



ELKS
SOLUÇÕES AMBIENTAIS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Laudos

Versão 05

CURITIBA,

Outubro de 2025



Documento elaborado pela Elks Engenharia com a finalidade de deferimento do presente estudo para obra em questão.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Centro de Distribuição –Galpão Logístico

São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 03



Elks Engenharia Soluções Ambientais

Rua Presidente Afonso Camargo – 633,

Cristo Rei - Curitiba/PR

Fone: 41 92000 3321 |

Site: <https://elksengenharia.com.br/>

E-mail: contato@elksengenharia.com.br

Curitiba, outubro de 2025



LISTA DE SIGLAS

ABEP – Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa
ADA – Área Diretamente Afetada
AID – Área de Influência Direta
AII – Área de Influência Indireta
ANEXO – Documento complementar integrante do EIV
APP – Área de Preservação Permanente
CA – Coeficiente de Aproveitamento
CAPS AD – Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas
CAR – Cadastro Ambiental Rural
CCEB – Critério de Classificação Econômica Brasil
CEP – Código de Endereçamento Postal
CH₄ – Metano
CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil
CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
CNES – Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde
CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CO – Monóxido de Carbono
CO₂ – Dióxido de Carbono
CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente
COPEL – Companhia Paranaense de Energia
CREA/PR – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
ETA – Estação de Tratamento de Água
ETE – Estação de Tratamento de Esgoto
FOM – Floresta Ombrófila Mista
FSC – Forest Stewardship Council
GEE – Gases de Efeito Estufa
GHG – Gases de Efeito Estufa (GHG Protocol)



GeoSJP – Geoportal de São José dos Pinhais

IAT – Instituto Água e Terra do Paraná

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITCG – Instituto de Terras, Cartografia e Geociências

N/A – Não Aplicável

NOx – Óxidos de Nitrogênio

PGRCC – Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

PMSJP – Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

PR – Paraná

SANEPAR – Companhia de Saneamento do Paraná

SEMA – Secretaria Estadual do Meio Ambiente

SEMUTT – Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.

SMVOP – Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

SOx – Óxidos de Enxofre

TO – Taxa de Ocupação

UPA – Unidade de Pronto Atendimento

UTM – Universal Transverse Mercator

ZIS2 – Zona Industrial e de Serviços 2



SUMÁRIO

1. DADOS	1
1.1 Identificação do Empreendedor/Contratante.....	1
1.2 Identificação da Empresa Responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança	1
2. INTRODUÇÃO	2
3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
3.1 Localização do Empreendimento	5
3.1.1 Área do Imóvel	2
3.1.1 Regularização Fundiária	2
3.1.2 Localização de vias de acesso	3
3.2 Histórico do Terreno	5
3.3 Descrição do empreendimento	10
3.3.1 Horário de funcionamento	11
3.3.2 Número de Funcionários e Clientes	12
3.3.3 Estacionamento e acessos	13
3.3.4 Permeabilidade do Solo	14
3.3.5 Drenagem	14
4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	19
5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA	21
6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	23
6.1 Uso e ocupação do solo.....	23
6.2 Meio físico.....	24
6.2.1 Clima.....	24
6.2.2 Pedologia	25
6.3 Geologia e Geomorfologia	25
6.4 Hidrologia.....	26
6.5 Meio Biótico	30
6.5.1 Flora.....	30
6.5.2 Fauna.....	33
6.6 Meio socioeconômico - Caracterização geral do município	33
7. INFRAESTRUTURA URBANA	35
7.1 Caracterização da infraestrutura urbana.....	35



7.2	Macrozoneamento e zoneamento.....	39
7.3	Polos geradores de tráfegos.....	41
7.4	Gerador de tráfego.....	44
7.5	Equipamentos públicos.....	46
7.5.1	Equipamentos educacionais.....	46
7.5.2	Equipamentos de saúde.....	48
7.5.3	Equipamentos de Lazer.....	51
8.	IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS.....	52
8.1	Impactos na fase de obras do empreendimento.....	52
8.2	Impactos na fase operacional.....	52
9.	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSATÓRIAS.....	54
9.1	Medidas tomadas na fase de obras.....	54
9.1.1	Controle de ruídos.....	54
9.1.2	Controle de emissão atmosféricas.....	54
9.1.3	Controle de emissões na construção.....	55
9.2	Medidas Mitigadoras para a Fase Operacional.....	55
9.2.1	Mobilidade Sustentável.....	56
9.2.2	Eficiência Energética.....	57
9.2.3	Gestão Sustentável de Resíduos.....	57
9.2.4	Preservação e Ampliação de Áreas Verdes.....	58
9.2.5	Gestão da Qualidade do Ar.....	58
9.2.6	Drenagem Urbana Sustentável.....	59
9.2.7	Monitoramento e Indicadores.....	60
9.2.8	Controle de resíduos sólidos.....	60
9.2.9	Controle de tráfego.....	61
9.2.10	Consumo de água e esgoto.....	62
9.2.11	Coleta de resíduos sólidos.....	62
9.2.12	Consumo de energia elétrica e telefonia.....	62
9.2.13	Equipamentos comunitários.....	62
9.2.14	Recomposição paisagística.....	63
9.2.15	Incentivo à economia local.....	63
9.2.16	Geração de emprego e renda.....	64
9.2.17	Valorização imobiliária.....	64



9.2.18 Tráfego e transporte público	65
10. MATRIZ DE IMPACTO	67
11. BENEFÍCIOS ESPERADOS	70
12. CONCLUSÃO	71
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	72
14. REFERÊNCIAS	73
15. DOCUMENTOS ANEXOS	74



Lista de Figuras

Figura I - Localização do imóvel no município de São José dos Pinhais.	5
Figura II - Imagem aérea das vias de acesso.	5
Figura III - Imagem aérea da área.	6
Figura IV - Imagem aérea da área, datada de julho de 2008.	7
Figura V - Imagem aérea da área, datada de maio de 2009.	7
Figura VI - Imagem aérea da área, datada de fevereiro de 2012.	8
Figura VII - Imagem aérea da área, datada de Março de 2013.	8
Figura VIII - Imagem aérea da área, datada de Maio de 2014.	8
Figura IX - Imagem aérea da área, datada de Março de 2019.	9
Figura X - Imagem aérea da área, datada de Março de 2024.	10
Figura XI - Mapa das áreas de Influência consideradas neste estudo.	22
Figura XII - Uso e ocupação do solo.	24
Figura XIII - Mapa de hidrologia com vistas ao teórico curso hídrico ao sul. ...	26
Figura XIV - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Setembro de 2004.	28
Figura XV - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Maio de 2009.	28
Figura XVI - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Setembro de 2012.	29
Figura XVII - Mapa de hidrologia no entorno da área do empreendimento. ...	29
Figura XVIII - Demonstração da paisagem no imóvel.	31
Figura XIX - Demonstração da paisagem no imóvel.	31
Figura XX - Demonstração da paisagem no imóvel.	32
Figura XXI - Demonstração da paisagem no imóvel.	32
Figura XXII - Rampa de acesso de cadeirantes na R. Paraíso.	36
Figura XXIII - R. Paraíso área em frente ao empreendimento.	37
Figura XXIV - R. Paraíso pavimento asfáltico.	37
Figura XXV - Ponto do ônibus.	38
Figura XXVI - Faixa pedestre e acessibilidade para cadeirante próximo ao ponto de ônibus.	38
Figura XXVII - CARGOLIFT – São José dos Pinhais.	42
Figura XXVIII - Renault do Brasil – Portaria 3.	42
Figura XXIX - Colégio Estadual Tarsila do Amaral.	43
Figura XXX - Transportes Translovato.	43
Figura XXXI - Schattdecor do Brasil - Impressão.	44
Figura XXXII - Colégio Estadual Tarsila do Amaral.	47
Figura XXXIII - CMEI Professora Irena Ayres Machado.	47
Figura XXXIV - Centro da Juventude.	48
Figura XXXV - UPA 24h Afonso Pena.	49
Figura XXXVI - Hospital e Maternidade São José dos Pinhais.	50
Figura XXXVII - Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas - CAPS AD50	
Figura XXXVIII - Parque Linear do Rio Itaqui.	51
Figura XXXIX - Mapa de Equipamentos Públicos.	52



Figura XL - Demonstração dos pontos de ônibus próximos à área..... 66

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Identificação do Empreendedor Contratante.....	1
Tabela 2 – Dados da Empresa Responsável.....	1
Tabela 3 - Identificação do empreendimento.....	4
Tabela 4 - Caracterização do Empreendimento.....	4
Tabela 5 - Informações Urbanística e Ambientais	4
Tabela 6 - Informações Urbanísticas e Ambientais.....	2
Tabela 7 - Quadro de áreas.....	10
Tabela 8 - Quadro estatístico.....	11
Tabela 9 - Caracterização do imóvel e empreendimento.....	11
Tabela 10 - Ocupação do Imóvel.....	19
Tabela 11 - Estimativa de fluxo de caminhões.....	46
Tabela 12 – Matriz de impacto.....	68

Lista de Anexos

Anexo I - Requerimento CMPDU	74
Anexo II - Matrícula do imóvel.....	75
Anexo III - Consulta amarela com autenticação.	79
Anexo IV – Plano Planialtimétrico	85
Anexo V – Projeto arquitetônico	86
Anexo VI – Carta de viabilidade Sanepar.....	87
Anexo VII – Carta de viabilidade Copel.....	89



1. DADOS

1.1 Identificação do Empreendedor/Contratante

Tabela 1 - Identificação do Empreendedor Contratante.

Identificação do Empreendedor/Contratante	
Razão Social	AJS Participações e Investimentos Ltda
CNPJ	57.548.701/0001-87
Representante Legal	Sergio Santini
Endereço	Rua Ibaiti, 305 - Bairro Emiliano Pernetá - Pinhais/PR - CEP 83325-060

1.2 Identificação da Empresa Responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança

Tabela 2 – Dados da Empresa Responsável

Empresa Responsável pelo Estudo (EIV)	
Razão Social	ELKS Engenharia Florestal & Ambiental LTDA
CNPJ	42.963.783/0001-59
E-mail	elksengenharia@gmail.com
Telefone	(41) 99244-6793
Responsáveis Técnicos	
Alexandre Fernando Schmidt	Engenheiro Florestal - PR-193030/D CREA/PR

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



2. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo analisar os impactos — tanto positivos quanto negativos — decorrentes da implantação e operação do empreendimento, abrangendo as fases de instalação e funcionamento. O estudo envolve o entorno direto, a população residente e flutuante (colaboradores, fornecedores e demais usuários), e considera múltiplos aspectos: adensamento populacional, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários, riscos ambientais, impactos socioeconômicos e proposições de medidas mitigadoras e/ou compensatórias para os impactos negativos identificados.

Além de atender à legislação municipal — como a Lei Complementar nº 107/2016 e suas alterações, bem como a Instrução Normativa nº 02/2023 da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) — este EIV se apoia em princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), os quais orientam sua execução. Essa orientação legal exige o diagnóstico e previsão dos impactos e a proposição de medidas mitigadoras e preventivas, com vistas a garantir a qualidade de vida da vizinhança e promover o planejamento urbano sustentável.

Importante instrumento de gestão urbana, o EIV não se limita aos aspectos técnicos, ele também exerce função mediadora entre empreendedores, poder público e comunidades. Esse caráter participativo e democrático reflete o compromisso com a transparência e a mitigação de conflitos urbanos. Por meio dessa abordagem integrada, o estudo potencializa os impactos positivos e minimiza os negativos, assegurando o planejamento urbano harmonioso, a preservação ambiental, a qualificação da mobilidade e a inclusão social.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



O projeto consiste na implantação de um barracão logístico com dois pavimentos, portaria, áreas de apoio, estacionamento e circulação. A atividade é considerada permissível na localidade, segundo diretrizes da SMU, e está classificada como Serviço 3 – Logística/Centro de Distribuição, uma vez que a área utilizada (construída ou não) excede 5.000 m², exigindo, portanto, a elaboração deste EIV.



3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Tabela 3 - Identificação do empreendimento

Identificação do Empreendimento	
Uso	SERVIÇO 3 – ARMAZENAMENTO/ DEPÓSITO GERAL, TRANSPORTADORA E SERVIÇOS DE LOGÍSTICA EM GERAL. Atividade Secundária Não Poluidora
Proprietário do Imóvel	AJS Participações e Investimentos Ltda
Matrícula	31.355
Indicação Fiscal	13.563.0016.0000
Endereço	Rua Paraíso, nº 1577 - Bairro Roseira de São Sebastião - CEP 83.070-165

Tabela 4 - Caracterização do Empreendimento

Caracterização do Empreendimento	
Área do imóvel	114.984,96m ²
Área total a ser construída	8.052,86 m ²
Área a ser ampliada	N/A (implantação nova)
Área a ser regularizada	N/A
Número de pavimentos	02 Pavimentos
Número de unidades	01 Barracão
Ocupação do Imóvel	
Taxa de Ocupação (TO)	7,00%
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	0,070
Área permeável	85,07%

Tabela 5 - Informações Urbanística e Ambientais

Informações Urbanísticas e Ambientais	
Zoneamento	ZIS2 (conforme Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e Lei Municipal nº 29/2000)
Diretrizes Viárias	Acesso viário facilitado; sem diretrizes metropolitanas incidentes informadas
Densidade Habitacional Permitida	N/A (uso não residencial)
Densidade Habitacional do Empreendimento	N/A (uso não residencial)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

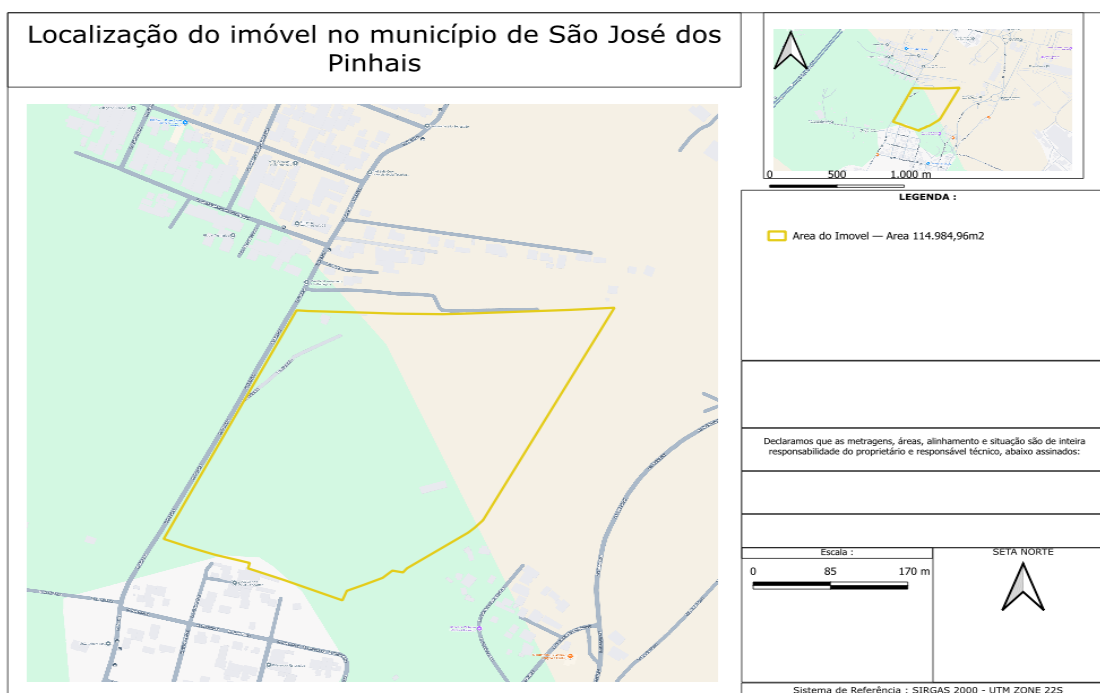


Área de Preservação Permanente	Sim
Haverá supressão vegetal	Não
Área de Manancial?	Não, Conforme Anexo VIII
Cone de aproximação ou área de ruído aeroportuário?	Não

3.1 Localização do Empreendimento

O imóvel para a implantação do empreendimento proposto está localizado, na Rua Paraíso nº 1577, Roseira de São Sebastião, município de São José dos Pinhais/PR, CEP 83.070-165. Com as seguintes coordenadas UTM: 687973.63 m E e 7175407.14 m S (fuso 22S, Datum SIRGAS 2000). O acesso principal ocorre pelas vias locais com pavimentação existente de acordo com a figura I.

Figura I - Localização do imóvel no município de São José dos Pinhais.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



3.1.1 Área do Imóvel

Conforme consta na matrícula do imóvel, a sua caracterização como imóvel rural o qual já foi realizado e deferido a conversão para urbano junto a Prefeitura de São José dos Pinhais. Conforme o mapa de uso do solo apresentado no teor deste laudo, o imóvel é atingido por faixa de servidão de passagem da COPEL- Companhia Paranaense de Energia Elétrica, bem como constitui-se também de áreas de preservação permanente. Vale ressaltar que a área de projeção do empreendimento não atinge estas áreas citadas.

Tabela 6 - Informações Urbanísticas e Ambientais.

Informações Urbanísticas e Ambientais	
Zoneamento	ZIS2 (conforme Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e Lei Municipal nº 29/2000)
Diretrizes Viárias	Acesso viário facilitado; sem diretrizes metropolitanas incidentes informadas
Densidade Habitacional Permitida	N/A (uso não residencial)
Densidade Habitacional do Empreendimento	N/A (uso não residencial)
Área de Proteção Permanente	Sim
Haverá supressão vegetal	Não
Área de Manancial?	Não
Cone de aproximação ou área de ruído aeroportuário?	Não

3.1.1 Regularização Fundiária

O imóvel, que consta lavrado em sua matrícula como rural, já teve todo o seu processo de desafetação devidamente concluído, passando a constar atualmente como urbano. O procedimento foi formalizado com o aceite e a baixa junto ao INCRA e ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), estando o

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



protocolo correspondente registrado perante a Prefeitura. Ressalta-se, ainda, que o imóvel já possui indicação fiscal própria, conforme demonstrado nos **Anexos II e III**.

3.1.2 Diferença de área do Imóvel

Quanto a diferença de áreas existentes hoje no terreno, segue abaixo uma tabela comparativa das metragens encontradas bem como conclusão e delimitação para elaboração do presente laudo.

Quanto à divergência de metragens do imóvel, informa-se que, por se tratar de uma gleba que possui múltiplos confrontantes — conforme a Consulta de Confrontantes nº 20250721194118, emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Departamento de Planejamento Territorial e Urbano —, identificou-se o total de 18 imóveis lindeiros.

Até o presente momento, foi realizado o levantamento topográfico e elaborou-se o mapa com a delimitação atual dos limites do terreno, encontrando-se o processo atualmente em fase de diligências junto aos proprietários confrontantes. Tais diligências têm por objetivo obter, de forma exaustiva e consensual, a concordância de todos os lindeiros, de modo a possibilitar a formalização das assinaturas necessárias para posterior averbação, na matrícula, da atualização da área do imóvel e de seu respectivo memorial descritivo.

No que se refere à diferença de áreas atualmente verificadas no terreno, apresenta-se a seguir uma tabela comparativa das metragens levantadas, bem como a conclusão e delimitação adotadas para a elaboração do presente laudo.

Area da Matrícula 31.355			
Dados Analisados			
Descrição	Data	Area (m2)	Origem
Matrícula	03/02/2000	114.984,96	Cartório
Escritura	04/12/2024	114.984,96	Cartório
Mapa Nov/1998	00/11/1998	114.984,96	Vendedor
GEO-SJP	11/10/2023	112.577,51	Prefeitura
GEO-SJP-2	11/10/2023	108,900,00	

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Levantamento Topográfico Atualizado	22/05/2025	112.954,44	Levantamento de Campo Ajustado
---	------------	------------	-----------------------------------

Em conformidade com o exposto, delimitou-se a área de 114.984,96 m² para a elaboração dos estudos que compõem o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), de modo a padronizar a área de referência encaminhada aos órgãos competentes.

