Consultar Guia Amarela			
TAXA DE OCUPAÇÃO	Consultar Guia Amarela	41,91%		
TAXA DE PERMEABILIDADE	Consultar Guia Amarela	48,94%		
RECUO FRONTAL LEGAL/EFETIVO	Consultar Guia Amarela	Verificar Proj. Arquitetônico		
4 - CÁLCULO DO VOLUME DO RESERVATÓRIO DE CONTENÇÃO DE CHEIAS - PREENCHER CAMPO EM VERDE				
Vol. Calculado do Reserv. (V)	k	i (m/h)	A (m²)	t (h)
76,12 m³	0,20	0,08	4.757,51	1
				0,00 m³
				OBS: Deve ser igual ou superior ao Volume Calculado
4.1 - DIMENSIONAMENTO DO RESERV. DE CONTENÇÃO DE CHEIAS				
Espaço para detalhar e especificar o reservatório (Memorial de Cálculo - Dimensões Internas - Altura do Septo - Diâmetro do Orifício Regulador de Vazão)				
5 - CÁLCULO DO VOLUME DO RESERVATÓRIO RACIONALIZAÇÃO - EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS - PREENCHER CAMPOS EM VERDE				
Vol. Calculado do Reserv. (V)	Σ (N x C)	d (dias)	Constante	Fa
0 Litros	3.000	2	0,25	0,0
Valores de Fa (Tab. B - Instrução Normativa n.º 01)		0 - 12 Unid. Habitac.	0,8	
		13 - 30 Unid. Habitac.	0,9	
		31 ou mais Unid. Habitac.	1,0	
		Quantidade - N	Consumo Diário - C (Tab. A - Instrução Normativa n.º 01)	
		2 Unidade(s)	200 litros/dia - 1 Quarto	
		2 Unidade(s)	300 litros/dia - 2 Quartos	
		2 Unidade(s)	400 litros/dia - 3 Quartos	
		2 Unidade(s)	600 litros/dia - 4 Quartos ou mais	
5.1 - CÁLCULO DO VOLUME DO RESERVATÓRIO - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS/SERVIÇOS E INDUSTRIAIS - PREENCHER CAMPO EM VERDE				
Vol. Calculado do Reserv. (V)	Ac (m²)	Constante	Fa	
2929 Litros	3.905,18	0,75	1,0	
		Ac = Área Construída Total da Edificação		
5.2 - DIMENSIONAMENTO DO RESERVATÓRIO DE RACIONALIZAÇÃO				
Espaço para detalhar e especificar o reservatório (Memorial de Cálculo - Marca - Capacidade - Especificações do Produto - etc...)				

São José dos Pinhais, 16/03/2026

Responsável Técnico

ATENÇÃO - NÃO PROTOCOLAR ESTE DOCUMENTO - UTILIZAR REQUERIMENTO PRÓPRIO PARA APROVAÇÕES DE DRENAGEM



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NUMERO DE INSCRIÇÃO 19.370.630/0001-86 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 19/11/2013
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL VILLAS BOAS E COMPANHIA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
---	-----------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 207-0 - Sociedade Empresária em Nome Coletivo
--

LOGRADOURO ROD BR-376	NÚMERO 25460	COMPLEMENTO CASA 78
--------------------------	-----------------	------------------------

CEP 83.115-004	BAIRRO/DISTRITO CONTENDA	MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS	UF PR
-------------------	-----------------------------	-----------------------------------	----------

ENDEREÇO ELETRÔNICO RODOLFO.VILLASBOAS@HOTMAIL.COM	TELEFONE (41) 3283-1755
---	----------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 19/11/2013
-----------------------------	--

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 16/04/2026 às 17:34:53 (data e hora de Brasília).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 27.468.530/0001-15 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 20/03/2017	
NOME EMPRESARIAL BOGONI & OBARA ARQUITETURA S/S					
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****				PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 71.11-1-00 - Serviços de arquitetura					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 223-2 - Sociedade Simples Pura					
LOGRADOURO R ZACARIAS ALVES PEREIRA		NÚMERO 347	COMPLEMENTO *****		
CEP 83.030-480	BAIRRO/DISTRITO ARISTOCRATA		MUNICÍPIO SAO JOSE DOS PINHAIS		UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO LETICIA@FRACAROEMEDINA.COM.BR		TELEFONE (41) 3019-7219			
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****					
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/03/2017		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL					
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 13/02/2026 às 13:42:42 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1