

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Barracão Comercial e Serviços

TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA

CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0001-15

Lote: 01– Subdivisão

Inscrição Imobiliária nº 16.481.0017.0000

Matrícula nº 5577 (2. Circunscrição)

Rua Padre Francisco Proft, Nº: 657 -Bairro Campo Largo da Roseira

Município de São José dos Pinhais/PR

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	7
2. INFORMAÇÕES GERAIS .....	15
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	16
3.1. Localização do Empreendimento .....	16
3.2. Área do Imóvel .....	20
3.3. Histórico do Terreno .....	20
3.4. Panorama Atual .....	26
3.5. Infraestrutura .....	27
3.6. Condicionantes Ambientais .....	28
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	37
4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos .....	37
4.2. Horário de Funcionamento .....	37
4.3. Número de Funcionários e Clientes .....	37
4.4. Acessos .....	38
4.5. Estacionamento e Área de Acumulação .....	49
4.6. Estimativa de Veículos .....	50
4.7. Croqui de Implantação do Empreendimento .....	50
4.8. Parâmetros Urbanísticos .....	53
4.9. Identificação da Área de Influência .....	54
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NAS AID e AI .....	57
5.1. Equipamentos urbanos e comunitários .....	57
5.2. Uso e ocupação do solo .....	62
5.3. Valorização Imobiliária .....	70
5.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público .....	70

5.5. Ventilação e iluminação .....	76
5.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural .....	76
5.7. Permeabilidade e Drenagem Urbana .....	77
5.8. Socioeconômicos .....	79
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....	82
7. PARECER CONCLUSIVO .....	99
8. ANEXOS: .....	101

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 .....	17
Figura 2 .....	17
Figura 3 .....	19
Figura 4 – Imagem da região em 2004.....	21
Figura 5 – Imagem da região em 2009.....	21
Figura 6 – Imagem da região em 2012.....	22
Figura 7 – Imagem da região em 2016.....	22
Figura 8 – Imagem da região em 2020.....	23
Figura 9 – Imagem da região em 2025.....	23
Figura 10 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2018.....	24
Figura 11 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2021.....	24
Figura 12 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2025.....	25
Figura 13 – Entrada do Imóvel .....	27
Figura 14.....	29
Figura 15 – Vegetação Existente.....	30
Figura 16 – Vegetação Existente.....	31
Figura 17 – Vegetação Existente.....	32
Figura 18 – Bacia Hidrográfica de São José dos Pinhais.....	33
Figura 19 –Hidrografia do lote 01 .....	35
Figura 20 - Acessos.....	40
Figura 21 – Acesso da Rua Francisco Proft, Pela Rua Antonio Singer, antes do Contorno Leste de Curitiba.....	41
Figura 22 – Acesso da Rua Antonio Singer, Pela Av. Volkswagen, retornando pela fabrica Audi .....	42
Figura 23 – Acesso da Rua francisco proft ao lote01.....	43
Figura 24 – Acesso pela rotatória a Av Volkswagen Audi, pela Rua Antonio Singer.....	44
Figura 25 – Viaduto e rotatorio de acesso a Br 376. ....	45

Figura 26 – Infra estrutura da AV Volkswagen Audi.....	46
Figura 27 – Acessos ao empreendimento .....	47
Figura 28 – Acesso da Av Volkswagen Audi, antes da Br 376.....	48
Figura 29 – Acesso ao Lote 01, pela Rua francisco proft.....	48
Figura 30 – “Croqui” de Implantação do Empreendimento.....	51
Figura 31 – Áreas de Influência (AID) .....	56
Figura 32 – Posto de Saúde CLR.....	58
Figura 33 – Escola Municipal Clodoaldo Naumann.....	59
Figura 34 – CMEI – Prof. Maria da Piedade Souza Côrtez .....	60
Figura 35 – Principais restaurantes da região .....	60
Figura 36 – Comércio da região .....	61
Figura 37 – Comércio da região .....	61
Figura 38 – Comércio da região .....	62
Figura 39 – Rua Interna de acesso ao Lote (ZIS1) .....	65
Figura 40 – Parte Interna do Lote 01.....	66
Figura 41 – Parte Interna do Lote 01.....	66
Figura 42 – Parte Interna do Lote 01.....	67
Figura 43 – Parte Interna do Lote 01.....	67
Figura 44 – Parte Interna do Lote 01.....	68
Figura 45 – Parte Interna do Lote 01.....	68
Figura 46 – Parte Interna do Lote 01.....	69
Figura 47 – Parte Interna do Lote 01.....	69
Figura 48 – Pavimento asfalto, na frente do empreendimento.....	71
Figura 49 – Percurso das linhas de ônibus .....	73
Figura 50 – Pontos de ônibus próximos. ....	74
Figura 51 – Pontos de ônibus próximos. ....	74
Figura 52 – Pontos de ônibus próximos. ....	75

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de Estatísticas do Projeto.....	53
Tabela 2 – Matriz de impactos na fase de obra do empreendimento.....	84
Tabela 3 – Impactos na fase de operação: Infraestrutura .....	89
Tabela 4 – Impactos na fase de operação: Sistema Viário .....	91
Tabela 5 – Impactos na fase de operação: Morfologia Urbana.....	93
Tabela 6 – Impactos na fase de operação: Socioeconomia.....	94
Tabela 7 – Impactos na fase de operação: Meio Ambiente .....	96

## 1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é Regulamentado pelas Legislações Federais e Municipais.

Segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001 - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.), lê-se:

### **Seção XII Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 36.** Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal

**Art. 37.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

*Parágrafo único.* Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**Art. 38.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

No município de São José dos Pinhais, o EIV foi instituído pela Lei Municipal Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais

### **Capítulo III**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art. 23.** Para a definição dos tipos de impacto serão considerados os seguintes critérios técnicos, além daqueles definidos na Lei do Plano Diretor para a elaboração de EIV:

I - adequação do empreendimento em relação à dimensão dos lotes e área construída efetivamente utilizada;

II - ampliação da demanda por equipamentos públicos que não pode ser suprida com a promoção de contrapartidas de melhorias;

III - impactos na infraestrutura viária em função do número de veículos leves e pesados;

IV - impactos no serviço de transporte público, considerando o número de veículos, número de funcionários ou usuários;

V - disponibilidade e impacto nas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem urbana;

VI - geração de risco de segurança pública;

VII - geração de ruídos e vibrações;

VIII - geração de resíduos classe I, que em função de suas características intrínsecas de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade ou patogenicidade, apresentam riscos à saúde ou ao meio ambiente;

IX - emissão de poluentes atmosféricos e fugitiva, considerada como o lançamento difuso na atmosfera de qualquer forma de matéria sólida, líquida ou gasosa, efetuado por uma fonte desprovida de dispositivo projetado para direcionar, controlar e tratar seu fluxo;

X - atividade que utilize no processo produtivo pintura e/ou tratamento e revestimento.

**Art. 28.** Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para todos os usos comerciais, de serviços, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº 124/2018)

## **SEÇÃO V**

### **ZONAS INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS**

Art. 11. As Zonas Industriais e de Serviços correspondem às áreas destinadas predominantemente ao uso industrial, sendo classificadas em:

I - Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1): corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar;

II - Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2): engloba as zonas industriais e do entorno do Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira e do Distrito Industrial de São José dos Pinhais, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 22. O uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada zona de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar, sendo classificados como:

I - usos adequados: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato;

§ 8º O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMDPU, a seu critério, embasado por análises técnicas, poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aqueles usos adequados ou permissíveis que em princípio não necessitariam deste estudo de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 23. Para a definição dos tipos de impacto serão considerados os seguintes critérios técnicos, além daqueles definidos na Lei do Plano Diretor para a elaboração de EIV:

I - adequação do empreendimento em relação à dimensão dos lotes e área construída efetivamente utilizada;

II - ampliação da demanda por equipamentos públicos que não pode ser suprida com a promoção de contrapartidas de melhorias;

III - impactos na infraestrutura viária em função do número de veículos leves e pesados;

IV - impactos no serviço de transporte público, considerando o número de veículos, número de funcionários ou usuários;

V - disponibilidade e impacto nas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem urbana;

VI - geração de risco de segurança pública;

VII - geração de ruídos e vibrações;

VIII - geração de resíduos classe I, que em função de suas características intrínsecas de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade ou patogenicidade, apresentam riscos à saúde ou ao meio ambiente;

IX - emissão de poluentes atmosféricos e fugitiva, considerada como o lançamento difuso na atmosfera de qualquer forma de matéria sólida, líquida ou gasosa, efetuado por uma fonte desprovida de dispositivo projetado para direcionar, controlar e tratar seu fluxo;

X - atividade que utilize no processo produtivo pintura e/ou tratamento e revestimento.

Art. 28. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para todos os usos comerciais, de serviços, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº 124/2018).

## Seção

I

### Uso Habitacional

Art. 30. A categoria de uso habitacional compreende:

II - habitação coletiva ou condomínio habitacional: edificação que comporta de 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com ou sem áreas internas comuns à edificação, subdividindo-se em: condomínio horizontal de lotes, condomínio edilício horizontal e condomínio edilício vertical, conforme descrição contida no art. 37 desta Lei Complementar;

§ 9º Os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento legal de análise técnica cuja finalidade é fazer a mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno, devendo ser analisado e aprovado pelo poder público.

O EIV vem agir no sentido de orientar, monitorar e controlar os efeitos do empreendimento no planejamento urbano e ambiental, de forma que gere ações mitigadoras e compensatórias para a minimização de riscos e danos ambientais e urbanísticos, no seu entorno..

Por isso o EIV é um instrumento legal dentro do cumprimento da função social da propriedade privada. Tem o poder de dirimir e orientar as nuances das leis de uso e ocupação do solo, considerando a diversidade de situações surgidas no ambiente das cidades, ao longo da velocidade de transformação do Mundo Moderno e de constate adequação.

Assim o objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser subsidiar com dados reais as decisões de conselhos avaliadores a respeito de pedidos de

adequação de zoneamento, de permissão de instalação de polos geradores de tráfego, empregos, etc., dando oportunidade à exigência de adequações e melhorias no projeto do empreendimento proposto e no seu entorno. Através de ações de mitigação sobre o impacto gerado e minoração dos efeitos do empreendimento ou atividade no meio urbano, além de medidas compensatórias no local de instalação.

## **2. INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Empreendimento:**

Barracão Comercial e de Serviços

Com Área de construção de 10.000 metros quadrados.

Endereço: Rua Francisco Proft, 657. Bairro Campo Largo da Roseira.

Município: São José dos Pinhais.

Sendo assim, existe a necessidade de elaboração do EIV, segundo o Art. 30 da Lei Municipal Complementar nº 124 de 19 de julho de 2018, pois terá área superior a 5.000,00m<sup>2</sup>, conforme especifica o Art. 28.

### **Proprietários do Imóvel / Empreendedor:**

TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA

CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0001-15

Rua Padre Francisco Proft, Nº: 657

Bairro Campo Largo da Roseira

Município de São José dos Pinhais/PR.

Inscrição Imobiliária nº. 16.481.0017.0000.

**Autor do Projeto e Elaborador do Estudo de Impacto de Vizinhança:**

Fabio de Oliveira Horst

Engenheiro Civil - CREA/PR: 32.597/D

Telefone: (41) 99175-6347

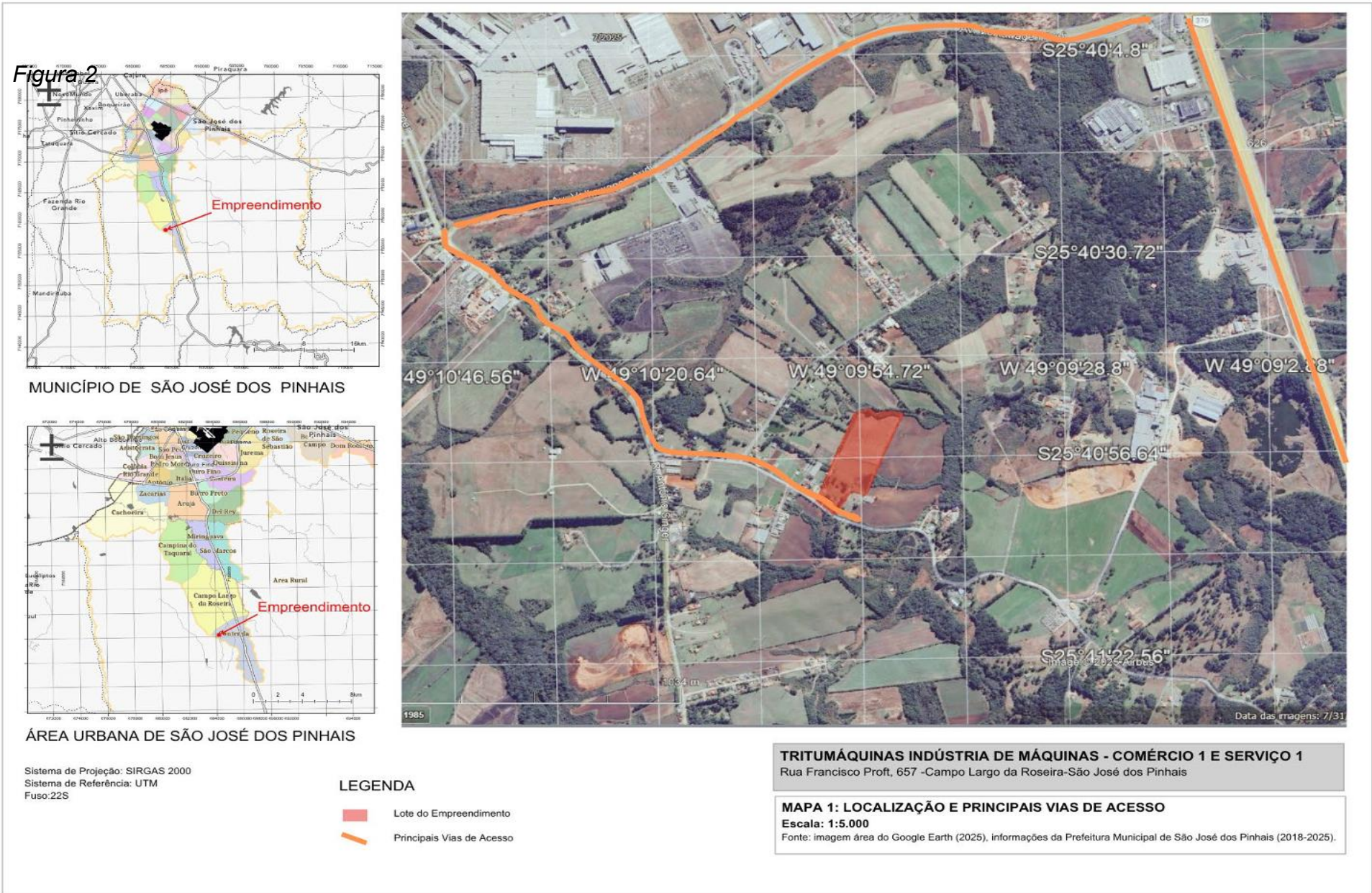
E-mail: acdecarvalho20@hotmail.com

**3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****3.1. Localização do Empreendimento**

O imóvel onde o empreendimento será instalado corresponde ao Lote 01 - Subdivisão, na Rua Francisco Proft, 657 e está situado no bairro denominado de Campo Largo da Roseira, inscrito na 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis do Município sob nº 5577, e cadastrado sob Inscrição Imobiliária nº 16.481.0017.0000, sob as coordenadas UTM's 22J: 684160,27E e 7158205,48S. A figura 1 a seguir mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

Na figura 1 e 2 a seguir mostra a localização do empreendimento no entorno da região, com indicação das principais vias de acesso e de distribuição.

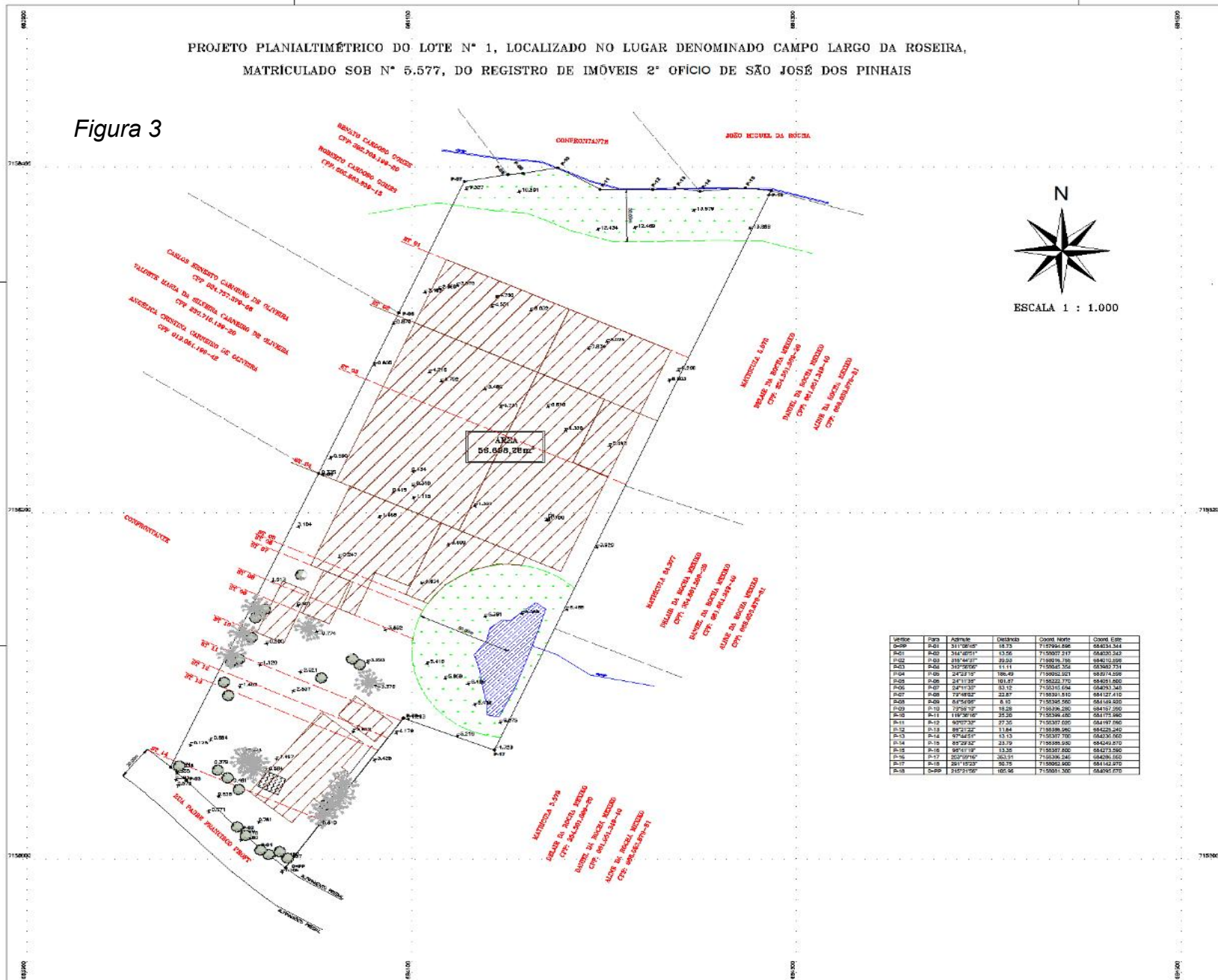
Figura 1



Na figura 3, A área possui formato irregular onde é possível observar o levantamento topográfica do Lote: 01, conforme Registro de Imóveis - Matrícula n.º 5577, da 2ª. Circunscrição de São José dos Pinhais/PR.

PROJETO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE N° 1, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO CAMPO LARGO DA ROSEIRA, MATRICULADO SOB N° 5.577, DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Figura 3



ÁREA DO CORTE E ATERRO



Vértice	Para	Azimute	Distância	Cota	Coord. E	Coord. N
B-00	B-01	311°02'00"	18,75	7157994,896	584831,344	
B-01	B-02	748°07'00"	17,50	7158000,217	584837,263	
B-02	B-03	316°44'31"	22,53	7180016,706	584810,295	
B-03	B-04	310°29'00"	11,11	7180082,308	584803,791	
B-04	B-05	24°21'15"	186,43	7180082,001	583974,295	
B-05	B-06	24°11'35"	101,87	7180242,770	584001,800	
B-06	B-07	30°13'37"	53,72	7180114,696	584003,343	
B-07	B-08	79°48'02"	22,87	7180391,510	584127,410	
B-08	B-09	83°16'00"	8,16	7180396,286	584168,888	
B-09	B-10	73°58'10"	18,28	7180396,286	584161,290	
B-10	B-11	116°30'00"	25,20	7180396,000	584175,840	
B-11	B-12	80°57'30"	27,20	7180387,000	584187,860	
B-12	B-13	85°21'22"	11,84	7180396,990	584226,240	
B-13	B-14	97°44'00"	13,13	7180395,700	584231,660	
B-14	B-15	85°20'32"	23,79	7180395,000	584240,870	
B-15	B-16	86°11'19"	13,26	7180397,800	584271,540	
B-16	B-17	200°07'00"	200,01	7180396,540	584286,500	
B-17	B-18	201°19'20"	20,75	7180802,800	584142,270	
B-18	B-00	315°01'00"	185,96	7180801,500	584082,070	

ESPAÇO RESERVADO A INC.

PROJETO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE N° 1, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO CAMPO LARGO DA ROSEIRA, MATRICULADO SOB N° 5.577, DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

lote	CAMPO LARGO DA ROSEIRA	denominação de origem	N° 1	município	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	UF	PR
área total do lote	56.648,28 m²						
proprietário	FLÁVIA PADRE FRANCISCO PROFF						

CONF. MÁQUINAS INDUSTRIAIS DE MÁQUINAS LIMA  
CNPJ: 18.489.014/0001-16

responsável técnico

**01/02**

TOPOGRAFIA

FILIPPE DA SILVA BRANCOBESSE  
RUA AROBORDADO - CIDADE: PS - 11.6.660/2

registro	160102824	data	11/10/2024
escala	1:1.000	autor	

### **3.2. Área do Imóvel**

O Lote 01, possui área total de 42.980 m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil, novecentos e oitenta), conforme Matrícula 5577 (2<sup>a</sup>. Circunscrição).

### **3.3. Histórico do Terreno**

Através da análise do histórico do lote destinado ao 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

No Lote 01, não existem registros de Alvará de construção e Certificado de Vistoria de Conclusão da Obra.

Analisando as imagens históricas registradas no *Google Earth*, é possível observar a evolução quanto a ocupação da área, conforme figura 3.

*Figura 4 – Imagem da região em 2004*



Fonte: Google Earth, 2004.

*Figura 5 – Imagem da região em 2009*



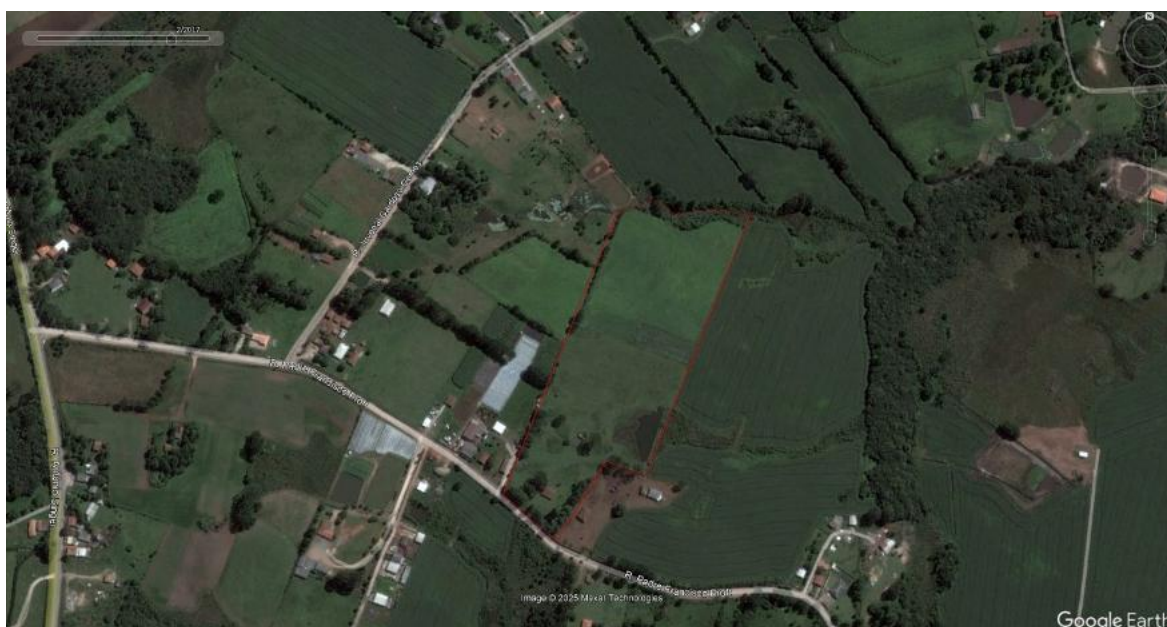
Fonte: Google Earth, 2009.

*Figura 6 – Imagem da região em 2012*



Fonte: Google Earth, 2012.

*Figura 7 – Imagem da região em 2016*



Fonte: Google Earth, 2016.

*Figura 8 – Imagem da região em 2020*



Fonte: Google Earth, 2020.

*Figura 9 – Imagem da região em 2025*



Fonte: Google Earth, 2025.

*Figura 10 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2018*



Fonte: Google Earth, 2018.

*Figura 11 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2021*



Fonte: Google Earth, 2021.

*Figura 12 – Testada do terreno para a Rua Padre Francisco Proft em 2025*



Fonte: Google Earth, 2025.

Segundo informações constantes na matrícula, e confirmado pelo histórico de imagens de satélite a seguir disponibilizadas pelo Google Earth, verificou-se que o terreno era originalmente ocupado em sua porção sul, por uma casa de madeira de aproximadamente 70,00m<sup>2</sup>, e acessos pela Rua Padre Francisco Proft, de propriedade de Rejane Caggiano no ano de 1981, em 2024 o lote foi adquirido pela empresa TRITUMAQUINAS INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDAa, que segue sendo a única proprietária desde então. Atualmente, a área configura um considerável vazio urbano, sem ocupação ou uso definido, em uma região em expansão, como será melhor observado ao longo deste estudo, tanto por atividades residenciais, como de prestação de serviços e estabelecimentos logísticos.

Quanto ao entorno e vizinhança do empreendimento, destaca-se por ser uma região de ocupação residencial com baixa densidade populacional; as edificações, segundo o Sindicato da Construção Civil do Paraná (SINDUSCON/PR) são classificadas como R1 (Residência com Um Pavimento) – Padrão Baixo. Ao norte existem imóveis ocupados com um uso residencial, e

uso industrial, dando ênfase a fábrica da AUDI, com pequenos comércios ao entorno. Ao sudeste e a nordeste apresenta ocupação residencial e comercial.

Na sequência serão apresentadas as figuras, correspondentes ao “Panorama Atual”, do Lote 01.

### **3.4. Panorama Atual**

O acesso ao Lote 01, é pela Rua Francisco Proft, 957. Na figura 12 é possível observar que no lote não possui benfeitorias significativas, apresenta apenas uma casa em madeira, não averbada.

*Figura 13 – Entrada do Imóvel*



### **3.5. Infraestrutura**

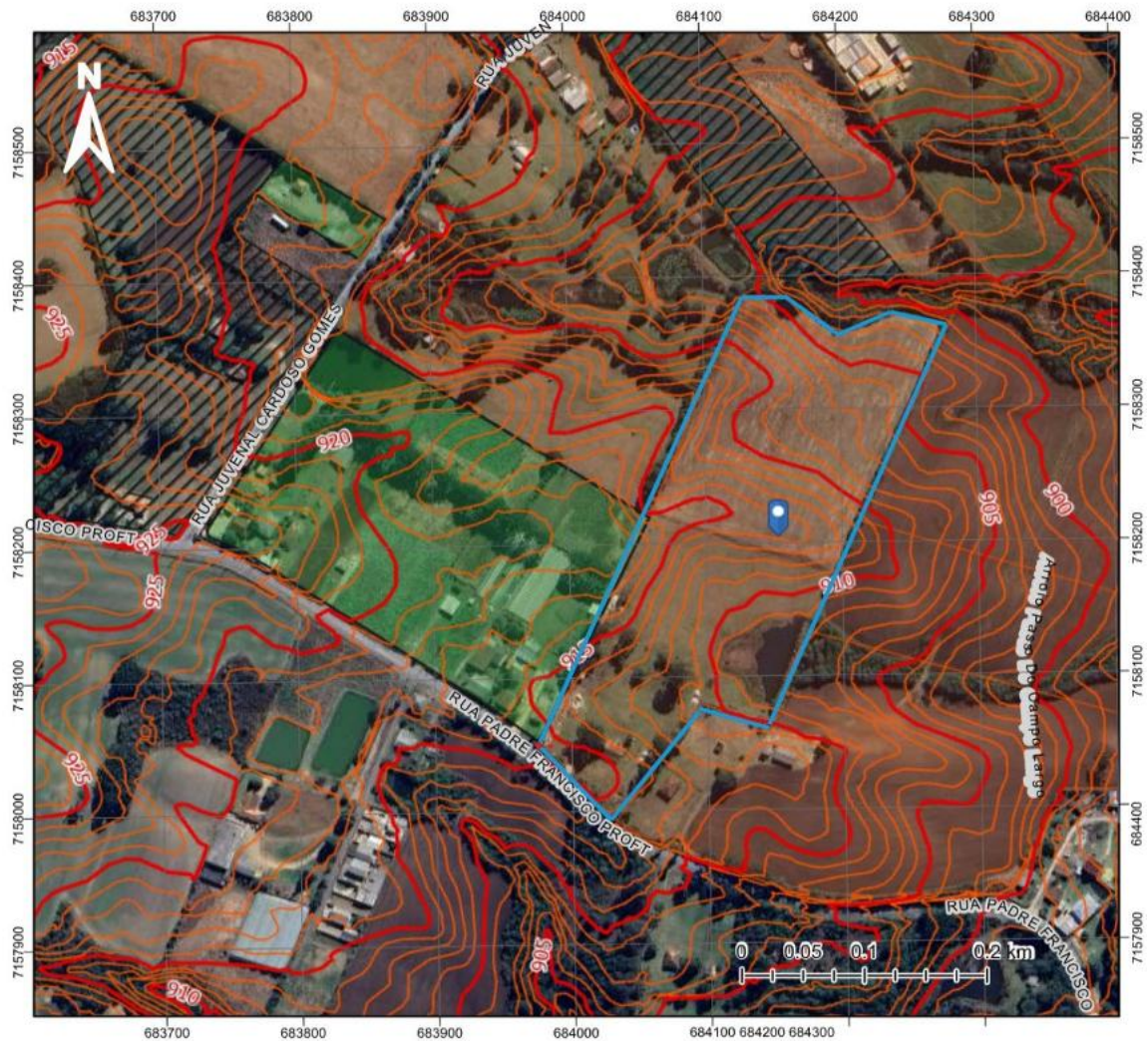
De acordo com a base de dados da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2021), e confirmado pela visita técnica ao local, observou-se que o lote onde será instalado o empreendimento já é atendido pela coleta municipal de lixo doméstico, bem como pela rede de telefonia fixa, iluminação pública e de energia elétrica, bem como pela rede de abastecimento de água. Com relação ao tratamento de esgoto, será implantado um sistema de tratamento em atendimento as legislações e normas técnicas vigentes.