Tal delimitação tem caráter meramente técnico e representativo, não implicando em qualquer prejuízo, perda ou benefício às partes envolvidas, servindo unicamente para fins de uniformização e análise dos estudos protocolares junto aos órgãos responsáveis.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

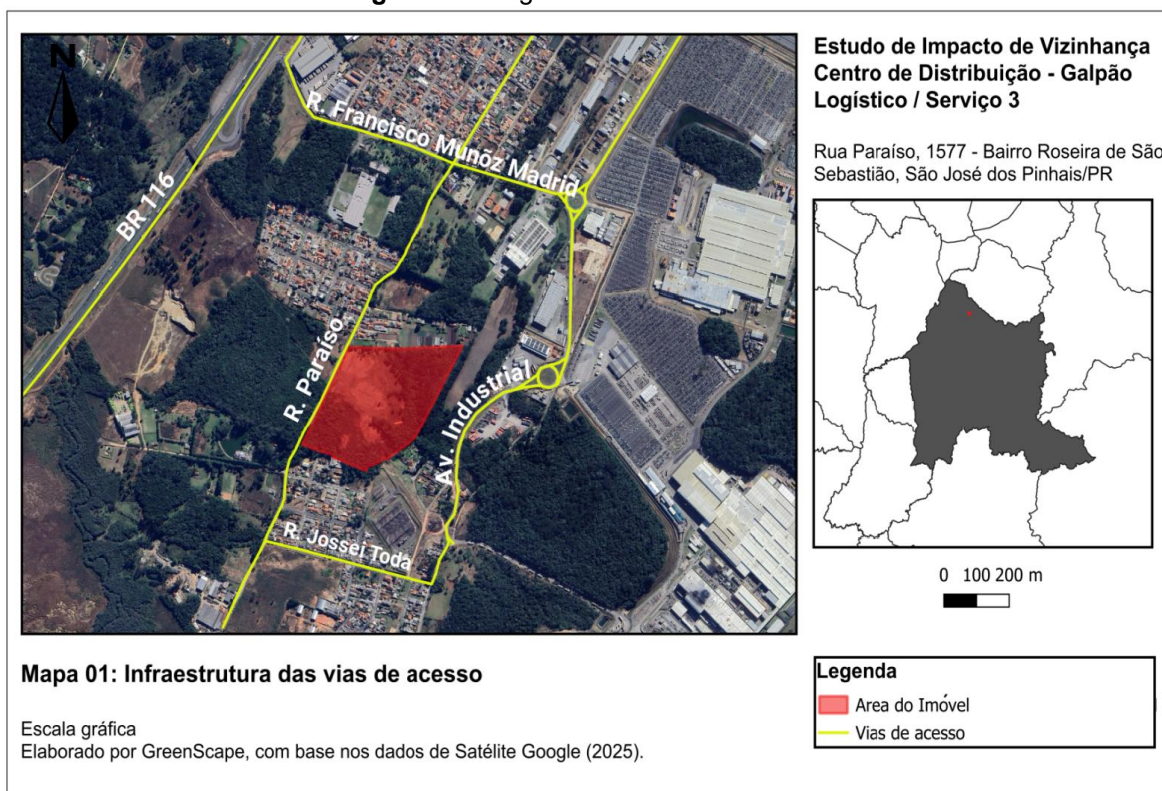
Versão 05: outubro de 2025



3.1.3 Localização de vias de acesso

O terreno objeto do presente estudo atinge uma área de 114.984,96 m², localizado conforme **Figura II** no bairro Roseira de São Sebastião. A principal via de acesso ao empreendimento se dá pela Rua Paraíso, a qual já se encontra pavimentada e provida de iluminação pública e calçada. No estudo realizado na área, foi identificado baixo volume de trânsito de pedestres no entorno do empreendimento, bem como nas proximidades.

Figura II - Imagem aérea das vias de acesso.



3.2 Histórico do Terreno

Através da análise cronológica do histórico de uso e ocupação do solo no referido imóvel, por meio de imagens abertas de satélite disponíveis, foi possível analisar que a área em que perfaz o polígono de implantação do empreendimento, encontra-se totalmente livre de área de preservação

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



permanente, bem como com ausência de vegetação nativa. Se confirma através das imagens de satélite analisadas, que a área já foi utilizada para criação de animais de médio e/ou grande porte.

Figura III - Imagem aérea da área, datada de setembro de 2004.



Fonte: Google Satélite (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura IV - Imagem aérea da área, datada de julho de 2008.



Fonte: Google Satélite. (2025).

Figura V - Imagem aérea da área, datada de maio de 2009.



Fonte: Google Satélite (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

Figura VI - Imagem aérea da área, datada de fevereiro de 2012.



Fonte: Google Satélite (2025).

Figura VII - Imagem aérea da área, datada de Março de 2013.



Fonte: Google Satélite (2025).

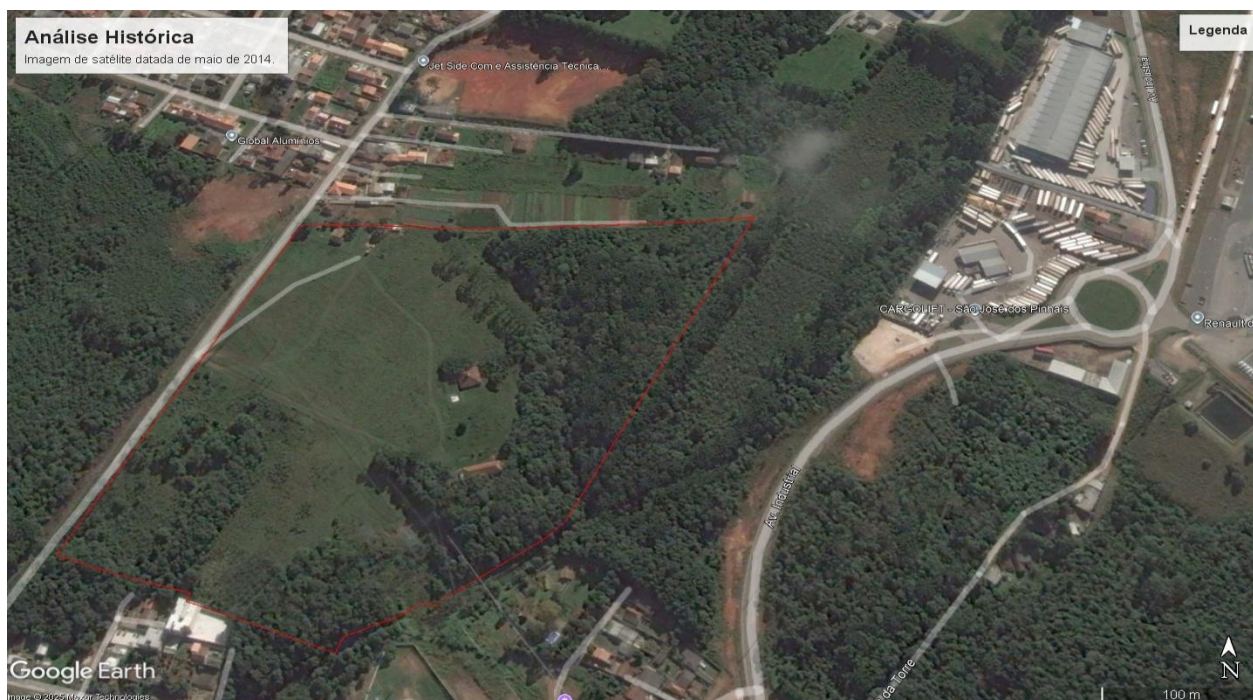
Figura VIII - Imagem aérea da área, datada de Maio de 2014.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Fonte: Google Satélite (2025).

Figura IX - Imagem aérea da área, datada de Março de 2019.



Fonte: Google Satélite (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura X - Imagem aérea da área, datada de Março de 2024



Fonte: Google Satélite (2025).

3.3 Descrição do empreendimento

O empreendimento consistirá na construção de Galpão Logístico, o projeto detém o seguinte quadro de áreas, contemplando um galpão, marquise para docas, portaria de caminhões, guarita, apoio de motoristas, área de circulação e estacionamento, conforme as informações contidas nas tabelas abaixo.

Tabela 7 - Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS							
LOCAL	TÉRREO	TÉRREO	2º PAVIMENTO	2º PAVIMENTO	TOTAL	TOTAL	TOTAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	
UN. 01	1167,39	0	0	0	1149,03	0	1167,39
UN. 02	1144,5	0	0	0	1126,5	0	1144,50
UN. 03	1144,5	0	0	0	1126,5	0	1144,50
UN. 04	1739,64	0	0	0	1712,28	0	1739,64

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



GALPAO 02	210,00	00,00	00,00	00,00	210,00		210,00
GUARITA	224,91	0	0	0	224,91	0	224,91
ÁREA ADM	2421,92	41,32	1243,68	41,32	3665,6	82,64	3748,24
TOTAL	8052,86,14	41,32	1243,68	41,32	9296,54	82,64	9379,18

Tabela 8 - Quadro estatístico.

QUADRO ESTATÍSTICO		
ÁREA DO LOTE	REAL	114.984,96 m ²
	ATINGIDA	00,00 m ²
	REMANESCENTE	114.984,96m ²
ÁREA PERMEÁVEL LOTE		97.815,27 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE LOTE		85,07%
ÁREA DE PROJEÇÃO		8.052,86 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO LOTE		7,00%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO LOTE		0,08
Nº DE UNIDADES COMERCIAIS		4
Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS		0,00
Nº DE PAVIMENTOS		02
ALTURA TOTAL DA CONSTRUÇÃO		14,50 m
Nº DE VAGAS	NORMAIS	159
	REDUZIDAS	0

Tabela 9 - Caracterização do imóvel e empreendimento.

Caracterização do Imóvel e Empreendimento	
Área do imóvel	114.984,96m ²
Área total a ser construída	8.052,86 m ²
Área a ser ampliada	N/A (implantação nova)
Área a ser regularizada	N/A
Número de pavimentos	02 Pavimentos
Número de unidades	01 Barracão

3.3.1 Horário de funcionamento

Conforme informações fornecidas pelo proprietário, o empreendimento funcionará em horário comercial, das 8h às 18h, com intervalo para refeições e descanso. Todas as atividades de carga e descarga ocorrerão exclusivamente

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



no interior do lote, durante o período de operação, garantindo menor interferência nas áreas externas e no entorno imediato.

Em relação à emissão de ruídos, será observado o disposto na Lei Municipal nº 1.319/2008, que trata dos ruídos urbanos e da proteção ao bem-estar e sossego público. De acordo com o Artigo 5º da referida norma, a emissão de sons e ruídos gerados por atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços, religiosas, sociais, recreativas, bem como operações de carga e descarga, não poderá exceder os níveis de pressão sonora estabelecidos no Anexo I da legislação.

Quanto ao zoneamento, o imóvel está inserido na Zona Industrial e de Serviços 2 (ZIS2), regulamentada pela Lei Complementar Municipal nº 16/2005, que estabelece as diretrizes do Plano Diretor de São José dos Pinhais, bem como pela Lei Complementar nº 107/2016, que define os parâmetros urbanísticos específicos para esta zona.

3.3.2 Número de Funcionários e Clientes

O estabelecimento contará com um quadro total de 130 funcionários, após a consolidação das construções pretendidas, no momento de capacidade máxima de operação da atividade. Destaca-se ainda, que não se trata de atividade com recebimento frequente de clientes, os quais estarão no estabelecimento de forma esporádica e sazonal.

Totaliza-se, portanto, uma densidade média de $130/114.984,96 \text{ m}^2 = 0,0011$ pessoas por metro quadrado do terreno, ou seja, 11 pessoas por hectare. Ressalta-se que a densidade estimada condiz com o cenário no momento de adensamento máximo do empreendimento, e ademais, a população frequentadora (com exceção de funcionários de segurança e

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



manutenção) estarão no local somente no horário comercial de funcionamento, sendo, portanto, caracterizada como flutuante.

3.3.3 Estacionamento e acessos

Conforme o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar nº 105/2016 que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais não há definição específica para a quantidade mínima de vagas destinada à atividade classificada como Serviço 3 (Serviços de Logística em Geral). No entanto, a norma estabelece critérios gerais para “usos não especificados – Serviços 2, 3 e 4” com área construída acima de 300,00 m². De acordo com esses critérios, a exigência é a seguinte:

- 1 vaga para os primeiros 300,00 m² de área construída;
- 1 vaga para cada 50,00 m² excedentes à área inicial de 300,00 m²;
- Não há exigência de área mínima para manobra ou para vagas de carga e descarga.

No presente projeto, serão disponibilizadas **159 vagas**, além de áreas internas destinadas exclusivamente às **manobras e às operações de carga e descarga**, garantindo assim o funcionamento eficiente da atividade logística e a fluidez no sistema interno de circulação.

Importante destacar que a estrutura do empreendimento contempla acessos independentes para veículos leves e veículos de carga, respeitando as condições de segurança e operação, conforme os parâmetros técnicos exigidos pela legislação municipal e boas práticas de engenharia.



3.3.4 Permeabilidade do Solo

Com base na legislação vigente de São José dos Pinhais, especificamente na Lei Complementar nº 107/2016, a taxa de permeabilidade mínima exigida para empreendimentos localizados na ZIS2 é de 30%. Isso significa que, para um galpão logístico na ZIS2, pelo menos 30% da área total do terreno deve ser destinada a superfícies permeáveis, como áreas verdes, jardins ou pavimentos drenantes. Essa exigência visa garantir a adequada infiltração da água no solo, contribuindo para o controle de enchentes e a manutenção do equilíbrio ambiental. Segundo apresentado nos projetos do empreendimento a área destinada para este fim corresponde a 85,07%, ficando acima do previsto pela legislação.

3.3.5 Drenagem

O Projeto de Drenagem desempenha um papel essencial no gerenciamento do fluxo superficial de águas pluviais no local, especialmente em razão da construção das estruturas, que modificam a capacidade de infiltração do solo, conforme exigido pela legislação municipal e estadual.

Conforme planta de implantação contida no **anexo V**, o Projeto Arquitetônico do empreendimento, vale ressaltar que o mesmo encontra-se em etapa de aprovação legal, seguida pela elaboração e finalização dos Projetos Complementares, incluindo o de Drenagem e Controle de Enchentes. O proprietário assume o compromisso de cumprir as regulamentações em vigor, desenvolvendo o Projeto de Drenagem para as vias internas, com memorial de cálculo, planilhas para dimensionamento das redes e plantas das bacias contribuintes, visando a aprovação pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas - SMVOP, integrado ao processo de licenciamento e emissão

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



do Alvará de Construção. O dimensionamento do projeto considerará a nova configuração de implantação, incorporando os dados pluviométricos locais e as normas técnicas aplicáveis, de forma a assegurar o escoamento ordenado das águas, abrangendo áreas construídas, pátios, estacionamentos e espaços abertos.

De acordo com o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e suas atualizações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), dada a área construída superior a 600,00 m², torna-se obrigatória a instalação de reservatórios para retenção de enchentes (ou reservatório de detenção, ou reservatório de retardo) destinados a usos não potáveis.



4. 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) e estadual (Decreto Estadual nº 1.454/199 e alteração), bem como a outras legislações e normas pertinentes. A legislação de São José dos Pinhais estabelece parâmetros urbanísticos específicos para empreendimentos localizados na ZIS2 (Zona Industrial de Serviços 2), conforme a Lei Complementar nº 107/2016. Esses parâmetros visam orientar o uso e a ocupação do solo, garantindo o desenvolvimento urbano sustentável e a preservação ambiental. A seguir será listado os parâmetros presentes na legislação:

- I. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Taxa de Permeabilidade;
- IV. Altura Máxima;
- V. Recuos (Frente e Laterais);
- VI. Lote Mínimo;

Tabela 10 - Ocupação do Imóvel.

Ocupação do Imóvel	
Taxa de Ocupação (TO)	7,00%
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	0,080
Área permeável	85,07%

Conforme demonstrado pela planta do empreendimento, com estatística da distribuição de áreas propostas, assim como todos os mapas, plantas, figuras e projetos apresentados neste estudo, que podem ser verificados no discorrer do mesmo, bem como no ANEXO XI – Comprovante de Protocolo

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Projeto Arquitetônico e ANEXO XII – MAPAS, o empreendimento atende o que a legislação prevê para essa Zona de Ocupação. O relatório fotográfico da área do empreendimento, com vários ângulos do terreno, pode ser observado no ANEXO XI – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, fornece maior ilustração do entorno da área e do local do futuro empreendimento.



5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

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

Considera-se que a **Área Diretamente Afetada (ADA)** corresponde ao local em que o empreendimento está implantado, onde há a intervenção direta tanto das instalações físicas existentes como da área a ser ampliada, e onde são desenvolvidas as atividades do estabelecimento.

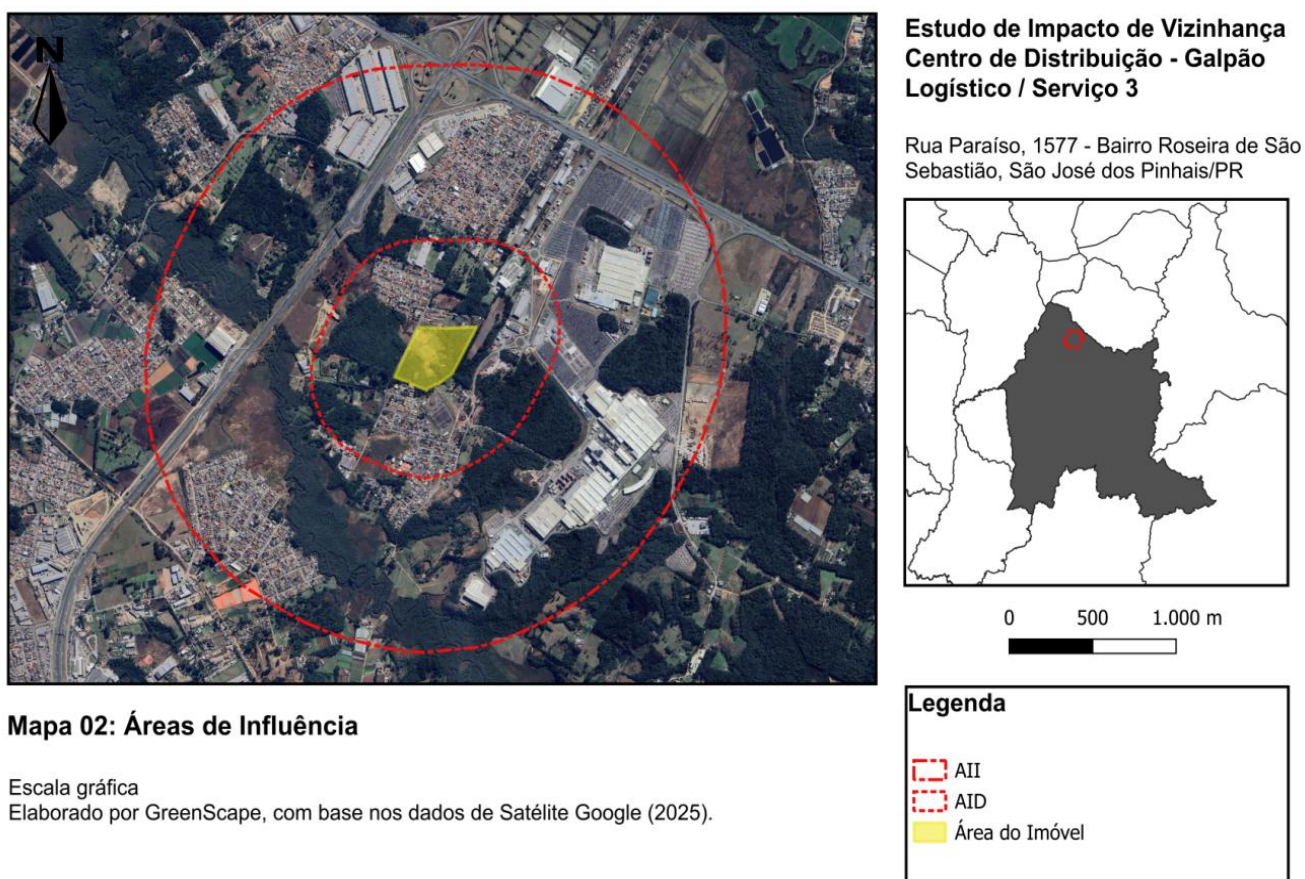
Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a **Área de Influência Direta (AID)** se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. Para o empreendimento a ser ampliado, a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Francisco Muñoz Madrid, Rua Paraíso, Rua Jossei Toda, Rua Antônio Gonçalves Sobral, e a Rua Via Fornecedores.