## **3.6. Condicionantes Ambientais**

### **3.6.1. Topografia:**

Segundo a base de dados do site: [pt-br.topographic-map.com/mapas](http://pt-br.topographic-map.com/mapas): o terreno ora em estudo apresenta topografia praticamente plana, tempo um valor médio de cota em torno de 916 m. A figura 13, representa a topografia da região.

Figura 14



<p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Curva de Nível Mestra</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Curva de Nível Intermediária</li> </ul> <p><b>Lotes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Empreendimento</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>BASE CARTOGRÁFICA</b></p> <p style="text-align: center;">Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.</p> <p style="text-align: center;">Disponível em: <a href="https://geo.sjp.pr.gov.br">https://geo.sjp.pr.gov.br</a></p> <p style="text-align: center;">E-mail: <a href="mailto:geo@sjp.pr.gov.br">geo@sjp.pr.gov.br</a></p> <p style="text-align: center;">Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.</p> <p style="text-align: center;">Escala: 1:4,514</p> <p style="text-align: center;"><b>PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM</b> <b>FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000</b></p> <p style="text-align: right;">Mapa gerado em: 31/03/2026</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="829 1747 1005 1859"> <p><b>SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO</b></p> <p><small>DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO</small></p> </div> <div data-bbox="1053 1747 1165 1859"> </div> <div data-bbox="1165 1747 1340 1859"> <p><b>São José dos Pinhais</b></p> <p><small>PREFEITURA</small></p> </div> </div>
---	--

Fonte: GEOSJP, 2026

Na implantação do novo empreendimento, serão respeitadas as cotas em atendimento as legislações e regulamentações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais e do Pic da AUDI.

### **3.6.2. Vegetação**

Na figuras seguintes possível verificar a vegetação do Lote 01.

*Figura 15 – Vegetação Existente*



*Figura 16 – Vegetação Existente*



*Figura 17 – Vegetação Existente*



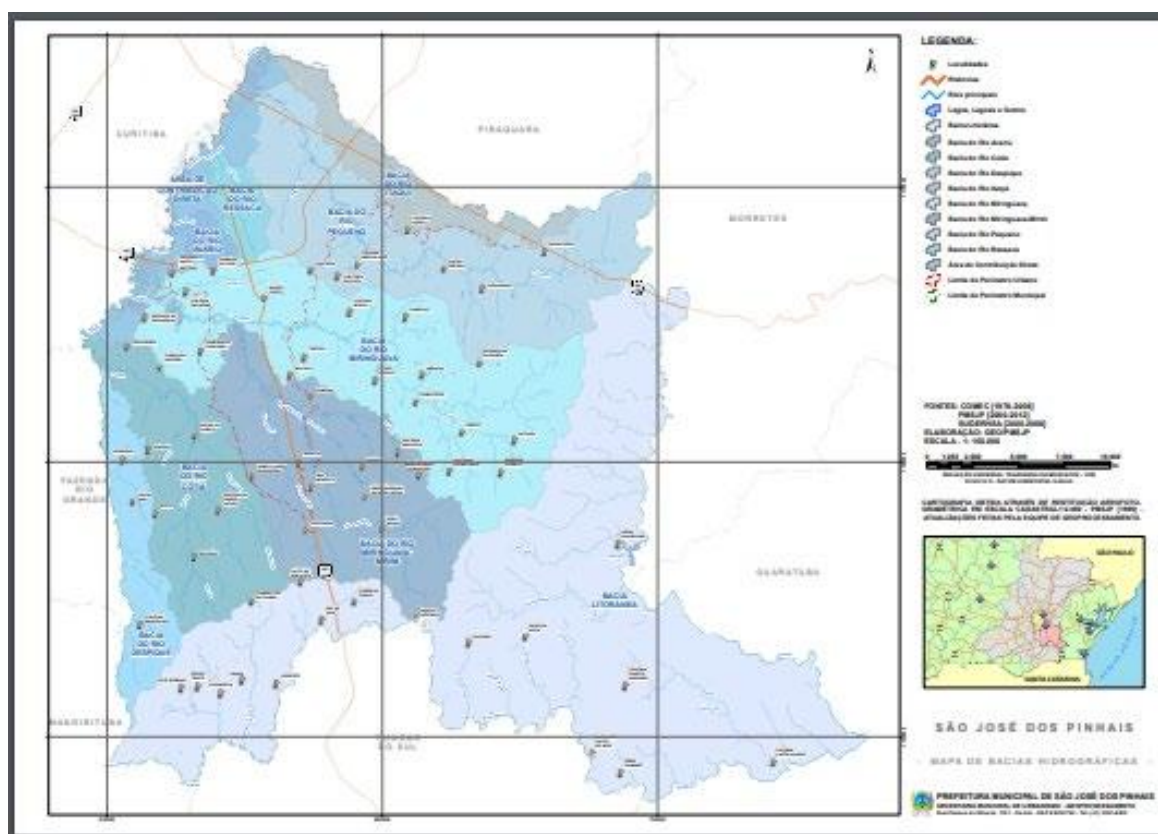
A vegetação originalmente predominante é uma gramínea rasteira, alguns arbustos decorativos e sem árvores frondozas e proibidas de corte. Na imagem pode ser observado em se tratar de um terreno plano e em perfeito estado

estrutural possível de implantar um barracão comercial e de serviços. Aos fundo observa-se mata auxiliar onde a divisa esta representada por um correço.

### 3.6.3. Hidrografia

Quanto aos recursos hídricos, também através de consulta à base cartográfica da Prefeitura de São José dos Pinhais, foi identificado que o imóvel está inserido na figura 18, é possível observar as Bacias Hidrográficas de São José dos Pinhais, conforme Prefeitura Municipal.

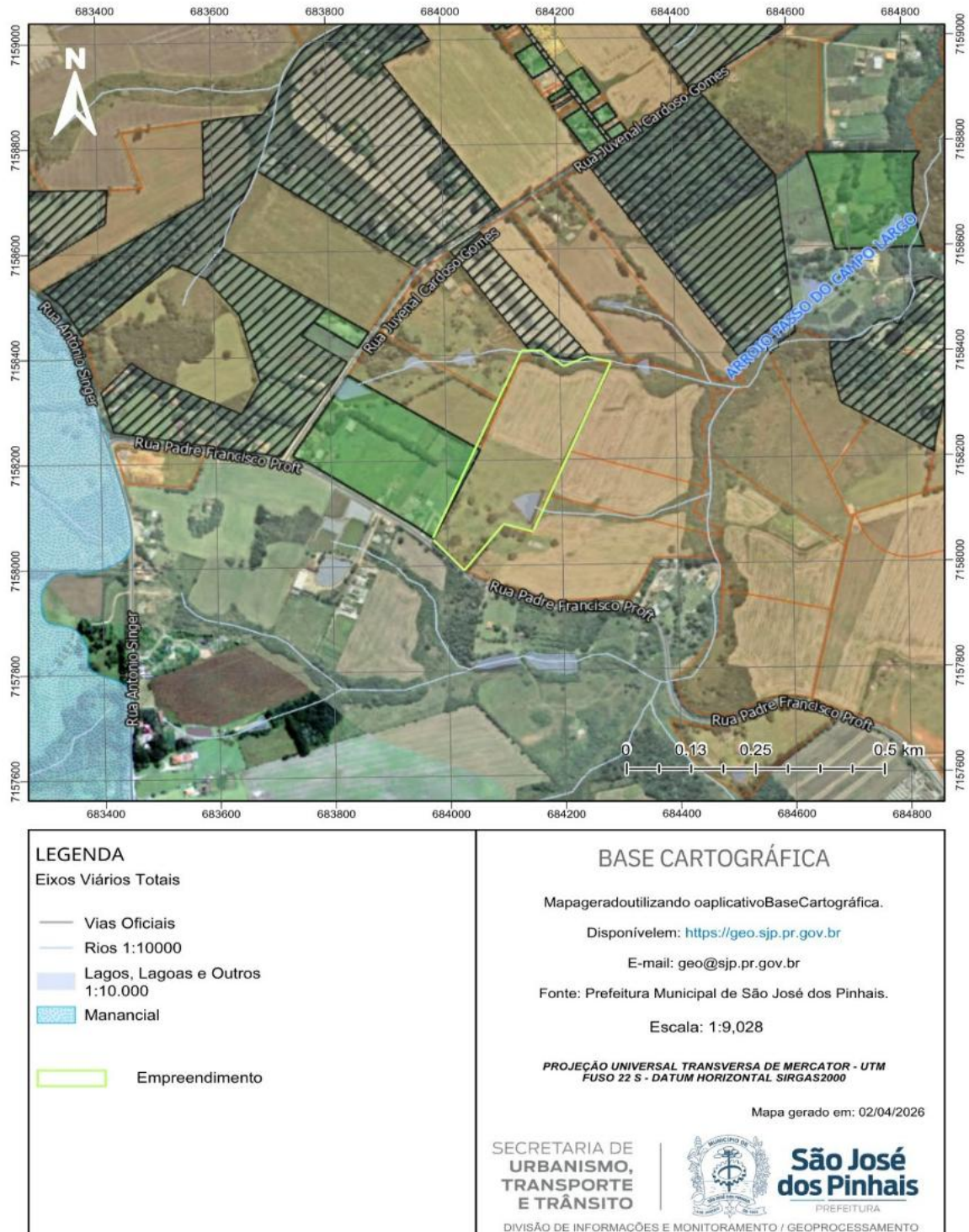
Figura 18 – Bacia Hidrográfica de São José dos Pinhais



Fonte: [www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/04/A3-Mapa-de-Bacias-Hidrogr%C3%A1ficas.pdf](http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/04/A3-Mapa-de-Bacias-Hidrogr%C3%A1ficas.pdf) (2023)

Na figura 18, é possível observar o rio próximo ao empreendimento é o Rio Campina, afluente do Rio Arujá, o correço de faz divisa de fundo ao terreno é um afluente do arroio Passo do Campo Largo ao qual desagua no Rio Campina, conforme Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Figura 19 – Hidrografia do lote 01



Fonte: GEOSJP(2026)

### 3.6.4. Clima

De acordo com o site oficial da Prefeitura Municipal do Paraná, “São José dos Pinhais, de acordo com a classificação de *Köppen* (classificação climática no Paraná), está englobado na opção Cfb – Clima temperado propriamente dito; temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C (mesotérmico), com verões frescos, temperatura média no mês mais quente abaixo de 22°C e sem estação seca definida. *Fonte: Instituto Agrônomo do Paraná (IAPAR) – acesso à fonte em abril/2017*” <http://www.sjp.pr.gov.br/clima/>

## **4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **4.1. Atividade, Área Construída e Número de Pavimentos**

O empreendimento, como já mencionado, corresponde a um barracão comercial e serviços, destinado às atividades classificadas como COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 1 pela Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com área de 10.000 metros quadrados com 03 pavimentos.

### **4.2. Horário de Funcionamento**

Ainda não estão definidos os horários de funcionamento do empreendimento, porém, por se tratar de atividade comercial e uso comercial, estima-se que terá funcionamento com atividades operando 10 horas por dia, nos cinco dias da semana de segunda a sexta-feira, com operações e equipes setorizadas em 1 turnos de trabalho (horário comercial). Estima-se ainda, que as operações de recebimento, expedição, armazenamento, movimentação de cargas, atendimento a fornecedores e serviços administrativos ocorrerão em único turno, conforme a demanda operacional também em horário comercial. Além disso, o local contará com serviços permanentes de monitoramento, segurança e manutenção, garantindo o pleno funcionamento das instalações durante todo o período. de segunda a sexta-feira.

### **4.3. Número de Funcionários e Clientes**

Como se trata de galpões para futura locação, ainda não há definição precisa do número de funcionários e demais frequentadores oriundos do

empreendimento. Porém, como forma de calcular a quantidade média da população frequentadora prevista para as atividades, utilizou-se como parâmetro comparativo estabelecimentos correlatos já executados no Município de São José dos Pinhais, que apresentam a média de 70 pessoas por barracão com área construída de aproximadamente 4.000,00m<sup>2</sup>, ou seja, a média de 0,0175 pessoa por metro quadrado construído. Sendo assim, para a área construída de 10.000,00<sup>2</sup>, tem-se uma ocupação proporcional de 175 pessoas, que somado à média presumida de 5 pessoas para a área administrativa e de apoio (entre portaria, segurança e monitoramento), resulta-se em uma ocupação média estimada de 180 pessoas no terreno, considerando que maior parte do barracão será para depósito, corrigiu-se este numero para 150 pessoas, correspondente a uma densidade de 34 pessoas por hectare.

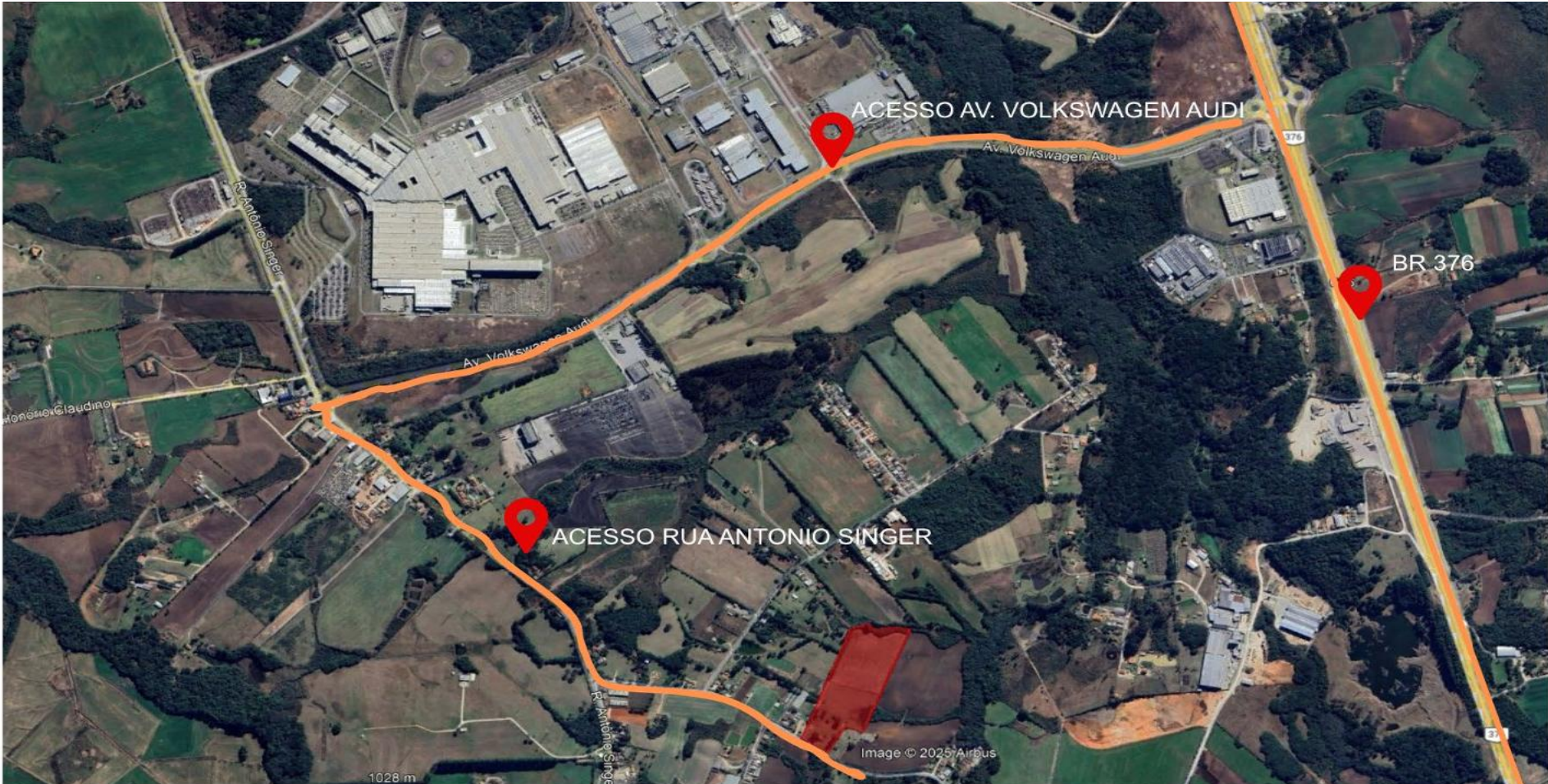
#### **4.4. ACESSOS**

Todo acesso ao empreendimento será efetuado pela Rua Francisco Proft, frontal ao terreno. A entrada e saída de veículos diversos serão realizadas pelo portão principal, enquanto a de pedestres por um portão específico, onde haverá uma guarita que controlam os acessos de ambos os portões. O terreno está localizado em uma posição estratégica, pois em seu entorno há uma importante conexão logística. Na frente está a Rua Francisco Proft, que dá livre acesso ao Anel Rodoviário denominado de PR 25 ( Rua Antonio Singer), que possibilita a integração as Rodovias Federais BR 277, BR 376 e BR 116. A localização do lote possibilita ter acesso a todo município de São José dos Pinhais e ao Aeroporto Internacional Afonso Pena; além dos municípios da Região Metropolitana de Curitiba, Litoral e Interior do Estado do Paraná, São Paulo e Santa Catarina.

#### **4.4.1. Acesso de veículos pequenos**

O acesso principal ao barracão será pela Rua Francisco Proft, estando a aproximadamente 300,00 m (trezentos metros) do acesso ao Anel Rodoviário Contorno Leste de Curitiba, conforme figura 19.

Figura 20 - Acessos



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

**LEGENDA**

- Lote do Empreendimento
- Principais Vias de Acesso

**TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS - COMÉRCIO 1 E SERVIÇO 1**  
Rua Francisco Proft, 657 -Campo Largo da Roseira-São José dos Pinhais

**MAPA DAS PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO**  
Escala: 1:5.000  
Fonte: imagem área do Google Earth (2025), informações da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2018-2025).

Nas imagens a seguir, serão apresentadas as ruas de acesso. Na figura 20, na Rua Francisco Proft, é possível observar a trincheira que passa sob o Anel Rodoviário Contorno Leste de Curitiba.

*Figura 21 – Acesso da Rua Francisco Proft, Pela Rua Antonio Singer, antes do Contorno Leste de Curitiba*



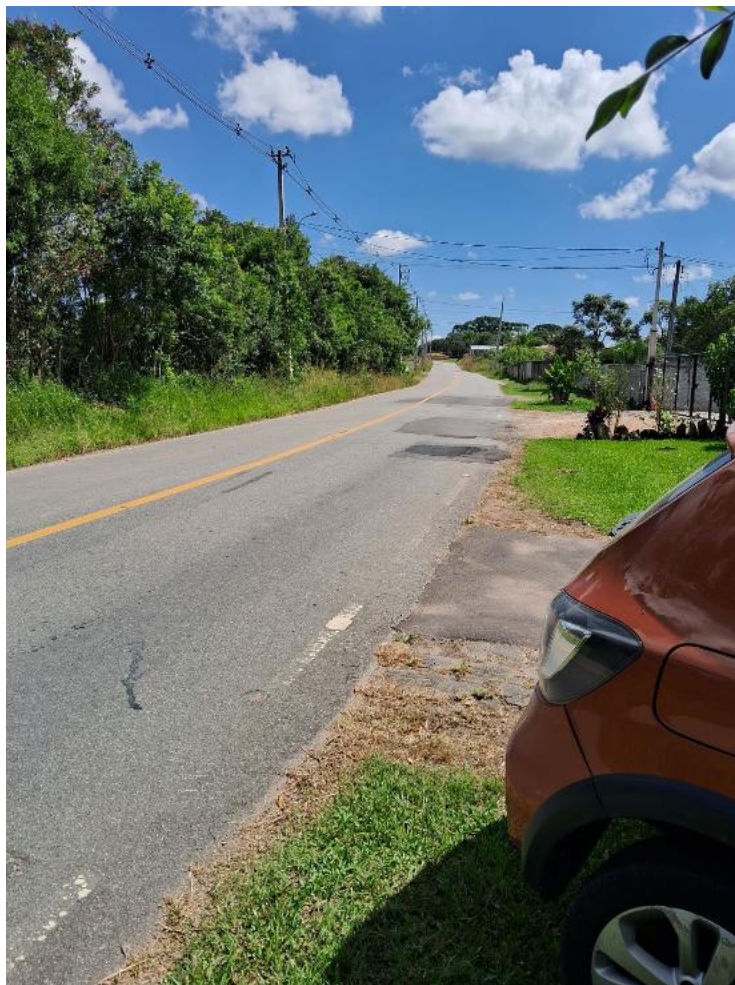
Na figura 21, é possível observar o acesso da Rua Francisco Proft, após passar pela trincheira do Anel do Contorno Leste de Curitiba, indo em direção a Colônia Murici.

*Figura 22 – Acesso da Rua Antonio Singer, Pela Av. Volkswagen, retornando pela fabrica Audi*



Na figura 22, é possível observar o acesso ao Lote 01, pela Rua Francisco Proft.

*Figura 23 – Acesso da Rua Francisco Proft ao lote 01.*



Avenida Volkswagen Audi, Acesso a Rua Antonio Singer.

*Figura 24 – Acesso pela rotatória a Av Volkswagen Audi, pela Rua Antonio Singer.*



Na figura 24, é possível observar o acesso da Av Volkswagen Audi a Br 376 através de rotatórias e viaduto.

*Figura 25 – Viaduto e rotatorio de acesso a Br 376.*



Na imagem 25, é possível observar que a infraestrutura municipal rua com pavimento asfáltico, com meio fio e guia de acesso rebaixado para o lote. Para os pedestres existe uma calçada compartilhada com ciclovia, grama destinada a “Área de Serviços Urbanos”, rede de luz, telefonia, água e esgoto. A largura da Rua, é compatível ao fluxo de veículos existente e futuro, após a instalação do empreendimento.

*Figura 26 – Infra estrutura da AV Volkswagen Audi.*



#### 4.4.2. Acesso de Veículos Pesados

O acesso principal ao empreendimento será pela Av. Volkswagen Audi, estando a aproximadamente 1000,00 m (mil metros) do acesso ao Anel Rodoviário da Br 376, conforme figura 26.

*Figura 27 – Acessos ao empreendimento*

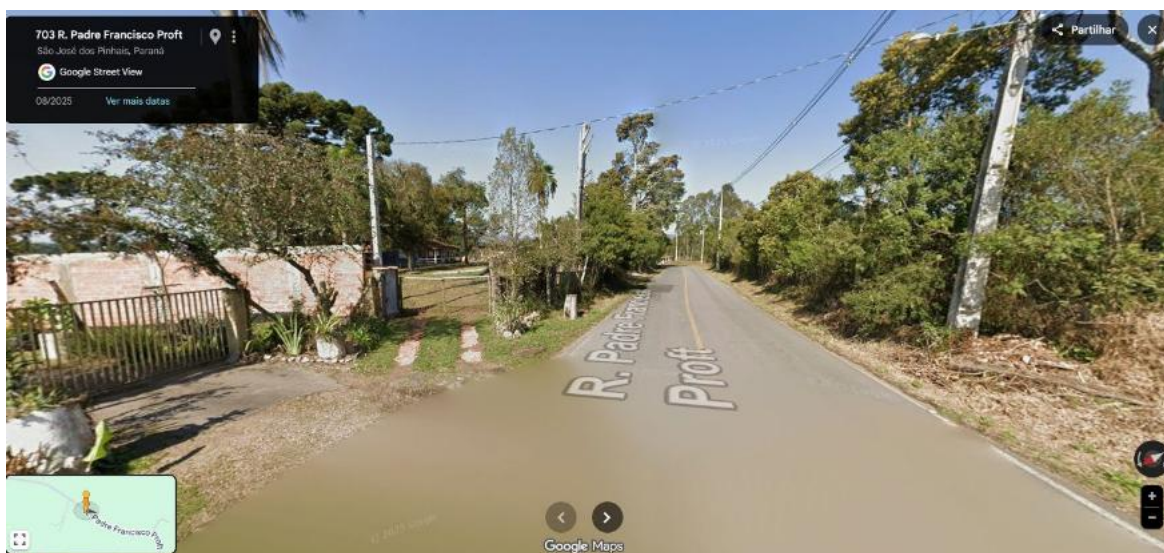


Nas imagens a seguir, serão apresentadas as ruas de acesso. Na figura 27, na Av. Volkswagen Audi, é possível observar a trincheira que passa sob o Anel Rodoviário da Br 376.

*Figura 28 – Acesso da Av Volkswagen Audi, antes da Br 376*



*Figura 29 – Acesso ao Lote 01, pela Rua francisco proft*



Fonte: Google Maps, 2026.

Na figura 28, é possível observar a entrada do lote 01, localizado na Rua Francisco Proft.

Na figura, é possível observar que a infraestrutura municipal existente na Francisco Proft, 657, na frente do Lote 01, rua com pavimento em asfalto e guia de acesso rebaixado para o lote. Para os pedestres não existe uma calçada compartilhada com ciclovia, existe faixa de grama destinada a “Área de Serviços Urbanos”, rede de luz, telefonia, água. A largura da Rua Francisco Proft, é compatível ao fluxo de veículos existente e futuro, após a instalação do empreendimento.

#### **4.5. Estacionamento e Área de Acumulação**

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) dispõe tanto para o uso de Comércio 1 como de Serviço 1 com acima de 300,01m<sup>2</sup>, a proporção de 3 vagas de estacionamento para veículos leves para os primeiros 300,00m<sup>2</sup> de área construída, somados à proporção de 1 vaga a cada 50,00m<sup>2</sup> do restante da área construída, sem previsão de área mínima para manobra e/ou estacionamento para carga e descarga. Considerando a área total de 10.000,00m<sup>2</sup>, a princípio seriam necessárias 197 vagas, cuja proporção e quantidade deverá ser confirmada pelo Grupo de Assessoramento Técnico com posterior deferimento pelo CMPDU, conforme especificado na 6ª e 7ª 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. Em projeto, inicialmente estão previstas 67 vagas para veículos leves, ainda sem a definição das vagas para pessoas com deficiência –PCD (na proporção mínima

de 2% do total de vagas, conforme definido em legislação municipal), e 29 vagas de veículos pesados e/ou para carga e descarga, por encontrar-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, e cuja quantidade e localização será devidamente reavaliada conforme estabelecido por esta Prefeitura Municipal, ao longo do processo de aprovação do projeto legal. O Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, estabelecido pela Lei Complementar nº 123, de 19 de julho de 2018, apresenta em seu Anexo IX a regulamentação para a área de estacionamento de empreendimentos segundo suas respectivas atividades.