A **Área de Influência Indireta (AII)** compreende os locais de alcance



mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o estabelecimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viário (decorrente, principalmente dos fluxos nas vias de distribuição e deslocamento para as outras regiões), redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange boa parte do bairro Roseira de São Sebastião, delimitada pela Rodovia Federal BR- 277, Rodovia Federal BR-116, Rua Antônio Gonçalves Sobral, Rua Hermenegildo Soares Machado, e a Avenida Renault.

Figura XI - Mapa das áreas de Influência consideradas neste estudo.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

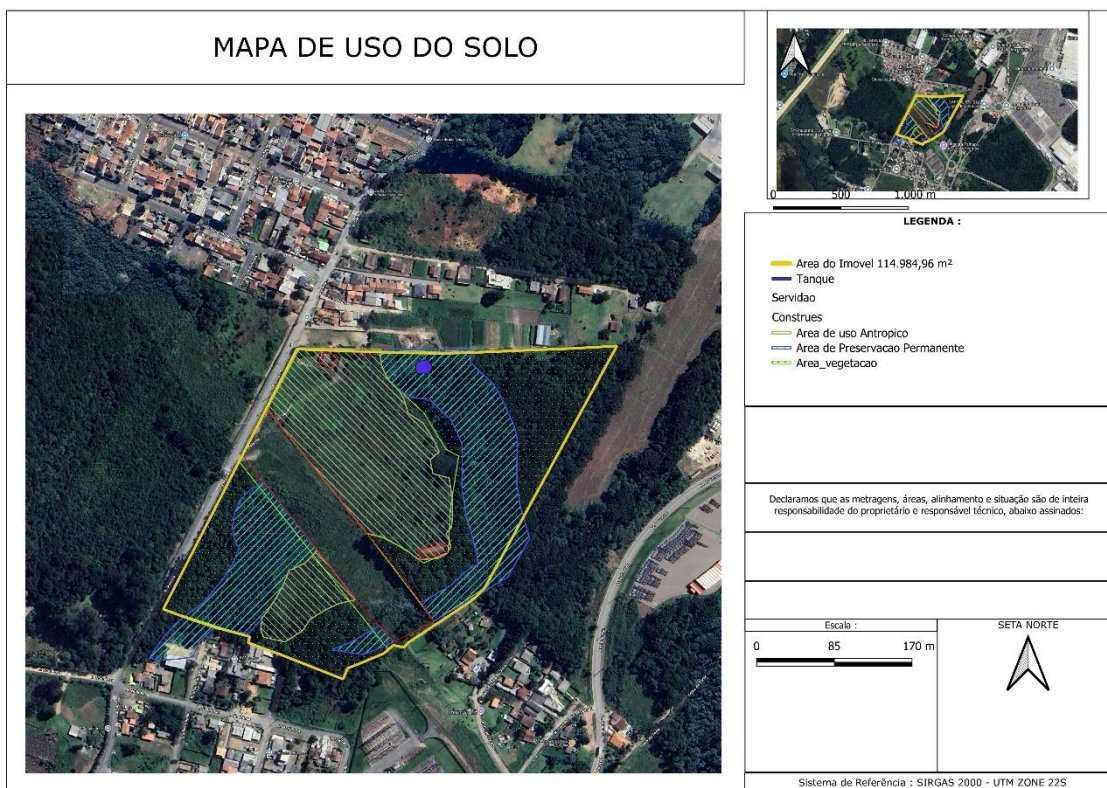
6.1 Uso e ocupação do solo

Quanto à adequabilidade geotécnica para edificação, o empreendimento foi avaliado levando em consideração os seguintes parâmetros: feições de relevo, cicatrizes, depósitos sedimentares, perfil e processo de alteração, textura, rocha original, espessura, litotipo geotécnico e declividade; Erosão; Inundações; Movimentos de massa; Queda de blocos; Poluição de aquíferos; Fundações; e Colapso e acomodação de camadas de solo. A avaliação considerou o solo do terreno:

- Adequadas para instalações edificações e vias de circulação;
- Adequadas para instalação de infraestrutura enterrada;
- Não haverá de supressão de vegetação
- Haverá necessidade de movimentação de terra para terraplenagem;(ANEXO XII);
- Inadequadas para disposição de resíduos de qualquer espécie;
- Indisponíveis para material de empréstimo;
- Livre de processos erosivos quando executadas obras de coletas de água;
- Não possui vegetação no local.



Figura XII - Uso e ocupação do solo



6.2 Meio físico

6.2.1 Clima

De acordo com a classificação climática de Köppen, a maior parte do Município de São José dos Pinhais, e onde serão implantados os condomínios residenciais pretendidos, possui clima Cfb, caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida (ITCG, 2008/ PMSJP, 2023). A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



6.2.2 Pedologia

São José dos Pinhais está inserido na Bacia Sedimentar de Curitiba e tem como unidades geológicas a Formação Guabirota, o complexo gnaisse – migmatito, intrusivas básicas, aluviões recentes e terraços aluvionares. Como unidades pedológicas foram constatados o Argissolo e Latossolo Vermelho – Amarelo Álico. Os solos predominantes na região são classificados como Latossolo Vermelho – Amarelo álico, horizonte A, A proeminente, textura argilosa, fase campo subtropical, relevo suave ondulado. Os solos das áreas aluvionares são classificados como solos orgânicos álicos, fase campo subtropical, de várzea com relevo plano (COSTA, A. J; 2001).

6.3 Geologia e Geomorfologia

O registro geológico no Estado do Paraná, ainda que descontínuo, representa um intervalo de idades mais antigas que 2.800 milhões de anos até o presente. O embasamento ou escudo, formado por rochas magmáticas e metamórficas mais antigas que 570 milhões de anos, é recoberto pelas rochas vulcânicas e sedimentares paleozoicas e mesozoicas que constituem a Bacia do Paraná. Esta cobertura foi posteriormente erodida, devido ao soerguimento da crosta continental à leste, expondo o embasamento. Sedimentos recentes com idades inferiores a 1,8 milhões de anos recobrem parcialmente as Rochas de Bacia e do Escudo.

Formado por rochas ígneas e metamórficas com idades variando do Arqueano ao Proterozóico, é localmente recoberto por sequência Vulcano-sedimentares, sedimentares e sedimentos inconsolidados. As rochas mais antigas, de alto grau metamórfico, afloram na porção sudeste, e as de baixo grau na porção norte-noroeste. No Proterozóico e Cambriano, início do

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



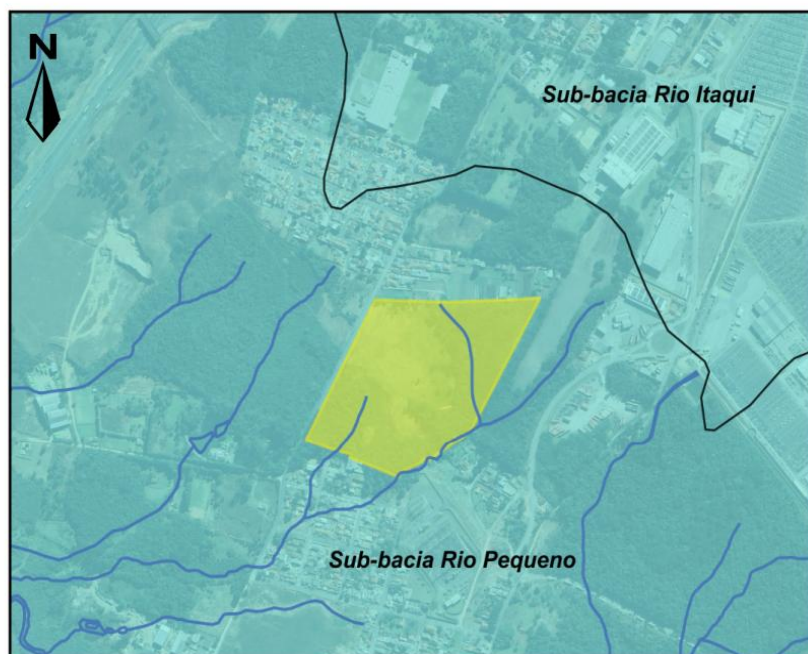
Paleozoico, manifestações magmáticas originaram as rochas granitoides. No mesozoico ocorreram intrusões de rochas carbonáticas, alcalinas e básicas (COSTA, A. J; 2001).

6.4 Hidrologia

Em consulta à base cartográfica anteriormente citada (GEO SJP, 2023), foi identificado que o empreendimento se encontra inserido na sub-bacia hidrográfica do Rio Pequeno, próximo à divisa com a sub-bacia do Rio Itaqui, ambas pertencentes à Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, em área de manancial conforme delimitado pelo Decreto Estadual nº 1.454/1999, com alterações pelo Decreto Estadual nº 11.684/2014 (figura XIII).

Foram utilizados os dados da base cartográfica municipal para geração de nascentes e recursos hídricos apontados no mapa de uso do solo, que se pressupõe que origina um curso hídrico com escoamento à área do terreno não atingida pelo empreendimento supracitado. Porém, conforme vistoria *in loco*, constatou-se que o afloramento hídrico surge em função do relevo do terreno, juntamente ao acúmulo de água advindo dos canais de drenagem da SANEPAR – Companhia de Saneamento do estado do Paraná. Entretanto, foi possível constatar por meio de análise cronológica das imagens de satélites disponíveis, que o fluxo de água constatado em campo teve sua origem precocemente e apresenta sinais de ser um curso perene, bem como a vegetação que perfaz a área, a qual ao realizar a vistoria *in loco* constatou-se área com indícios de regeneração natural, com incidência de indivíduos exóticos e construções antigas abandonadas (figuras XIV, XV e XVI).

Figura XIII - Mapa de hidrologia com vistas ao teórico curso hídrico ao sul.



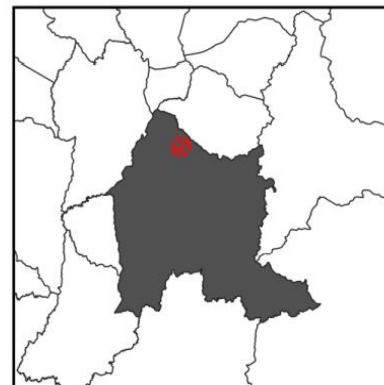
Mapa 04: Hidrografia da região

Escala gráfica

Elaborado por GreenScape, com base nos dados GEOSJP (2000); IAT (2023); Satélite Google (2025).

**Estudo de Impacto de Vizinhança
Centro de Distribuição - Galpão
Logístico / Serviço 3**

Rua Paraíso, 1577 - Bairro Roseira de São
Sebastião, São José dos Pinhais/PR



0 100 200 m

Legenda

- Rios e canais da Sub-bacia Rio Pequeno
- Área do Imóvel
- Sub-bacia Rio Pequeno e Sub-bacia Rio Itaqui

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

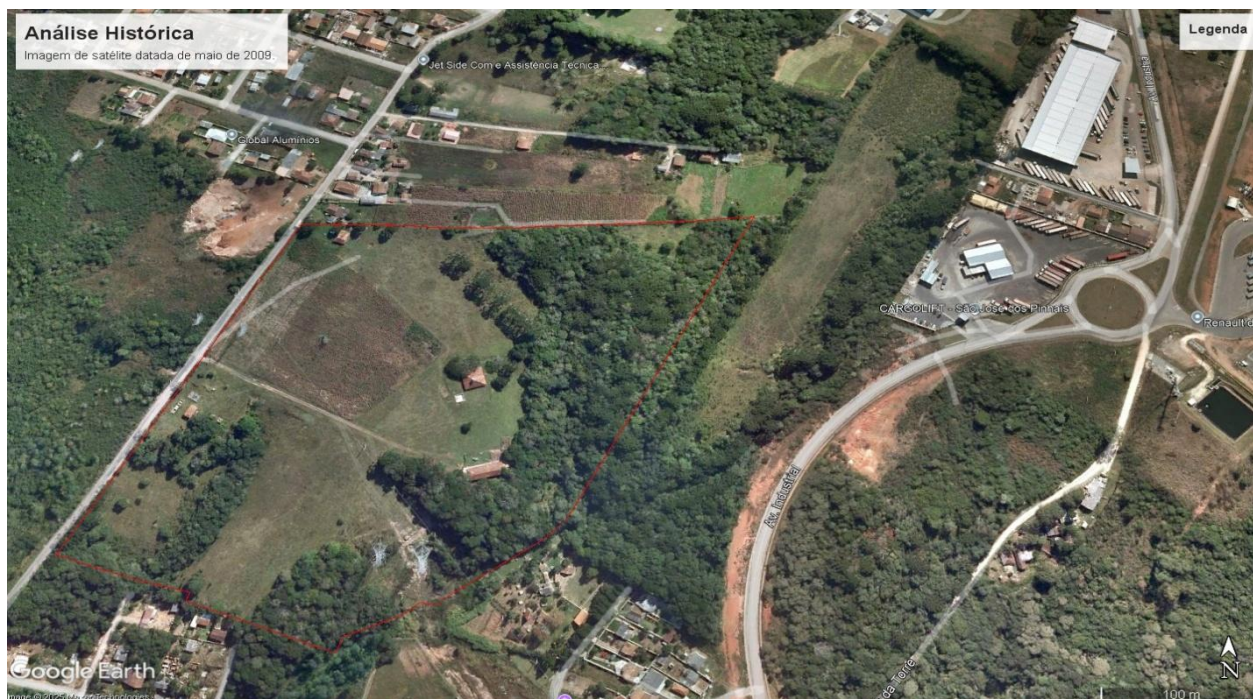
Versão 05: outubro de 2025

Figura XIV - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Setembro de 2004.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XV - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Maio de 2009.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



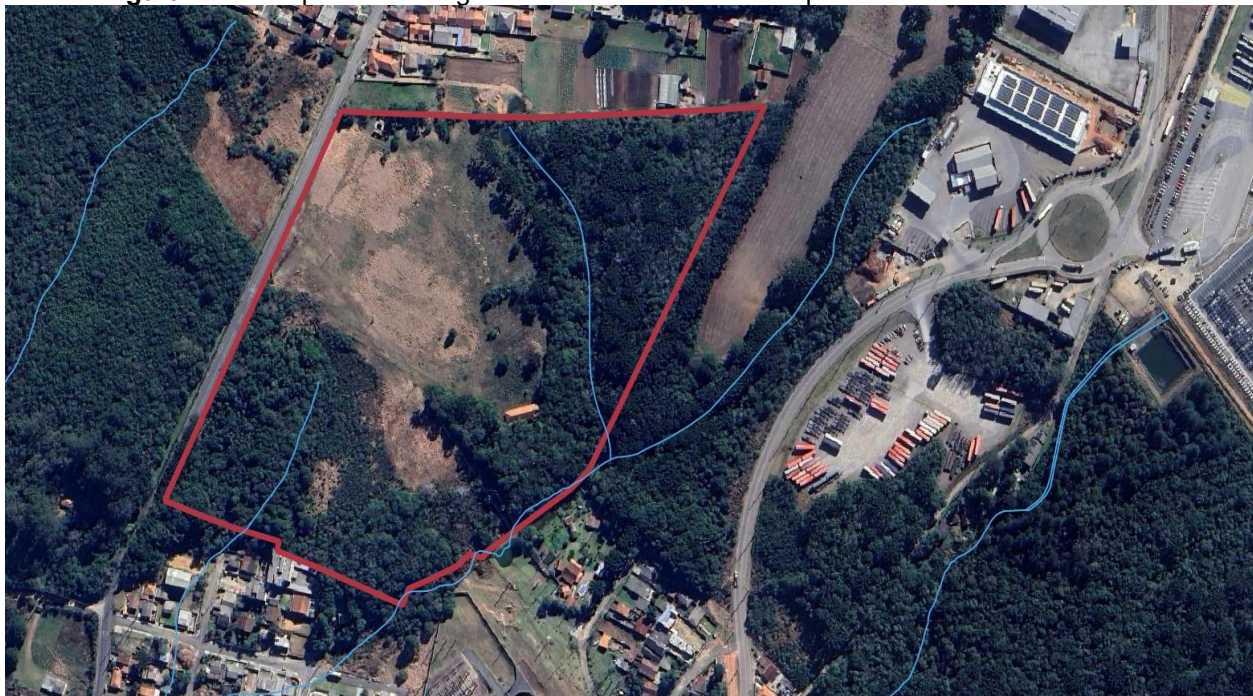
Fonte: Google Earth (2025).

Figura XVI - Mapa com vistas ao teórico curso hídrico ao sul, datado de Setembro de 2012.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XVII - Mapa de hidrologia no entorno da área do empreendimento.



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



6.5 Meio Biótico

6.5.1 Flora

Embora a fitogeografia do Município de São José dos Pinhais esteja fito geograficamente inserida no Bioma Mata Atlântica, com domínio do ecossistema ou ecorregião da Floresta Ombrófila Mista FOM (Mata com Araucárias) IBGE (2012), o município, assim como também a área de estudo apresenta campo natural (Estepe gramíneo lenhosa).

A Floresta Ombrófila Mista, também conhecida como Floresta de Araucária, constitui uma parte especial da mata pluvial-subtropical. Esta formação tem como início o lado sul do divisor de águas Ivaí-Piquiri, cujo desenvolvimento se relaciona intimamente à altitude (MAACK, 1968). A presente floresta possui indicação das seguintes espécies como a *Araucaria angustifolia* forma um estrato dominante e contínuo acima de 30 metros de altura, associadas onde são comuns *Ocotea porosa* (Nees & C. Mart.) Barroso, *O. puberula* (Rich.) Nees, *O. pulchella* (Lauracea).

Capsicodendron dinisii (Schwacke) Occhioni sp. (Canellaceae), *Gochnatia polymorpha* (Less.) Cabrera sp. (Asteraceae), *Podocarpus lambertii* Klotzsch ex Eichler (Podocarpaceae), *Mimosa scabrella* Benth. (Mimosaceae), *Dalbergia brasiliensis* Vogel (Fabaceae), *Jacaranda puberula* Cham. e *Tabebuia alba* (Cham.) Sandwith sp. (Bignoniaceae) (GALVÃO, et al., 1993).

Em uma análise da paisagem no local, foi possível observar que a vegetação do imóvel é composta por vegetação herbácea (gramínea), com presença de indivíduos arbóreos isolados, sendo a maioria pertencentes a espécies exóticas. Ressalta-se que, devido ao predomínio de vegetação exótica e ao baixo grau de complexidade estrutural da vegetação no local exato da construção, **a área não apresenta atributos significativos para abrigar**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



fauna silvestre especializada ou espécies ameaçadas de extinção, conforme os levantamentos visuais realizados em campo. A paisagem observada no imóvel pode ser observada na (Figura XVIII a XXI).

Figura XVIII - Demonstração da paisagem no imóvel



Fonte: Google Earth (2025)

Figura XIX - Demonstração da paisagem no imóvel



Fonte: Google Earth (2025)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XX - Demonstração da paisagem no imóvel



Fonte: Google Earth (2025)

Figura XXI - Demonstração da paisagem no imóvel



Fonte: Google Earth (2025)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



6.5.2 Fauna

A área de implantação do empreendimento apresenta alto nível de intervenção antrópica. Devido às práticas agrícolas nos lotes confinantes, constatou-se baixa diversidade de espécies animais no local. A fauna existente é predominantemente caracterizada por aves. Essas espécies concentram-se na Área de Preservação Permanente (APP) e em porções com vegetação mais densa, a Área de Preservação Permanente não foi apontada no projeto arquitetônico uma vez que não será necessária a intervenção na vegetação nativa constituinte do imóvel, desta forma não havendo intervenção nas áreas de app.

Considera-se que a fauna não será afetada pela implantação do empreendimento. As áreas de preservação permanente no entorno servem como abrigo e corredor ecológico para essas espécies.

6.6 Meio socioeconômico - Caracterização geral do município

A caracterização socioeconômica do município de São José dos Pinhais visa contextualizar o entorno do empreendimento sob a ótica da renda familiar, acesso a serviços públicos e perfil de consumo da população potencialmente impactada direta ou indiretamente pela implantação do projeto.

Para esse fim, adota-se como referência o Critério de Classificação Econômica Brasil (CCEB), elaborado pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP), vigente desde 2015. Esse critério é amplamente utilizado para segmentar a população brasileira com base em indicadores objetivos,



como posse de bens duráveis, grau de escolaridade do chefe de família e acesso a serviços públicos essenciais.

Dadas as características urbanas da área e o perfil do empreendimento, um galpão logístico da empresa Cassol entende-se que a operação poderá envolver e atender indivíduos de diferentes classes socioeconômicas. Entre esses grupos estão trabalhadores, fornecedores, prestadores de serviços e demais usuários do empreendimento, com destaque para as classes B1, B2 e C1, que representam grande parte da população economicamente ativa da região.

Segundo a ABEP, essas faixas apresentam renda média familiar mensal que varia aproximadamente entre R\$ 2.400,00 e R\$ 8.700,00, o que indica um perfil de renda compatível com as atividades logísticas e comerciais previstas para o empreendimento.

Portanto, considera-se que o projeto, além de se inserir em área urbana consolidada e zoneada para tal uso, apresenta potencial para gerar impactos positivos sobre o meio socioeconômico, como a geração de emprego e renda, o fortalecimento da economia local e o estímulo à circulação de capital na região, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável do município.



7. INFRAESTRUTURA URBANA

7.1 Caracterização da infraestrutura urbana

Com base na análise da base cartográfica disponível, nas informações fornecidas pelo proprietário do imóvel e na vistoria técnica realizada in loco, constatou-se que o empreendimento está inserido em área urbana dotada de infraestrutura básica consolidada.

A via que atendem diretamente o imóvel é a rua Paraíso que atualmente dá acesso ao terreno e conta com os seguintes serviços públicos e equipamentos urbanos:

- **Rede de iluminação pública** instalada e em funcionamento;
- **Coleta municipal de resíduos sólidos domiciliares** regularmente executada;
- **Abastecimento de energia elétrica** já conectado ao imóvel. Conforme Anexo V.
- **Rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário**, operante na região. Conforme Anexo VI.

A presença de residências e estruturas logísticas no entorno reforça a existência e regularidade desses serviços na área, indicando a viabilidade do empreendimento do ponto de vista de infraestrutura urbana.

A Rua Paraíso apresenta infraestrutura urbana composta por iluminação pública em toda a sua extensão, pavimentação asfáltica, calçadas em grande parte do trecho entretanto sem condições de acessibilidade para cadeirantes conforme a **figura XXII**. Configura-se como uma via de mão dupla, com apenas uma faixa de rolamento em cada sentido, não dispondo de área destinada a



estacionamento e sem condições para manobras de veículos pesados como caminhões.

O ponto de ônibus mais próximo localiza-se na Rua Paraíso, a aproximadamente 500 metros do empreendimento. Neste ponto, circulam as linhas 125 (TAP/Renault) e 153 (PIT Borda/Santana). O local conta com calçada em pavimento cimentício e a via possui revestimento asfáltico em boas condições. Nas proximidades do ponto de parada, observa-se a presença de faixa de pedestres e rampa de acesso adaptado para cadeirantes, atendendo aos requisitos de acessibilidade em partes, visto que a outra porção da testada não possui tal acessibilidade. A Rua Paraíso dispõe ainda de infraestrutura de energia elétrica, e o ponto de ônibus situa-se nas proximidades do cruzamento com a Rua José Cândido da Silva Maurici.

Figura XXII - Rampa de acesso de cadeirantes na R. Paraíso



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

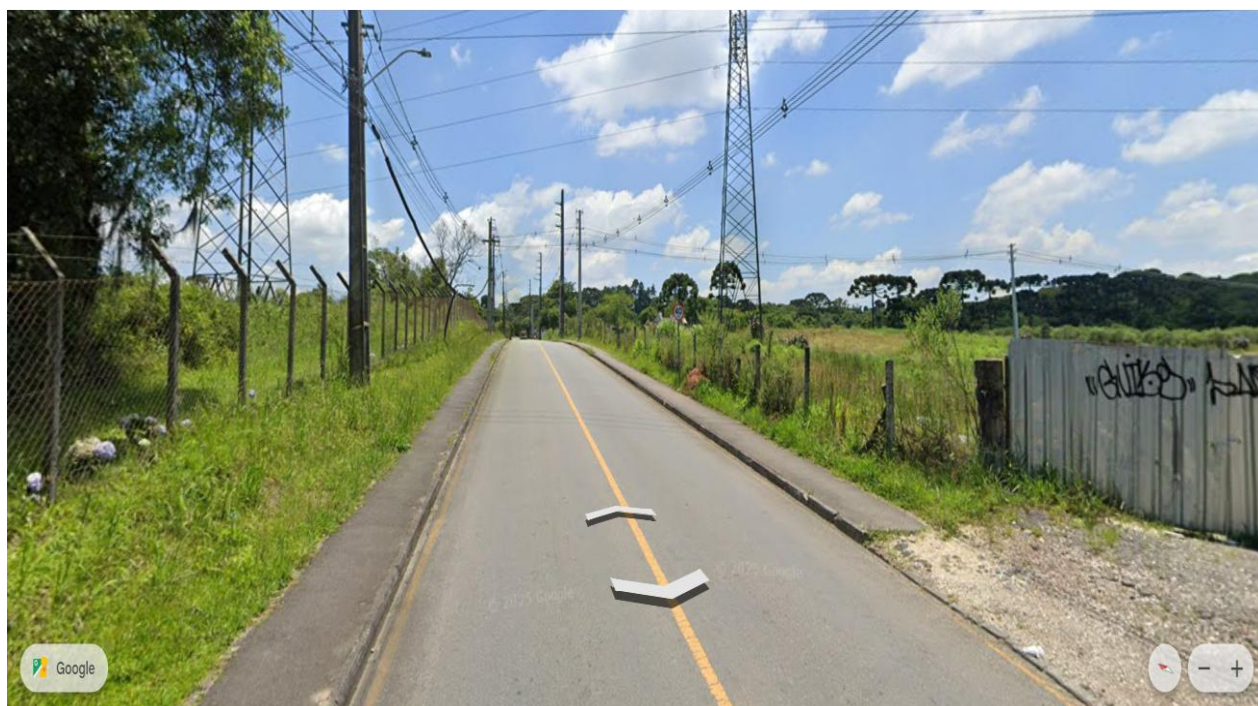
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XXIII - R. Paraíso área em frente ao empreendimento.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXIV - R. Paraíso pavimento asfáltico.



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XXV - Ponto do ônibus.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXVI - Faixa pedestre e acessibilidade para cadeirante próximo ao ponto de ônibus



Fonte: Google Earth (2025).

7.2 Macrozoneamento e zoneamento

O empreendimento está localizado em área classificada como Zona Industrial de Serviços 2 (ZIS2), conforme o Plano Diretor Municipal de São José dos Pinhais e a Lei Complementar nº 107/2016, que estabelece os parâmetros de uso e ocupação do solo no município.

A zona ZIS2 é destinada predominantemente a atividades industriais, logísticas e de serviços, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico e a geração de empregos, respeitando os critérios de sustentabilidade urbana e ambiental. Nessa zona são permitidas atividades que demandem áreas amplas, movimentação de cargas e que não sejam incompatíveis com o uso industrial e logístico.

A atividade proposta serviço de logística e armazenagem, classificada como Serviço 3, com área construída superior a 5.000 m², é considerada

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



permissível nesse zoneamento conforme a análise do CMPDU de São José dos Pinhais, desde que atenda aos requisitos técnicos e legais definidos pela legislação municipal, como recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e controle de impactos.

A inserção do empreendimento em zona de perfil logístico-industrial, com infraestrutura consolidada e acesso facilitado a vias arteriais, reforça sua adequação ao zoneamento vigente e às diretrizes do macrozoneamento municipal, contribuindo para o ordenamento urbano e o fortalecimento da economia local.



7.3 Polos geradores de tráfegos

Na área diretamente afetada, correspondente a um raio de 500 metros em torno do empreendimento, não foram identificados pólos geradores de tráfego. Os pólos mais próximos, estão localizados na área indiretamente afetada, que abrange um raio de 1.000 metros em torno do empreendimento, incluem a empresa CARGOLIFT – São José dos Pinhais, situada na Av. Industrial, 900, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, a aproximadamente 750 metros do empreendimento, e a Renault do Brasil – Portaria 3, localizada na Av. Industrial, 1164, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, a aproximadamente 930 metros do empreendimento e Schattdecor do Brasil – Impressão situada na R. Francisco Munõz Madrid, 1652 - Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais - PR, 83070-152, a aproximadamente 1000 metros do empreendimento.

Já os pólos mais distantes, fora da área indiretamente afetada, compreendem o Colégio Estadual Tarsila do Amaral, situado na R. Francisco Munõz Madrid, 1800, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, a cerca de 1050 metros do empreendimento, e a empresa Transportes Translovato, localizada na R. Francisco Munõz Madrid, 1001-1009, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, a aproximadamente 1.300 metros do empreendimento.

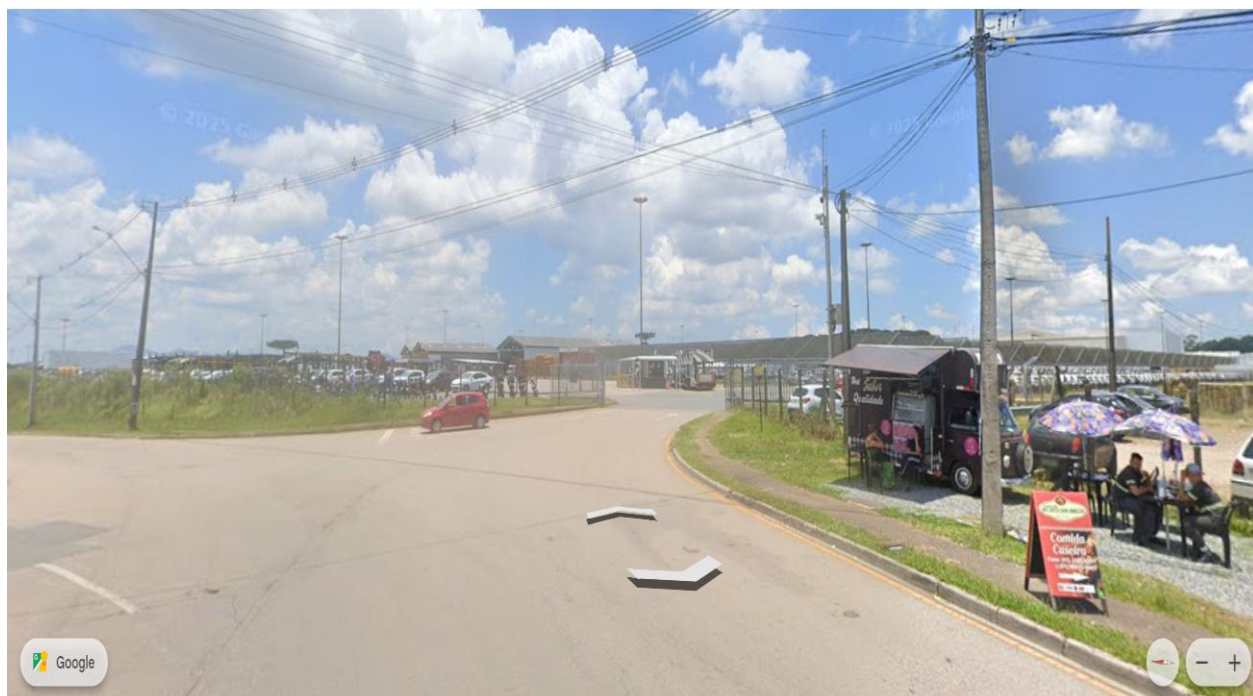


Figura XXVII - CARGOLIFT – São José dos Pinhais.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXVIII - Renault do Brasil – Portaria 3.



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

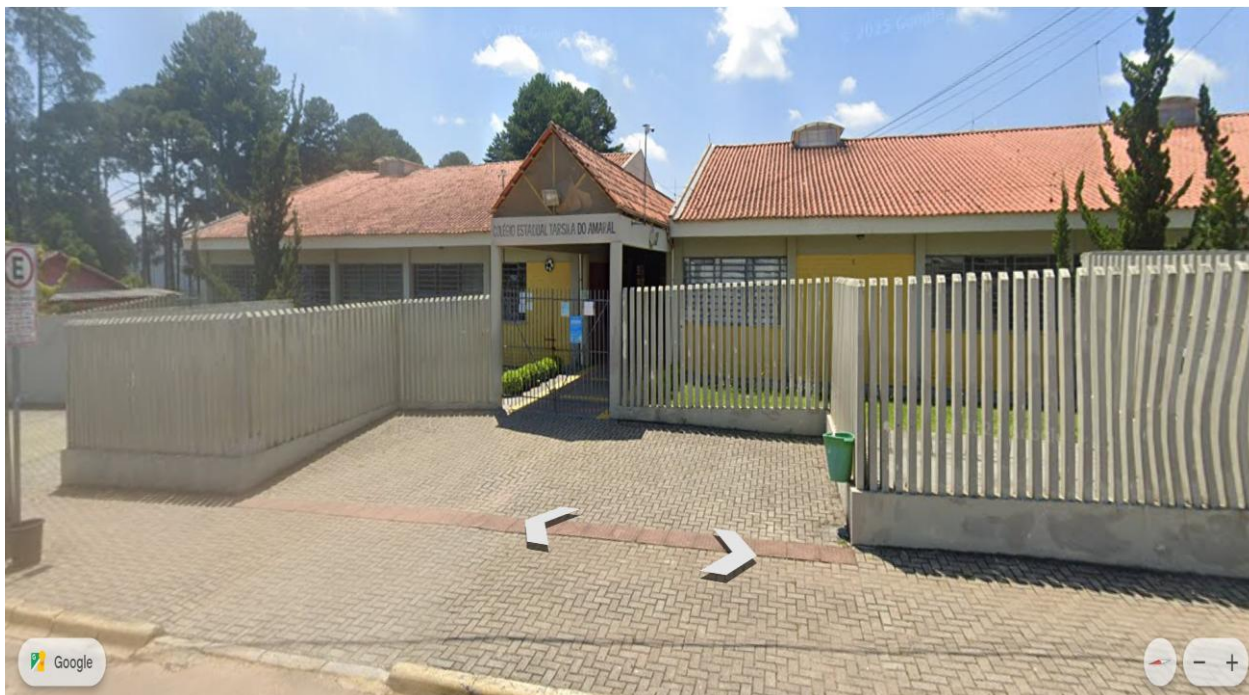
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

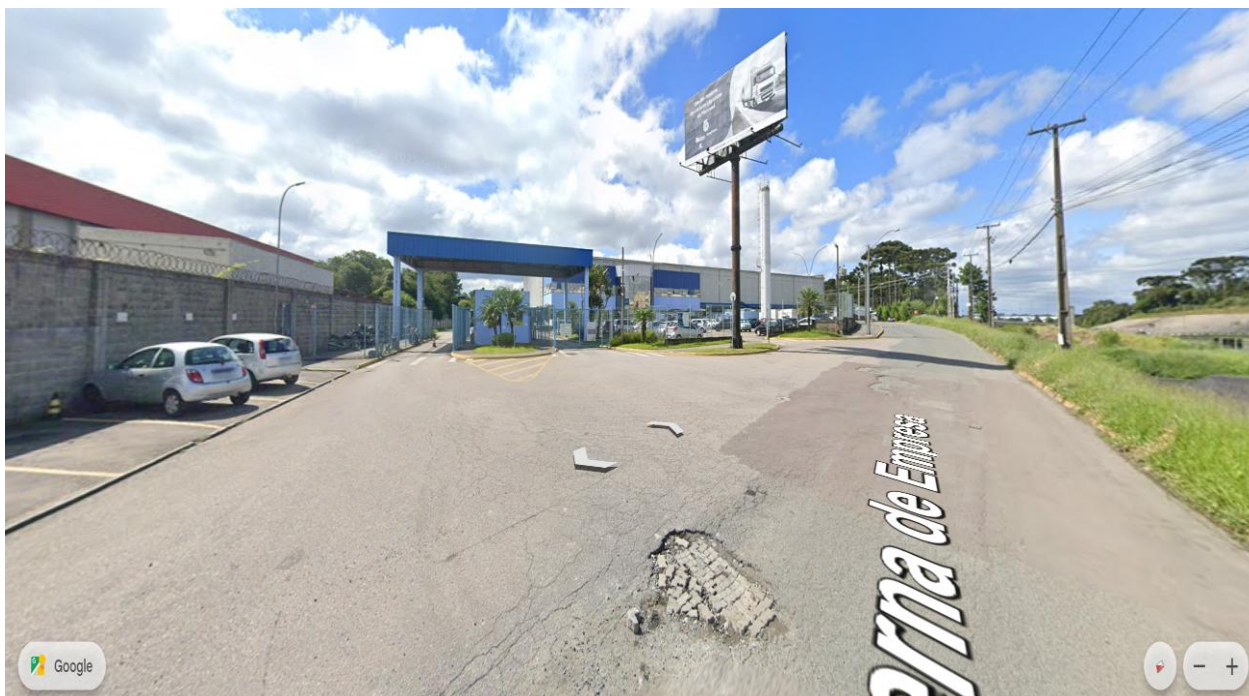


Figura XXIX - Colégio Estadual Tarsila do Amaral.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXX - Transportes Translovato.



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XXXI - Schattdecor do Brasil - Impressão.



Fonte: Google Earth (2025).

7.4 Gerador de tráfego

A Rua Paraíso, onde se localiza o empreendimento, está inserida em uma área predominantemente residencial, caracterizada pela presença de diversas residências e estabelecimentos comerciais de pequeno porte em seu entorno imediato. Os principais polos geradores de tráfego da região encontram-se na área indiretamente afetada, a uma distância mínima de aproximadamente 750 metros do empreendimento. Durante as fases de construção e operação, haverá incremento do fluxo de veículos na região, concentrado principalmente na Rua Paraíso e em suas vias adjacentes. Os principais acessos ao empreendimento se dão pela rodovia BR-116, seguindo pela Rua Francisco Munõz Madrid até a Rua Paraíso, trajeto que apresenta como único pólo gerador de tráfego o Colégio Estadual Tarsila do Amaral. Outra alternativa de acesso é pela BR-116, passando pela Avenida Industrial e Rua Jossei Toda até a Rua Paraíso, percurso que contempla dois polos geradores de tráfego: a

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Renault do Brasil e a CARGOLIFT. Considerando tratar-se de uma área essencialmente residencial, os impactos gerados tendem a ser de baixa magnitude.