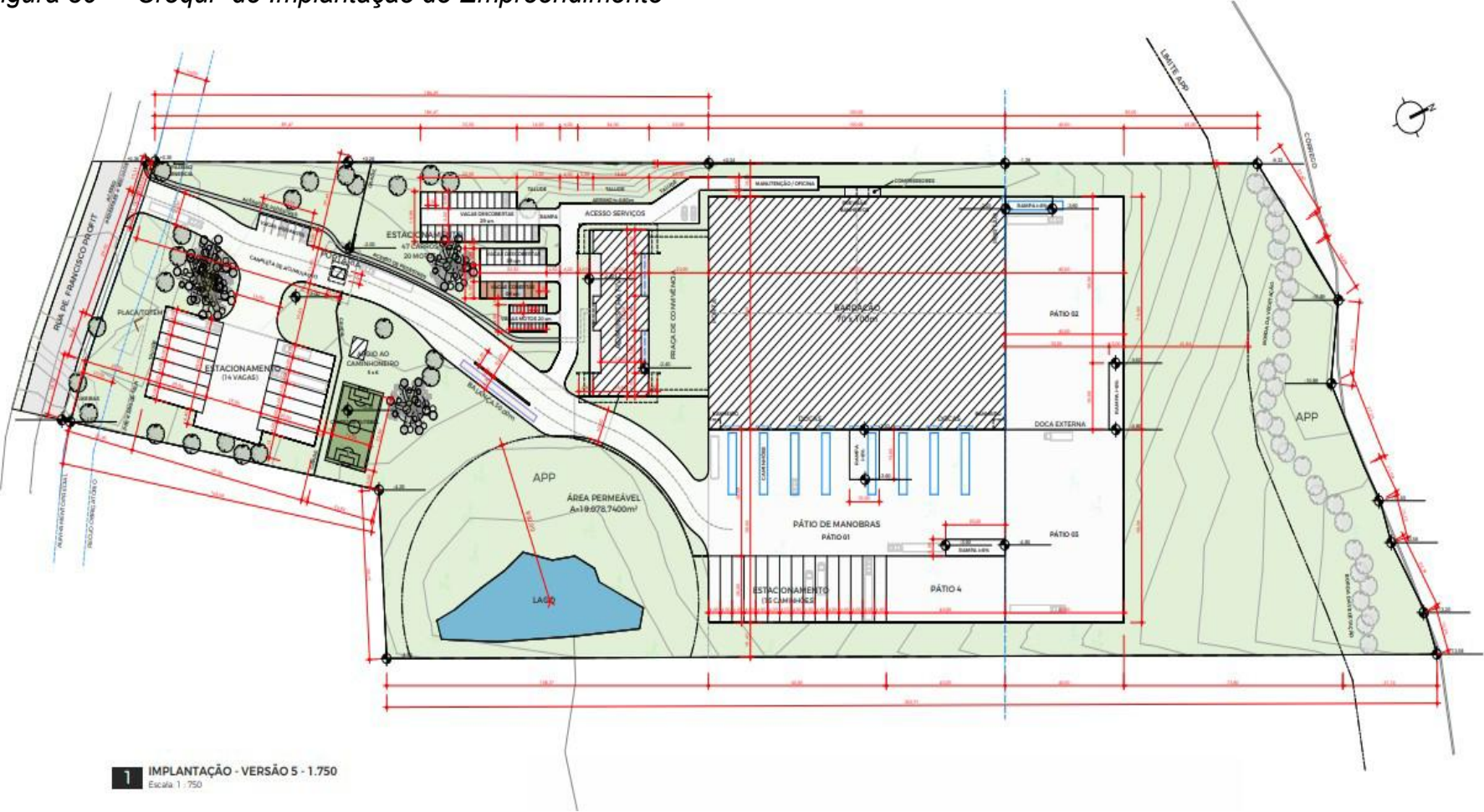
#### **4.6. Estimativa de Veículos**

- A estimativa de veículos leves é de 20 veículos/dia.
- A estimativa de veículos pesados é de 15 caminhões/dia.

#### **4.7. Croqui de Implantação do Empreendimento**

A figura 29, é um croqui da implantação do empreendimento, evidenciando as quadras, lotes e arruamentos internos.

Figura 30 – “Croqui” de Implantação do Empreendimento



Fonte: Autor, 2023.

#### 4.8. 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 de Estatísticas do Projeto

QUADRO ESTATÍSTICO			
ÁREA DO LOTE		42.980,00	m <sup>2</sup>
ÁREA ATINGIDA		00,00	m <sup>2</sup>
ÁREA REMANESCENTE		42.980,00	m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL		19.078,74	m <sup>2</sup>
TAXA DE PERMEABILIDADE		44,39%	%
ÁREA DE PROJEÇÃO		7.918,66	m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO		18,42%	%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		00,22	
Nº DE UNIDADES NÃO HABITACIONAIS	COMÉRCIO	01	un.
	SERVIÇO	01	un.
Nº DE PAVIMENTOS		03	un.
ALTURA TOTAL DA CONSTRUÇÃO		14,28	m
Nº DE VAGAS DESCOBERTAS   CARROS	NORMAIS	33	un.
	REDUZIDAS	00	un.
	IDOSO	03	un.
	PCD	02	un.
	VISITANTES	08	un.
Nº DE VAGAS COBERTAS   CARROS	NORMAIS	09	un.
	REDUZIDAS	00	un.
Nº TOTAL DE VAGAS   CARROS	TOTAL	55	un.
Nº TOTAL DE VAGAS MOTOS (DESCOB.)		20	un.
Nº TOTAL VAGAS   CAMINHÕES		29	un.

\* 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.

#### **4.9. Identificação da Área de Influência**

No Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), existe a necessidade de avaliar os estudos com um alcance de influência e impacto em raios de abrangência direto e indireto.

Os impactos causados por um determinado empreendimento são considerados sobre áreas de influência a partir de sua área de implantação. Para análise destes impactos foram estabelecidos, para este empreendimento comercial, raios de influência consoantes com seu porte, atividade e local de implantação.

Considerou-se três áreas de influência para este empreendimento (Figura 30): a própria área do empreendimento, área diretamente afetada (ADA), a área de influência direta (AID) e a área de influência indireta (AII), com os limites estabelecidos pela análise de viagens do empreendimento, bem como limitadas ao cruzamento da BR-376.

A Área diretamente Afetada se refere a área contígua e ampliada da delimitação do imóvel, delimitada na cor vermelha (Figura 30), composta pelos lotes vizinhos com divisas comuns na quadra do empreendimento.

A Área de Influência Direta está representada na cor laranja na Figura 30, envolvendo as quadras mais próximas, as vias públicas e os imóveis lindeiros, as rotas de acesso até os pontos do transporte público mais próximos do

empreendimento, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

Área de Influência Indireta está representada em amarelo na Figura 30, abrangendo a extensão das vias públicas que o circunscrevem (vias de acesso até os nós de tráfego mais próximos), para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, as redes de serviços públicos, transporte coletivo, e equipamentos públicos, além das atividades humanas instaladas e os recursos naturais, que possam vir a sofrer impactos indiretos decorrentes de sua implantação.

Foi realizada uma vistoria no entorno do imóvel, conforme mapa abaixo:

Figura 31 – Áreas de Influência (AID)



## **5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NAS AID e AII**

### **5.1. Equipamentos urbanos e comunitários**

#### **5.1.1. Sistema de abastecimento de água**

O bairro é atendido pela rede de abastecimento público de água potável na região do empreendimento, não sendo necessária modificação na rede existente. Embora o impacto sobre o fornecimento de água potável não seja significativo, a nova demanda pode ser caracterizada como impacto negativo.

#### **5.1.2. Sistema de esgotamento sanitário**

O bairro não é atendido pela rede de coleta público de esgoto na região do empreendimento, sendo necessária modificação na rede existente. Embora o impacto sobre a contribuição de esgoto não seja significativo, a nova demanda pode ser caracterizada como impacto negativo.

#### **5.1.3. Saúde**

Segundo a Portaria nº 1.631/GM de 2015 (Critérios e Parâmetros para o Planejamento e Programação de Ações e Serviços de Saúde no Âmbito do Sistema Único de Saúde) do Ministério da Saúde define uma equipe do Programa da Saúde da Família para uma média de 3.000 pessoas.

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Saúde de São José dos Pinhais (2021), cada Unidade Básica de Saúde possui em média 01 e 02 equipes da Estratégia de Saúde da Família, e a capacidade média de atendimento dessas unidades de saúde é de 4.583 pessoas. Assim, entende-se que a Unidade de Saúde Campo Largo da Roseira, situada a apenas 1400,00 m do imóvel, esteja apta a receber os trabalhadores quando necessário. Na figura 31, está indicada a localização do Posto de Saúde Afonso Pena.

*Figura 32 – Posto de Saúde CLR*



Fonte: Google Maps, 2026.

#### 5.1.4. Educação

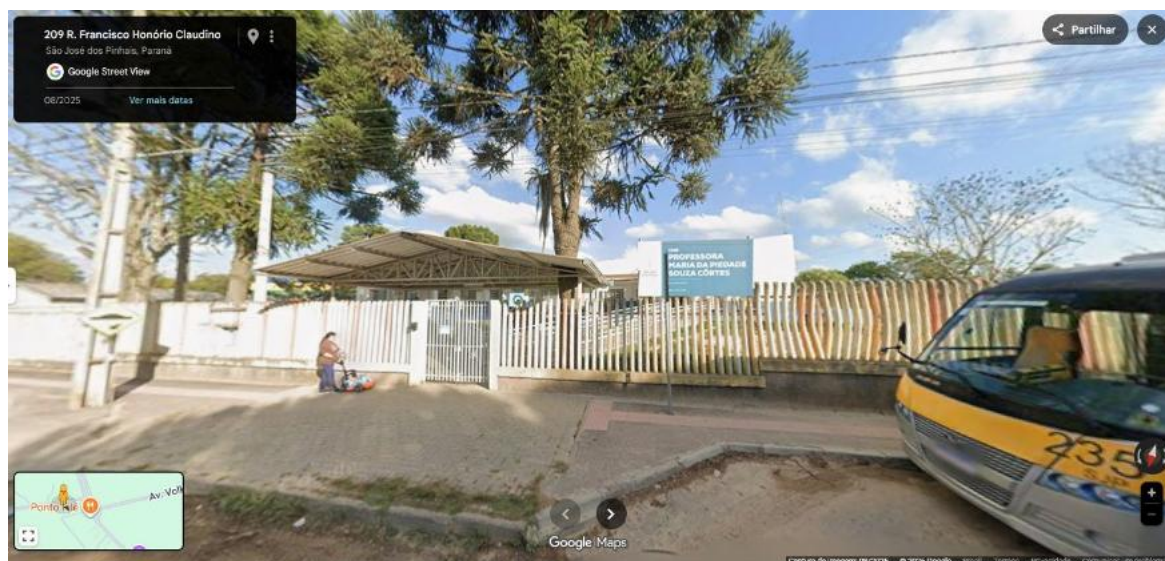
Por se tratar de atividade destinada a indústria e comércio com 150 colaboradores, a demanda por equipamentos educacionais é primária. Porém, nota-se que o bairro está bem servido pelo sistema educacional público, CMEI. A uma distância máxima de 1400,00 m da entrada do empreendimento, pode ser encontrado a Escola Municipal Clodoaldo Naumann, e o CMEI – Prof. Maria da Peidade Souza Côrtez. Na figura 32 e 33, está indicada a localização da escola próximas ao empreendimento.

*Figura 33 – Escola Municipal Clodoaldo Naumann*



Fonte: Google Maps, 2023.

*Figura 34 – CMEI – Prof. Maria da Piedade Souza Côrtez*



Fonte: Google Maps, 2023.

### 5.1.5. Comércio.

Na figura 34, está indicada a localização dos principais restaurantes, a aproximadamente 1.400,00m.

*Figura 35 – Principais restaurantes da região*



Fonte: Google Maps, 2023

Na figura 35, está indicada a localização de mercado, academia, farmácia, a aproximadamente 4km.

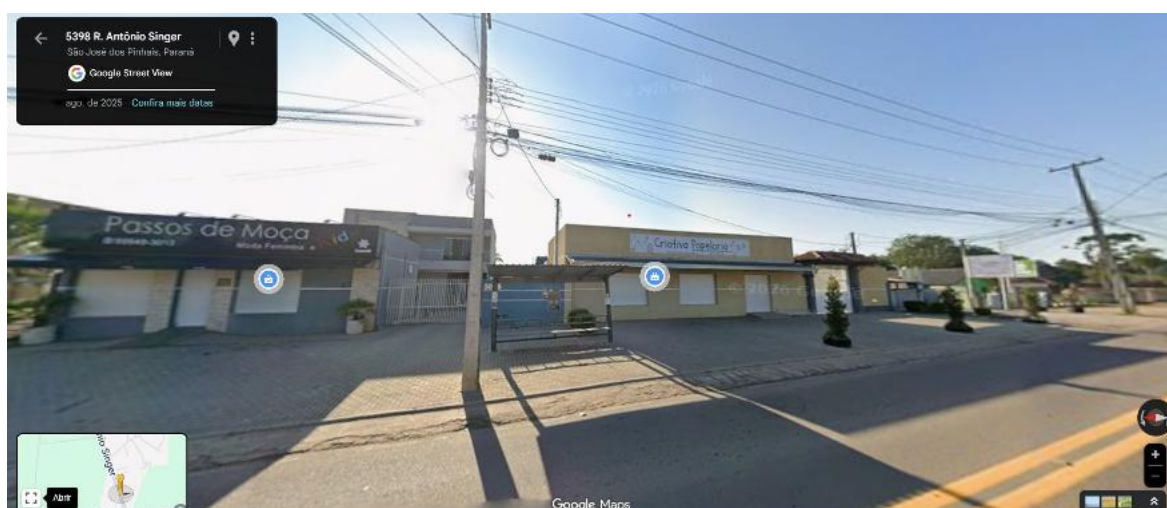
*Figura 36 – Comércio da região*



Fonte: Google Maps, 2023

Na figura 36, está indicada a localização de lojas, papelaria, ponto de onibus, a aproximadamente 4km.

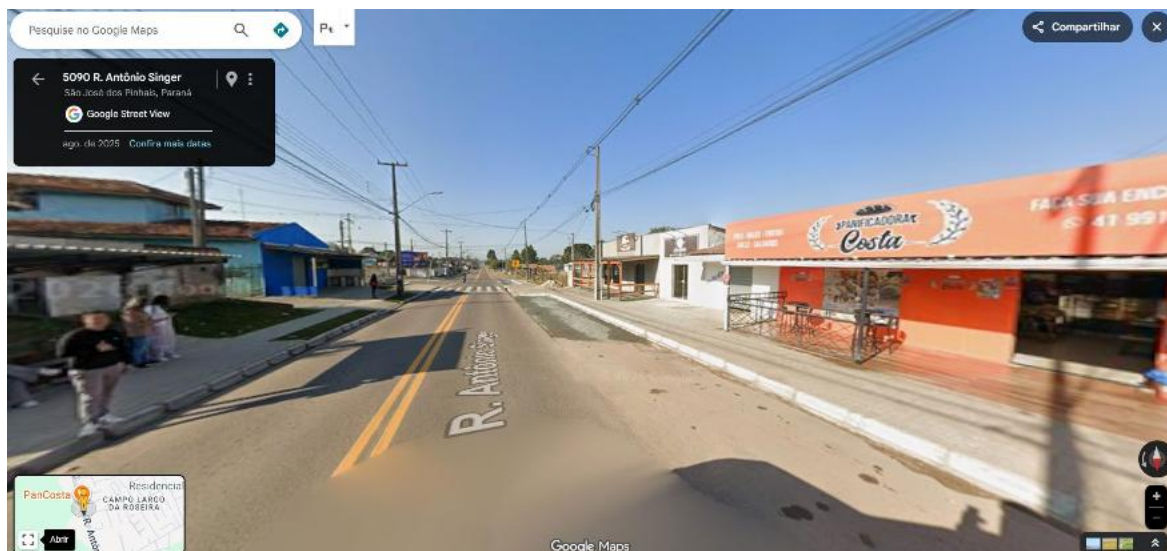
*Figura 37 – Comércio da região*



Fonte: Google Maps, 2023

Na figura 37, está indicada a localização de lojas, panificadora, ponto de onibus, a aproximadamente 4,5km.

*Figura 38 – Comércio da região*



Fonte: Google Maps, 2023

## 5.2. Uso e ocupação do solo

Segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo, na “Guia Amarela” datada de 16/05/2026; informa que o zoneamento que será implantado o empreendimento é o ZIS1 – Zona Industrial e Serviços 1, para a implantação do empreendimento.

Possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos.

### 5.2.1. Taxa de Ocupação máxima:

- 40%.

**5.2.2. Coeficiente de Aproveitamento máximo:**

- 1,50.

**5.2.3. Recuo Frontal mínimo:**

- 10,00m do Alinhamento Predial;
- Devendo: “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”.

**5.2.4. Afastamentos laterais e fundos, mínimo:**

- 5,00m.

**5.2.5. Altura máxima:**

- 6 Pavimentos.

**5.2.6. Taxa de permeabilidade mínima do solo:**

- 30%.

**5.2.7. Usos Permissíveis – Comercio e Serviços:**

- 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 no Município;

- Os usos a partir de 5.000,00 m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município;
- Os usos a partir de 1.500,00 m<sup>2</sup> 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;
- Os usos para Condomínio Edifício Horizontal, 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;
- 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.

Sendo assim, considerando que o terreno esta inserido em ZIS1 – Zona Industrial e Serviços 1, de acordo com o estabelecido em lei. A princípio o uso pretendido de comércio 1 e serviço 1 – para fins de construção de barracão com 12.000m<sup>2</sup> é considerado PERMISSÍVEL para o local, porém, como mencionado anteriormente, por se tratar de comércio e serviço com área utilizada, construída ou não, superior a 5.000,00m<sup>2</sup>, o empreendimento passa a ser caracterizado integralmente como PERMISSÍVEL, pelos Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202603233116314304 referente à Inscrição Imobiliária nº 16.481.0017.0000, em reunião do dia 25 de março de 2026, que no uso de suas atribuições, julgaram

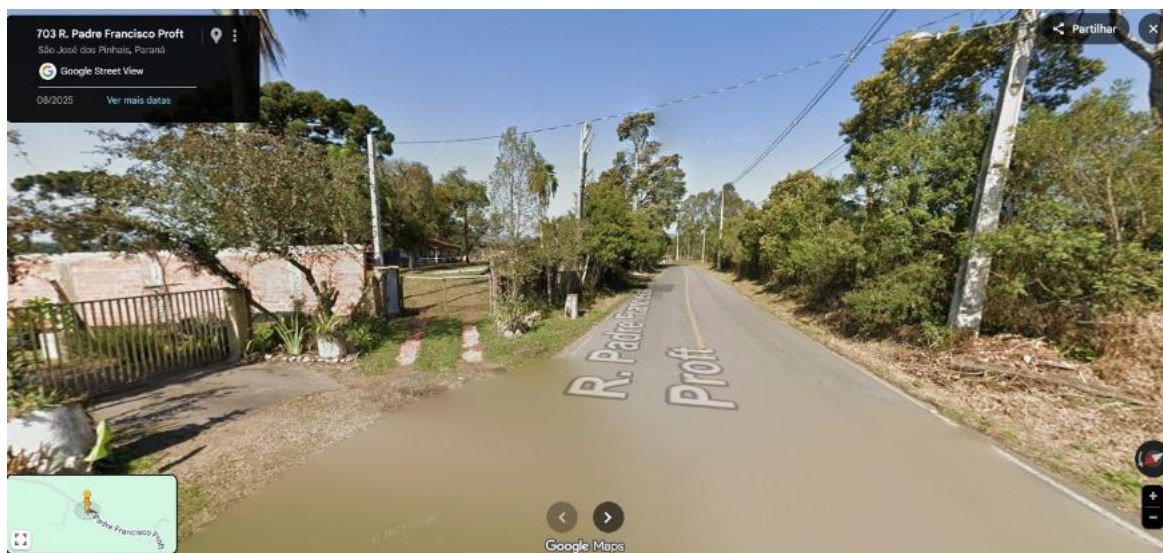
pelo DEFERIMENTO. Ficando apenas condicionado à análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### 5.3. Imagens do Lote 01

Nas figuras seguintes estão apresentadas as imagens internas do lote destinado a implantação do barracão comercial e serviços.

Na figura 38, é possível observar a rua de acesso ao barracão, sem benfeitorias e com vegetação rasteira.

*Figura 39 – Rua Interna de acesso ao Lote (ZIS1)*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 40 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 41 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2026

*Figura 42 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2026

*Figura 43 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2026

*Figura 44 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 45 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2026

*Figura 46 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 47 – Parte Interna do Lote 01*



Fonte: Autor, 2023

## **5.4. Valorização Imobiliária**

A implantação de um empreendimento do tipo e porte avaliado neste estudo trará um impacto médio em termos de valorização imobiliária no próprio lote. Por um lado, há certa valorização pela implantação de estruturas físicas, bem como nas edificações e lotes existentes nas proximidades do imóvel em estudo. Este fato se dá porque há o aumento da circulação de pessoas, em virtude da existência do aumento da oferta de emprego, comércios e infra na região, que podem ofertar produtos aos trabalhadores. Desta forma, haverá uma valorização maior dos lotes e edificações que estão nas proximidades do empreendimento, diminuindo à medida que se aumenta a distância do empreendimento, até um determinado raio onde a sua implantação não mais afeta o valor das edificações e lotes.

Contudo, paralelamente, podem ocorrer fenômenos negativos nessa mesma área de entorno do empreendimento, como a gentrificação, onde a população de mais baixa renda pode ser pressionada a se deslocar à outros pontos, e o aumento desproporcional no valor da terra causado por especulação imobiliária, por exemplo.

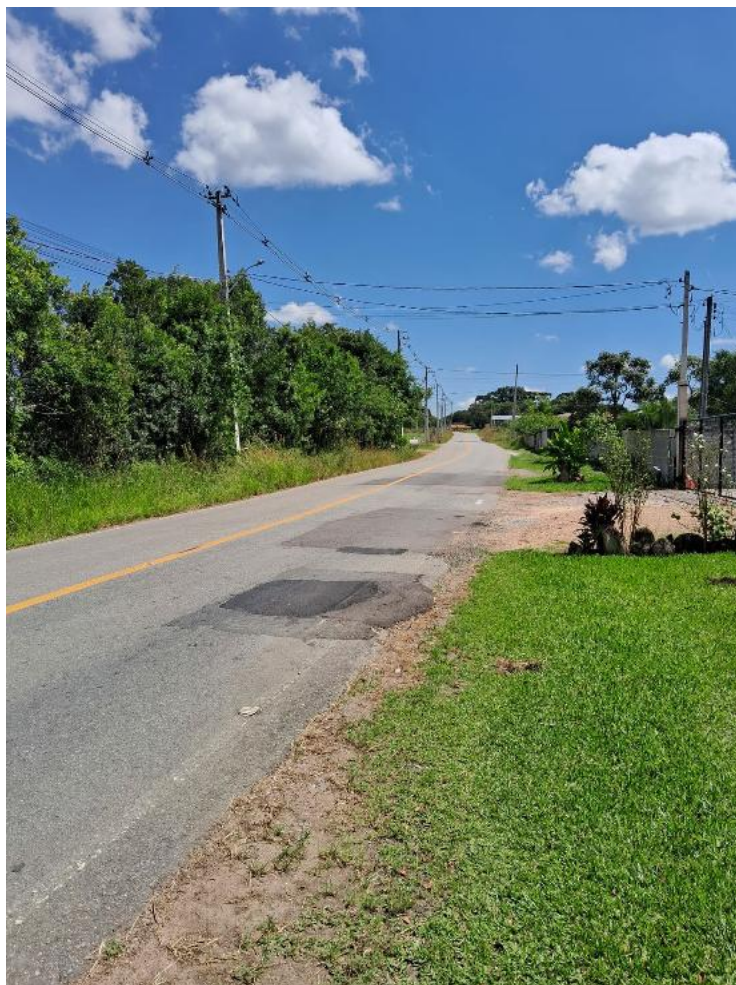
Pode-se dizer, portanto, que o balanço dos impactos referentes à valorização do entorno pela implantação do empreendimento é considerado médio.

## **5.5. Geração de tráfego e demanda por transporte público**

### **5.5.1. Estrutura viária**

A Rua Francisco profft, atualmente configura a única via de acesso ao estabelecimento. A via possui duplo sentido, revestida por asfalto em toda a sua extensão, conforme pode ser observado na figura 47.

*Figura 48 – Pavimento asfalto, na frente do empreendimento*



Fonte: Autor.

A inexistência de estrutura das calçadas e ciclovia dificulta o tráfego de pedestres e ciclistas porém, mesmo apresentando alguns desníveis não muito acentuados.

A inexistência de meios-fios são necessárias para adequar a delimitação da via e coleta do escoamento superficial de água. A iluminação pública é de qualidade e garante a luminosidade necessária aos pedestres no período noturno. A arborização no passeio deixa a desejar, mas a região por ter características rurais apresenta árvores na AID que podem oferecer sombra durante o dia.

Atualmente a via é transitada por veículos pequenos e de carga que buscam acesso ao bairro Contenda e há algumas casas e empresas locais já instaladas, onde já há um tráfego relevante de veículos.

### **5.5.2. Transporte coletivo**

Existe no local transporte coletivo que atende aos moradores e visitantes.

Para aqueles que utilizarão o transporte coletivo, existem as seguintes linhas de ônibus, de responsabilidade da BRT SA que atendem ao bairro:

- 406 Cotia via Campo Largo.
- 1009 Faxina
- 1028 Contenda via Campo Largo.
- 1052 Campo Largo.

Na figura 48, está apresentada a rota das Linhas de Ônibus.

*Figura 49 – Percurso das linhas de ônibus*



Fonte: GEOSJP, 2026.

Na sequencia serão analisados os impactos ambientais referentes a execução e funcionamento do empreendimento.

*Figura 50 – Pontos de ônibus próximos.*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 51 – Pontos de ônibus próximos.*



Fonte: Autor, 2023

*Figura 52 – Pontos de ônibus próximos.*



Fonte: Autor, 2023

## **5.6. Ruídos**

O processo de construção do empreendimento ocorrerão barulhos, em horário comercial, com relação as máquinas e equipantos a serem utilizados.

No processo de ocupação, os ruídos serão pequenos e em atendimento a legislação.

## **5.7. Vibração**

Com relação a vibração poderá ocorrer durante a implanação do empreendimento.

No processo de ocupação, as vibrações serão nulas.

## **5.8. Ventilação e iluminação**

Existem estudos que identificaram na implantação de urbanização de terrenos a ocorrência de impactos ambientais no microclima local. O maior impacto refere-se à impermeabilização de grandes porções do terreno, o que pode acarretar um aumento da temperatura local, redução da umidade relativa do ar, elevação da evaporação e aumento dos escoamento superficiais.

Neste aspecto, a aglomeração de edificações sem os devidos afastamentos, os danos ambientais podem ser relevantes e comprometer a ventilação e a iluminação no entorno, alterando o microclima, a insolação e o caminamento dos ventos, prejudicando assim as condições de conforto e salubridade no local.

Levando em consideração o posicionamento previsto da edificação, respeitando os recuos e alturas normativas conforme especifica a “guia amarela”, o mesmo não provocará uma influência significativa na ventilação e iluminação naturais, garantindo assim a salubridade das edificações vizinhas.

Sendo assim, como sugestão, deve-se prever no projeto e instalação o uso de pisos e calçadas permeáveis nas áreas externas e implantação de vegetação abundante no entorno, a fim de minimizar os impactos decorrentes da impermeabilização e edificação no local.

## **5.9. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural**

Paisagem Urbana é patrimônio visual de uso comum da população que requer ordenação, distribuição, conservação e preservação, com o objetivo de evitar a poluição visual e de contribuir para a melhoria da qualidade de vida no

meio urbano; devendo ter uma interação entre os elementos naturais, os elementos edificados e o próprio homem.

O bairro onde se pretende instalar o empreendimento apresenta uma paisagem consolidada pela ocupação residencial e traços de comércio e indústria de interesse local.

Não é esperado que na área de influência direta e indireta a paisagem urbana possa sofrer alguma descaracterização ou impacto negativo decorrente da implantação do empreendimento.

Por fim, os levantamentos realizados apontaram que no local não existem áreas ou edificações de interesse histórico-cultural, que deveriam ser preservadas ou restauradas.

#### **5.10. Permeabilidade e Drenagem Urbana**

O empreendimento, conforme legislação municipal vigente, deverá atender a uma taxa de permeabilidade mínima de 30,00% para a área de Comércio e Serviço 1 – ZIS2. Em projeto, considerando a área compreendida pelo empreendimento equivalente a 10.000,00m<sup>2</sup>, está prevista uma área total permeável de 19.078,74m<sup>2</sup>, correspondente a um índice de 44,39%, enquanto na porção compreendida pela ZIS2 equivalente a 12.984,00m<sup>2</sup>, o qual será devidamente revisado ao longo do processo de aprovação do projeto legal junto ao órgão municipal competente, de modo a respeitar o índice mínimo exigido. Ressalta-se ainda, por se tratar de um lote rural, e que é atingido por áreas de restrição e/ou preservação ambiental, pode ainda recair a obrigatoriedade de se prever uma Área Verde Urbana – AVU averbada em cartório. Porém, ressalta-se que nas áreas permeáveis de gramado serão previstos espaços de cobertura vegetal e respectivo paisagismo. Ciclo Hidrológico é um fenômeno natural, sendo

o Escoamento Superficial um de seus elementos de análise e interação com o volume precipitado e a capacidade de infiltração do solo.

Em ambientes naturais, uma parte do volume precipitado acaba infiltrando no solo, visto que a sua porosidade permite essa infiltração, fato diretamente relacionado com o volume precipitado e tipo e composição do solo.

Entretanto, quando há uma cobertura impermeabilizante, como asfalto ou concreto, admite-se que cerca de 100% do volume precipitado escoar por estas superfícies, podendo acarretar inundações ou alagamentos.

A declividade também compõe os fatores de agravamento das situações de inundações, alagamentos, e até enxurradas, porém como a região é significativamente plana, não será aqui abordada.

O empreendimento em estudo atenderá aos coeficientes de impermeabilização previstos por lei.

Como mencionado, o Projeto Arquitetônico do empreendimento encontra-se em fase de estudos e de viabilidade técnica, para posterior elaboração do Projeto Legal e definição dos Projetos Complementares, dentre os quais, o Projeto de Drenagem e Contenção de Cheias. O empreendedor se compromete a atender às normas vigentes, e a elaborar o Projeto de Drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, juntamente com o processo de licenciamento e obtenção do Alvará de Construção. O projeto será dimensionado considerando a proposta de implantação, levando-se em conta os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas, tanto da área edificada quanto dos pátios, 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 comércio e serviço com área construída superior a 600,00m<sup>2</sup>, 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.