A região apresenta seus picos de fluxo veicular nos seguintes horários: entre 06h30 e 08h00, período correspondente ao deslocamento da maioria dos moradores para o trabalho e instituições de ensino; entre 12h00 e 13h00, em função da saída para o almoço e trocas de turno; e entre 17h00 e 19h00, horário caracterizado pelo retorno de parte significativa da população às suas residências após a jornada de trabalho.

Durante a fase de obras, o incremento do fluxo viário será decorrente, sobretudo, da circulação de caminhões e demais veículos vinculados às atividades construtivas, o que ocasionará maior intensidade de tráfego nas vias do entorno do empreendimento. Com o objetivo de mitigar os impactos sobre o trânsito local, serão destinadas, no interior do terreno, áreas específicas para manobra, carga e descarga, bem como para o estacionamento dos veículos vinculados à obra. Além disso, está prevista a implantação de sinalização adequada no entorno do empreendimento. Ressalta-se ainda a circulação de veículos de trabalhadores, concentrada, em sua maioria, no período das 08h00 às 18h00, além da demanda por transporte público e/ou serviços de fretamento para o deslocamento dos demais funcionários.

Na fase de operação, o empreendimento contará principalmente com veículos leves destinados ao transporte de funcionários, além de veículos pesados ligados às atividades do local. O estacionamento previsto é de 159 vagas, dimensionadas para a situação de ocupação máxima, considerando a capacidade total de veículos que o empreendimento pode receber. Vale destacar que esses números representam um cenário de demanda máxima, sendo provável que a utilização diária seja menor, devido ao controle dos horários de entrada e saída. Além disso, os funcionários estão distribuídos em turnos de trabalho, evitando a presença simultânea da frota em sua totalidade.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Parte dos colaboradores também se desloca por transporte público ou serviços de fretamento particular, contribuindo para a redução do número médio diário de veículos leves e motocicletas. Para a execução das atividades do empreendimento, estima-se um acréscimo de aproximadamente 50 caminhões por dia na movimentação veicular da área. Como medida mitigadora, e com o objetivo de minimizar possíveis interferências no tráfego local, os caminhões terão sua circulação restrita nos horários de maior pico, evitando o agravamento do fluxo viário na região.

Tabela 11 - Estimativa de fluxo de caminhões

Estimativa de fluxo de caminhões	
Veículo	Estimativa/dia
Caminhões	50

7.5 Equipamentos públicos

7.5.1 Equipamentos educacionais

O empreendimento não se caracteriza como uma atividade de fins residenciais permanentes e, por essa razão, não implicará sobrecarga nos equipamentos comunitários educacionais existentes na região. No entanto, no entorno da área foram identificados apenas equipamentos localizados a distâncias superiores a 1.000 metros, sendo eles: o Colégio Estadual Tarsila do Amaral, situado na Rua Francisco Munõz Madrid, nº 1800, Roseira de São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, a aproximadamente 1.050 metros do empreendimento; o CMEI Professora Irena Ayres Machado, localizado na Rua Miguel Haluch, nº 85, Jurema, São José dos Pinhais – PR, CEP 83070-060, a cerca de 1.100 metros; e o Centro da Juventude de São José dos Pinhais, situado na Rua Leôncio Corrêa, nº 311, São Sebastião, São José dos Pinhais – PR, CEP 83075-298, a uma distância de 3.161 metros.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

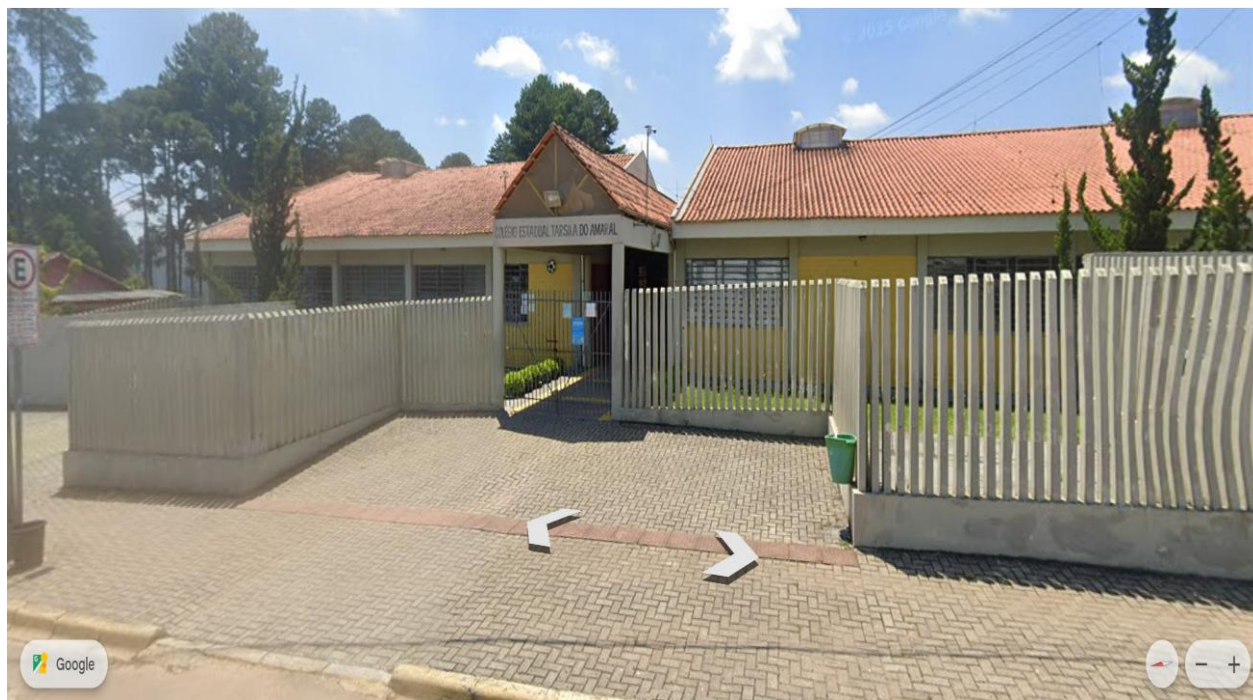
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XXXII - Colégio Estadual Tarsila do Amaral.



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXXIII - CMEI Professora Irena Ayres Machado



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

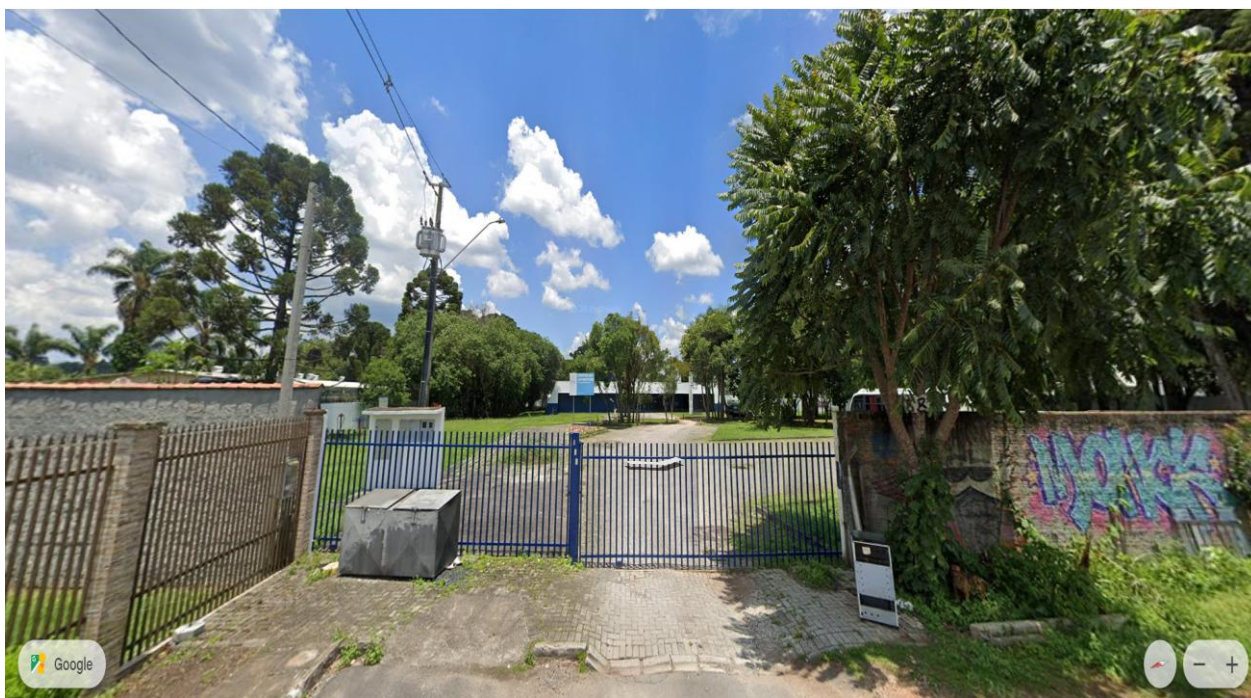
AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXXIV - Centro da Juventude



Fonte: Google Earth (2025).

7.5.2 Equipamentos de saúde

Contudo, é previsto aumento na demanda de utilização dos equipamentos de saúde, devido a possíveis acidentes de trabalho, relacionados à operação de máquinas e/ou transportes, como também ocasionalmente a manifestação de funcionários doentes. O empreendimento não possui equipamento de saúde em suas imediações, porém podem ser citadas três unidades mais próximas: a UPA 24h Afonso Pena, localizada na R. Francisca de Souza Cortês, 460 - Parque da Fonte, a um raio de aproximadamente 5.000 metros; o Hospital e Maternidade São José dos Pinhais, situado na R. Cel. Luiz Victorino Ordine, 1747 - São Pedro, a uma distância de aproximadamente 6.700 metros e o Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas - CAPS AD encontrado na R.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Gen. Catão Mena Barreto Monclaro, 926 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83005-050 a um raio de aproximadamente 6.000 metros do empreendimento.

Figura XXXV - UPA 24h Afonso Pena



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Figura XXXVI - Hospital e Maternidade São José dos Pinhais



Fonte: Google Earth (2025).

Figura XXXVII - Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas - CAPS AD



Fonte: Google Earth (2025).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



7.5.3 Equipamentos de Lazer

Mesmo não havendo sobrecarga populacional nos equipamentos, é possível destacar o equipamento de lazer mais próximos do empreendimento, o Parque Linear do Rio Itaqui, localizado na Rua Guarani, Guatupê, São José dos Pinhais – PR, 83060-076, situado a aproximadamente 2.700 metros;

Figura XXXVIII - Parque Linear do Rio Itaqui



Fonte: Google Earth (2025).



Figura XXXIX - Mapa de Equipamentos Públicos.



Mapa 05: Equipamentos Públicos

Escala gráfica

Elaborado por GreenScape, com base nos dados de satélite Google (2025).

**Estudo de Impacto de Vizinhança
Centro de Distribuição - Galpão
Logístico / Serviço 3**

Rua Paraíso, 1577 - Bairro Roseira de São
Sebastião, São José dos Pinhais/PR



Legenda

- Área do Imóvel
- Centros de ensino
- Parque Linear do Rio Itaqui
- Centro da Juventude SJP

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

8.1 Impactos na fase de obras do empreendimento

Os impactos gerados nesta fase inicial podem gerar interferências no trânsito local, geração de poeira, vazamento de óleo e combustíveis dos veículos com os deslocamentos de caminhões, máquinas e outros veículos para a execução das obras.

Referente ao sistema de drenagem e execução das obras os impactos gerados são escoamento superficial das águas pluviais, geração de efluentes sanitários, contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto, geração de empregos diretos e indiretos.

8.2 Impactos na fase operacional

Na implantação do empreendimento/infraestrutura os impactos gerados no local serão no aumento no volume de esgoto, demanda de rede pública de água, energia elétrica, consumo de telefonia, equipamentos de saúde, aumento da produção de lixo produzido, equipamentos sociais e de lazer.

Referente ao sistema viário, os impactos previstos para a fase de operação estão relacionados ao aumento do fluxo de veículos na região, em função da entrada e saída diária de aproximadamente 50 caminhões e 65 veículos leves. Esse incremento poderá resultar em maior circulação nas vias de acesso ao empreendimento e em elevação da demanda por transporte público nas imediações.

Na fase de operação quanto os aspectos socioeconômicos os impactos gerados no local é a geração de empregos diretos e indiretos, receita tributária e implemento da economia local e estadual devido a geração de tributos,

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



aumento da densidade populacional e valorização imobiliária do entorno próximo.

Referente aos aspectos ambientais os impactos ocasionados é a geração de ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente), movimentação de solo para edificação e elaboração de paisagismo.



9. MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSATÓRIAS

9.1 Medidas tomadas na fase de obras

9.1.1 Controle de ruídos

Será estabelecido horário comercial para a realização de atividades que envolvam elevados níveis de ruído e vibrações, especialmente aquelas decorrentes da movimentação de máquinas e caminhões. Todos os equipamentos e máquinas utilizados deverão estar em bom estado de conservação e, sempre que possível, equipados com silenciadores ou dispositivos redutores de ruído. As atividades serão realizadas exclusivamente no período diurno, em conformidade com as normas vigentes.

Será realizado o monitoramento periódico dos níveis sonoros gerados pela obra, conforme estabelecido na Resolução CONAMA nº 001/1990 e de acordo com a NBR 10.151/2000. Caso sejam identificados níveis de ruído acima dos limites permitidos pela legislação vigente, serão adotadas medidas corretivas e de controle adequadas.

9.1.2 Controle de emissão atmosféricas

Durante a fase de construção, serão implementadas medidas para minimizar as emissões atmosféricas geradas pelas atividades no canteiro de obras, em especial aquelas relacionadas aos Escopos do item 9.1.1 (emissões diretas) e 9.1.3 (emissões indiretas da cadeia de suprimentos), conforme segue.



9.1.3 Controle de emissões na construção

Serão adotadas as seguintes estratégias para mitigar as emissões atmosféricas associadas à construção:

- **Equipamentos de Baixo Impacto:** Utilização de máquinas e equipamentos dotados de motores com tecnologia Euro V ou elétricos, visando à redução de até 30% nas emissões de CO₂ e material particulado durante a execução da obra.
- **Materiais Sustentáveis:** Prioridade para o uso de insumos com menor pegada de carbono, como concreto com adição de 20% de material reciclado e madeira certificada pelo FSC (Forest Stewardship Council), reduzindo as emissões provenientes da cadeia de suprimentos.
- **Controle de Poeira:** Aplicação de técnicas de umidificação de vias e solos expostos, além da cobertura de cargas transportadas com materiais pulverulentos, visando a redução da emissão de partículas inaláveis (PM₁₀ e PM_{2.5}).

9.2 Medidas Mitigadoras para a Fase Operacional

O controle de emissões atmosféricas é essencial para minimizar os impactos ambientais do empreendimento no entorno, conforme exigido pelo **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Com base na metodologia do **GHG Protocol**, que estrutura a contabilização de emissões de gases de efeito estufa (GEE) em Escopos 9.1.1 (emissões diretas), 9.1.2 (emissões indiretas por energia) e 9.1.3 (outras emissões indiretas), este subcapítulo apresenta medidas mitigadoras práticas e mensuráveis para reduzir emissões atmosféricas, melhorar a qualidade do ar e promover a sustentabilidade



urbana. As ações propostas consideram as fases de construção e operação do empreendimento, bem como os impactos no clima e na mobilidade do entorno.

9.2.1 Mobilidade Sustentável

A mitigação das emissões atmosféricas relacionadas ao tráfego gerado pelo empreendimento (em complemento às ações descritas no item 9.1.3) constitui uma prioridade para a melhoria da qualidade do ar e a redução dos impactos no clima urbano. Para tanto, serão adotadas as seguintes medidas:

- **Incentivo ao Transporte Público:** Integração com sistemas de transporte coletivo já existentes, localizados em um raio de até **500 metros** do empreendimento, com o objetivo de reduzir o uso de veículos motorizados individuais e as emissões de **CO₂**, **óxidos de nitrogênio (NO_x)** e **material particulado (PM)**.
- **Infraestrutura para Mobilidade Ativa:** Construção de **ciclovias interligadas à malha urbana**, implantação de **bicicletários dimensionados para atender a, no mínimo, 5% dos usuários** do empreendimento e **calçadas arborizadas** com padrão de **acessibilidade universal**, estimulando deslocamentos sustentáveis, como caminhadas e uso de bicicletas.
- **Gestão de Tráfego:** Elaboração de um **Plano de Logística Urbana** que contemple o escalonamento de **horários para entrada e saída de veículos**, bem como a definição de **rotas otimizadas para transporte de cargas e entregas**, com vistas à redução de congestionamentos e das emissões veiculares associadas.



9.2.2 Eficiência Energética

A redução do consumo energético e a transição para fontes de baixa emissão (Escopo 9.1.2) são fundamentais para diminuir a pegada de carbono do empreendimento. As medidas incluem:

- **Uso de Fontes Renováveis:** Instalação de painéis solares fotovoltaicos para suprir pelo menos 20% da demanda energética do empreendimento, reduzindo emissões associadas à compra de energia elétrica.
- **Equipamentos Eficientes:** Adoção de iluminação LED com certificação Procel A, sistemas de climatização de alta eficiência energética e sensores de presença para otimizar o consumo em áreas comuns.
- **Gestão de Energia:** Implementação de um sistema de monitoramento energético em tempo real, com relatórios mensais para identificar e corrigir desperdícios, visando uma redução de 15% no consumo energético anual.

9.2.3 Gestão Sustentável de Resíduos

A gestão adequada de resíduos reduz emissões de metano (CH₄) e outros poluentes associados à disposição inadequada. As ações propostas são:

- **Coleta Seletiva e Reciclagem:** Implantação de pontos de coleta seletiva no empreendimento, com separação de resíduos recicláveis, orgânicos e rejeitos, garantindo a destinação de pelo menos 50% dos recicláveis para cooperativas locais.



- **Compostagem:** Instalação de uma unidade de compostagem para resíduos orgânicos, com capacidade para processar 100% dos resíduos gerados em áreas comuns, reduzindo emissões de metano em aterros.
- **Logística Reversa:** Parcerias com fornecedores para a logística reversa de materiais como embalagens, garantindo conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

9.2.4 Preservação e Ampliação de Áreas Verdes

A vegetação desempenha um papel crucial na captura de CO₂ e na melhoria da qualidade do ar. As medidas incluem:

- **Plantio de Árvores Nativas:** Plantio de pelo menos 50 árvores nativas no entorno do empreendimento, selecionadas com base no Inventário Florístico Florestal da região, para sequestro de carbono e redução de ilhas de calor urbanas.
- **Cobertura Verde:** Incorporação de telhados verdes em pelo menos 30% da área construída, promovendo isolamento térmico, captura de CO₂ e retenção de água da chuva.
- **Compensação Ambiental:** Implementação de um projeto de reflorestamento em área equivalente a 1,5 vezes as emissões de GEE calculadas no inventário, em parceria com ONGs ou órgãos ambientais locais.

9.2.5 Gestão da Qualidade do Ar

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



A qualidade do ar no entorno será preservada por meio de medidas específicas:

- **Monitoramento Contínuo:** Instalação de uma estação de monitoramento da qualidade do ar no raio de 1km do empreendimento, medindo poluentes como CO, NOx, SOx e PM_{2.5}, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 491/2018.
- **Tecnologias de Controle:** Uso de filtros de partículas e lavadores de gases em eventuais fontes fixas (ex.: geradores ou chaminés), garantindo emissões abaixo dos limites legais.
- **Educação Ambiental:** Campanhas educativas para ocupantes e visitantes, promovendo práticas como caronas solidárias, uso de veículos elétricos e redução do uso de combustíveis fósseis.

9.2.6 Drenagem Urbana Sustentável

A gestão hídrica contribui indiretamente para a redução de emissões ao minimizar impactos climáticos:

- **Pavimentos Permeáveis:** Utilização de pavimentos permeáveis em pelo menos 40% das áreas externas, reduzindo a impermeabilização do solo e os riscos de enchentes.
- **Jardins de Chuva:** Implantação de jardins de chuva para retenção de 80% das águas pluviais, diminuindo a demanda por sistemas de drenagem energointensivos.
- **Captação de Água:** Sistemas de captação e reuso de água da chuva para irrigação e limpeza, reduzindo o consumo energético associado ao tratamento de água (Escopo 2).



9.2.7 Monitoramento e Indicadores

Para garantir a eficácia das medidas, serão adotados os seguintes mecanismos:

- **Indicadores de Desempenho:** Metas de redução de 10% nas emissões de GEE em 5 anos, com indicadores como toneladas de CO₂ e por m² construído ou por ocupante.
- **Inventário Anual:** Atualização anual do inventário de GEE, utilizando a ferramenta do Programa Brasileiro GHG Protocol, com publicação no Registro Público de Emissões.
- **Verificação Externa:** Auditorias anuais por organismos acreditados (ex.: Inmetro) para validar os dados e buscar certificações como o Selo Ouro do GHG Protocol.

9.2.8 Controle de resíduos sólidos

Os resíduos sólidos gerados durante a instalação do empreendimento deverão ser devidamente separados, acondicionados, transportados e destinados de acordo com a legislação vigente. Quando possível, os resíduos serão reciclados e reaproveitados.

A gestão ambiental não deverá ser dissociada das demais atividades, devendo sempre praticar a coleta seletiva do lixo, mantendo as áreas sempre limpas e organizadas.

Na próxima fase do licenciamento, deverá ser protocolado o PGRCC – Programa de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil. Este documento irá estimar as quantidades de resíduos da construção civil a serem



gerados, em que deverão ser separados e destinados para empresas devidamente licenciadas.

9.2.9 Controle de tráfego

Como a inicialização da obra culminará na intensificação do tráfego de veículos, sobretudo de caminhões, tratores e demais equipamentos, será realizada a adequação da sinalização viária dos acessos, com a anuência da prefeitura municipal. Planeja-se implantar um sistema de sinalização de vias de acesso e, durante a fase de obras, será também priorizada a alternância de horários de acesso de máquinas, equipamentos e caminhões com os horários mais utilizados pelos usuários locais das vias de acesso.

Na fase operacional, o empreendimento fará uso de veículos leves para transporte de colaboradores, além de veículos pesados vinculados às atividades do empreendimento. O estacionamento foi dimensionado para 159 vagas, considerando a capacidade máxima de ocupação do local.

É importante destacar que esses números representam um cenário de demanda máxima, sendo que, na prática, a utilização diária tende a ser menor, devido à organização de horários de entrada e saída. Os funcionários trabalham em turnos, evitando que toda a frota esteja presente ao mesmo tempo. Além disso, parte dos colaboradores utiliza transporte público ou fretamento, o que contribui para a redução da quantidade média de veículos leves e motocicletas em circulação diariamente.



9.2.10 Consumo de água e esgoto

Por se tratar de um empreendimento onde haverá compartilhamento de água, ou seja, a infraestrutura a ser implantada deverá contemplar o abastecimento de água e esgoto para o futuro empreendimento **Anexo VI**. Como observado a região do empreendimento já possui infraestrutura de abastecimento de água e esgoto.

9.2.11 Coleta de resíduos sólidos

A Rede de Coleta de Resíduos Sólidos da cidade de São José dos Pinhais já atende a região, o que significa dizer que a coleta no empreendimento está garantida e será realizada de acordo com tabela disponível no site da Prefeitura da cidade.

9.2.12 Consumo de energia elétrica e telefonia

O entorno já é atendido pela rede de abastecimento de energia elétrica (COPEL). Conforme carta de viabilidade técnica da COPEL **Anexo VII**. Realizar as instalações necessárias junto a empresa terceirizada, para obter o atendimento de rede de telefonia no local.

9.2.13 Equipamentos comunitários

Por não se tratar de atividade para fins residenciais permanentes, não haverá sobrecarga da população quanto aos equipamentos comunitários



educacionais. Portanto, haverá apenas um aumento na utilização de equipamentos de saúde, o qual o estabelecimento poderá fornecer planos de saúde aos funcionários, além de poder proporcionar convênios com empresas particulares de emergências médicas.

Conforme base de dados (CNES) São José dos Pinhais possui mais de 100 estabelecimentos de saúde em 2021, sendo eles postos de saúde, unidade básica, hospitais e policlínicas. A maioria dos hospitais do município ficam à menos de 3 km do empreendimento, além de diversas farmácias e ao menos dois Centros de Atenção Psicossocial (CAPS), os quais podem ser utilizados pelos funcionários.

9.2.14 Recomposição paisagística

A área destinada ao empreendimento não apresentará necessidade de supressão de indivíduos arbóreos, uma vez que a área de construção é predominantemente coberta por gramíneas. Dessa forma, não será necessária a derrubada de árvores para a execução das atividades previstas. E posteriormente haverá a execução de um Programa de Recomposição Paisagística na área ao entorno do empreendimento com a finalidade de proporcionar uma paisagem agradável e que valorize a região do empreendimento bem como, no seu interior, com área verde e espécies arbóreas, promovendo um espaço de descanso para os funcionários.

9.2.15 Incentivo à economia local

Durante as obras de implantação do empreendimento prevê-se o aquecimento do mercado local de prestação de serviços (materiais de construção, aluguel de máquinas, transportes diversos, mão de obra, aluguel

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



de imóveis, entre outros). Além disso, durante a ocupação, é previsto um incremento na demanda do consumo de bens e alimentos pelos novos moradores, bem como serviços de engenharia e arquitetura para a construção de residências. Dessa forma, a aquisição de produtos, materiais, equipamentos e mão de obra no município de São José dos Pinhais e nas proximidades do empreendimento, não apenas trará benefício financeiro direto a população local, mas também ajudará o comércio local a regular a oferta de produtos para o futuro aumento da demanda.

9.2.16 Geração de emprego e renda

Ao contrário da fase de implantação, quando os empregos diretos e indiretos gerados são de carácter predominantemente temporário, durante a fase de ocupação do empreendimento, espera-se o incremento no processo de geração de empregos diretos e indiretos em carácter provisório (obras civis) e definitivo (empregados das residências e do próprio empreendimento). Dessa forma, quando haver viabilidade, serão contratados prestadores de serviços e colaboradores locais.

9.2.17 Valorização imobiliária

Com a implantação do Galpão Logístico na região totalmente urbanizada, gerará um aumento do tráfego de pessoas e veículos na região. Com isso, a região irá aumentar a sua valorização, provocando um aumento na procura e venda de terrenos, o que auxiliará ao plano de urbanização dessa área pela prefeitura. De aspectos positivos, pode-se considerar que a implantação do empreendimento vai aumentar a sensação de segurança e o nível de urbanização da área, sem desvalorizar os imóveis da vizinhança.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Além disso, o empreendimento aumentará índices de urbanização, com a implantação de calçadas, logradouros, sinalização das vias de acesso, melhorias em pontos de ônibus próximo e afins em frente aos dois lados de acesso a área. Por fim, trará impactos positivos para a economia, urbanização e segurança da microrregião.

Assim, considera-se que o empreendimento irá gerar uma valorização imobiliária positiva e de baixa magnitude, por conta do seu porte e estimativa de habitantes, quando comparado com a não implantação.

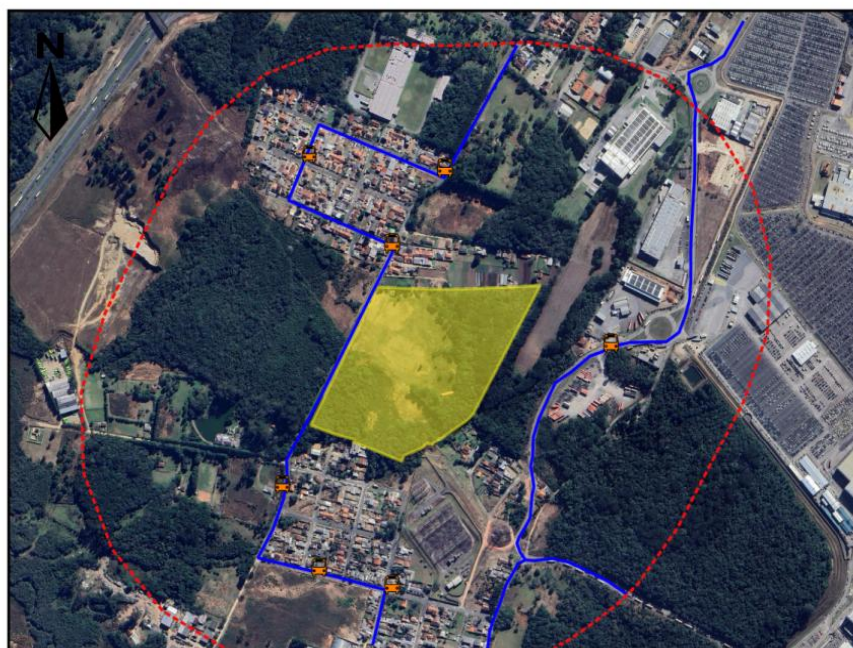
9.2.18 Tráfego e transporte público

Por se tratar de uma atividade de serviços, é possível considerar que a população máxima estimada é de baixa densidade e caracterizada como sendo flutuante, desta forma o tráfego de transportes públicos e a densidade populacional não tornam-se um impacto negativo. Portanto, o empreendimento não irá ocasionar sobrecarga no tráfego local, sendo absorvido pelas vias locais. Estima-se a entrada e saída de aproximadamente 50 caminhões por dia no local, em função das atividades operacionais do empreendimento.

Como demonstrado pela Figura XXXV, há diversos pontos de ônibus em sua extensão e no entorno, e por não se tratar de empreendimento habitacional, a demanda por essa forma de transporte não superará a oferta atual, ainda na figura é apresentada a passagem da Linha de Ônibus, as linhas 125 (TAP/RENAULT) e 153 (PIT BORDA/SANTANA) que possuem 11 pontos de paradas.



Figura XL - Demonstração dos pontos de ônibus próximos à área



**Estudo de Impacto de Vizinhança
Centro de Distribuição - Galpão
Logístico / Serviço 3**

Rua Paraíso, 1577 - Bairro Roseira de São
Sebastião, São José dos Pinhais/PR



Mapa 06: Transporte Coletivo próximo ao empreendimento

Escala gráfica

Elaborado por GreenScape, com base nos dados de satélite Google e IBGE (2025).

Legenda

- AID
- Área do Imóvel
- Pontos de ônibus
- Linhas 125 (TAP/RENAULT) e 153 (PIT BORDA/SANTANA)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



10. MATRIZ DE IMPACTO

Baseando-se na identificação dos impactos que podem ser gerados no empreendimento na fase de construção e operação, dentro da área diretamente afetada (ADA), área de influência direta (AID) e área de influência indireta (AII), junto as medidas mitigatórias foram criada a matriz de impacto classificando os impactos nos seguintes critérios:

- Fase de ocorrência: Indicando em qual das fases acontecerá o impacto, fase de construção e operação.

Abrangência: Indicando a área afetada ADA, AID e AII.

- Meio: Indicando o qual o tipo de efeito terá sobre os meios físico, biótico ou socioeconômico.
- Natureza: Indicando se o impacto é positivo, negativo ou indeterminado.
- Duração: Indica se o impacto é permanente ou temporário.
- Prazo: se refere ao tempo de impacto: curto prazo, médio prazo e longo prazo.
- Medidas mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para redução ou correção dos impactos para potencializar efeitos positivos.



Tabela 12 – Matriz de impacto

Condicionantes		Impactos	Ocorrência		Abrangência			Meio			Natureza			Duração		Prazo		Medidas Mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias.
			Construção	Operação	ADA	AID	All	Físico	Biótico	Socioeconômico	Negativa	Positiva	Indeterminada	Permanente	Temporário	Imediato	Médio Prazo	
Meio Ambiente	Flora	Paisagismo	X			X		X	X			X		X		X		Plantio de árvores nativas entorno do empreendimento
	Solo	Alteração na dinâmica e estrutura do solo	X		X			X					X		X		X	Realização de serviços de movimentação de terra para ajuste e nivelamento do terreno (ações de escavação e aterro), de acordo com o projeto a ser avaliado e autorizado pelo Instituto Água e Terra – IAT e demais órgãos responsáveis.
		Permeabilidade do solo	X		X			X			X		X				X	No mínimo 30% da área global do lote serão reservadas para superfícies permeáveis, tais como espaços ajardinados, áreas verdes ou pavimentações drenantes
	Água	Alteração no sistema de drenagem		X	X			X					X	X			X	Aplicação de pavimentos permeáveis em, no mínimo, 40% das áreas externas; implantação de jardins de chuva capazes de reter 80% das águas pluviais; e utilização de sistemas de captação e reaproveitamento de água da chuva para irrigação e limpeza.
	Ar	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente).	X			X	X	X			X				X	X		Atividades com alto nível de ruído e vibração terão horários definidos de atividade. Máquinas e equipamentos devem estar em bom estado e, quando possível, contar com silenciadores ou dispositivos de redução sonora. Haverá monitoramento periódico do ruído da obra, conforme Resolução CONAMA 001/1990 e NBR 10.151/2000.
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e Permanente para execução das obras).		X		X	X	X			X				X	X		Para reduzir emissões atmosféricas da obra, serão usados equipamentos de baixo impacto (motores Euro V/elétricos), materiais sustentáveis (concreto com reciclados e madeira certificada FSC) e técnicas de controle de poeira (umidificação e cobertura de cargas).
		Emissões atmosféricas	X	X	X	X		X	X		X				X	X		
	Resíduos	Geração de resíduos sólidos	X	X	X			X			X			X	X			A gestão de resíduos incluirá coleta seletiva, compostagem de orgânicos e logística reversa, visando reduzir emissões de metano e poluentes.
		Geração da construção civil	X		X			X			X				X			Programa de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil
	Sociedade	Populacional	Aumento da densidade populacional		X		X				X			X	X			X
Relacionamento com a comunidade local, municipal e regional.			X	X		X				X			X	X			X	Informar a população sobre a obra, seus impactos e potenciais relacionados ao empreendimento.
Paisagem urbana		Alteração da paisagem urbana		X		X		X	X	X		X		X				X
	Uso e ocupação do solo		X		X					X		X		X			X	prestação de serviços, reforça a função da

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR
AJS Participações e Investimentos LTDA
Versão 05: outubro de 2025



11. BENEFÍCIOS ESPERADOS

As medidas propostas asseguram a conformidade com legislações ambientais, como a Resolução CONAMA nº 491/2018 e a Política Nacional de Mudanças Climáticas (Lei nº 12.187/2009), reduzem custos operacionais por meio de eficiência energética e hídrica, e promovem a qualidade de vida no entorno. Além disso, fortalecem a imagem do empreendimento como sustentável, alinhando-se às metas nacionais de redução de emissões (50% até 2030) e contribuindo para um desenvolvimento urbano resiliente e de baixo carbono.



12. CONCLUSÃO

Considerando todas as influências do empreendimento nos aspectos comunitários da vizinhança. Considerando as influências diretas e indiretas aos meios físico, biótico e socioeconômico da área. Considerando as propostas de programas ambientais. Considerando todos os impactos positivos gerados pelo empreendimento, principalmente nos aspectos socioeconômicos da região. Conclui-se que o conjunto de ações mitigadoras e compensatórias apresentadas, alinhadas aos impactos positivos gerados pelo empreendimento, o torna viável, sendo, portanto, benéfico à comunidade diretamente atingida, diretamente influenciada, indiretamente influenciada, ao município e ao meio ambiente.



13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente documento refere-se ao Estudo de Impacto de Vizinhança, procedimento necessário para obtenção de licenças ambientais na cidade de São José dos Pinhais - PR, o qual trata de forma parcialmente corretiva os impactos gerados pelo empreendimento. Foi verificado que na fase de implantação os impactos gerados são mínimos para a ocupação futura, que dentre os pontos levantados destaca-se o tráfego local e geração de ruídos, porém, o tráfego local será absorvido pelo sistema viário da região, cujas vias do entorno possuem porte, condições e infraestrutura de absorver o fluxo de veículos.

Por ser um empreendimento com atividade terceiras não poluidoras, a questão de adensamento populacional não pode ser considerada ponto negativo, uma vez que os usuários são caracterizados como flutuantes.

Pode-se concluir que o empreendimento atende as exigências e índices previstos pelas legislações municipais e estaduais vigentes, por estar localizada em um setor com possibilidade de implantação de empreendimentos do ramo de atividade de comércio e prestação de serviços e contribuir com a economia local. Assim sendo, encaminha-se este relatório para análise e considerações da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais. Com a finalidade de encerrar a área, fica disposto neste caput que o proprietário se mostra disponível para realização das mitigações necessárias, visando a menor intervenção possível nesta área.

Alexandre Fernando Kniazewski Schmidt
Elaboração do Estudo
Representante Legal (Vide Procuração Anexo X)



14. REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001.

GOOGLE. **Google Earth.** [S.l.]: Google, 2025. Disponível em: <<https://earth.google.com/>>. Acesso em: 7 out. 2025.

INSTITUTO ÁGUA E TERRA (IAT-PR). **Mapas e Dados Espaciais.** Curitiba: IAT-PR, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Mapas-e-Dados-Espaciais>>. Acesso em: 7 out. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Malha Municipal / Malhas Territoriais.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html>>. Acesso em: 8 out. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Lei Complementar nº 107/2016 e alterações.** São José dos Pinhais: Prefeitura, 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Instrução Normativa nº 02/2023 da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU).** São José dos Pinhais: SMU, 2023.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (GeoSJP). **[Título do dataset / camada explorada].** São José dos Pinhais: GeoSJP, [s.d.]. Disponível em: <<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/datasets/02bc5f5bbc134cd4912d7a1d440e6d9d/explore?layer=34>>. Acesso em: 9 out. 2025.