Na Rua Francisco Proft, onde será instalado o empreendimento, é possível observar que existe um sistema de drenagem urbana deficitário, que lança as águas coletadas no lote vizinho, sem encaminhamento ao córrego e nem proteção de deságue. O fato gerador ocorreu quando foi pavimentada a Rua Francisco Proft, sendo um grande passivo urbanístico e de ambiental e de responsabilidade da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

O presente empreendimento, no item de contrapartida, irá apresentar a solução para esse problema de drenagem, mitigando e eliminando o problema.

## **5.11. Socioeconômicos**

### **5.11.1. Contingente Populacional**

Um dos principais impactos que a instalação do empreendimento pode ocasionar é a variação populacional que este implicará no bairro onde pretende

se alocar, visto que o número de moradores previstos, com as suas respectivas famílias e visitantes, podem ser expressivos frente à população local já instalada na região.

Segundo a Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, baseada no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, em 2010 o bairro Ipê possuía 14.436 habitantes (PMSJP,2020), o que representava 5,46% da população são-joseense naquele ano. No ano de 2010, o IBGE identificou no último censo que o município de São José dos Pinhais tinha uma população de 264.210 pessoas, o mesmo órgão no ano de 2019 estima que a população do município é de 323.340 pessoas que corresponde um aumento de 18,28%.

A essa população total, há o potencial de serem adicionados os colaboradores do empreendimento, tendo em vista que o condomínio edifício horizontal pretende contratar para a sua implantação cerca de 150 funcionários. Considerando os futuros moradores, a previsão é de cerca de 1.300 pessoas, ou seja, uma variação adicional de 0,35 % de habitantes.

### **5.11.2. Geração de empregos**

Durante a construção do empreendimento estima-se a produção de 150 empregos diretos e indiretos. Com a finalização das obras iniciam-se as ocupações das futuras residências unifamiliares, podendo contratar “secretárias do lar”, para a manutenção das residências, além de serviços de jardinagens e gerais, não existente na região.

Pode-se afirmar que o impacto na economia local será positivo e significativo, considerando que boa parte das vagas de trabalho serão ocupadas por população residente no entorno, o que proporciona o aumento do poder

aquisitivo de parte da população supra analisada e permitindo que o dinheiro circule na própria área de influência direta do empreendimento, aquecendo a economia local e promovendo, indiretamente, novos postos de trabalho no comércio do entorno.

### **5.11.3. Aumento de arrecadação**

O aumento na arrecadação ocorrerá devido às obrigações tributárias, que incidirão durante a implantação e, posteriormente, durante a operação do empreendimento, conforme segue:

- Com a implantação da área construída, acarretará conseqüentemente o aumento na arrecadação de IPTU;
- A contratação de profissionais para a realização de projetos, implantação e outros serviços incidirá cobrança de ISSQN;
- Durante a execução das obras ocorrerá a compra de materiais de construção e o aumento do comércio na região ocasionará a retenção de ICMS.

O aumento na arrecadação de impostos, indiretamente, também beneficia toda a área de influência direta do empreendimento, uma vez que os impostos arrecadados devem ser revertidos em investimentos públicos à população em geral como saúde, educação, transporte, bem como na melhoria no mobiliário e equipamentos públicos e comunitários que, de uma forma indireta refletirá beneficentemente na população.

## 6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Para a avaliação dos impactos que o empreendimento deverá causar, foi adotada e adaptada uma matriz já aprovada em EIVs do município, que aborda as distintas fases do empreendimento e seus respectivos impactos, sejam eles positivos ou negativos, juntamente à medidas compensatórias ou mitigatórias, para os negativos, e potencializadoras aos positivos.

A descrição e os critérios dos campos presentes na matriz estão apresentados a seguir:

- a) Natureza: Se os efeitos são benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança, o impacto é positivo, mas quando é maléfico à região, é classificado como negativo. Já quando os efeitos positivos e negativos se equilibram sobre a vizinhança o impacto é dado como neutro.
- b) Abrangência: caso o impacto previsto ocorra nos limites da empresa ou até 500 m de distância, é classificado como direto, se não, indireto.
- c) Temporalidade: Estima a duração do impacto, se for permanente, é classificado como definitivo. Porém se for apenas durante um período de tempo, é tido como temporário ou ainda cíclico quando sua ocorrência pode retornar a existir.
- d) Medida Mitigatória: Descreve as ações previstas para mitigação ou correção dos impactos negativos ou potencialização dos positivos.
- e) Prazo de Execução: Diz respeito ao tempo que o impacto leva para surgir após determinada ação, podendo ser imediato, de médio prazo (quando ocorre em alguns meses) ou longo prazo (quando ocorre em escala de anos).

f) Responsável: Determina o responsável pelo impacto e sua medida corretora ou mitigadora, podendo ser atribuído apenas ao empreendimento ou à associação do empreendimento ao poder público.

g) Ações de acompanhamento e monitoramento: Relaciona as medidas a serem tomadas para verificar se as medidas mitigatórias estão satisfatórias quanto aos seus objetivos.

Tabela 2 – Matriz de impactos na fase de obra do empreendimento

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras	Interferência no trânsito local			x	x			x	Instalação de sinalização adequada nos locais de carga e descarga de materiais e entrada e saída de veículos; Realização do transporte de materiais em horários pré-estabelecidos, fora de horários de pico locais; Utilização do pátio interno para parada de caminhões e carga e descarga de materiais	x			Emp	A utilização do pátio interno para carga e descarga evita possível tráfego e acúmulo de caminhões na via pública; Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte;  Manutenção preventiva de máquinas e veículos.

	Geração de poeira			x	x			x	Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras; Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.	x			Emp	Monitoramento da Geração de Poeira;  Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos			x	x			x	Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado	x			Emp	Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos; Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.
Preparação do Terreno	Carreamento de material particulado para linhas de			x	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;	x			Emp	Fiscalização e acompanhamento dos serviços.

	drenagem à jusante								Implantação de barreiras de siltagem.					
--	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Sistema de Drenagem	Escoamento superficial das águas pluviais			x	x	x			Execução exata do sistema de Drenagem e Contenção de Cheias conforme Projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.	x			Emp	Mediante execução exata do projeto de drenagem elaborado
	Geração de ruídos			x	x			x	Uso de EPIs; Realização das obras em horários diurnos; Manutenção dos níveis de ruídos, preventiva e corretivamente, estabelecidos pela	x			Emp	Monitoramento das emissões de ruídos.

Execução das obras								legislação para a área						
	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto			x	x			x	Remoção do excesso de concreto das formas para evitar vazamentos; Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).	x			Emp	Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas;  Fiscalização e acompanhamento dos serviços.
	Geração de efluentes sanitários			x	x	x		x	Implantação de banheiros químicos.	x			Emp	
Geração de empregos diretos e Indiretos	x				x	x		x	-		x		Emp	Contratação de mão de obra e empresas prestadoras de serviços locais.

Tabela 3 – Impactos na fase de operação: Infraestrutura

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Abastecimento	Demanda por água			x	x			x	Verificar a capacidade da rede de abastecimento em suportar a nova demanda;			x	Emp + P. Público	
Esgotamento Sanitário	Geração de efluentes			x	x			x	Implantação de sistema autônomo de tratamento de esgoto sanitário;			x	Emp + P. Público	
Coleta de Lixo	Geração de resíduos sólidos			x	x			x	Armazenamento temporário em local adequado, com separação conforme normas municipais e da empresa			x	Emp + P.	Elaboração anual de PGRS; Educação ambiental

Energia	Demanda por energia			x	x		x		Verificar a capacidade da distribuidora de energia em suportar a nova demanda;			x	Emp +	
Telefonia	Demanda por telefonia			x	x		x		Verificar a disponibilidade de linhas telefônicas na região;			x	Emp +	
Drenagem Pluvial	Escoamento Superficial	x			x		x		Instalação de um reservatório de reaproveitamento de água da chuva de 20 mil litros			x	Emp	
	Permeabilidade do solo		x		x		x		Adequar a área permeável no lote às legislações municipais e parâmetros urbanísticos; Adotar pisos e calçadas permeáveis em áreas externas; Captação de águas pluviais, com implantação de reservatório			x	Emp	

Tabela 4 – Impactos na fase de operação: Sistema Viário

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Capacidade das vias públicas	Aumento no fluxo de veículos na região			x	x	x			As vias que dão acesso ao empreendimento estão em boas condições de pavimentação e sinalização			x	Emp	
Estacionamento	Demanda para estacionamento de veículos	x			x				Estacionamentos internos com vagas suficientes conforme legislação, tanto para veículos leves como para os de grande porte			x	Emp	Atendimento à legislação para a implantação da quantidade necessária de vagas para atender ao empreendimento
Acessos	Entradas e saídas de veículos	x			x				Os acessos previstos atendem à demanda necessária e são recuados da via, minimizando			x	Emp	

									impactos no sistema viário					
Sinalização Viária	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região		x		x			x	Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento			x	Emp + P. Público	
Transporte Público	Aumento da demanda por transporte público			x	x			x	Verificar a alteração na demanda atual das linhas de ônibus, da possível necessidade de mais unidades e/ou pontos de ônibus nos trajetos existentes, o que poderá ser motivo de revisão pelo poder público			x	P. Público	
Circulação de pedestres	Aumento do número de pedestres na Região		X		x			x				x	Emp	Aquecimento do comércio local; Maiores condições de segurança

Tabela 5 – Impactos na fase de operação: Morfologia Urbana

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Volumetria	Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade		x		x			x				x	Emp	O projeto atende a todas as especificações atribuídas à zona do Plano Diretor ao qual pertence
Uso e Ocupação do Solo	Ênfase do caráter prestação de serviços e industrial	x				x		x				x	Emp	O empreendimento contribuirá para a vocação das vias e do zoneamento previsto para a região

Tabela 6 – Impactos na fase de operação: Socioeconomia

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Emprego	Geração de empregos diretos e indiretos	x			x		x					x	Emp	Serão priorizadas contratações de funcionários residentes na vizinhança durante o período de operação
Renda	Receita tributária e implemento da economia local	x			x		x					x	Emp	
Valorização Imobiliária	Valorização imobiliária do entorno próximo		x			x	x					x	Emp	O empreendimento contribuirá para a ocupação de uma área sem uso, bem como ofertará uma grande gama de

															empregos, o que atrairá a população
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabela 7 – Impactos na fase de operação: Meio Ambiente

Condicionante	Tipo de Impacto	Natureza			Abrangência		Tempo		Medida Mitigatória	Prazo			Responsável	Ações de Acompanhamento e Monitoramento
		Positivo	Neutro	Negativo	Direta	Indireta	Permanente	Temporário		Imediato	Médio Prazo	Longo Prazo		
Paisagismo	Alteração da paisagem local		x		x		x					x	Emp	As edificações a serem construídas não causarão impactos positivos ou negativos em relação à condição atual
Ventilação e Iluminação	Comprometimento da ventilação pelas construções e/ou Sombreamento		x		x		x					x	Emp	As edificações a serem construídas não causarão alterações significativas nas condições de ventilação ou de sombreamento no local

Qualidade do Ar	Interferência na qualidade do ar local			x	x	x	x		Utilizar veículos novos, com elevada eficiência energética;  Priorizar biocombustíveis quando disponíveis;  Instalar cerca viva no entorno do lote			x	Emp	
Ruído	Geração de ruídos			x	x	x	x		Utilizar veículos novos; Instalar cerca viva no entorno do lote; Funcionamento em horário comercial			x	Emp	

O empreendimento será construído em uma área de Zona Industrial de Serviços 1, em função das características das intervenções propostas, são esperados impactos positivos e negativos, comumente encontrados na implantação de grandes empreendimentos industriais.

Na fase de implantação, foi identificado através do conjunto de informações citadas até o momento, que os pontos negativos com relação à ampliação do empreendimento correspondem àqueles causados pelas obras de construção civil.

Quanto a operação, os pontos negativos estão relacionados ao aumento do tráfego local de veículos leves e pesados, bem como à geração de resíduos sólidos e efluentes, e de ruídos. Conforme já elencado no decorrer deste, o lote encontra-se em uma região propícia para a implantação de empreendimentos correlatos.

Com relação aos impactos sociais e econômicos, durante a fase de operação, destacam-se como positivos pela geração de empregos diretos e indiretos que poderá demandar da ampliação do empreendimento, bem como o aumento de tributação fiscal ao Município de São José dos Pinhais. Conforme mencionado, a demanda por equipamentos comunitários é reduzida em função de não se tratar de atividade destinada à moradia e adensamento populacional. Além disto, o empreendimento priorizará a contratação de mão de obra local, a fim de não pressionar as demandas da sociedade local pelos equipamentos identificados.

## 7. PARECER CONCLUSIVO

No sentido socioeconômico, o potencial de geração de empregos, na fase de implantação, e renda à população local, e de recursos ao Município de São José dos Pinhais é significativo, inclusive devido ao fato do projeto pretender se instalar em um setor urbano com potencial de instalação de atividades residenciais. Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pela instalação do empreendimento, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, as ações de mitigação, como a previsão de áreas para manobra de carga e descarga, e área para acumulação de caminhões, além de guarita de controle de acesso recuada do alinhamento predial, sendo possível aos caminhões acessarem o lote sem realizar manobras na via pública, tendem a reduzir tais impactos.

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 instalação deste empreendimento no município, atende todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais, bem como as exigências ambientais pertinentes.

Conforme relatado no decorrer deste, a proposta de instalação do empreendimento apresenta pontos positivos e outros negativos para sua implantação no local escolhido, portanto, visando minimizar e/ou mitigar os possíveis pontos negativos, o empreendedor se propõe a executar os itens elencados nas tabelas apresentadas anteriormente.

A melhoria seria a implantação de uma rotatória, a fim de melhorar o fluxo e o acesso às áreas de preservação consideradas no empreendimento que podem ser utilizadas pelos moradores locais e visitante

---

TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA

CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0001-15

---

Fabio de Oliveira Hosrt

Engenheiro Civil

Crea 32.597-D/PR

**8. ANEXOS:**

NONA ALTERAÇÃO DE CONTRATO DA SOCIEDADE UNIPESSOAL  
TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA  
CNPJ/MF: 15.496.014/0001-15  
NIRE: 412.0733402-5

**PATRICIA BARBOSA TAKAHASHI CHIBEL**, brasileira, maior, natural de São Paulo/SP, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em [REDACTED], empresária, inscrita no CPF/MF sob nº [REDACTED] portadora da carteira de identidade civil sob nº [REDACTED] residente e domiciliada na Rua Regina Schulman, [REDACTED] Bairro Boqueirão, CEP: 81750-350, Curitiba/PR, única sócia componente da **sociedade unipessoal limitada** que gira nesta praça sob o nome de **TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA**, com sede na Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, 5809, Bairro Boqueirão, CEP: 81730-040, Curitiba/PR, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0001-15, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 412.0733402-5; **Resolve** alterar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO DE FILIAL:** Fica extinta a filial no seguinte endereço:

Rua Jânio Quadros, 13, Bairro Chapada, CEP: 84064-265, Ponta Grossa/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná sob NIRE nº 412.0733402-5 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0002-04, prevalecendo para termo final a data de 13/05/2025.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO:** À vista da modificação ora ajustada, consolida-se o instrumento de constituição, que passa a ter a seguinte redação.

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO**  
**TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA**  
**CNPJ/MF: 15.496.014/0001-15**  
**NIRE: 412.0733402-5**

**PATRICIA BARBOSA TAKAHASHI CHIBEL**, brasileira, maior, natural de São Paulo/SP, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em [REDACTED] empresária, inscrita no CPF/MF sob nº [REDACTED] portadora da carteira de identidade civil sob nº [REDACTED] residente e domiciliada na Rua Regina Schulman, [REDACTED] Bairro Boqueirão, CEP: 81750-350, Curitiba/PR, única sócia componente da **Sociedade Limitada Unipessoal** que gira nesta praça sob o nome de **TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA**, com sede na Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, 5809, Bairro Boqueirão, CEP: 81730-040, Curitiba/PR, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.496.014/0001-15, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 412.0733402-5; **RESOLVE** atualizar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

NONA ALTERAÇÃO DE CONTRATO DA SOCIEDADE UNIPESSOAL  
TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA  
CNPJ/MF: 15.496.014/0001-15  
NIRE: 412.0733402-5

**CAPITULO I**  
**DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL**

**CLÁUSULA PRIMEIRA**- A sociedade limitada unipessoal gira sob o nome empresarial de **TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA**, e será regida por este instrumento constitutivo e considerando a disposição constante do art. 1.052 do Código Civil e em obediência ao contido da **INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 112, DE 20 DE JANEIRO DE 2022**.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A sociedade limitada unipessoal tem a sua sede na Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, 5809, Bairro Boqueirão, CEP: 81730-040, Curitiba/PR, podendo abrir e encerrar filiais, agências e escritórios, em qualquer parte do território nacional.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - A sociedade limitada unipessoal tem como objeto social o ramo de atividades a seguir: **SERVIÇOS DE USINAGEM, TORNEARIA E SOLDA, COMÉRCIO A VAREJO DE PNEUMÁTICOS E CÂMARAS-DE-AR, COMÉRCIO ATACADISTA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DE USO INDUSTRIAL, PARTES E PEÇAS, FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DE USO GERAL, PEÇAS E ACESSÓRIOS, RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS COMO TRITURAÇÃO DE PNEUS USADOS, SERVIÇOS DE CORTE E DOBRA DE METAIS, TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS, INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL.**

**CLÁUSULA QUARTA**- A sociedade limitada unipessoal iniciou suas atividades em 15/04/2012 e o seu prazo de duração da sociedade limitada unipessoal é por tempo indeterminado.

**Parágrafo Único:** A sociedade unipessoal mantém a seguinte filial no seguinte endereço:

Rua Iratauí, 3414, Lote 04, Quadra A, Jardim Monte Carlo, CEP: 86704-182, Arapongas/PR;

**Parágrafo Único:** - A filial tem por objeto social a exploração do ramo de: **COMERCIO A VAREJO DE PNEUMÁTICOS E CÂMARAS-DE-AR.**

**CAPÍTULO II**  
**CAPITAL SOCIAL E QUOTAS**

**CLÁUSULA QUINTA**- O capital da sociedade limitada unipessoal é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), dividido em 20.000 (vinte mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo sócio único, em moeda corrente do país, no presente ato a seguir:

Nome	(%)	Cotas	Valor R\$
Patricia Barbosa Takahashi Chibel	100,00	20.000	20.000,00
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000,00</b>

**CLÁUSULA SEXTA - RESPONSABILIDADE DO SÓCIO:** A responsabilidade da sócia única é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

NONA ALTERAÇÃO DE CONTRATO DA SOCIEDADE UNIPESSOAL  
TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA  
CNPJ/MF: 15.496.014/0001-15  
NIRE: 412.0733402-5

**CAPÍTULO III  
ADMINISTRAÇÃO**

**CLÁUSULA SÉTIMA**- Fica investida na função de administradora da sociedade limitada unipessoal a sócia **PATRICIA BARBOSA TAKAHASHI CHIBEL**, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da sociedade, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizando o uso do nome empresarial individualmente, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao objeto social com fiança, aval, endosso.

**Parágrafo Primeiro** - Faculta-se a sócia única administradora, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** - Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** - O uso da denominação social é privativo da administradora, a qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

**Parágrafo Quarto** - A sócia única, poderá fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**CLÁUSULA OITAVA** - Designação de administradores não sócios:

I: Poderão ser designados administradores não sócios, em cláusula específica ou em ato separado.

II: A investidura de administrador designado em ato separado deverá obedecer às formalidades da legislação vigente.

**CAPITULO IV  
RESOLUÇÃO DAS QUOTAS DO SÓCIO ÚNICO EM RELAÇÃO À SOCIEDADE**

**CLÁUSULA NONA** - Falecendo ou interditada a sócia única da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e/ou sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

**Parágrafo Único:** O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação ao sócio único.

**CAPITULO V  
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE**

**CLÁUSULA DÉCIMA** - A Sociedade poderá ser dissolvida por iniciativa da sócia única, que, nessa hipótese, realizará diretamente a liquidação ou indicará um liquidante,

NONA ALTERAÇÃO DE CONTRATO DA SOCIEDADE UNIPESSOAL  
TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA  
CNPJ/MF: 15.496.014/0001-15  
NIRE: 412.0733402-5

ditando-lhe a forma de liquidação. Solvidas as dívidas e extintas as obrigações da Sociedade, o patrimônio remanescente será integralmente incorporado ao patrimônio do titular.

**CAPITULO VI  
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, CONTÁBEIS E SOCIAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, será procedido à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo à sócia única, os lucros ou perdas apuradas.

**Parágrafo Único:** - Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

**CAPITULO VII  
DESIMPEDIMENTO**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - A sócia única declara, sob as penas da lei, que não está impedida de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

**CAPITULO VIII  
ENQUADRAMENTO**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - A sócia única declara que a atividade se enquadra em **EMPRESA DE PEQUENO PORTE - EPP**, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Fica eleito o foro da comarca de Curitiba/PR para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha ser.

E por estarem assim, justos e contratados, lavram e assinam, a presente, em via única, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros e sucessores legais a cumpri-lo em todos os seus termos.

Curitiba/PR, 13 de maio de 2025


---

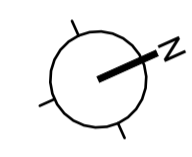
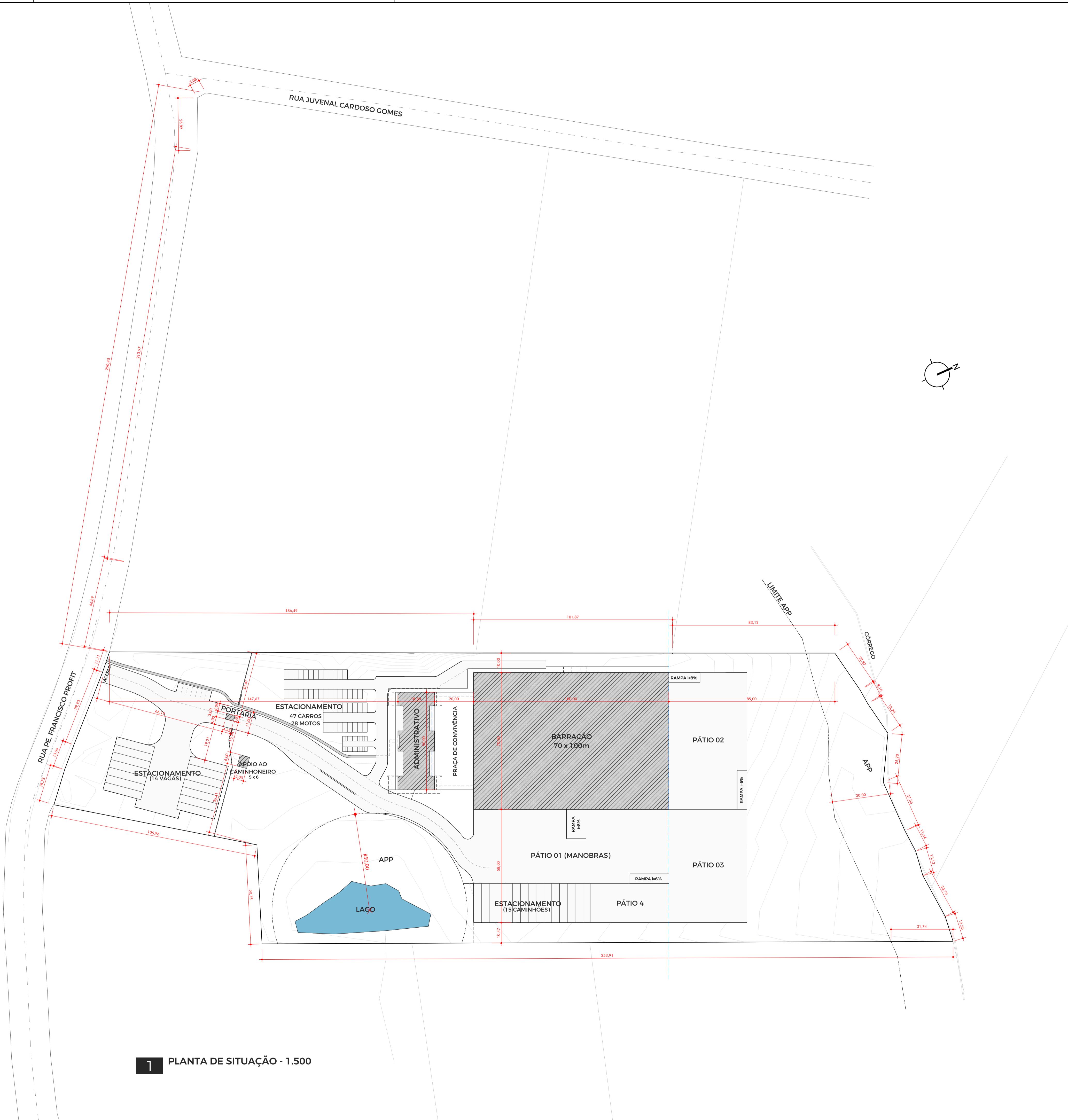
PATRICIA BARBOSA TAKAHASHI CHIBEL



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa TRITUMAQUINAS INDÚSTRIA DE MAQUINAS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
	



**ESTATÍSTICA**

ÁREA A CONSTRUIR	9.503,11m <sup>2</sup>
ÁREA A REFORMAR	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA A DEMOLIR	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA EXISTENTE	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA COMPUTÁVEL	9.467,92m <sup>2</sup>
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	35,19m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>9.503,11m<sup>2</sup></b>
ÁREA RESIDENCIAL	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA COMERCIAL / SERVIÇOS / ADMINISTRATIVA	9.503,11m <sup>2</sup>
ÁREA DE RECREAÇÃO / LAZER	0,00m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	42.980,00m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO	18,42%
TAXA DE PERMEABILIDADE	44,39%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,22
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	14,28m
RECUEO FRONTAL MÍNIMO DA RUA PADRE FRANCISCO PROFIT	10,00m <sup>2</sup>
RECUEO EFETIVO DA RUA PADRE FRANCISCO PROFIT	66,16m <sup>2</sup>

"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 105/2016 e alterações)

**INFRAESTRUTURA EXISTENTE**

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA: VIA COPEL
REDE DE ÁGUA: VIA SANEPAR
REDE DE ESGOTO: SISTEMA INDIVIDUAL DE TRATAMENTO DE ESGOTO
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS: PREFEITURA
PAVIMENTAÇÃO DA RUA: ASFALTO

INDICAÇÃO FISCAL: 16.481.0017.0000	ZONEAMENTO: ZIS2	LOTE: 01	QUADRA: SEM INFORMAÇÃO	PLANTA: SEM INFORMAÇÃO
---------------------------------------	---------------------	-------------	---------------------------	---------------------------

**Tritumáquinas - Barracão SJP**

RUA FRANCISCO PROFIT nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR. INSC. IMOB. 16.481.0017.0000. PRANCHA

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO. **001**

PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA. ASS.

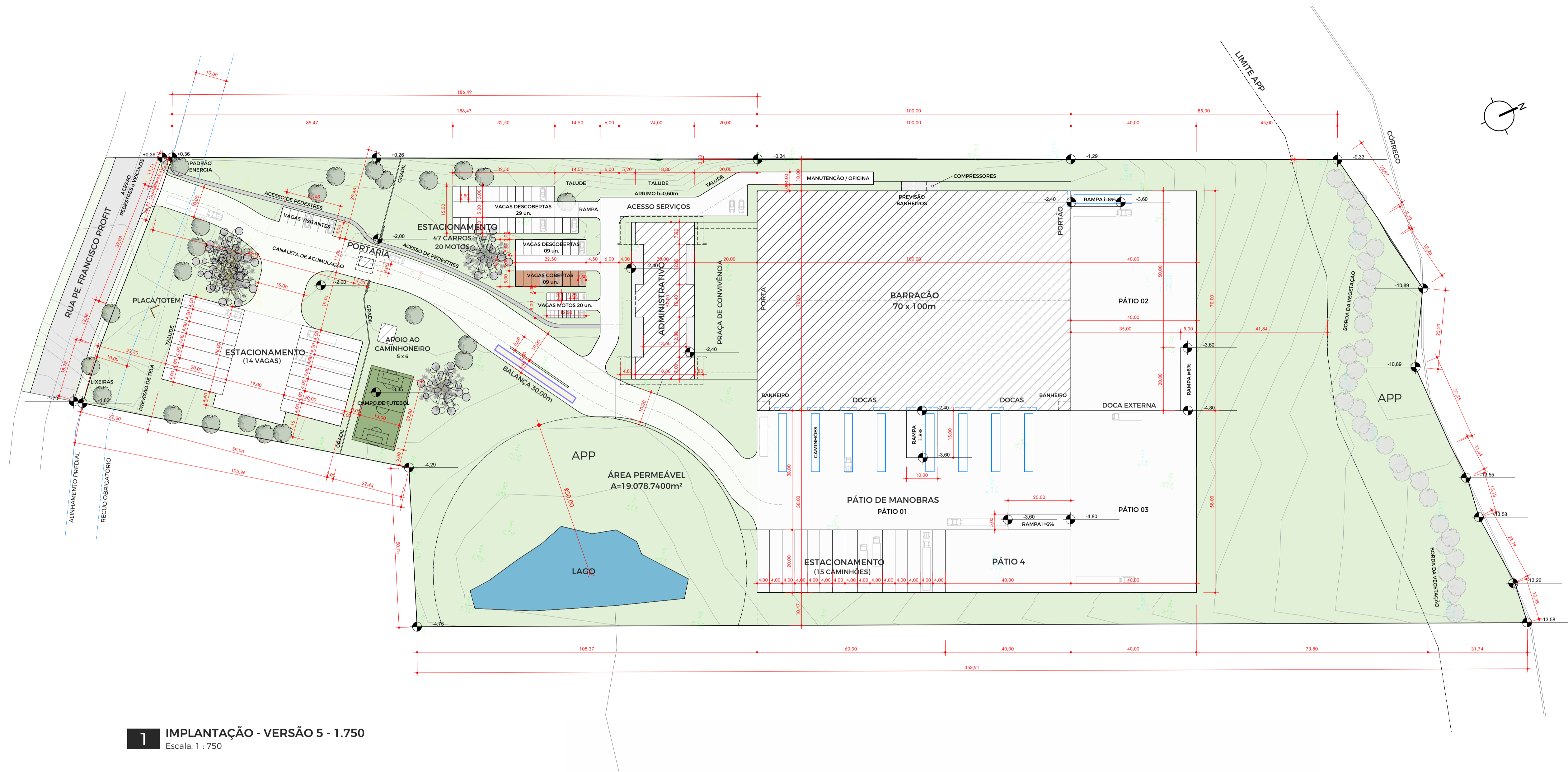
REFERÊNCIA: PLANTA DE SITUAÇÃO. ESCALA: Como indicado. DATA: 20/03/2026. CORREÇÃO: V4. DESENHO: NEWTON.

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS		
AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	A40.173-0	
CO-AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	A166.315-1	
RESP. TÉCNICO	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	A40.173-0	

alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791 | newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
 @gac.arquitetura @gac.arquitetura | Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

**1 PLANTA DE SITUAÇÃO - 1.500**



**1** IMPLANTAÇÃO - VERSÃO 5 - 1.750  
Escala: 1 : 750

	INDÚSTRIA TIPO 2		SEDE ADMINISTRATIVA		PORTARIA		ESTACIONAMENTO COBERTO		TOTAL GERAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	
TÉRREO (1º PAVTO)	7.000,00	0,00	903,00	0,00	15,66	0,00	112,50	0,00	8.031,16
2º PAVIMENTO	0,00	0,00	887,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	887,68
3º PAVIMENTO	0,00	0,00	549,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	549,08
CAIXA D'ÁGUA	0,00	0,00	0,00	35,19	0,00	0,00	0,00	0,00	35,19
<b>TOTAL</b>	<b>7.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.339,76</b>	<b>35,19</b>	<b>15,66</b>	<b>0,00</b>	<b>112,50</b>	<b>0,00</b>	<b>9.503,11</b>

QUADRO ESTATÍSTICO		
ÁREA DO LOTE	42.980,00	m²
ÁREA ATINGIDA	00,00	m²
ÁREA REMANESCENTE	42.980,00	m²
ÁREA PERMEÁVEL	19.078,74	m²
TAXA DE PERMEABILIDADE	44,39%	%
ÁREA DE PROJEÇÃO	7.919,66	m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	18,42%	%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	00,22	
Nº DE UNIDADES NÃO HABITACIONAIS	COMÉRCIO	01 un.
	SERVIÇO	01 un.
Nº DE PAVIMENTOS	03	un.
ALTURA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	14,28	m
Nº DE VAGAS DESCOBERTAS   CARROS	NORMAIS	33 un.
	REDUZIDAS	00 un.
	IDOSO	03 un.
	PCD	02 un.
	VISITANTES	06 un.
Nº DE VAGAS COBERTAS   CARROS	NORMAIS	09 un.
	REDUZIDAS	00 un.
Nº TOTAL DE VAGAS   CARROS	55	un.
Nº TOTAL DE VAGAS MOTOS (DESCOB.)	20	un.
Nº TOTAL VAGAS   CAMINHÕES	29	un.

**Tritumáquinas - Barracão SJP** RUA FRANCISCO PROFIT nº611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR  
INSC. IMOB. 16.481.0017.0000

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO. PRANCHA: **002**

PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA ASS.

REFERÊNCIA: ESCALA: 1 : 750  
DATA: 20/03/2026  
CORREÇÃO: V4  
DESENHO: NEWTON

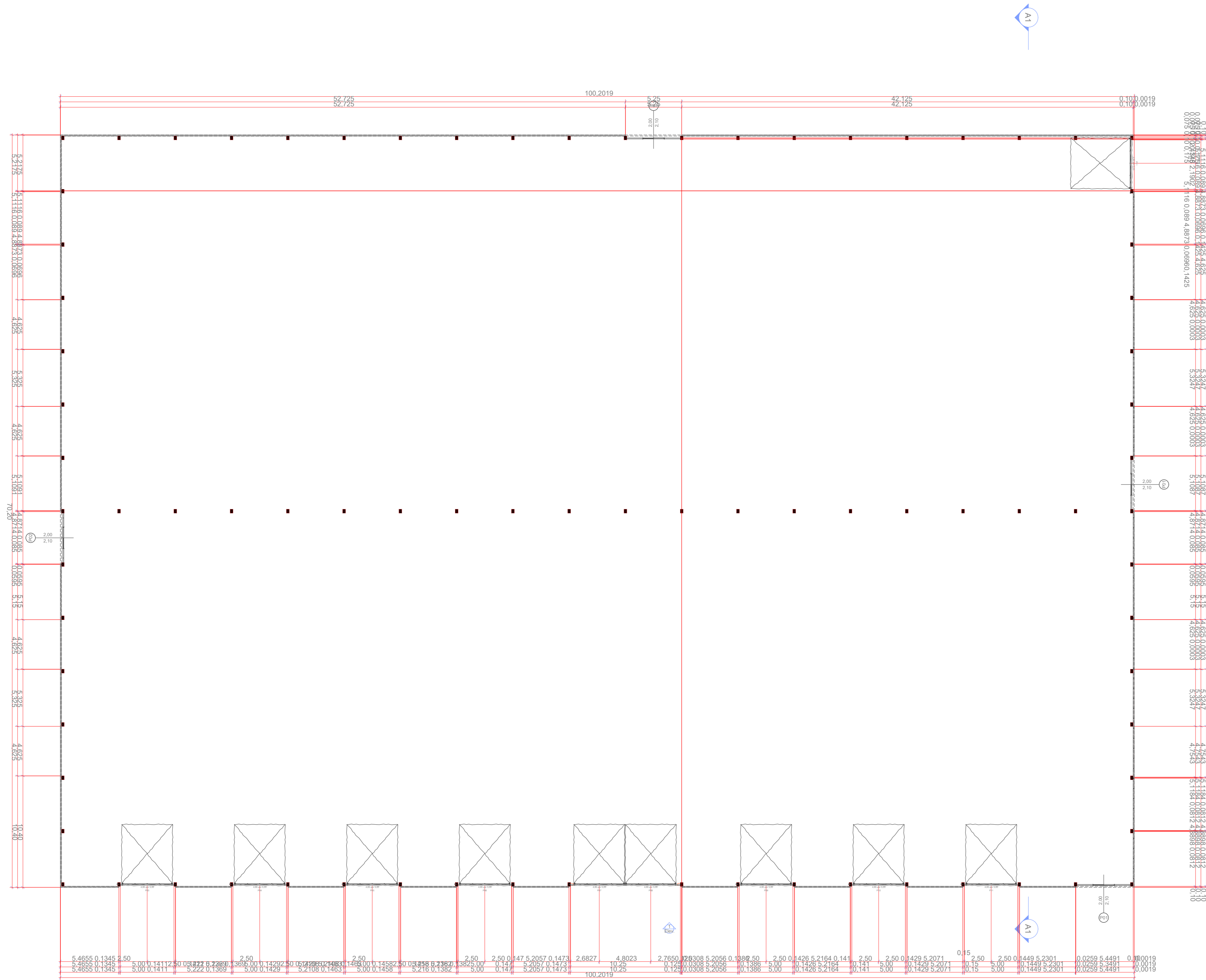
IMPLANTAÇÃO

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

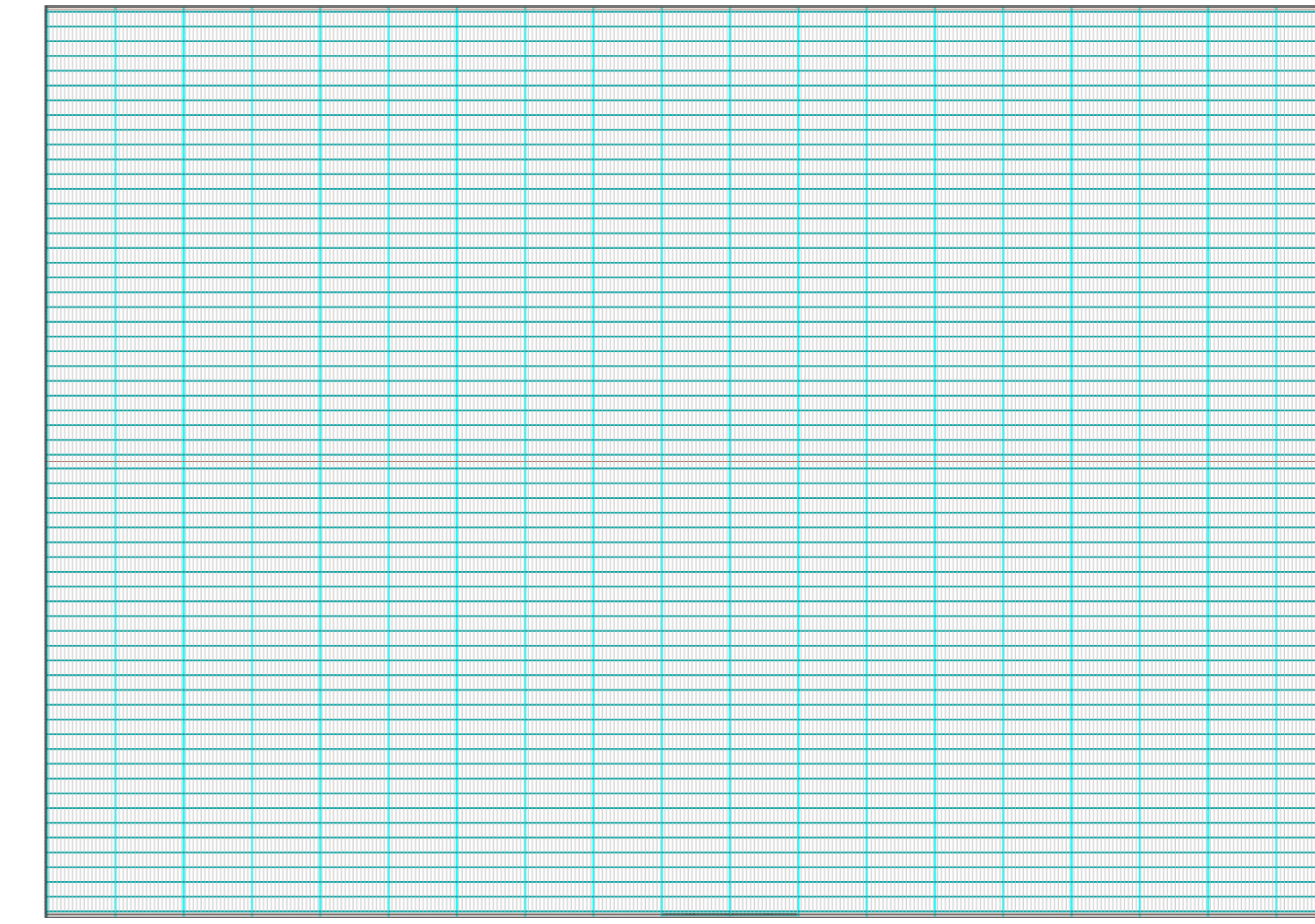
AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	A40.173-0	
CO-AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	A166.315-1	
RESP. TÉCNICO	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	A40.173-0	

alexandremiao@hotmail.com - 41 99877-1791 | newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
@gac.arquitetura | @gac.arquitetura | Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP. 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



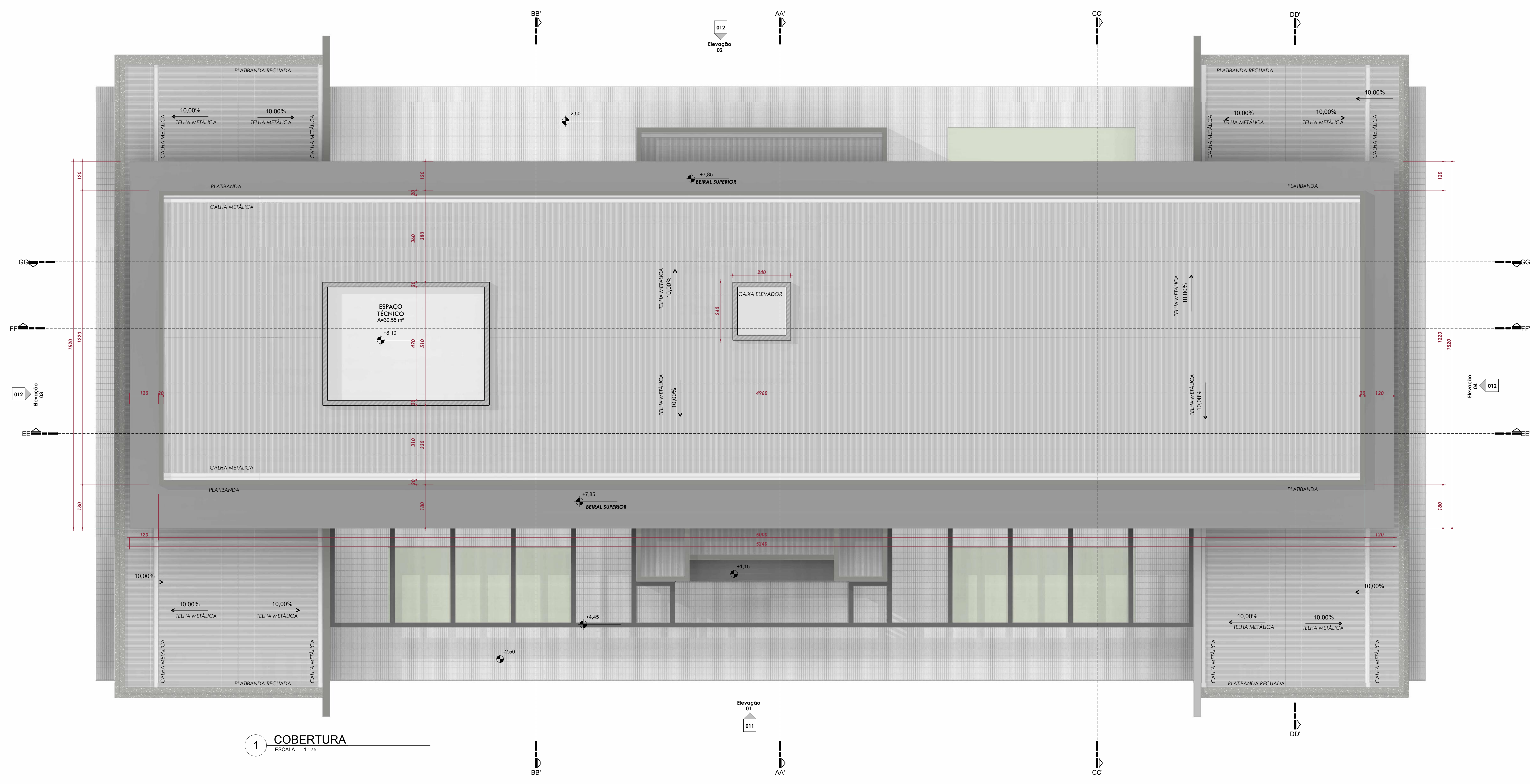
1 PAVIMENTO TÉRREO  
ESCALA 1:200



2 PLANTA DE COBERTURA  
ESCALA 1:400

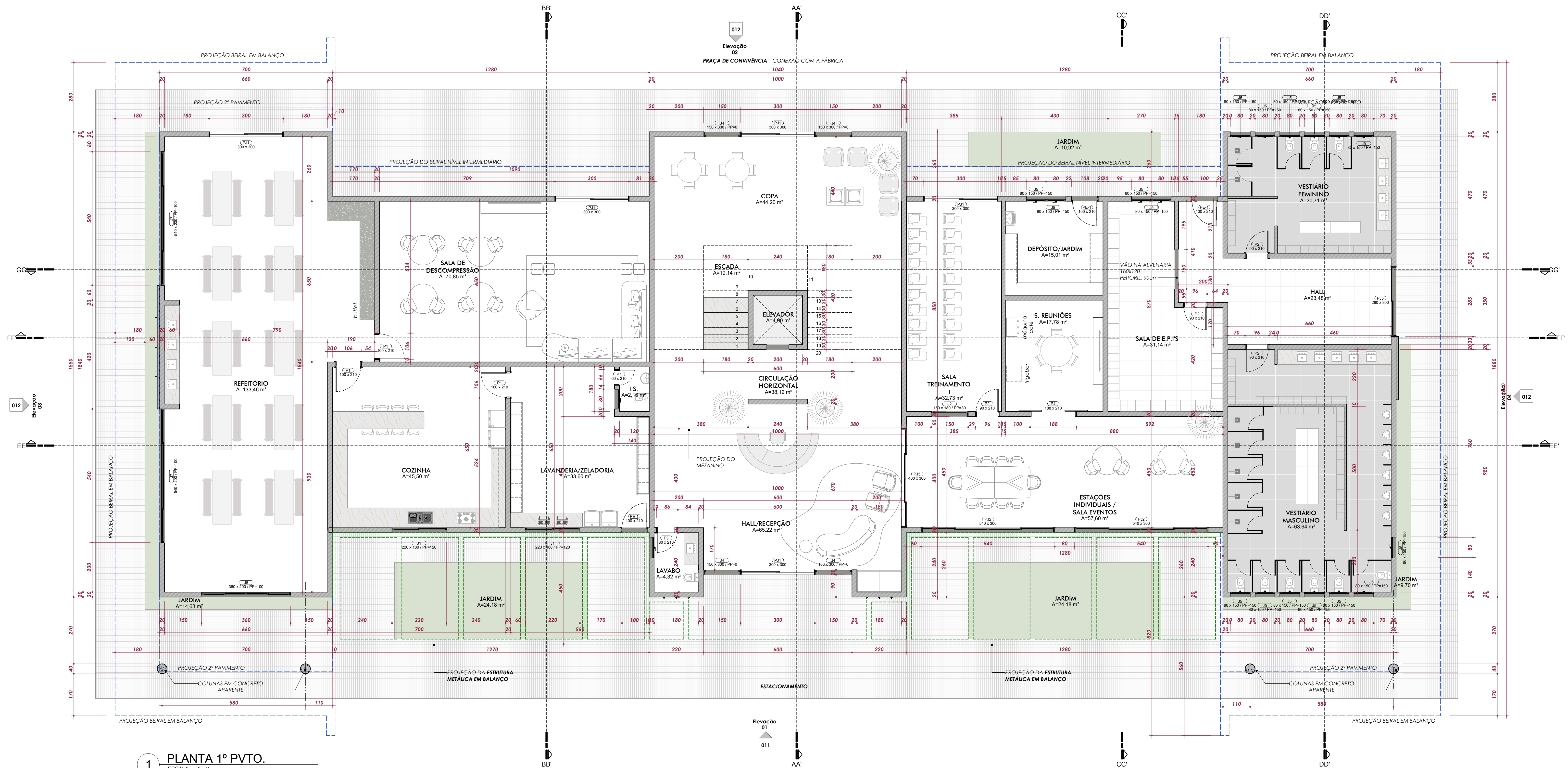
Tritumáquinas - Barracão SJP		RUA FRANCISCO PROFIT nº111, CAMPO LARGO ROSERA, SAZ. JOSÉ DOS PRINCEPS
OBRA	CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3, EM MATERIAL MISTO.	BRASIL - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP
PROPRIETÁRIO	TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	ASS. 003
REFERÊNCIA		ESCALA 1:200
BARRACÃO PLANTA		DATA 20/08/2024
		CORREÇÃO W
		DESENHO NEWTON
AUTOR	ARQUITETO + URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIÉ	A40.173-0	
CO-AUTOR	ARQUITETO + URBANISTA	ASS.
ALEXANDRE C. REMÍCIO JUNIOR	A166.315-1	
RESP. TÉCNICO	ARQUITETO + URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIÉ	A40.173-0	
<small>           @alexandremaio@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliano@gmail.com - 41 99183-3516            SAC: Arquitetura Contempôanea Ltda. - Rua: Arquimedes - Rua: Moraes nº1114 - Un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.130-850            ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PRINCEPS         </small>		





**1 COBERTURA**  
ESCALA 1:75

<b>Tritumáquinas - Barracão SJP</b>		RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR
OBRA	CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.	PRANCHA <b>005</b>
PROPRIETÁRIO	TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	ASS.
REFERÊNCIA	PLANTA DE COBERTURA - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO	ESCALA 1:75
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS		DATA 24/03/2026
AUTOR	NEWTON JULIANO ARCIE	ARQUITETO e URBANISTA ASS.
CO-AUTOR	ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	ARQUITETO e URBANISTA ASS.
RESP. TÉCNICO	NEWTON JULIANO ARCIE	ARQUITETO e URBANISTA ASS.
alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516		
GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura - Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-680		
ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS		



**1 PLANTA 1º PVTO.**  
 ESCALA 1:75  
 TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS:  
 1º PAVIMENTO = 903,00m²  
 2º PAVIMENTO = 887,68m²  
 3º PAVIMENTO = 549,08m²  
 ÁREA TÉCNICA = 35,19m²  
 TOTAL ESTIMADO = 2.324,95m²

TABELA DE PORTAS					
COD	QTDE	DIMENSÕES (cm)		ESPECIFICAÇÕES	
		LARGURA	ALTURA		
P1	6	100	210	MADEIRA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO	
P2	4	90	210	MADEIRA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO	
P3	5	80	210	MADEIRA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO	
P4	1	188	210	MADEIRA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER	
P5	1	160	210	MADEIRA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER	
P6	4	180	210	MADEIRA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER	
P7	1	60	210	MADEIRA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO	
P8	2	70	210	MADEIRA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO	
P9	1	180	210	MADEIRA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER	
PE-1	3	100	210	PVC OU ALUMÍNIO / 01 FOLHA DE GIRO (VIDRO E VENEZIANA) + BANDEIRA FIXA (H=90cm)	
P11	5	300	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER	
P12	2	540	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER	
P13	1	400	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER	
P14	1	280	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER	
P15	5	360	270	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER	

TABELA DE JANELAS						
CÓD	QUANT.	DIMENSÕES (LxHxP)			ESPECIFICAÇÕES	
		LARGURA	ALTURA	PEITORIL		
J1	2	220	180	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr	
J2	5	150	180	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo	
J3	10	80	120	150	Alumínio ou PVC - Maximar	
J4	4	150	300	0	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo	
J5	18	80	150	150	Alumínio ou PVC - Maximar	
J6	1	360	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr	
J7	2	540	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr	
J8	1	280	150	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr	
J9	1	80	60	150	Alumínio ou PVC - Maximar	
J10	9	300	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)	
J11	5	240	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)	
J12	6	240	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr	
J13	2	360	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr	
J14	4	500	150	120	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr	

**Trumáquinas - Barracão SJP**  
 RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR  
 INSC. IMOB. 16.481.0017.0000

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.  
 PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA  
 REFERÊNCIA: PLANTA 1º PVTO. - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO

006

ESCALA: 1:75  
 DATA: 24/03/2026  
 CORREÇÃO: VA  
 DESENHO: ALEXANDRE

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

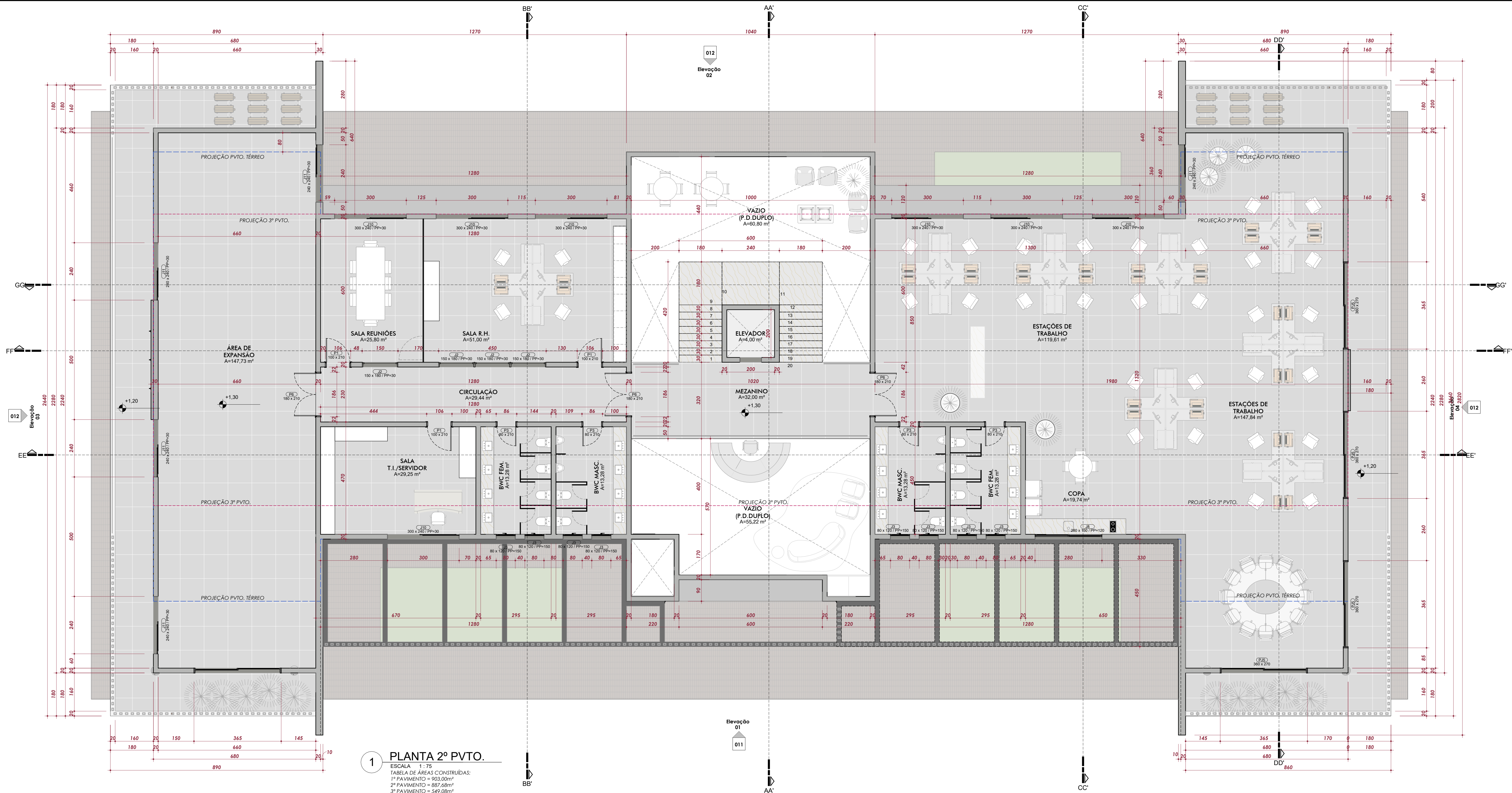
AUTOR: NEWTON JULIANO ARCIE  
 CO-AUTOR: ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR

CAU A40.173-0  
 CAU A166.315-1  
 CAU A40.173-0

alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791  
 GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura

newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
 Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



**1 PLANTA 2º PVTO.**  
 ESCALA 1:75  
 TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS:  
 1º PAVIMENTO = 923,00m²  
 2º PAVIMENTO = 887,68m²  
 3º PAVIMENTO = 549,08m²  
 ÁREA TÉCNICA = 35,19m²  
 TOTAL ESTIMADO = 2.324,95m²

**TABELA DE PORTAS**

COD	QTDE	DIMENSÕES (cm)		ESPECIFICAÇÕES
		LARGURA	ALTURA	
P1	6	100	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P2	4	90	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P3	5	80	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P4	1	188	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER
P5	1	160	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
P6	4	180	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
P7	1	60	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P8	2	70	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P9	1	180	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
PE-1	3	100	210	PVC OU ALUMÍNIO / 01 FOLHA DE GIRO (VIDRO E VENEZIANA) + BANDEIRA FIXA (H=90cm)
P11	5	300	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER
P12	2	540	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER
P13	1	400	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER
P14	1	280	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER
P15	5	360	270	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER

**TABELA DE JANELAS**

CÓD	QUANT.	DIMENSÕES (LxHxP)			ESPECIFICAÇÕES
		LARGURA	ALTURA	PEITORIL	
J1	2	220	180	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J2	5	150	180	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo
J3	10	80	120	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J4	4	150	300	0	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo
J5	18	80	150	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J6	1	360	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr
J7	2	540	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr
J8	1	280	150	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J9	1	80	60	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J10	9	300	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)
J11	5	240	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)
J12	6	240	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J13	2	360	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J14	4	500	150	120	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr

**Tritumáquinas - Barracão SJP** RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR  
 INSC. IMOB. 16.481.0017.0003

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO. PRANCHA: **007**

PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA ASS.