15. DOCUMENTOS ANEXOS

Anexo I - Requerimento CMPDU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito divinfra@sjp.pr.gov.br Telefone: (41) 3381-6915/6635			
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - USO HABITACIONAL			
Empreendimento	CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL/HORIZONTAL - UNIDADES Endereço: Rua Paraiso, nº 1577 - Bairro Roseira de São Sebastião - CEP 83.325-060 Indicação Fiscal: 1.356.300.160.000 Matrícula: 31.355 - 1º CRI		
Empreendedor	AJS Participações e Investimentos Ltda 57.548.701/0001-87 Representante Legal: Sergio Santini Endereço: Rua Ibaity, 305 - Bairro Emiliano Pernetá - Pinhais/PR - CEP 83325-060 Contato:		
Proprietário do Imóvel	AJS Participações e Investimentos Ltda		
Responsável Técnico	ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT Engenheiro Florestal CREA/PR 19.3030/D ELKS Engenharia Florestal E Ambiental LTDA 42.963.783/0001-59 Contato: (41) 92000-3321 / elksengenharia@gmail.com		
Caracterização do Empreendimento	Uso(s):	SERVIÇO 3 – ARMAZENAMENTO/ DEPÓSITO GERAL, TRANSPORTADORA E SERVIÇOS DE LOGÍSTICA EM GERAL. Atividade Secundária Não Poluidora	
	Área do imóvel:	114.985 m²	Área total construída 7.761,14 m²
	Área a ser ampliada: (se for o caso)	0.000,00 m²	Área a ser regularizada: (se for o caso)
	Número de pavimentos:	02 Pavimentos	Número de unidades: 01 Barracão (4 logradouros)
Informações urbanísticas e ambientais	Zoneamento:	ZIS2 [Conforme Lei Complementar nº 107/2016 e alterações e Lei Municipal nº 29/2000 e alterações]	
	Diretrizes Viárias:	Acesso viário facilitado; sem diretrizes metropolitanas incidentes informadas	
	Densidade habitacional permitida no zoneamento	N/A (uso não residencial)	Densidade habitacional do empreendimento N/A (uso não residencial)
	Área de Proteção Permanente?	Não (Área de projeção do empreendimento)	Haverá supressão vegetal? Não
	Área de Manancial? (Decreto Estadual 10.499/2022)	Sim	Cone de aproximação ou área de ruído aeroportuário? Não
Demandas geradas pelo empreendimento	Número de veículos leves (frota/dia)	[15 veículos/dia]	
	Equipamento público de educação*	[xx,xx m² de sala de aula] - N/A	
	Equipamento público de saúde*	[xx,xx m² de Unidade Básica de Saúde - UBS] - N/A	
Outras Informações			

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDX72-QPVGQ-U2CLU-USLJD>

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1669 - FONE 282-4270
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF 002447759-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 31.355

FICHA

-01-

RUBRICA

IMÓVEL: - O lote de terras de lavoura, com a área de 4,5 alqueires, situado no lugar denominado CHARQUINHO, da Colônia Ten. Coronel Acioli, neste Município e comarca, contendo uma casa de madeira coberta com telhas e demais benfeitorias, existentes e cercada de arame farpado, limitando-se por um lado com terras de Aquiles S. Garbi, por outro lado com Herdeiros de Jeronimo Bertoni e com os vendedores e, ainda por um valo antigo em linha reta até um marco no fundo; nos fundos com terras de Jocelim de Chaves e João Percegon e pela frente com a Estrada de Charquinho. Apresentaram o Certificado de Cadastro do INCRA nº 701.149.274.267-5, área total 10,9 ha., fração min. de parcelamento 2,0 ha mod. fiscal 12,0 nº de mod. fiscais 0,74 devidamente quitado o ano de 1.985. **PROPRIETÁRIA:** - ROSINA VEIGA LOPES, brasileira, - viúva, do lar, portadora da C.I.55.876-Pr., e inscrito no CPF/MF sob nº 000.405.259-53, residente e domiciliada em Curitiba-Pr., à rua Visconde de Nacar nº 1.388, ap.21. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado neste Cartório sob nº 48.000, às fls.107 do livro 3-U, em data de 26/07/68. São José dos Pinhais, 10 de junho de 1.986. **Assinatura Oficial.**

R.1-31.355: - Pela escritura lavrada nas notas do 3º Tabelião de Curitiba-Pr., em 27 de janeiro de 1.986, às fls.52 do livro 503, a proprietária acima qualificada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula à **ANTONIO DE SOUZA MELLO NETTO**, brasileiro, engenheiro civil, separado judicialmente, portador da C.I.298.210-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 000.421.299-15, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., à rua Dr. Goulin nº 901, ap.101, pela quantia de R\$29.972.854 sem condições. Obs:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de R\$36.000.000 conforme talão nº 4.114/85, datado de 30/12/85. São José dos Pinhais, 10 de junho de 1.986. **Assinatura Oficial.**

R.2-31.355: - Pela escritura pública de Servidão de Passagem, lavrada nas notas do 8º Tabelião de Curitiba, em data de 15 de Setembro de 1987, às fls.011/014, do livro 285-N, **ANTONIO DE SOUZA MELLO NETTO**, já qualificado, CONSTITUE em favor da **COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL**, Sociedade de Economia Mista, com sede em Curitiba-Pr., à Rua Coronel Dulcídio nº 800, inscrita no CGC/MF 76.483.817/0001-20, devidamente representada por **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM** para as linhas de transmissão de energia elétrica, situadas entre LT'S-GPS-UBERABA e UBERABA-UMBARÁ numa faixa de 51,50 metros de largura, cuja área foi declarada de Utilidade Pública para fins de Instituição de Servidão Administrativa pelos Decretos Estaduais nrs.1731 de 01-04-1976 e 4067 de 08-08-1973, compreendendo uma área com as seguintes características:- A poligonal tem início no marco 0º-PF situado no limite da faixa de segurança da LT GPS-URB (230 KV) na cerca de divisa com a rua Coronel Acioli, que confronta com o loteamento Jardim Guarani. Parte com o rumo 21º59'SE, percorre 305,50 metros pelo limite da faixa de segurança da LT GPS-URB (230 KV), confrontando com área da mesma propriedade, até o marco 1. Do marco 1, segue 54,50 metros aproximadamente por um córrego, sentido à jusante, que faz divisa com o loteamento Jardim Santa Ana, até o marco 2. No rumo 21º59'NO avança =

SEQUE NO VERSO

CNM 079970.2.0031355-34

onr

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

31.355

MATRÍCULA Nº

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.onr.org.br/validaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: UHGS63
Consulta disponível por 30 dias

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDX72-QPVGQ-U2CLU-UJSLJD>

CONTINUAÇÃO
265,50 metros, pelo limite da faixa de segurança da LIT UBR-UMB (230 KV), confrontando com área da mesma propriedade, até o marco 3. Finalmente com o rumo 42°01'NE, após 57,30 metros, pela cerca de divisa com a Rua Coronel Acioly, que confronta com o loteamento Guarani, incide no marco 4-O=PP, com uma área de 14.908,00 m². - A Servidão retro é constituída em troca do pagamento da importância de Cz\$-75.141,00 paga no ato da assinatura da escritura, e com as demais condições constantes da referida escritura. - São José dos Pinhais, 05 de Outubro de 1987. O Oficial.

AV.3-31.355 - Protocolo nº 064.939 de 20.01.2000. De conformidade com o Mandado, expedido nos autos nº 264/99 de Retificação de Área, assinado pela Dr^a Vanessa de Souza Camargo-Juiza Substituta da Vara de Registros Públicos desta Comarca, em 04.01.2000. Sentença datada de 20.11.99, que fica arquivado em Cartório (Arquivo de Mandados), -FAZ-SE a presente averbação para constar corretamente a área do imóvel, suas medidas e confrontações que são as seguintes: A poligonal tem início no marco O=PP, situado no canto da cerca de arame farpado, divisa da Estrada de Charquinho e do terreno de propriedade do espólio de Júlio Possebon. Parte com o rumo 75°29'17"SE, percorre 375,57 metros, pela cerca de arame farpado, em divisa com terreno de propriedade do espólio de Júlio Possebon, até o marco 01. No rumo 47°00'50"SO, continua 298,99 metros, pela cerca de arame farpado, em divisa com terreno de propriedade de Edivine Hallu, até o marco 02. Do marco 02, segue pelo córrego, sentido à jusante, nos seguintes rumos e distâncias: 39°47'28"SO, 15,50 metros; 75°02'58"SO, 25,08 metros; 69°31'06"SO, 47,81 metros; 44°28'14"SO, 19,90 metros; 68°32'35"SO, 10,50 metros; 51°38'08"NO, 11,50 metros; 70°46'09"SO, 5,01 metros; 64°00'56"NO, 11,91 metros; 64°50'40"SO, 14,00 metros; 82°49'23"SO, 42,58 metros; 37°24'49"SO, 12,85 metros, confrontando com terrenos de Edivine Hallu, Pedro Antônio de Chaves, com os lotes 01 a 06 da quadra 14, do Loteamento Jardim Santana, de propriedade de Miguel Palhano da Luz, com os lotes 07 a 09 da quadra 14, do Loteamento Jardim Santana, de propriedade da Companhia Paranaense de Energia COPEL e com os lotes 10 e 11 da quadra 07, do Loteamento Jardim Santana, de propriedade de Fernando Macedo Guimarães, respectivamente, até o marco 13. Com o rumo 53°42'48"NO, prossegue 211,95 metros, pela cerca de arame farpado, em divisa com os lotes 01 e 10 da quadra 07, do Loteamento Jardim Santana, de propriedade de Fernando Macedo Guimarães; com os lotes 01 e 11 da quadra 06, do loteamento Jardim Satana, de propriedade de José Félix Ferreira e Embralotes Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente; com os lotes 01 e 06 da quadra 01, do Loteamento Jardim Santana, de propriedade de Vera Maria Hanssem, até o marco 14. Finalmente, no rumo 42°23'17"NE, após 320,12 metros, pela cerca de arame farpado, divisa da "Estrada de Charquinho", incide no marco 15-O=PP. A poligonal descrita envolve a área de 4,75 alqueires, ou seja 114.984,96 m². Custas-VRC 60 = R\$4,50. São José dos Pinhais, 03 de Fevereiro de 2000. - Oficial.

AV.4-31.355 - Protocolo nº 111.158 de 12/06/2009. Conforme requerimento datado de 29 de abril de 2009 com firma reconhecida e demais documentos que ficam arquivados em Cartório, (arquivo de requerimento) - FAZ-SE a presente averbação para constar que: com a reestruturação societária da Companhia Paranaense de Energia-Copel com a consequente transferência das concessões, bens, instalações, direitos e obrigações para as subsidiárias integrais. Em decorrência destas reestruturações a Servidão constante do R.2 retro, passou a pertencer a passivos, em decorrência a servidão constante do R.2 retro, pertence a **COPEL GERACÃO E TRANSMISSÃO S.A.** inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.370.282/0001-70, com sede à rua José Izidoro Biazetto, nº 158, Bloco A, bairro Mossungué, em Curitiba-Pr. Custas-VRC 630 =R\$66,15. São José dos Pinhais, 15 de junho de 2009. - Oficial Designada.

AV.5-31.355 - Protocolo 226.217 de 08/04/2021 - **DADOS DO IMÓVEL** - Nos termos do Continua na folha 2

SEQUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.onr.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: UHGS63
Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0031355-34

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDX72-QPVGQ-U2CLU-UJSLJD>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA

31.355 / 2

artigo 212 da Lei 6.015/73, do INCRA/CCIR, ITR, CAR, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado: a) INCRA/2020 sob nº 701.149.274.267-5; Denominação do imóvel rural - Chacara Toti; Localização - Rua Paraíso Sn Guatupê; Detentor - Antonio de Souza Mello Netto; Nacionalidade - Brasileira; Área total - 11,4984 (ha); Módulo rural: 18,3414 (ha); b) NIRF - 3.595.482-5; c) CAR: PR-4125506-B5F590D4DAB6488CACF6339B9C886350, situação: ativo. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de maio de 2021. Oficial.- (DB) 1811235AVAA0000000682921K

AV-6-31.355 - Protocolo 226.217 de 08/04/2021 - **ÓBITO** - Nos termos do título constante do R.7-31.355, e documento comprobatório, aqui arquivados, faço constar o óbito de **ANTONIO DE SOUZA MELLO NETTO**, ocorrido em 09/05/2005. Emol.: R\$ 68,36 VRC-315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 3,4180. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de maio de 2021. Oficial.- (DB) 1811235AVAA00000006830211

R.7-31.355 - Protocolo 226.217 de 08/04/2021 - **PARTILHA/DIREITO SUCESSÓRIO** - Nos termos do Formal de Partilha datado de 13/06/2016, extraído dos autos nº 36522/0000, sentença transitada em julgado em 12/03/2010, proferida pelo Dr. Antônio Domingos Ramina Junior - Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Curitiba-PR, faço constar que por falecimento de ANTONIO DE SOUZA MELLO NETTO, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PARTILHADO** às herdeiras: 1) **ANGELA DE SOUZA MELLO SANT'ANNA**, brasileira, advogada, portadora da CI 4.126.615-5 SSP/PR e CI profissional 23.646 OAB/PR, inscrita no CPF/MF 898.763.189-34, residente e domiciliada na Rua Lagoa das Graças, 120, Rio de Janeiro-RJ, casada sob o regime da separação total de bens, em 19/09/2003, com JOÃO CARLOS DE ALMEIDA E SILVA SANT'ANNA; 2) **FERNANDA DE SOUZA MELLO**, brasileira, solteira, jornalista profissional, portadora da CI 4.130.238-0 SSP/PR e CI profissional 3338 FENAJ/PR, inscrita no CPF/MF 997.046.179-68, residente e domiciliada na Rua Constante Ramos, 82, ap 601, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ. **OBS.: Coube à cada uma, uma fração ideal de 50%.** Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais)**. ITCMD - recolhido conforme consta nos autos. Isento do recolhimento do Funrejus nos termos do art.3º, VII, "b", item 8, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998. CCIR 2020; Certidão negativa de débitos do imóvel rural nº 8F1C.F233-2AAC.7DF2, emitida em 03/05/2021, válida até 30/10/2021. CAR nº PR-4125506-B5F590D4DAB6488CACF6339B9C886350, situação: ativo. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: b933.e0a4.476a.f66b.b1a7.d9a1.aae0.a7a3.bf45.8c88. Emitida a DOI. Dou fé. Emol.: R\$ 935,70 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 18,440. Fundep: R\$ 46,7850. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de maio de 2021. Oficial.- (DB) 1811235MJAA0000000126821M

AV-8-31.355 - Protocolo 275.687 de 23/10/2024 - **PACTO ANTENUPCIAL** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, faço constar que o pacto antenupcial de **ANGELA DE SOUZA MELLO** e **JOÃO CARLOS DE ALMEIDA E SILVA SANT'ANNA**, casados sob o regime da separação total de bens, celebrado em 19/09/2003, encontra-se registrado sob nº **6.868**, Registro Auxiliar do 5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Emolumentos: R\$ 5,54 VRC 20,00. ISS: R\$ 0,1108. Funrejus 25%: R\$ 1,38. Fundep: R\$ 0,2770. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2024. Oficial/Esc.- (IO) SFRI1.eEfs7.RN9jp-YuoA3.1123q

AV-9-31.355 - Protocolo 275.687 de 23/10/2024 - **ESTADO CIVIL/DIVÓRCIO** - Nos termos do requerimento datado de 30/09/2024 e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar a alteração do estado civil de **ANGELA DE SOUZA MELLO SANT'ANNA** e **JOÃO CARLOS DE ALMEIDA E SILVA SANT'ANNA** para **divorciados**. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2024. Oficial/Esc.- (IO) SFRI2.85f7v.sXj9d-obcct.1123q

AV-10-31.355 - Protocolo 275.687 de 23/10/2024 - **DIVÓRCIO/ALTERAÇÃO DE NOME** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e documento comprobatório aqui arquivado, faço constar que em virtude do divórcio, **ANGELA DE SOUZA MELLO SANT'ANNA** passou a assinar **ANGELA DE SOUZA MELLO**. Emolumentos: R\$ 16,62 VRC 60,00. ISS: R\$ 0,3324. Funrejus 25%: R\$ 4,16. Continua no verso

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: UHGS63
Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0031355-34

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição - Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



CONTINUAÇÃO

Fundep: R\$ 0,8310. Selo: R\$ 1,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2024.

Oficial/Esc.- (IO) SFR11.eERs7.RN9jp-QuOA3.1123q

Valide aqui
este documento

R.11-31.355 - Protocolo 278.203 de 27/12/2024 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada em 04/12/2024, às fls. 31/34, do Livro 1484-E, do 4º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, ANGELA DE SOUZA MELLO e FERNANDA DE SOUZA MELLO, já qualificadas, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF 57.548.701/0001-87, com sede e foro na Rua Ibaiti, 305, Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 5.280.000,00 (cinco milhões, duzentos e oitenta mil reais).** **FORMA DE PAGAMENTO:** a) 2.280.000,00, já pagos; b) 3.000.000,00, a ser pago em 2 (duas) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.500.000,00 cada uma a primeira com vencimento no dia 03/01/2025 e a segunda com vencimento no dia 03/02/2025. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA**. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: mtn5175amj - ayrkdqnpjw6. CCIR 2024; CAR nº PR-4125506-B5F590D4DAB6488CACF6339B9C886350. Situação: ativo. ITBI recolhido no valor de R\$ 105.600,00, em 23/12/2024, conforme guia 111001/2024. Funrejus recolhido no valor de R\$ 7.438,02, em 04/12/2024, conforme guia 14000000011111584-7. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 23.888,4. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de fevereiro de 2025. _____
Oficial/Esc.- (IO) SFR12.w5VLv. mcjcN-m5jeO.1123q



1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 05 de fevereiro de 2025. 15:28:02h

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDX72-QPVGQ-U2CLU-UJSLJD>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ri.org.br/confirmAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: UHGS63
Consulta disponível por 30 dias

CNM 079970.2.0031355-34

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



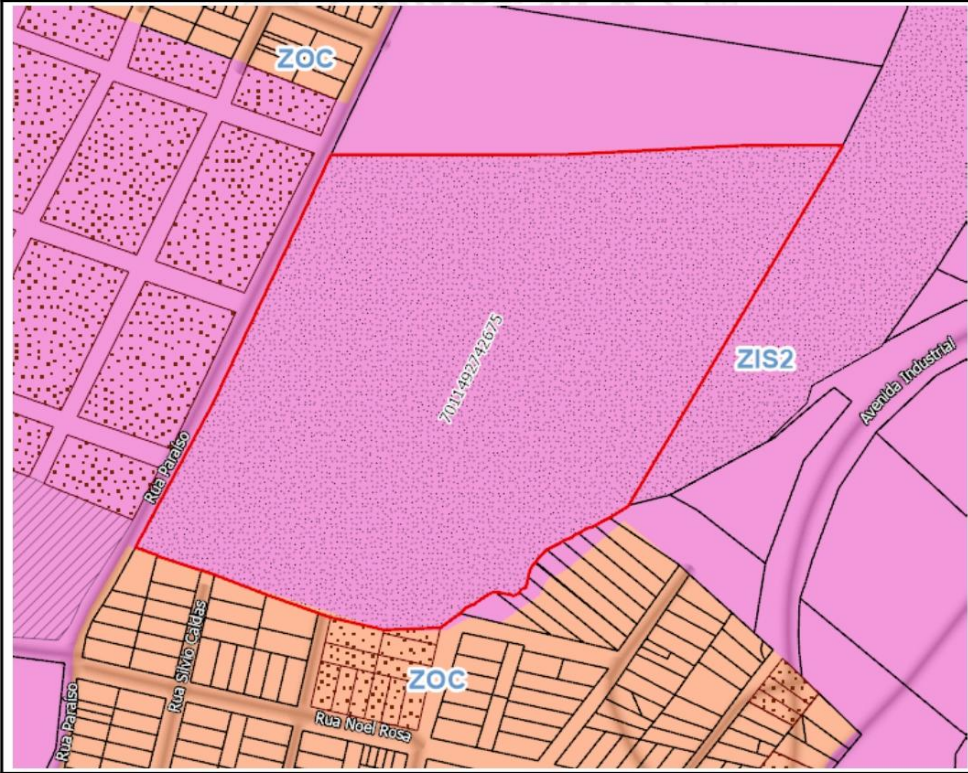
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5	Data: 03/02/2025
CONSULTA AMARELA	
Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.	
	
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	
Sem informação	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5

Data: 03/02/2025

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

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)

Página 2/6

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5

Data: 03/02/2025

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

Página 3/6

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5

Data: 03/02/2025

Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do 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 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

Página 4/6

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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

CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5

Data: 03/02/2025

DIRETRIZES VIÁRIAS

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

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.