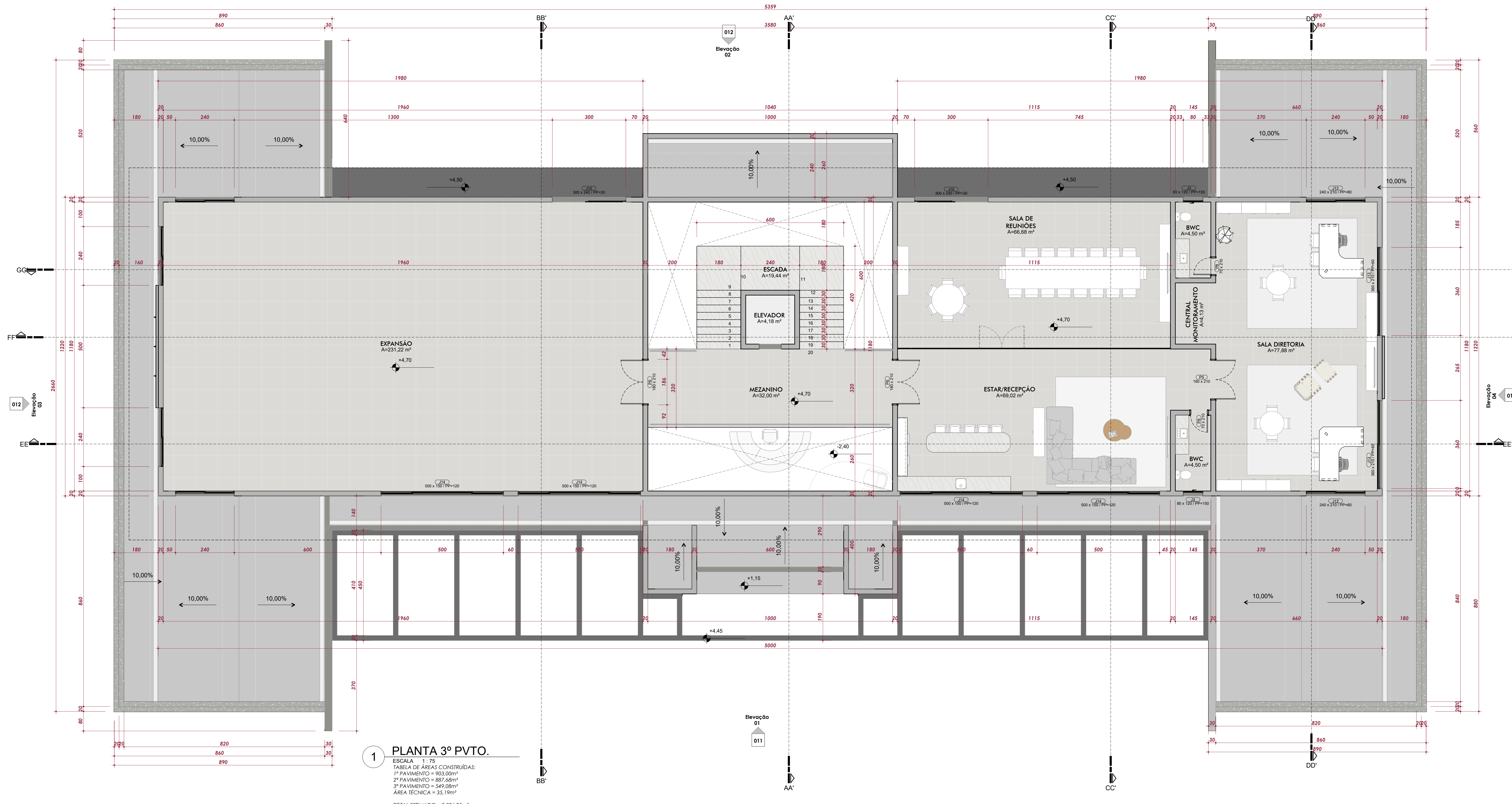
REFERÊNCIA: PLANTA 2º PVTO. - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO ESCALA: 1:75 DATA: 24/03/2026

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

AUTOR: NEWTON JULIANO ARCIÉ ARQUITETO e URBANISTA ASS.  
 CO-AUTOR: ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR ARQUITETO e URBANISTA ASS.  
 RESP. TÉCNICO: NEWTON JULIANO ARCIÉ ARQUITETO e URBANISTA ASS.

alexanderremiao@hotmail.com - 41 99877-1791 | newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
 GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura Rua Morretes nº1174, un 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



**1 PLANTA 3º PVTO.**  
 ESCALA 1:75  
 TABELA DE ÁREAS CONSTRUIDAS:  
 1º PAVIMENTO = 903,00m²  
 2º PAVIMENTO = 887,68m²  
 3º PAVIMENTO = 549,08m²  
 ÁREA TÉCNICA = 35,19m²  
 TOTAL ESTIMADO = 2.324,95m²

TABELA DE PORTAS				
CÓD	QTD	DIMENSÕES (cm)		ESPECIFICAÇÕES
		LARGURA	ALTURA	
P1	6	100	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P2	4	90	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P3	5	80	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P4	1	188	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE CORRER
P5	1	160	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
P6	4	180	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
P7	1	60	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P8	2	70	210	MADERA / INTERNA / 01 FOLHA DE GIRO
P9	1	180	210	MADERA / INTERNA / 02 FOLHAS DE GIRO
PE-1	3	100	210	PVC OU ALUMÍNIO / 01 FOLHA DE GIRO (VIDRO E VENEZIANA) + BANDEIRA FIXA (h=90cm)
P11	5	300	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER
P12	2	540	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER
P13	1	400	300	PVC OU ALUMÍNIO - 04 FOLHAS DE CORRER
P14	1	280	300	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER
P15	5	360	270	PVC OU ALUMÍNIO - 02 FOLHAS DE CORRER

TABELA DE JANELAS					
CÓD	QUANT.	DIMENSÕES (LxHxP)			ESPECIFICAÇÕES
		LARGURA	ALTURA	PEITORIL	
J1	2	220	180	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J2	5	150	180	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo
J3	10	80	120	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J4	4	150	300	0	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo
J5	18	80	150	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J6	1	360	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr
J7	2	540	200	100	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr
J8	1	280	150	120	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J9	1	80	60	150	Alumínio ou PVC - Maximar
J10	9	300	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)
J11	5	240	240	30	Alumínio ou PVC - Vidro Fixo (80cm) + 02 Folhas de Correr (160cm)
J12	6	240	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J13	2	360	210	60	Alumínio ou PVC - 02 Folhas de Correr
J14	4	500	150	120	Alumínio ou PVC - 04 Folhas de Correr

**Tritumáquinas - Barracão SJP** RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR  
 INSC. IMOB. 16.481.0017.0003

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO. PRANCHA **008**

PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA. ASS.

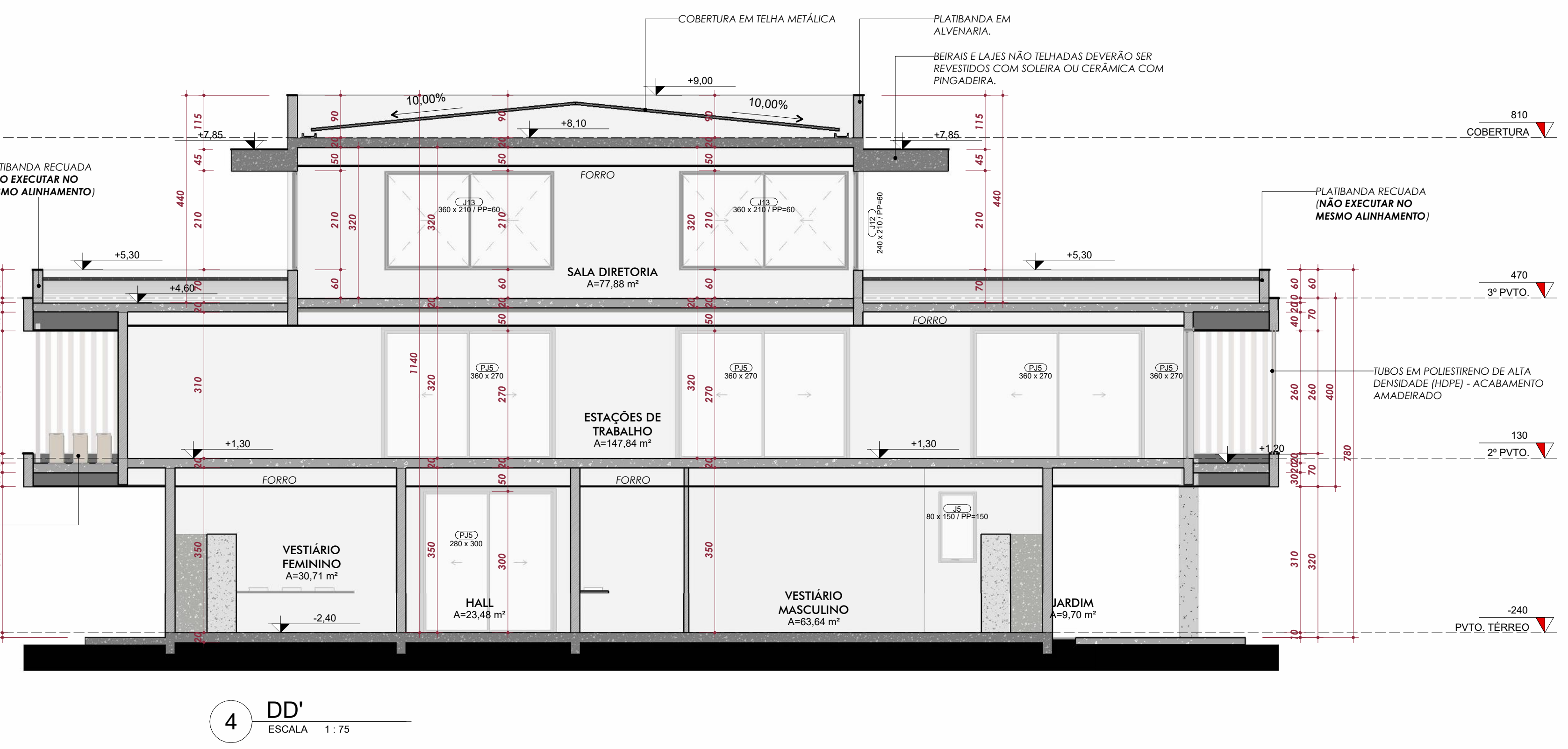
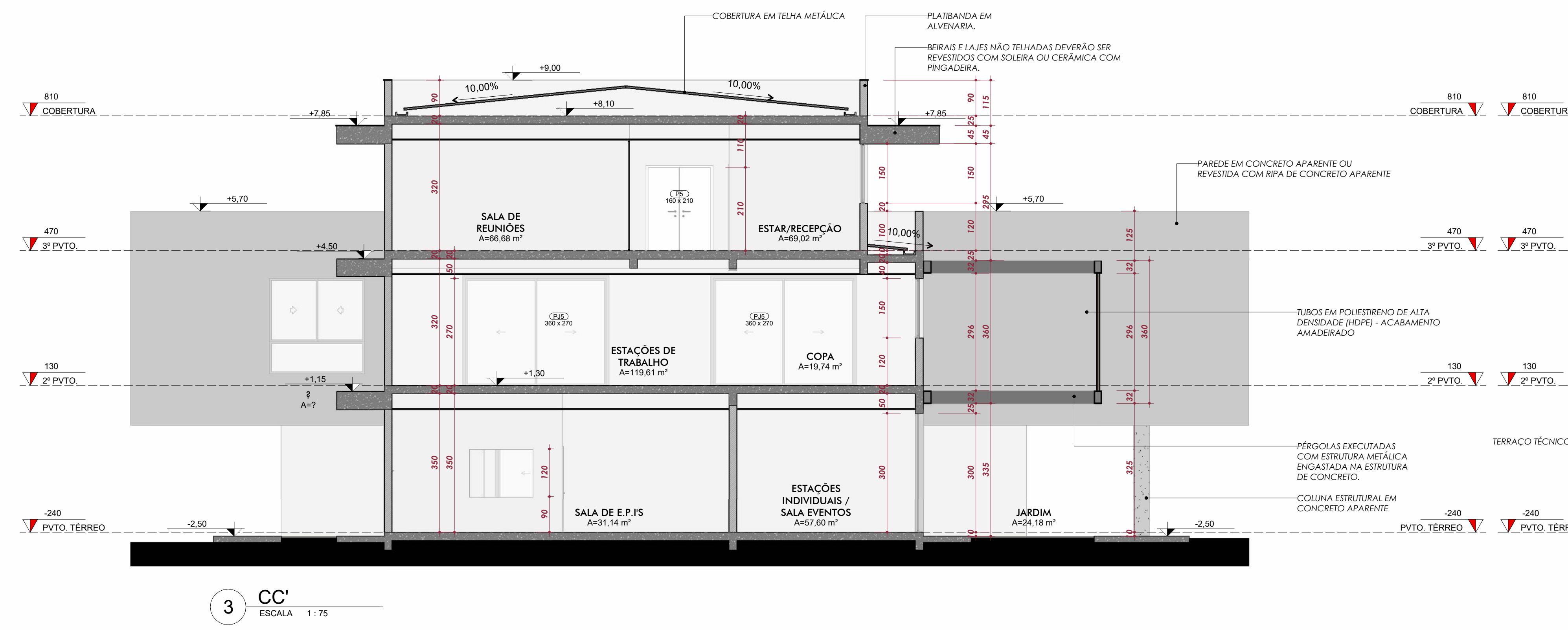
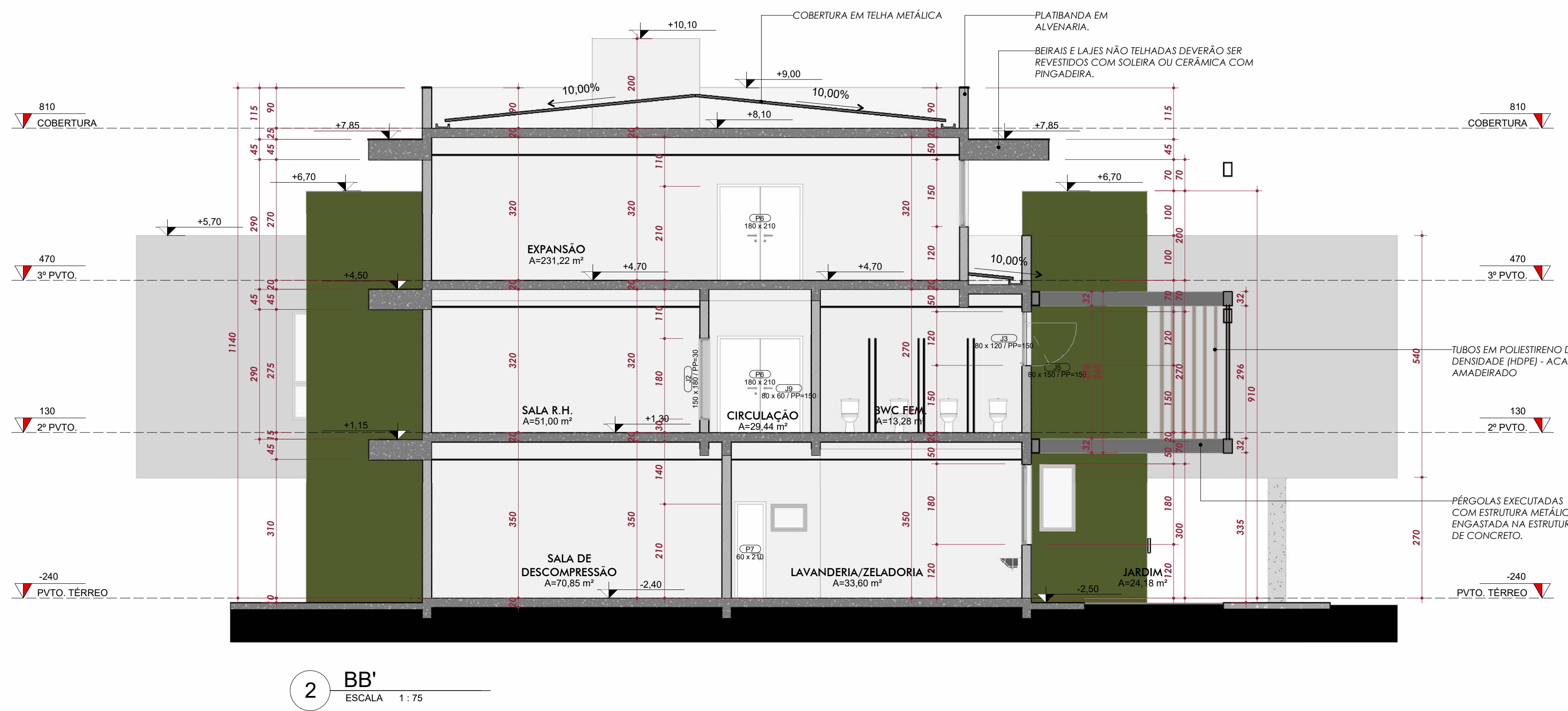
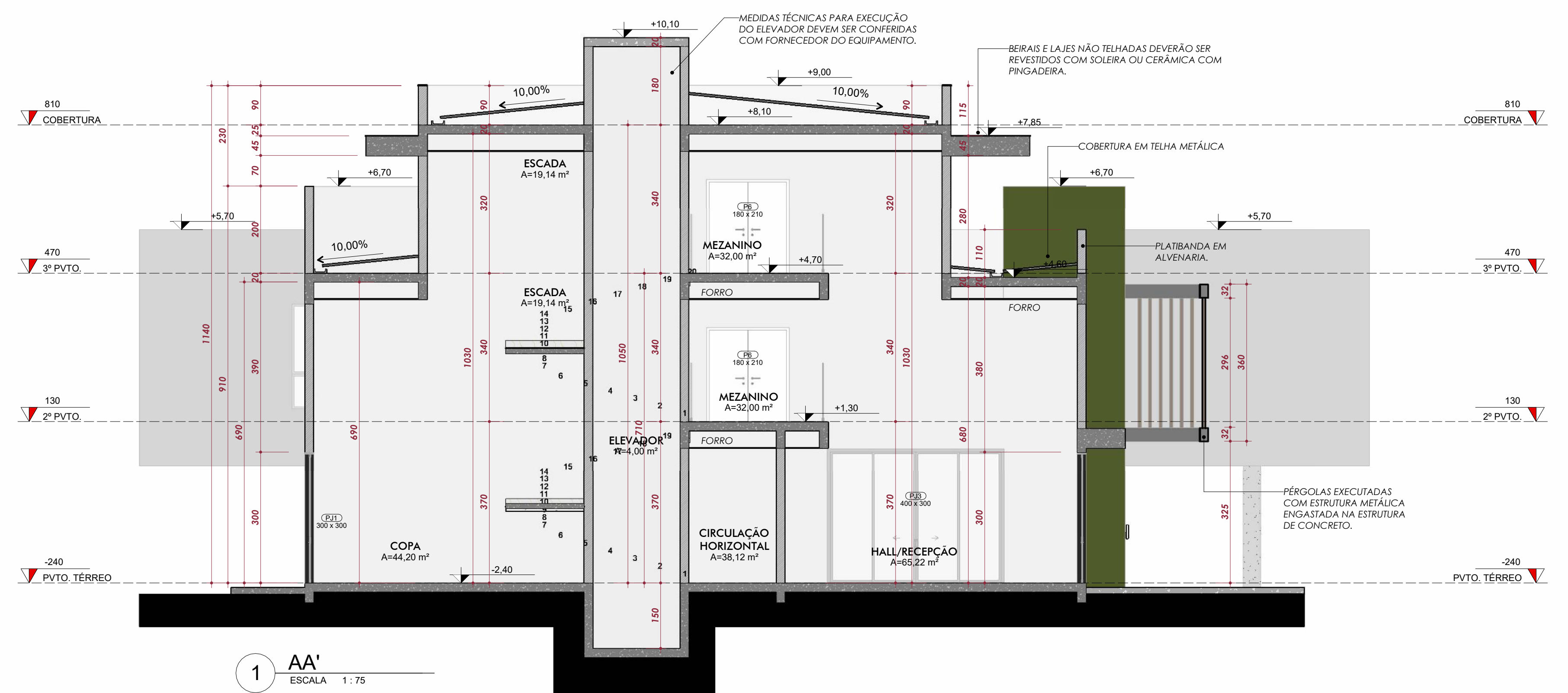
REFERÊNCIA: PLANTA 3º PVTO. - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO. ESCALA: 1:75. DATA: 24/03/2026. CORREÇÃO: VA. DESENHO: ALEXANDRE

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

AUTOR: NEWTON JULIANO ARCIE (ARQUITETO e URBANISTA) ASS. CAU A40.173-0  
 CO-AUTOR: ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR (ARQUITETO e URBANISTA) ASS. CAU A166.315-1  
 RESP. TÉCNICO: NEWTON JULIANO ARCIE (ARQUITETO e URBANISTA) ASS. CAU A40.173-0

alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791 | newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
 GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



**Tritumáquinas - Barracão SJP**

OBRA: CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.

PRONCHA: **009**

PROPRIETÁRIO: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA

REFERÊNCIA: ESCALA: 1:75

CORTES AA' BB' CC' DD' - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO

DATA: 24/03/2025

CORREÇÃO: VA

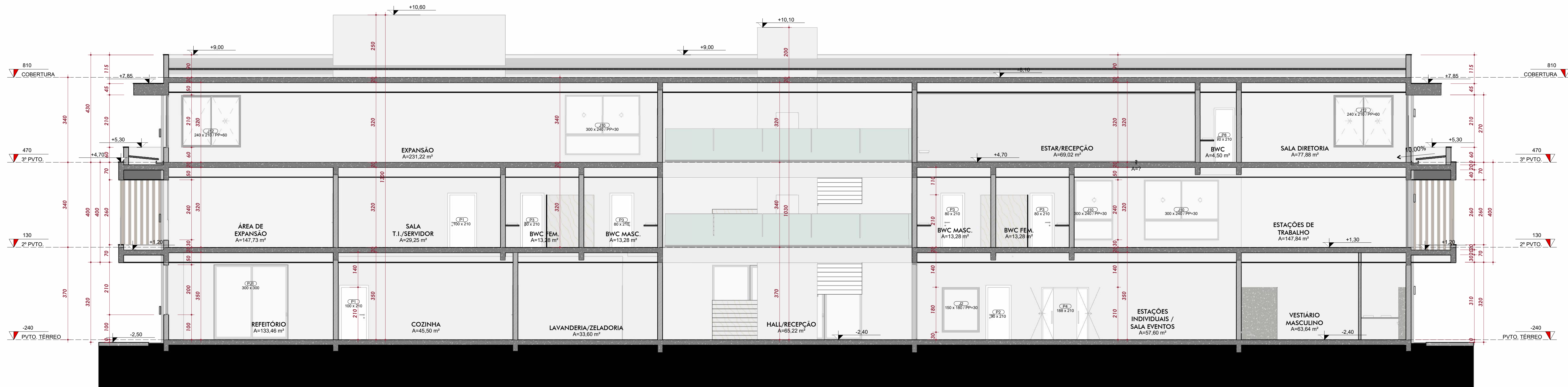
DESENHO: ALEXANDRE

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS

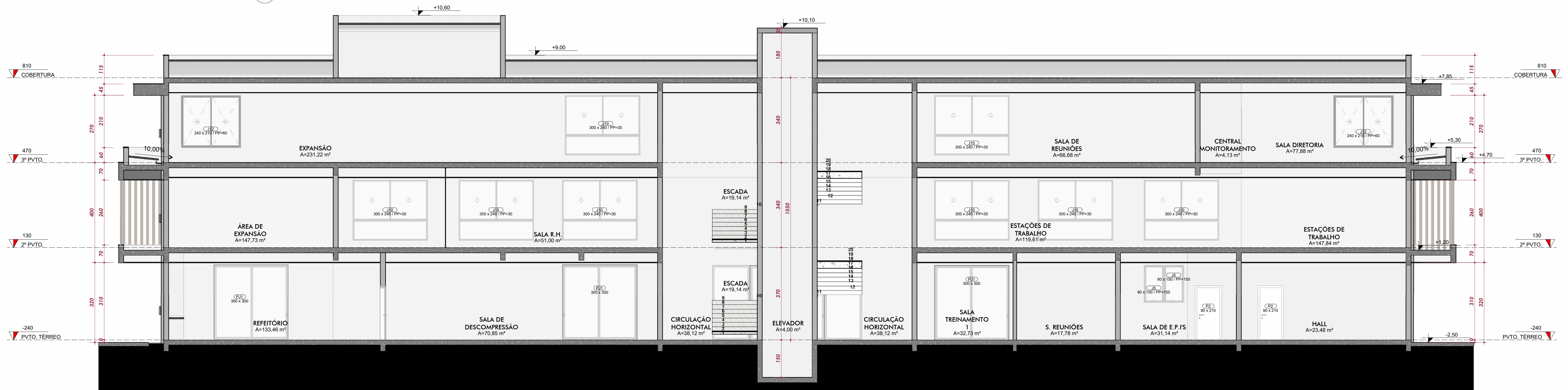
AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	CAU A40.173-0	
CO-AUTOR	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
ALEXANDRE C. REMÍAO JUNIOR	CAU A166.315-1	
RESP. TÉCNICO	ARQUITETO e URBANISTA	ASS.
NEWTON JULIANO ARCIE	CAU A40.173-0	

alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791 - newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  
 GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura Rua Morretes nº 1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP 80.150-650

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

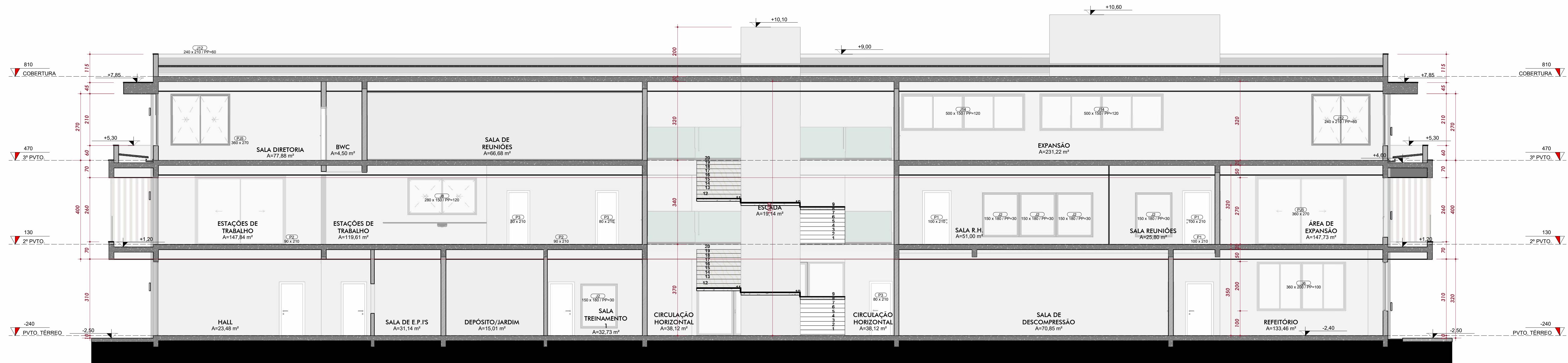


1 EE'  
ESCALA 1:75



2 FF'  
ESCALA 1:75

Tritumáquinas - Barracão SJP		RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR
OBRA	CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.	INSC. IMOB. - 14.481.0017.0000
PRÓPRIETÁRIO	TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	PRANCHA 010
REFERÊNCIA	CORTES EE' FF' - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO	ESCALA 1:75
AUTOR	NEWTON JULIANO ARCIE	DATA 24/03/2026
CO-AUTOR	ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	CORREÇÃO VA
RESP. TÉCNICO	NEWTON JULIANO ARCIE	DESENHO ALEXANDRE
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS		
ARQUITETO e URBANISTA	ASS.	
CAU A40.173-0	ASS.	
ARQUITETO e URBANISTA	ASS.	
CAU A166.315-1	ASS.	
ARQUITETO e URBANISTA	ASS.	
CAU A40.173-0	ASS.	
alexanderemiao@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516		
GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-680		
ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS		

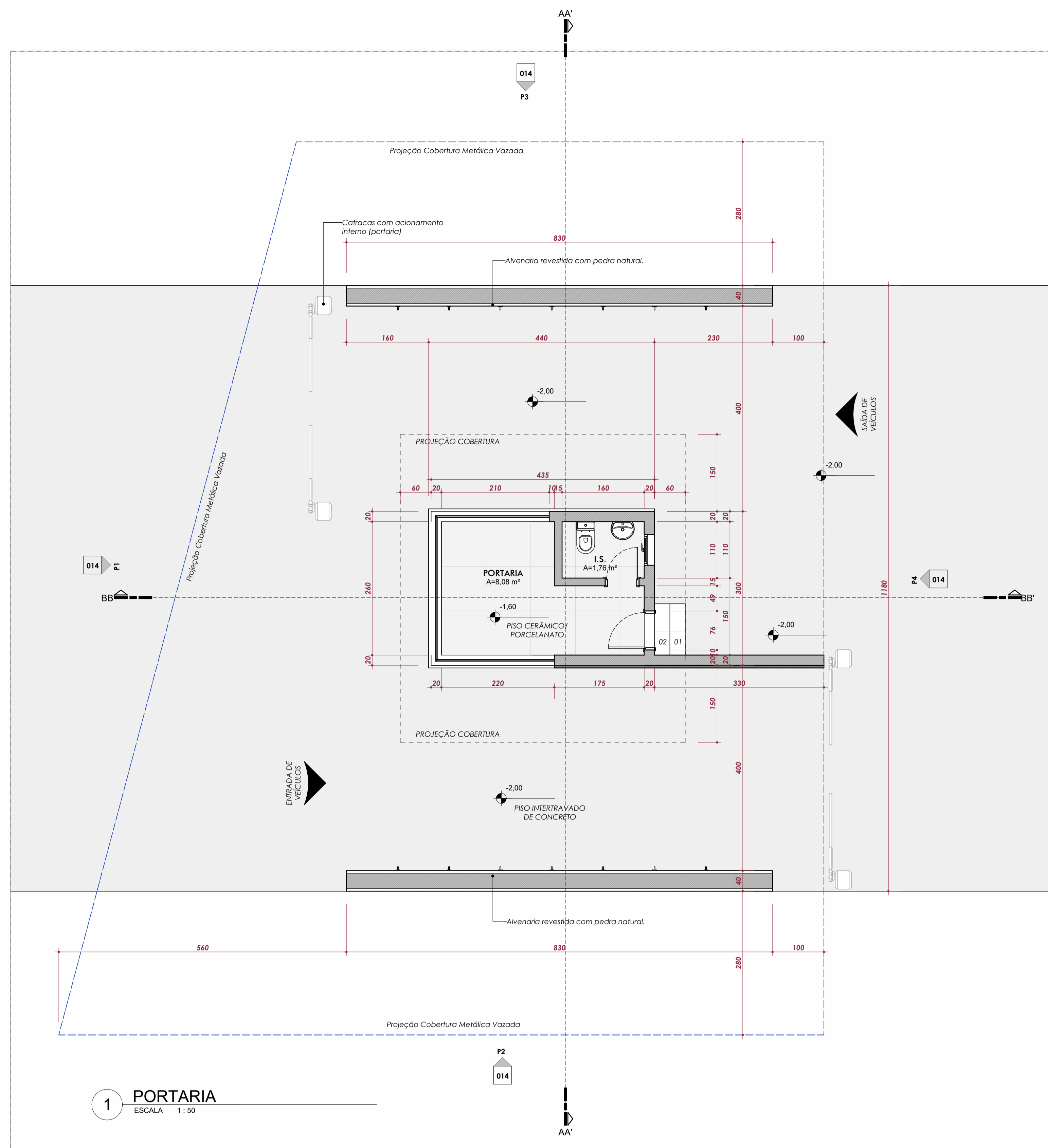


1 GG' ESCALA 1:75

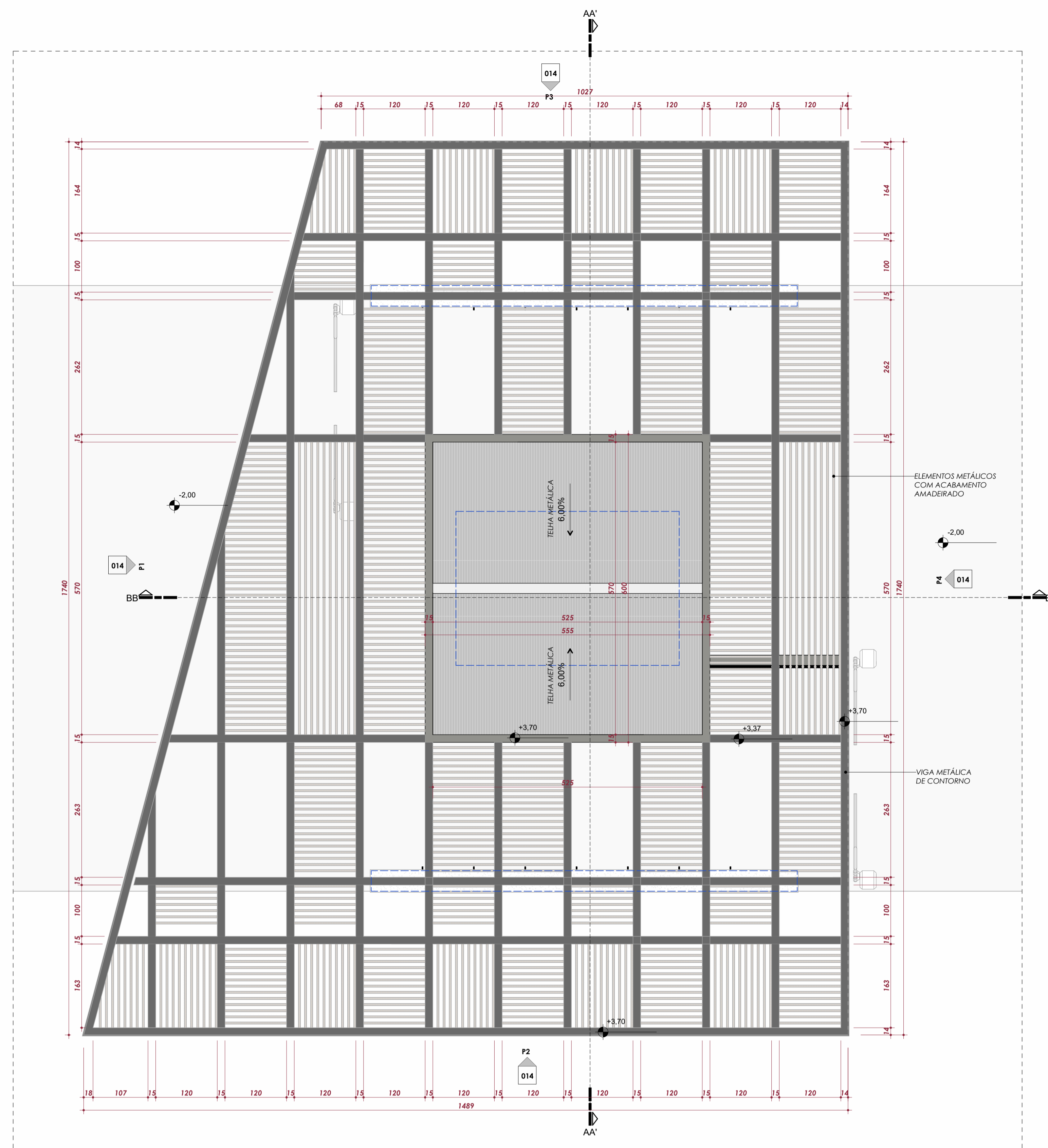


2 Elevação 01 ESCALA 1:75

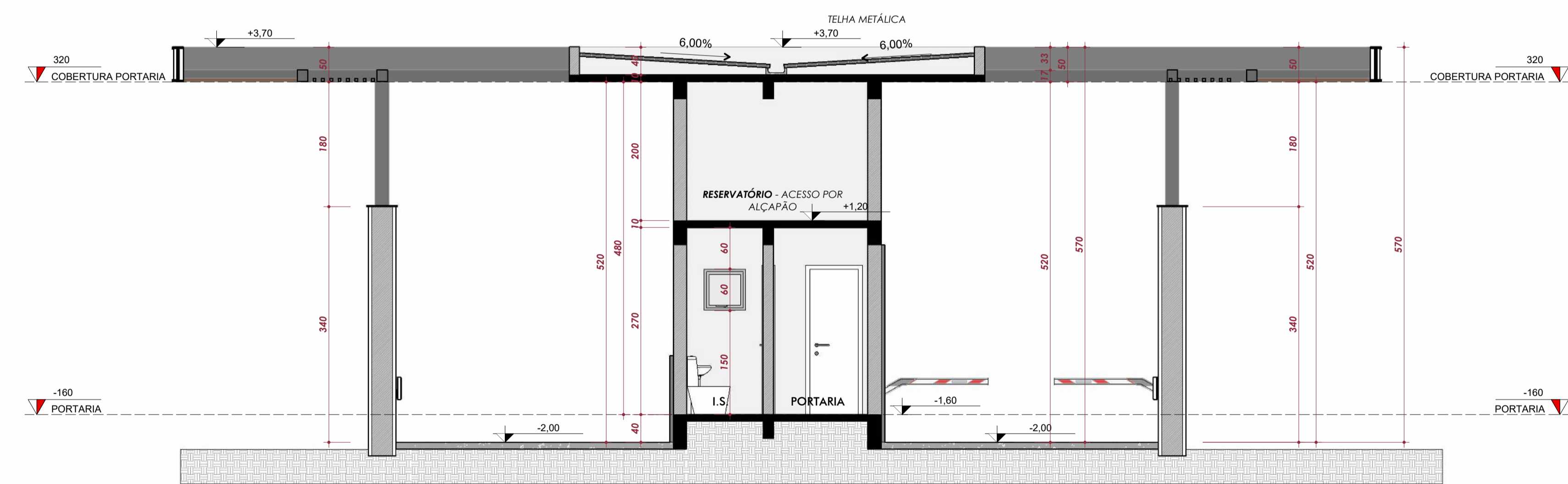
<b>Tritumáquinas - Barracão SJP</b>		<small>RUA FRANCISCO PROFIT Nº 611, CAMPO LARGO ROSEIRA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR</small>
<small>OBRA</small> CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.	<small>PRANCHA</small> <b>011</b>	<small>INSC. IMOB. - 14.481.0017.0000</small>
<small>PROPRIETÁRIO</small> TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	<small>ASS.</small>	<small>ESCALA</small> 1:75
<small>REFERÊNCIA</small> CORTE GG' + ELEVAÇÃO 01 - EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO	<small>DATA</small> 24/03/2026	<small>CORREÇÃO</small> VA
<small>DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS</small>		<small>DESENHO</small> ALEXANDRE
<small>AUTOR</small> NEWTON JULIANO ARCIÉ	<small>ARQUITETO e URBANISTA</small> ASS. CAU A40.173-0	<small>ASS.</small>
<small>CO-AUTOR</small> ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	<small>ARQUITETO e URBANISTA</small> ASS. CAU A166.315-1	<small>ASS.</small>
<small>RESP. TÉCNICO</small> NEWTON JULIANO ARCIÉ	<small>ARQUITETO e URBANISTA</small> ASS. CAU A40.173-0	<small>ASS.</small>
<small>alexandremiao@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516</small> <small>GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-680</small>		
<small>ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS</small>		



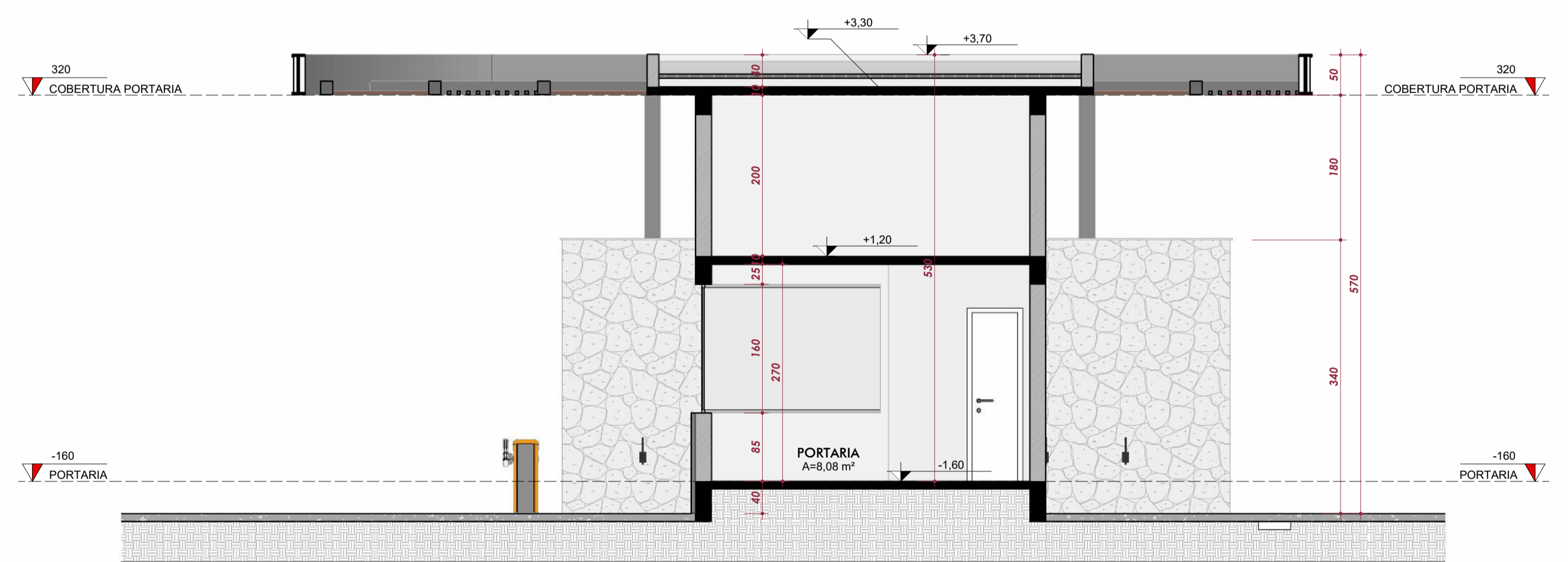
1 PORTARIA  
ESCALA 1:50



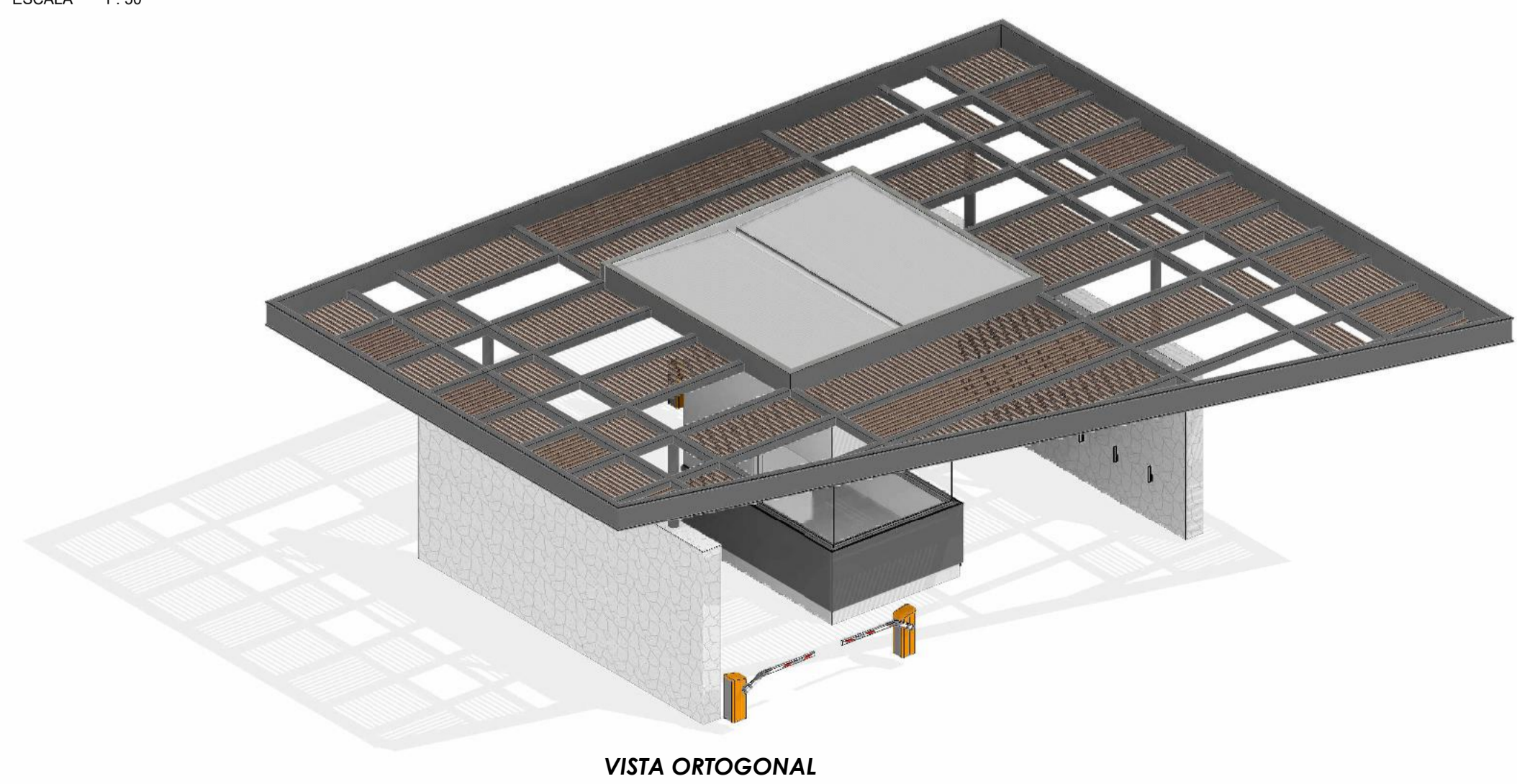
2 COBERTURA PORTARIA  
ESCALA 1:50



3 AA'  
ESCALA 1:50



4 BB'  
ESCALA 1:50



VISTA ORTOGONAL

Tritimáquinas - Barracão SJP		RUA FRANCISCO PROFFT nº 611, CAMPO LARGO ROSERA, SAU JOSÉ DO PRATA/RS
OBRA	CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3, EM MATERIAL MISTO.	PROJETO
PROPRIETÁRIO	TRITIMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	ASS.
REFERÊNCIA		ESCALA 1:50
PLANTAS E CORTES - PORTARIA		DATA 24/03/2024
DIRETOS AUTÓRIS RESERVADOS		CORREÇÃO V
AUTOR	NEWTON JULIANO ARCIÉ	DESENHO ALEXANDRE
CO-AUTOR	ALEXANDRE C. REMÍCIO JUNIOR	
RESP. TÉCNICO	NEWTON JULIANO ARCIÉ	
alexandremau@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliano@gmail.com - 41 99183-3516 SAC Arquitetura Construção e Instalações - Rua Marquês nº 1114, un. 78 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-850		
ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHOS		

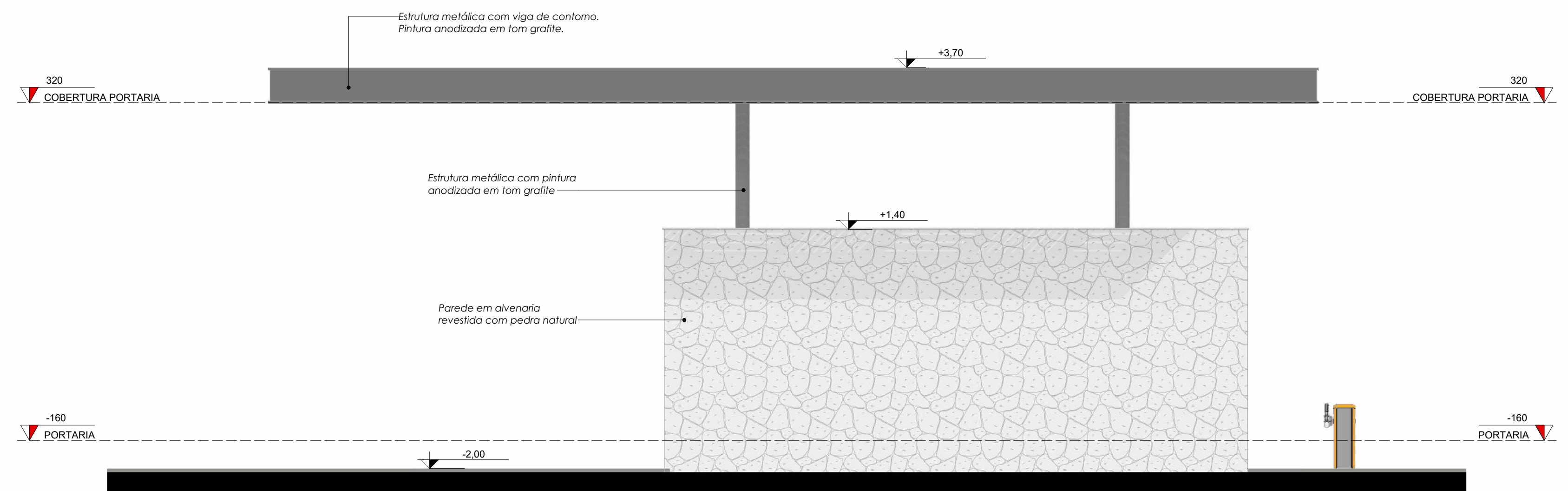
013



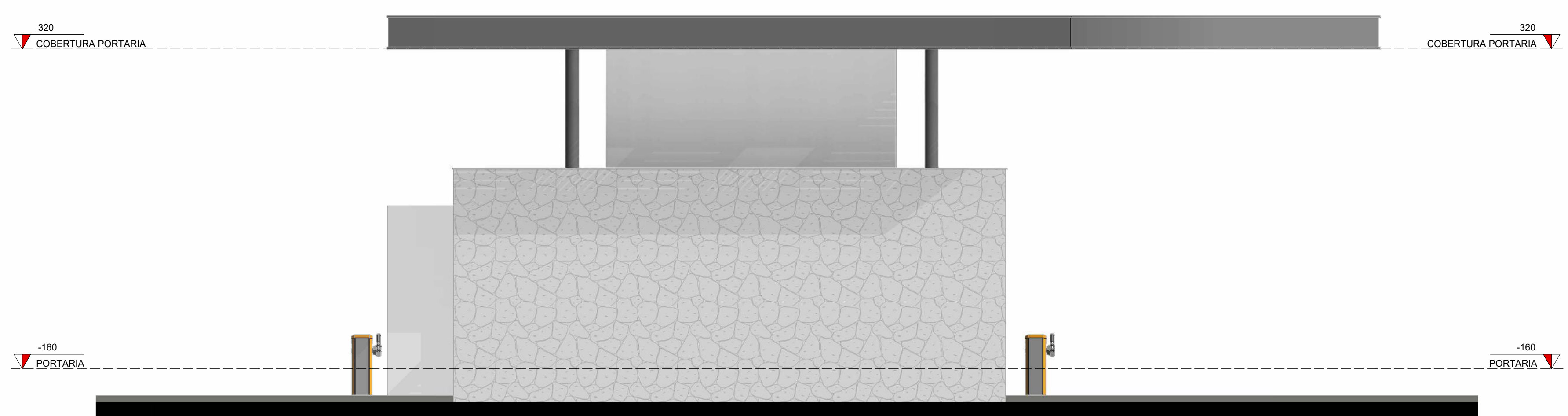
1 P1  
ESCALA 1:50



4 P4  
ESCALA 1:50



2 P2  
ESCALA 1:50



3 P3  
ESCALA 1:50

Tritumáquinas - Barracão SJP		RUA FRANCISCO PROFIT nº 611, CAMPO LARGO ROSERA, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
OBRA	CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO COMERCIAL 1, 2, 3 e SERVIÇOS 1, 2, 3; EM MATERIAL MISTO.	INSC. IMOB: 16.481.0017.0000
PROPRIETÁRIO	TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA	PRANCHA 014
REFERÊNCIA	ELEVAÇÕES - PORTARIA	ESCALA 1:50
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS		DATA 24/03/2026
AUTOR	NEWTON JULIANO ARÇIE	CORREÇÃO VS
CO-AUTOR	ALEXANDRE C. REMIÃO JUNIOR	DESENHO ALEXANDRE
RESP. TÉCNICO	NEWTON JULIANO ARÇIE	
<small>alexandreremiao@hotmail.com - 41 99877-1791   newtonjuliao@gmail.com - 41 99183-3516  GAC Arquitetura Contemporânea Ltda @gac.arquitetura   Rua Morretes nº1174, un. 79 - Curitiba/PR - CEP: 80.150-650</small>		
ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS		



1. Responsável Técnico

**FELIPE DALPRA BIANCHESSI**

Título profissional:

**ENGENHEIRO AGRÔNOMO**

RNP: **1709437545**

Carteira: **PR-116525/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA**

CNPJ: **15.496.014/0001-15**

R BARTOLOMEU LOURENCO DE GUSMAO, 5809

BOQUEIRAO - CURITIBA/PR 81730-040

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 09/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R PADRE FRANCISCO PROFT, 679

CONTENDA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83095-801

Data de Início: 09/09/2025

Previsão de término: 13/05/2026

Coordenadas Geográficas: -25,68393 x -49,166383

Proprietário: TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA

CNPJ: **15.496.014/0001-15**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Projeto] de volume/área de cortes - terraplenagem	14719,14	M3
[Projeto] de volume/área de aterros - terraplenagem	14274,82	M3
[Projeto] de levantamento topográfico planialtimétrico	56698,26	M2

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

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por FELIPE DALPRA BIANCHESSI, registro Crea-PR PR-116525/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 19/01/2026 e hora 13h37.

TRITUMÁQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA - CNPJ: 15.496.014/0001-15

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 19/01/2026

Valor Pago: R\$ 108,39



\$2 5(48(5(17(

75,780\$48,1\$6 ,1'8675,\$ '( 0\$48,1\$6 /7'\$

(P UHVS RVWD DR SURWRFROR

2V 0HPEURV GR &RQVHOKR 0XQLFLSDO GH 3ODQHMDPHO  
DQiOLVH DR SURWRFROR Qž UHIHUHQWH  
HP UHXQLmR GR GLD GH PDUoR GH  
MXOJDUD'P)(SHQR72 GR SHGLGR TXDQWR DR XVR GH S  
SHUPLWLGR ± FRPpUFLR H VHUYLoR ± SDUD ILQV GH  
2%6)LFD FRQGLFLRQDGR j DQiOLVH H DSURYDomR GR (  
(,9

(P GH PDUoR GH

DVVLQDWXUD GLJLWDO FRQVWD QR URGDS  
/XFDV \*UXEED 3LJDWWR  
3UHVLGHQWH GR &03'8





0800 51 00 116 - www.copel.com

DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA
NOTA FISCAL ELETRONICA DE ENERGIA ELÉTRICA
Copeel Distribuição S.A.
R Jose Izidoro Blazetto, 158 - Bloco A - Mossungue
CEP: 81200-240 - Curitiba - PR
CNPJ 04.368.898/0001-06
INSC. ESTADUAL 9023307399

Responsável pela Iluminação Pública: Município (41) 3381-5905 (41)

Classificação:
B1 Residencial / Residencial

Tipo de Fornecimento:
Trifasico /80A

DATAS DE
LEITURAS

Leitura anterior
10/02/2026

Leitura atual
12/03/2026

Nº de dias
30

Próxima Leitura
10/04/2026

Nome: TRITUMAQUINAS INDUSTRIA DE
MAQUINAS LTDA
Endereço: R Pe Francisco Proft, 679 - Campo
Largo da Roseira
CEP: 83021-970
Cidade: Sao Jose dos Pinhais - Estado: PR
CNPJ: 15496014/0001-15
I.E.:9059634221

UNIDADE CONSUMIDORA

5607590

CÓDIGO DEBITO AUTOMÁTICO



NOTA FISCAL No. 221583483 - SÉRIE 3 / DATA DE EMISSÃO: 13/03/2021

Consulte Chave de Acesso em:
https://mf3e.fazenda.pr.gov.br/mf3e/NF3eConsulta?wsdl
Chave de Acesso
4126 0304 3688 9800 0106 6600 3221 5834 8310 8484 3523
Protocolo de Autorização: 1412600013464187 - 13/03/2026 às 12:03:59-03:00

Table with 3 columns: REF: MÊS / ANO, VENCIMENTO, TOTAL A PAGAR. Values: 03/2026, 05/04/2026, R\$317,90

Main items table with columns: Itens de fatura, Unid., Quant., Preço unit (R\$) com tributos, Valor (R\$), PIS/COFINS, ICMS, Tarifa unit. (R\$). Includes rows for ENERGIA ELET CONSUMO, ENERGIA ELET USO SISTEMA, CONT ILMIN PUBLICA MUNICIPIO, and a TOTAL row.

Tributo table with columns: Tributo, Base de Cálculo (R\$), Alíquota (%), Valor (R\$). Includes rows for ICMS, COFINS, and PIS.

HISTÓRICO DE CONSUMO / kWh table with columns: CONSUMO FATURADO, Nº DIAS FAT. Includes rows from MAR26 to MAR25.

Table with columns: Medidor, Grandezas, Postos horários, Leitura Anterior, Leitura Atual, Const. Medidor, Consumo kWh. Includes row for 0390542389 CONSUMO kWh TP.

Reservado ao Fisco

PERÍODO FISCAL: 13/03/2026

11D0.98B1.CDD1.C911.C23B.4315.56C4.A63E

Grupo de Tensão / Modalidade Tarifaria: B - CONVENCIONAL
A qualquer tempo pode ser solicitado o cancelamento de valores não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e doações.
Períodos Band Tarif.: Verde:11/02-12/03

REAVISO DE VENCIMENTO

BANCO BRADESCO SA 237-2

23790.04902 90001.997478 81022.126502 4 14070000031790

Local de Pagamento:
PAGAVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO

Data do documento:
12/03/2026

Carteira:
09

Espécie:
R\$

DATA VENCIMENTO
05/04/2026

NOME DO BENEFICIÁRIO / CNPJ
COPEL DISTRIBUICAO S A / 04.368.898/0001-06

Agência / Código Beneficiário
0049-3/0221265-P

Nosso Número
09/00019974781-1

Nº Documento
FAT-01-20263538484352.27

UNIDADE CONSUMIDORA
5607590

VALOR DO DOCUMENTO
R\$317,90

Pagador: TRITUMAQUINAS INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA
Endereço: R PE FRANCISCO PROFT, 679 - CAMPO LARGO DA ROSEIRA SAO JOSE DOS PINHAIS - PR - CEP 83021-970
Sacador / Avalista: TRITUMAQUINAS INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA

CPF/CNPJ: 15.496.014/0001-15

CPF/CNPJ: 15.496.014/0001-15

VALOR COBRADO
R\$317,90

23790.04902 90001.997478 81022.126502 4 14070000031790



Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica

PIX





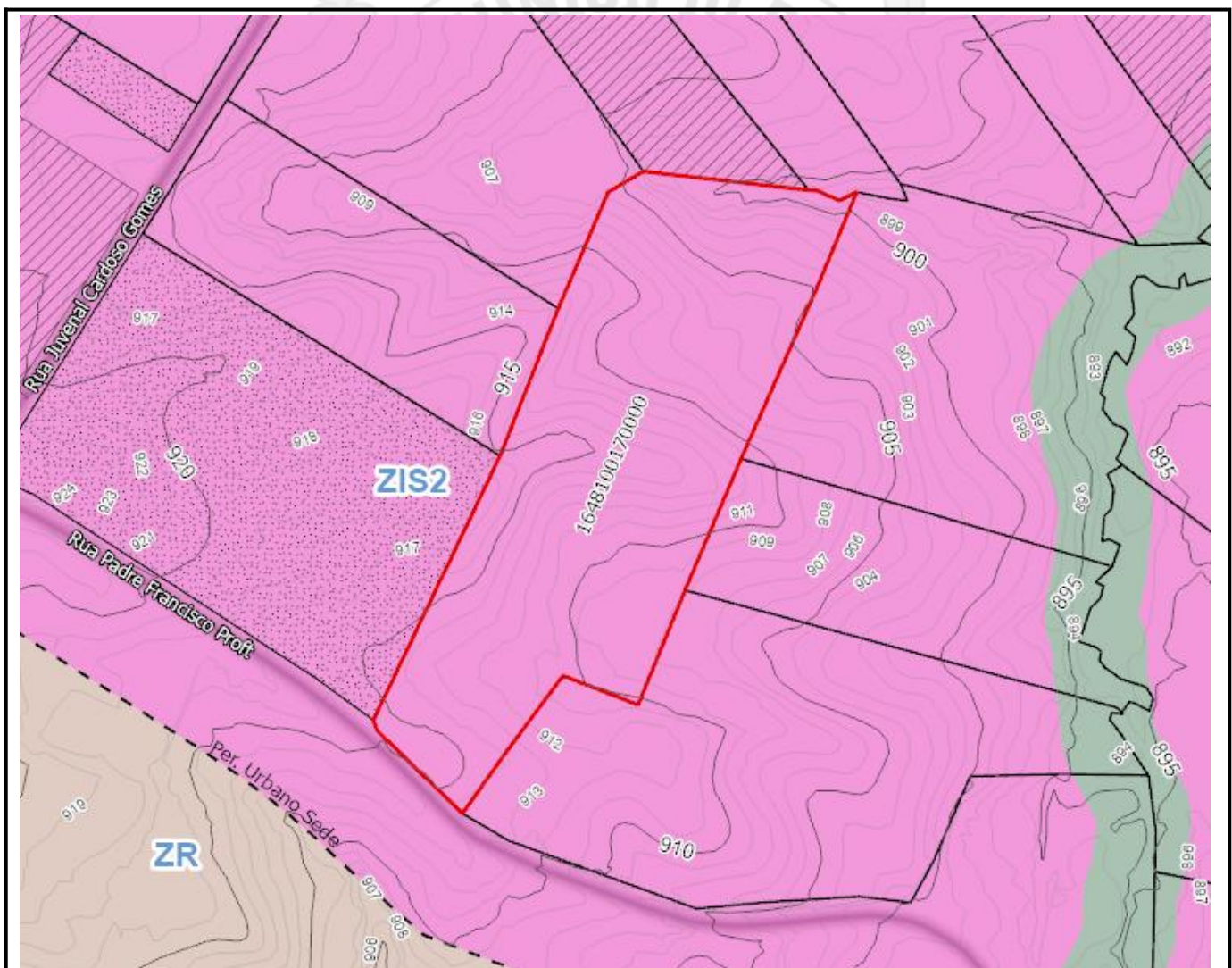
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.481.0017.0000

Data: 18/03/2026

## CONSULTA AMARELA

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

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



## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA FRANCISCO PROFT  
Número predial oficial: 611  
Bairro: CAMPO LARGO ROSEIRA  
Lote: 01  
Matrícula: 5577

Loteamento: Sem informação  
Quadra: Sem informação  
Ofício: 2



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.481.0017.0000**

**Data: 18/03/2026**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

Sem informação

**ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2**

**Ocupação**

Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixíssima - 18

Afastamento mínimo de divisas (m) - 5

Taxa de ocupação máxima (%) - 40

Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

**Coefficiente de Aproveitamento**

Base - 1,5

**Parcelamento mínimo**

Testada (m) - 30

Lote mínimo (m²) - 5000

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

**USOS ADEQUADOS**

**Usos adequados na ZIS2**

**Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)

**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.



**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.481.0017.0000**

**Data: 18/03/2026**

**Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal:** (13),(14),(15),(16)  
**Habitação Transitória 1:** (13),(14),(15),(17),(18)  
**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)  
**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)  
**Comércio 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)  
**Comércio 4:** (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)  
**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)  
**Serviço 3:** (13),(19,(20),(21),(22),(24)  
**Serviço 4:** (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)  
**Industrial 3:** (13),(19,(20),(21),(22)  
**Industrial 4:** (13),(19,(20),(21),(22),(24),(25)  
**Extrativista:** (13),(26)

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

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.481.0017.0000**

**Data: 18/03/2026**

- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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

**DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m<sup>2</sup> de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 16.481.0017.0000**

**Data: 18/03/2026**

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

### INFORMAÇÕES

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

### OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

#### Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
ESTADO DO PARANÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO



CERTIDÃO DE NÚMERO PREDIAL N°: 20260323163739

DATA DE EMISSÃO: 23/03/2026

VALIDADE: 30 DIAS

LOGRADOURO OFICIAL

LOGRADOURO: Rua Padre Francisco Proft, 657 — Contenda

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1648100170000

MATRÍCULA: 5577 - 2º CRI

LOTEAMENTO: --

LOTE/QUADRA: -- / --

CONDOMÍNIO: --

BLOCO/APTO: -- / --

LOCALIZAÇÃO



AVISOS LEGAIS

Consulta gerada nos termos da Instrução Normativa nº 01/2026 considerando dados da base cadastral georreferenciada na data de sua emissão, disponível em <https://geo.sjp.pr.gov.br> na aplicação Certidão de Número Predial.

A numeração predial atribuída segue os critérios definidos nos arts. 146 a 150 da Resolução nº 03/1964 (Código de Posturas Municipal), com redação dada pela Lei Complementar nº 134/2019.

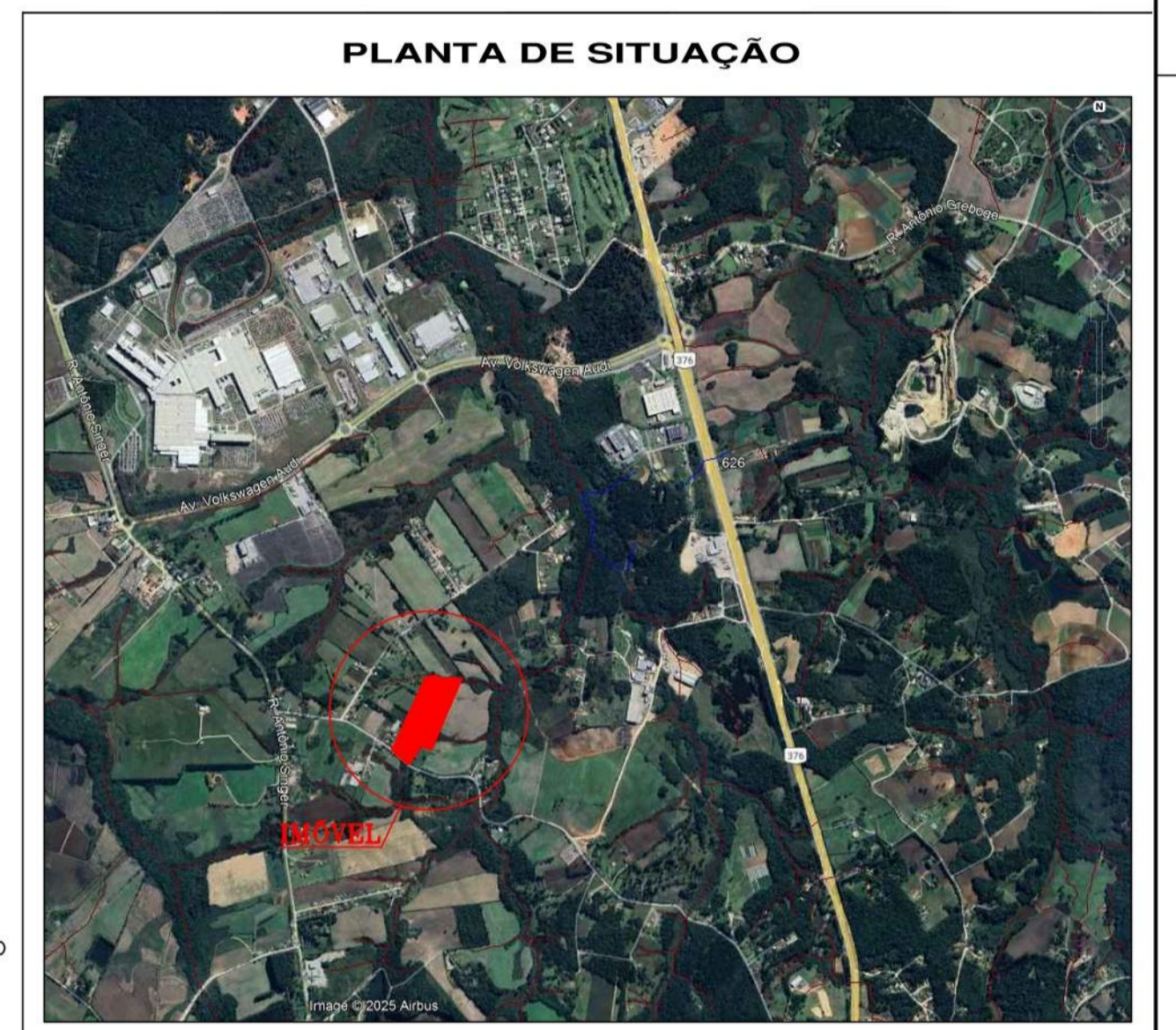
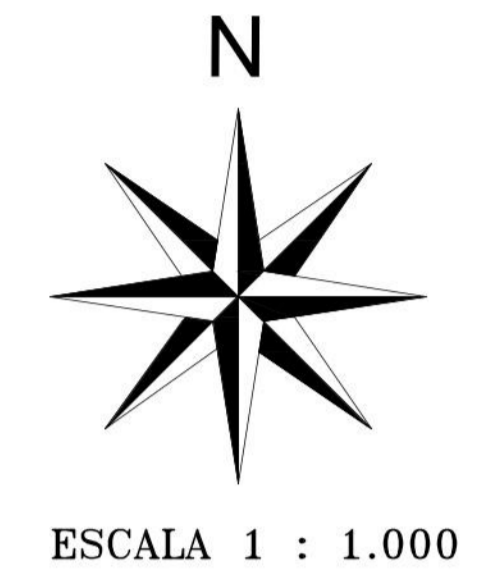
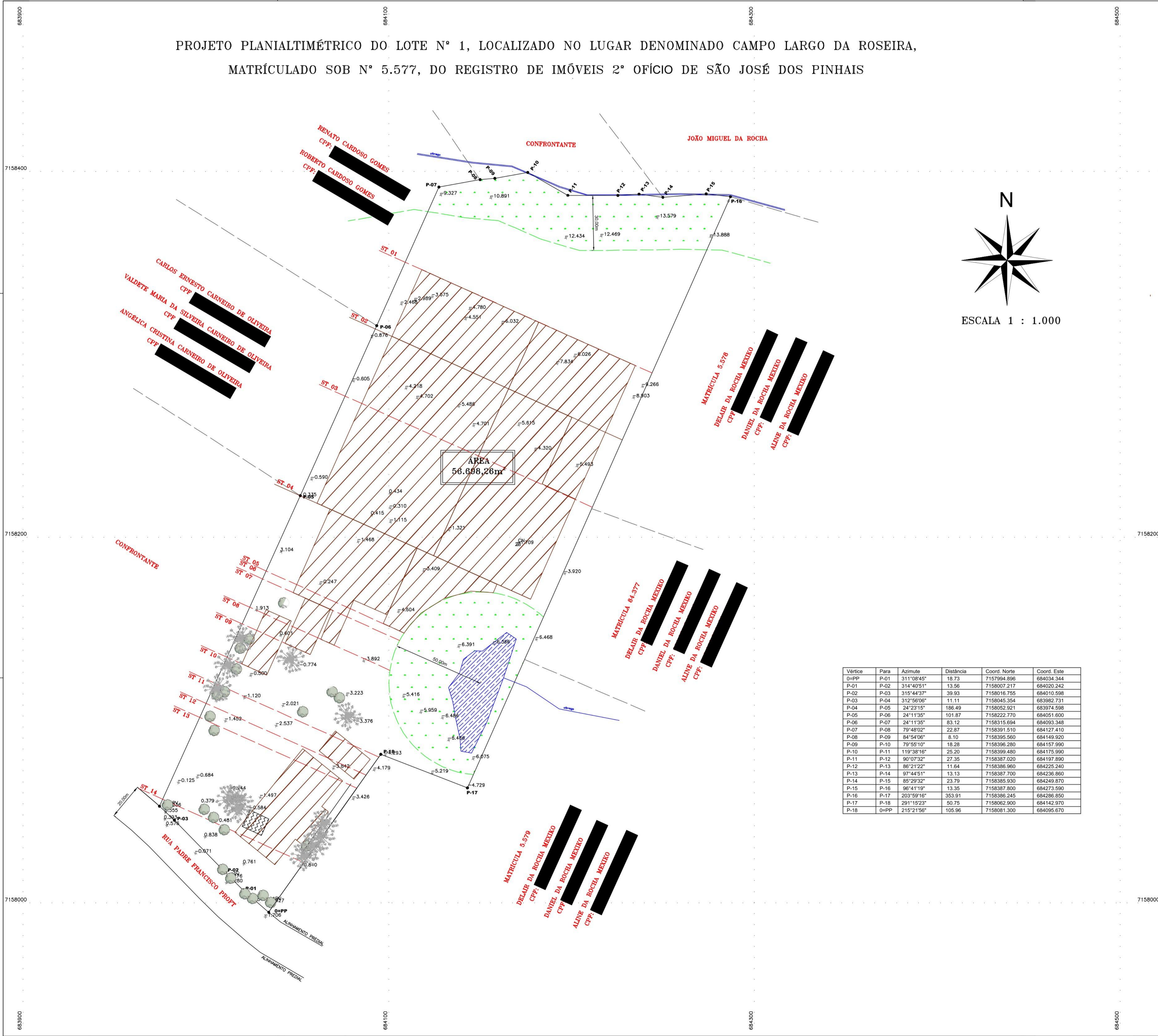
Nos termos do Art. 148 do Código de Posturas Municipal, a numeração predial poderá ser revista a qualquer tempo pela Prefeitura, cabendo ao proprietário a adequação da identificação do imóvel.

**Esta certidão não substitui a matrícula imobiliária ou certidões de titularidade.**

Caso sejam verificadas inconsistências ou necessidade de ajuste decorrente das informações apresentadas nesta certidão, recomenda-se a abertura de protocolo junto à Secretaria de Urbanismo, visando à devida conferência e correção.  
e-mail: [balcao.urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:balcao.urbanismo@sjp.pr.gov.br) · (41) 3381-6955 · Rua Passos de Oliveira, 1101, Centro – São José dos Pinhais.

PROJETO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE N° 1, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO CAMPO LARGO DA ROSEIRA,  
MATRÍCULADO SOB N° 5.577, DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

ÁREA DO CORTE E ATERRO



Vértice	Para	Azimute	Distância	Coord. Norte	Coord. Este
0=PP	P-01	311°08'45"	18,73	7157994,896	684034,344
P-01	P-02	314°40'51"	13,56	7158007,217	684020,242
P-02	P-03	315°44'37"	39,93	7158016,755	684010,598
P-03	P-04	312°56'08"	11,11	7158045,354	683982,731
P-04	P-05	24°23'15"	186,49	7158052,921	683974,598
P-05	P-06	24°11'35"	101,87	7158222,770	684051,600
P-06	P-07	24°11'35"	83,12	7158315,694	684093,348
P-07	P-08	79°48'02"	22,87	7158391,510	684127,410
P-08	P-09	84°54'06"	8,10	7158395,560	684149,920
P-09	P-10	79°55'10"	18,28	7158396,280	684157,990
P-10	P-11	119°38'18"	25,20	7158399,480	684175,990
P-11	P-12	96°07'32"	27,35	7158387,020	684197,890
P-12	P-13	88°21'22"	11,64	7158386,960	684225,240
P-13	P-14	97°44'51"	13,13	7158387,700	684236,860
P-14	P-15	85°29'32"	23,79	7158385,930	684249,870
P-15	P-16	96°41'19"	13,35	7158387,800	684273,590
P-16	P-17	203°59'16"	353,91	7158386,245	684286,850
P-17	P-18	291°15'23"	50,75	7158062,900	684142,970
P-18	0=PP	215°21'56"	105,96	7158081,300	684095,670

ESPAÇO RESERVADO A PMC:

PROJETO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE N° 1, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO CAMPO LARGO DA ROSEIRA, MATRÍCULADO SOB N° 5.577, DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

bairro	denominação de origem	município	UF
CAMPO LARGO DA ROSEIRA	N° 1	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	PR
área total do terreno	localização		
56.698,26m²	RUA PADRE FRANCISCO PROFT		
proprietário			
TRITUMAQUINAS INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA CNPJ: 15.498.014/0001-15			

responsável técnico

**01/02**  
**TOPOGRAFIA**

FELIPE DALPRÁ BIANCHESI  
ENGº AGRÔNOMO - CREA: PR-116.525/D

desenho	folha
FELIPE	01
data	escala
16/01/2026	1:1.000



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS — PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho

TITULAR  
C. P. F. [REDACTED]

Registro Geral

FICHA

-1-

Matrícula N.º 5.577

RUBRICA

**IMÓVEL:** - LOTE nº 1, situado no lugar denominado "CAMPO LARGO DA ROSEIRA", deste Município e comarca., com a área total de 42.980,00 metros quadrados., com o memorial descritivo seguinte:- NOROESTE- PP-0-28- teve início o levantamento partindo de uma estrada., seguindo por linha seca com o rumo de 37º10'NE e distância de 24,40m., confrontando com Dinarte Martins da Rocha. Est. 1-2, por linha seca com o rumo de 36º58'NE e distância de 126,50m. confrontando com Dinarte Martins da Rocha e João Miguel da Rocha e outros.- Est. 2-3- por linha seca com o rumo de 36º46'NE e distância de 159,80m. confrontando com João Miguel da Rocha e outros. Est. 3-4 por linha seca com o rumo de 36º31'NE e distância de 79,30 m., confrontando com João Miguel da Rocha e outros; ao Nordeste- est- 4- segue pelo arroio com o rumo de 67º28'SE e distância de 112,10 m. confrontando com João Miguel da Rocha e outros ao SUDESTE- segue por linha seca com o rumo de 36º32'SW e distância de 340,00m., confrontando com os lotes 2 e 3. Est.2- por linha seca com o rumo de 55º11'NW e distância de 9,54 m. confrontando com parte do lote n. 3. Est-2-1- por linha seca com o rumo de 50º09'SW e distância de 62,70m., confrontando com parte do lote n. 3.- Est.1-27-0- por linha seca com o rumo de 48º49'SW e distância de 48,80m., confrontando com parte do lote n. 3; ao SUDOESTE- Est. 27-28-PP- pela estrada com rumo de 32º51'NW e distância de 75,90m. confrontando com Lourenço Carvalho. Cadastrado no Incra sob nr. 701 149 042 412.- área total 4,2.- **PROPRIETARIOS:-** AMANDA SPERLING ROCHA, brasileira viúva, do lar., portadora do Título Eleitoral nr. [REDACTED], residente neste Município; MARIA DA ROCHA CARVALHO, do lar., portadora da Cédula de Identidade nº [REDACTED], e seu marido ARI MARIANTE DE CARVALHO, do comércio, portador da Cédula de Identidade nr. [REDACTED], brasileiros, residentes neste Município; PEDRO CARLOS ROCHA, brasileiro, solteiro, maior, portador da Cédula de Identidade nr. [REDACTED], residente neste Município; JOÃO MIGUEL ROCHA, do comércio, portador do Título Eleitoral total nr. [REDACTED], e sua mulher MARIA SINHORINHA GABARDO ROCHA, do lar, brasileiros, residentes neste Município; DINARTE MATEUS DA ROCHA, do comércio, portador da Cédula de Identidade nr. [REDACTED] e sua mulher ADELIA GOMES ROCHA, do lar., brasileiros, residentes nesta cidade.- **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:-** Escritura pública lavrada pelo Tabelionato de Notas desta cidade, aos 06 de maio de 1977, fls. 127, do livro nr. 221 (Divisão - amigável), e constante da matrícula nr. 5.576- do livro nr. 2, deste Cartório.- O referido é verdade e dou fe.- São José dos Pinhais, 06/06/1.977. *[Handwritten Signature]*  
Oficial do Registro.-.....

**R/1/ 5577:-** Conforme escritura pública lavrada pelo Tabelionato de Notas desta cidade, aos 20 de junho de 1977., fls. 113, do livro nr. 223., AMANDA SPERLING ROCHA, viúva; MARIA DA ROCHA CARVALHO, e seu marido ARI MARIANTE DE CARVALHO; PEDRO CARLOS ROCHA, solteiro, JOÃO MIGUEL ROCHA, e sua mulher MARIA SINHORINHA GABARDO ROCHA., DINARTE MATEUS DA ROCHA, e sua mulher ADELIA GOMES ROCHA., acima qualificados., **VENDEM** o imóvel constante da presente matrícula., em favor de RUY CAGGIANO, brasileiro, casado, do comércio, residente em Curitiba, neste Estado, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED].

MATRÍCULA N.º  
**5577**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPG26-X899E-QV7NM-YYD64>



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPG26-X899E-QV7NM-YYD64>

CONTINUAÇÃO

tidade nr. 18, digo, [REDACTED], CPF/MF nr. [REDACTED] pelo valor de cr\$20.000,00 (vinte mil cruzeiros).; sem condições.- Sisa; talão nr. 1166996-1., pago sobre o valor de cr\$30.000,00.- Dou fe.- São José dos Pinhais, 23 de Junho de 1977. [REDACTED], Oficial

**R/2/ 5577:-** Conforme escritura publica lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas desta cidade., aos 06 de janeiro de 1981 fls. 22/23 do livro nr. 283., RUY CAGGIANO, do comercio, C.I. nr. [REDACTED], e sua mulher DORACY CAETANO CAGGIANO, do lar. C.I. [REDACTED] Pr., brasileiros., inscritos no CPF/MF nr. [REDACTED] residentes em Curitiba, neste Estado., DOARAM o imóvel constante de presente matrícula., em favor de REJANE CAGGIANO, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da C.I. nr. [REDACTED], residente nesta cidade.. **CONDIÇÕES:** Fica reservado em favor dos outorgantes doadores, o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o referido imóvel.- **OBS:** comparecem na escritura como anuentes- Rogério Caggiano., brasileiro, solteiro, maior, do comercio, e Renato Caggiano., brasileiro, solteiro, maior, do comercio, residentes nesta cidade.- Sisa: talão nr. 23386-14-0., pago sobre cr\$60.000,00.- A doação acima e isenta de colação. Distribuição nr. 68/81. Dou fe. São José dos Pinhais, 06 de fevereiro de 1981. [REDACTED], ficial do registro.-----

=====

**AV.3/ 5.577 - Prot. 45.959**

**CANCELAMENTO :-** Por escritura pública de Renúncia de Usufruto Vitalício , lavrada as fls.026 do livro nº 0448 , aos 04.02.92 ., procedo a presente averbação para constar o **Cancelamento total** do Usufruto Vitalício objeto do R. 2 desta matrícula. Dou fe. São José dos Pinhais, 06 de Fevereiro de 1992 [REDACTED] OFICIAL.

=====

**AV-4-Matricula nº 5.577.- (Protocolo nº 157.644 - Em,13/12/2024 )**

**ALTERAÇÃO DO CCIR:** Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls.028/032 do livro nº 0348/N; procedo esta averbação para alterar o número do CCIR desta matrícula, para 999.970.765.252-7, com área de 4,2980 ha.- Custas:(630,00 VRC-R\$.174,51); ISS:2%(R\$.3,49); Fundep: 5%(R\$.8,72); Funrejus:25%(R\$.43,63); Selo:(R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 14 de Janeiro de 2025 [REDACTED] (O F I C I A L)

=====

**AV-5-Matricula nº 5.577.- (Protocolo nº 157.644 - Em,13/12/2024)**

**INCLUSÃO DO CIB e do CAR:** Por requerimento contido na Escritura Pública mencionada na AV-4; procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui o CIB(Cadastro de Imóvel Brasileiro), sob nº 3.358.231-9, com área de 4,3 ha, bem como o número de Registro no CAR:PR-4125506-82254EBO164A48378EDBO8C985DB04BD, com área de 4,2980 ha.- Custas:(630,00 VRC-R\$.174,51); ISS:2%(R\$.3,49); Fundep:5%(R\$.8,72); Funrejus:25%(R\$.43,63); Selo:(R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 14 de Janeiro de 2025 [REDACTED] (O F I C I A L)

=====

SEGUIE



## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide aqui este documento

CNM 080309.2.0005577-35

### REGISTRO DE IMÓVEIS

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

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 2

02

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 5.577

#### R-6-Matricula nº 5.577.- (Protocolo nº 157.644 - Em, 13 de dezembro de 2024)

**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada no Serviço Notarial de Borda do Campo de São Sebastião, nesta Cidade, às fls. 028/032, do Livro nº 0348-N, aos 05/12/2024; procedo este registro para constar que **REJANE CAGGIANO**, brasileira, solteira, portadora da C.I. RG nº [REDACTED], inscrita no CPF/MF nº [REDACTED] **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula para **TRITUMAQUINAS INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, nº 5809, Boqueirão, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 15.496.014/0001-15, NIRE nº 4120733402-5.- **VALOR: R\$.3.200.000,00** (três milhões e duzentos mil reais).- **CONDIÇÕES:** A adquirente é devedora à Transmittente, do valor de R\$.1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), que serão pagos em 18 (dezoito) parcelas, sendo a de número 1 a 9, no valor de R\$.100.000,00 (cem mil reais), cada uma; a de nº 10, no valor de 200.000,00 (duzentos mil reais), e as parcelas de número 11 a 18, no valor de R\$.100.000,00 (cem mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira aos 20/12/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, regendo-se a presente pela **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, ser.do que o recibo de quitação devidamente formalizado, servirá para requerer o cancelamento da presente Condição Resolutiva.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** As gerais da escritura.- Apresentou-me as guias do ITBI e do FUNREJUS, quitadas.- Comprovantes de quitação do ITR/CCIR e IAT, bem como o comprovante de Registro no **CAR-PR**. - Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (4.312,00 VRC-R\$.1.194,42); ISS 2%: (R\$.23,89); Fundep 5%: (R\$.59,72); Selo: SFRI2.m5Cdv.FMjac-9kxeo.11254 (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fê.- São José dos Pinhais, 14 de janeiro de 2025 *[Signature]* (OFICIAL).-

5.577

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPG26-X899E-QV7NM-YYD64>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 5.577 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 170883

São José dos Pinhais - PR, 29 de janeiro de 2026.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.p58Kv.mj9uF-krVAM.1125q.**  
**Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>**

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

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPG26-X899E-QV7NM-YYD64>

**CADASTRO SIMPLIFICADO PARA OBRAS DIVERSAS**

DOCUMENTO DESTINADO AO CADASTRAMENTO DE OBRAS DIVERSAS

**COD**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO  
AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOSDIRETORIA DE CONTROLE DE  
RECURSOS AMBIENTAIS01 USO DO IAP  
01 PROTOCOLO SID**02 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE****02 RAZÃO SOCIAL**

TRITUMAQUINAS INDÚSTRIA DE MAQUINAS LTDA

**03 CGC****04 INSCRIÇÃO ESTADUAL****05 TELEFONE (DDD - NÚMERO)**

041-997215854

**06 FAX (DDD - NÚMERO)****07 ENDEREÇO**

RUA PADRE FRANCISCO PROFT Nº 5806

**08 BAIRRO****09 MUNICÍPIO/UF**

SÃO JOSE DOS PINHAIS

**10 CEP**

83095801

**11 NOME PARA CONTATO**

GESLLER A. RAMPÁ

**12 CARGO**

ENG. AMBIENTAL

**13 FONE PARA CONTATO**

041-99721-5854

**03 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA****14 NOME****15 QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL****16 Nº CADASTRO NO CONSELHO DE CLASSE****17 REGIÃO****18 FONE PARA CONTATO****19 ENDEREÇO COMPLETO****20 BAIRRO****21 CEP****22 MUNICÍPIO / UF****04 CARACTERIZAÇÃO DA OBRA****23 ATIVIDADE**

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL PARA MOVIMENTAÇÃO DE SOLO

**24 CÓDIGO****25 OBRA OBJETO DO CADASTRAMENTO**

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

**26 MUNICÍPIO(S) AFETADO(S)**

SÃO JOSE DOS PINHAIS

**27 MUNICÍPIOS TRANSPASSADOS**

NÃO HÁ

**28 CORPOS D'ÁGUA, RIOS OU BACIAS TRANSPOSTOS**

NÃO HÁ

**29 SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (EM PLANEJAMENTO, EM PROJETO OU EM EXECUÇÃO PARCIAL)**

PROJETO

**30 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS****31 CARACTERÍSTICAS GERAIS (TOPOGRAFIA, VEGETAÇÃO, GEOLOGIA, ETC)**

TOPOGRAFIA LEVEMENTE ONDULADA.

VIA ÚNICA - A SER ANEXADA AO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

<b>32 OBSERVAÇÕES</b>

<b>33 CROQUI DA OBRA (DETALHAR RIOS PRÓXIMOS DO EMPREENDIMENTO; CITAR E LOCALIZAR VIAS DE ACESSO E INTERLIGAÇÕES COM OUTRAS VIAS; LOCALIZAR AS TRAVESSIAS URBANAS E CIDADES PRÓXIMAS)</b>
---



<b>05 RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES</b>
---

<b>34 NOME COMPLETO</b> PATRICIA BARBOSA TAKAHASHI	<b>35 CPF - CADASTRO DE PESSOA FÍSICA</b> [REDACTED]
---	---

<b>36 LOCAL E DATA</b> SÃO JOSE DOS PINHAIS
--

<b>ASSUMO SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO VERDADEIRAS</b>	
---	--

<b>37 ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	<b>38 ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA OBRA OBJETO DO CADASTRO</b>
---	--

--	--