Página 5/6

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

CCIR / INCRA: 701.149.274.267-5

Data: 03/02/2025

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

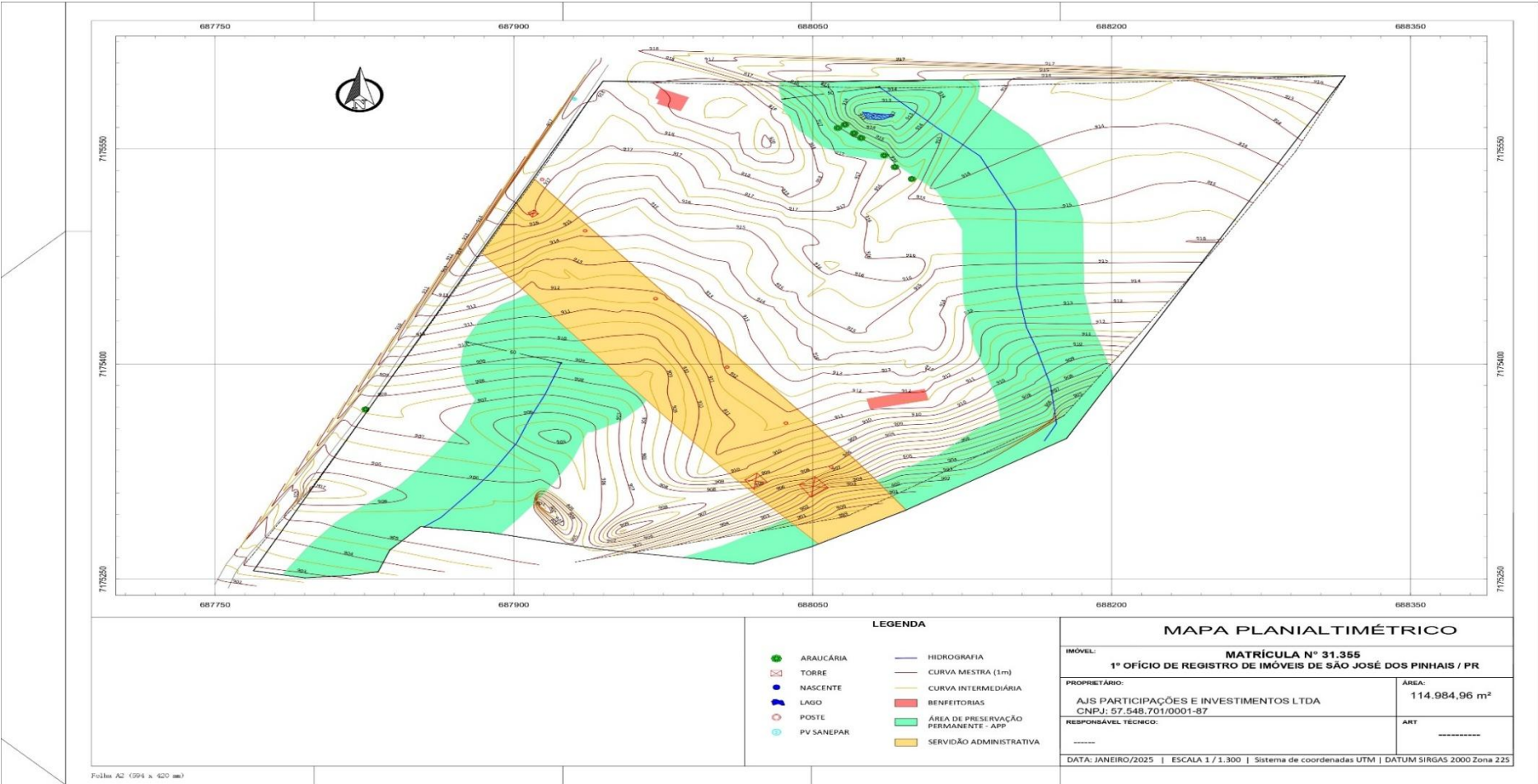
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

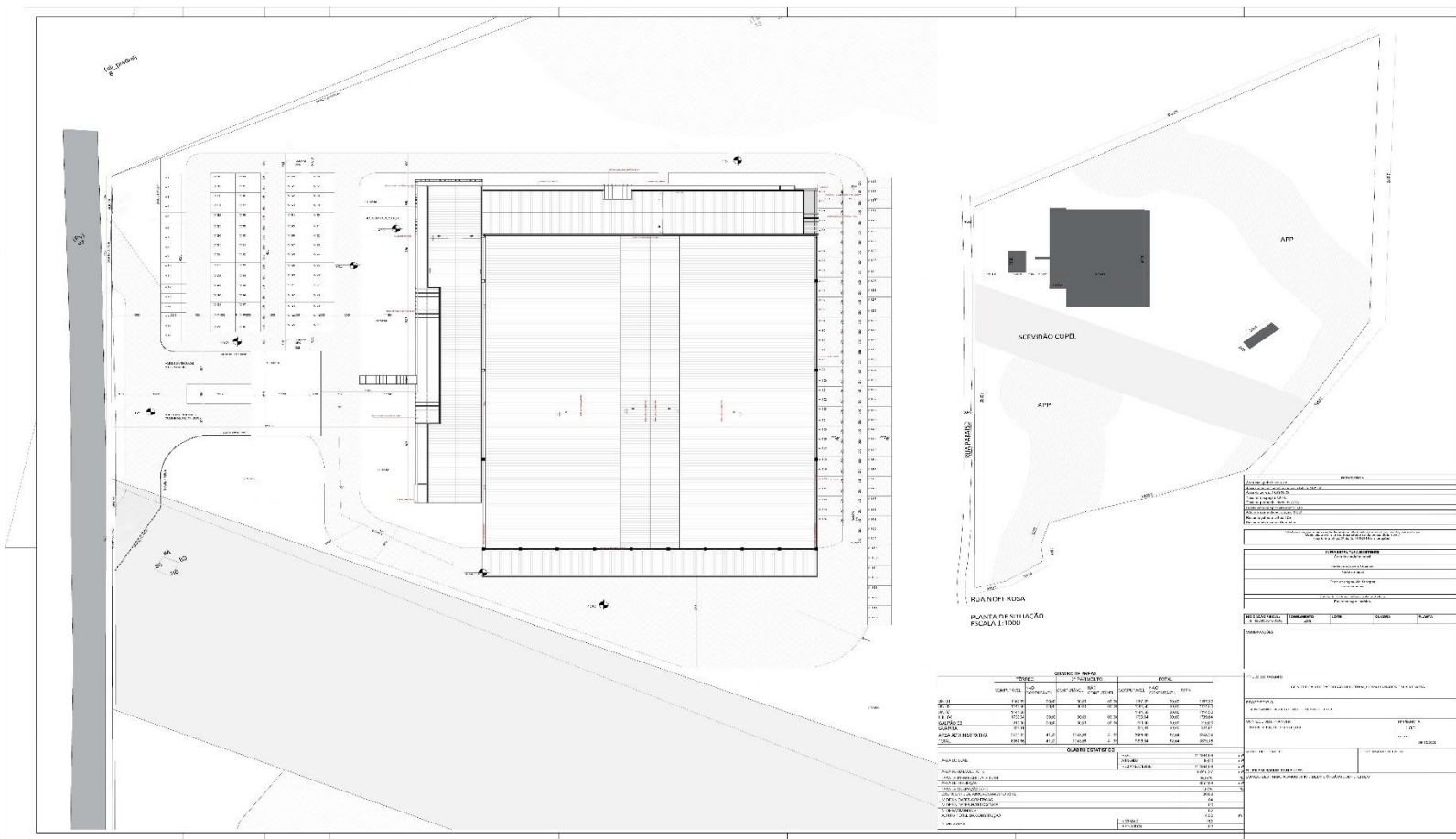
Versão 05: outubro de 2025



Anexo IV – Plano Planialtimétrico



Anexo V – Projeto arquitetônico



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

CARTA RESPOSTA AO ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO			 PROTÓCOLO Hs. 14 Mov. 13 GOV. DO ESTADO	
A Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, com base no Manual de Projetos Hidrossanitários e demais legislação ambiental e normas, emite a presente Carta Resposta ao Atendimento com Rede de Distribuição de Água e Esgotamento Sanitário.				
01 CONTROLE				
PROTOCOLO 24.339.228-4		VALIDADE 30/08/2026		
02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO				
Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF) AJS Participações e Investimentos LTDA		CNPJ (PJ) / CPF (PF) 57.548.701/0001-87		
03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
Empreendimento Barracão Comercial				
Categoria do empreendimento Comercial				
Endereço Rua Paraíso		Nº Predial 1577		
Município São José dos Pinhais		Bairro Roseira de São Sebastião		
Número de Lotes 01	Número de Economias 01	Número de Pavimentos 02		
Este empreendimento se enquadra no item 2. do Manual de Projeto Hidrossanitário sendo necessária a liberação do projeto pela Sanepar.				
04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA				
Há possibilidade de atendimento com necessidade de ampliação de rede de distribuição de água, com extensão e diâmetro informados ao lado. A extensão aproximada e diâmetro indicado poderão sofrer alterações no decorrer da análise do projeto.			Extensão Aproximada (m) 330 metros	Diâmetro (DN) 50
Obs.: Os custos das expansões de redes serão às expensas do empreendedor, respeitando o disposto no art. 57 do regulamento do serviço de água e esgoto no Paraná (Resolução 003/2020 Agepar). O orçamento das expansões por SAR, deve ser solicitado nas centrais de atendimento ao público.				
05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA				
Endereço da ligação do empreendimento: Rua Paraíso	Material / Diâmetro: PVC DN50	Cota topográfica: A ser confirmada em projeto		
Pressão mínima (mca) 10	Pressão máxima (mca) 50			
Endereço do ponto de interligação Rua Paraíso, próximo à esquina da Rua Noel Rosa, com interligação em rede existente DN75				
Observação: O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial. É proibido a conexão nas tubulações hidráulicas que alimentam os reservatórios, sejam cisternas ou reservatório superior, de outras fontes de água não procedente da rede de distribuição da Sanepar. É de inteira responsabilidade do usuário a interligação de outras fontes com os reservatórios. Conforme Art. 31 da Res. 003/2020 AGEPAR, toda edificação urbana provisória ou permanente que esteja em uso e situada em logradouro público que disponha de redes públicas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário deverá ser ligada a elas, de acordo com o disposto no artigo 45 da Lei Federal nº 11.445/2007, respeitadas as exigências técnicas do prestador de serviços, inclusive quando da existência de fontes alternativas de abastecimento de água. Ainda conforme Resolução AGEPAR 003/2020, Art. 56. O abastecimento de água e o esgotamento sanitário empreendimento obedecerão às seguintes modalidades: sistema independente, quando não há rede disponível, cabendo aos proprietários das edificações do empreendimento a implantação, a operação, a conservação e a manutenção da solução individual; e abastecimento de água e esgotamento sanitário pelo prestador cabendo aos proprietários a operação, a conservação e a manutenção das instalações internas, e cabendo ao prestador de serviços a operação, a conservação e a manutenção das instalações hidrossanitárias interna do empreendimento que foram devidamente doados ou cedidos ao prestador de serviços, e que passaram a integrar as redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.				
06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO				
Há possibilidade de atendimento sem a necessidade de ampliação . Existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, implantada no passeio para atender o empreendimento.			Diâmetro (DN) 150	
Observação: A confirmação do escoamento por gravidade do esgoto doméstico somente será possível com o fornecimento das cotas de saída de esgoto do empreendimento. O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial. É obrigatório a implantação de caixas de gordura, conforme Norma Técnica ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução).				
07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO				
Local da ligação do empreendimento: Rua Paraíso	Cota topográfica do local da ligação A ser confirmada em projeto	Profundidade da rede no ponto da ligação (m): A ser confirmada em projeto		
08 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES				
- Este documento é válido por 01 ano, a partir desta data. Se nesse período, o empreendedor não apresentar Projeto Hidrossanitário à Sanepar, será necessário solicitar atualização de estudo de viabilidade técnica. - Este documento não possui rasuras. - Para mais informações, acesse o site www.sanepar.com.br, e selecione o menu PROJETO HIDROSSANITÁRIO ou ligue 0800-200-0115.				
Local e data: Curitiba, 29 de agosto de 2025				
Responsável pela análise <i>Assinado eletronicamente</i> Rosa Maria Dório GEML	Engenheira Civil <i>Assinado eletronicamente</i> Neile Cristina Andraos GEML	Coordenadora <i>Assinado eletronicamente</i> Patricia Paetzholt Barcelos Paludo GEML	Gerente <i>Assinado eletronicamente</i> Ernani José Ramme GEML	

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Documento: **24.339.2284_barracao_com_1un.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Ermani Jose Ramme (XXX.263.429-XX)** em 01/09/2025 08:42 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 01/09/2025 10:09 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos (XXX.948.689-XX)** em 01/09/2025 13:41 Local: SANEPAR/11724.

Assinatura Simples realizada por: **Rosa Maria Diorio (XXX.764.318-XX)** em 01/09/2025 08:24 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **24.339.228-4** por: **Rosa Maria Diorio** em: 01/09/2025 08:24.



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
3b5debe98ab06970a4aa2905245f3a4a.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Anexo VII – Carta de viabilidade Copel

Página: 1 de 1



Protocolo: 01.20259912891517
Curitiba, 23 de Julho de 2025.

AJS PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA

CEP:

VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL

Em atendimento à sua solicitação, comunicamos que há viabilidade técnica/operacional para implantação de rede de energia elétrica no empreendimento abaixo identificado:

Empreendimento	AJS PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA	Ofício:
Local	RUA PARAISO Nº 1577 CEP 83070165	
Município	SAO JOSE DOS PINHAIS	Unidades: 1

Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo do empreendimento, devidamente aprovado por órgão competente.

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

Atenciosamente,

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

Recebido em ____/____/____

ST PROJETO SÃO JOSÉ PINHAIS - CEP - CURITIBA - PR - Fone:

www.copel.com

Documento aprovado eletronicamente pela parte Copel Distribuição SA, Workflow 250231094 em 23.07.2025 - Por MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



INFORMAÇÃO Nº: 250/2025

Curitiba, 24 de JULHO de 2025

Assunto: Informa Cota de Inundação localizado na Rua Noel Rosa, s/n, no Bairro Roseira de São Sebastião, no município de São José dos Pinhais - PR.

Protocolo nº: 24.356.426-3 Matrícula nº : 31.355

Interessado: ALEXANDRE FERNANDO SCHMIDT

Prezado Senhor,

Em atenção ao solicitado no protocolo acima, relativo à cota de inundação no ponto indicado, em anexo, no município de São José dos Pinhais - PR, Bacia Hidrográfica do Rio Pequeno, temos as seguintes informações:

1. As informações aqui prestadas tem suporte técnico no PDDr – Plano Diretor de Drenagem para a bacia do Alto Iguaçu.
2. De acordo com o Projeto de Controle de Cheias, o lote localiza-se na Bacia Hidrográfica do Rio Pequeno, conforme Volume 4 -Tomo 4.06, Planta D42NOB, o lote em questão, o PDDr não indica ocorrências de mancha de inundação para tempo de recorrência de 25 anos.
3. Para fins de aprovação do município, o empreendedor deverá apresentar o projeto de drenagem do empreendimento.
4. É oportuno salientar que as áreas de risco não devem receber aterramento para superar a cota indicada, sob pena de agravar as cheias no entorno do empreendimento.
5. Esta informação indica apenas os níveis das cheias, devendo o empreendedor atender as demais questões ambientais.

Rua Engenheiro Rebouças, 1206 | Rebouças | Curitiba/PR | CEP 80215.100

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 25/07/2025 15:57 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS. Inserido ao protocolo **24.356.426-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 25/07/2025 15:57. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **3a82978b02eaddb025bc368e15afdd5c**.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



**INSTITUTO
ÁGUA E TERRA**

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E DO TURISMO



6. O projeto deverá prever que qualquer interferência no rio que altere sua vazão e/ou a qualidades da água, deverá ser submetido ao processo de Outorga.

HYZIR BACOVIS JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
INSTITUTO ÁGUA E TERRA

Recebido: _____

Assinatura: _____

Rua Engenheiro Rebouças, 1206 | Rebouças | Curitiba/PR | CEP 80215.100

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 25/07/2025 15:57 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS. Inserido ao protocolo **24.356.426-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 25/07/2025 15:57. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **3a82978b02eaddb025bc368e15afdd5c**.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Documento: **INFORMACAO_250_2025_ALEXANDREFERNANDOSCHMIDT_SAOJOSEDOSPINHAIS_RIOPEQUENO_SEMCOTA.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Hyzir Bacovis Junior (XXX.608.349-XX)** em 25/07/2025 15:57 Local: IAT/DISAR/GESA/DDR/CHEIAS.

Inserido ao protocolo **24.356.426-3** por: **Hyzir Bacovis Junior** em: 25/07/2025 15:57.

Download realizado por Hyzir Bacovis Junior
CPF XXX.608.349-XX em 25/07/2025 16:00



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

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
3a82978b02eedb025bc368e15afdd5c.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Anexo IIX – Contrato Social



AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA

CONTRATO SOCIAL

1

Pelo presente instrumento **SERGIO SANTINI**, brasileiro, nascido em 01/01/1954, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, natural de Encantado/RS, portador da cédula de identidade RG nº 8.853.024-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 289.413.220-49, residente e domiciliado em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua do Herval nº 982, bairro Cristo Rei, CEP 80.050-205, **LISIANE CARDONA SANTINI**, brasileira, nascida em 27/07/1961, casada em regime de comunhão parcial de bens, comerciante, natural de Sant'Ana do Livramento/RS, portadora da cédula de identidade R.G. nº 9.293.404-7 SSP/PR e inscrita no CPF sob nº 367.527.110-20, residente e domiciliada em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua do Herval nº 982, bairro Cristo Rei, CEP 80.050-205, **JULIA CARDONA SANTINI**, brasileira, nascida em 21/05/1992, solteira, natural de Joinville, Estado de Santa Catarina, advogada, portadora da cédula de identidade nº 8.126.772-3, SSP-PR e inscrita no CPF sob nº 047.484.939-25, residente e domiciliada em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua do Herval nº 982, bairro Cristo Rei, CEP 80.050-205 e **ANA LAURA CARDONA SANTINI**, brasileira, nascida em 28/07/1996, solteira, natural de Curitiba, Estado do Paraná, estudante, portadora da cédula de identidade nº 9.307.327-4, SSP-PR e inscrita no CPF sob nº 047.480.229-90, residente e domiciliada em Curitiba, Estado do Paraná, na Rua do Herval nº 982, bairro Cristo Rei, CEP 80.050-205, resolvem constituir uma sociedade empresária limitada, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CONTRATO SOCIAL

AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA

DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO, INÍCIO DE ATIVIDADES E DURAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - A sociedade denomina-se **AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**.

CLÁUSULA SEGUNDA - A Sociedade tem sede na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na rua Ibaíti, nº 305, bairro Portal da Serra A, CEP 83.325-360, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, por deliberação da administração.

CLÁUSULA TERCEIRA - A sociedade tem por objeto:

- 6810-2/01 Compra e venda de imóveis próprios
- 6810-2/02 Aluguel de imóveis próprios
- 6810-2/03 Loteamento de imóveis próprios
- 6462-0/00 Participação no capital social de outras sociedades

CLÁUSULA QUARTA - O início das atividades é 07/10/2024 e o prazo de duração da sociedade é indeterminado.

CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUINTA - O capital social da sociedade, inteiramente subscrito em moeda corrente nacional é de R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos reais), dividido em 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuídas da seguinte forma e poderá ser integralizado em prazo de 12 (doze) meses a contar da data de assinatura do presente contrato :

SÓCIOS	QUOTAS	PARTICIPAÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)
JULIA CARDONA SANTINI	1.400.000	1.400.000,00	25,00
ANA LAURA CARDONA SANTINI	1.400.000	1.400.000,00	25,00
LISIANE CARDONA SANTINI	1.400.000	1.400.000,00	25,00
SERGIO SANTINI	1.400.000	1.400.000,00	25,00
TOTAL	5.600.000	5.600.000,00	100,00

Parágrafo 1º - A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas respectivas quotas; todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social; e os sócios não respondem de maneira subsidiária pelas obrigações sociais.

Parágrafo 2º - A cada quota corresponderá um voto nas reuniões de sócios.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA
CONTRATO SOCIAL

DELIBERAÇÕES SOCIAIS

CLÁUSULA SEXTA - Nos termos do Artigo 1.071 do Código Civil, as deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios.

Parágrafo Único - Nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 1.072 do Código Civil, as deliberações poderão ainda ser tomadas por meio de documento escrito, dispensando-se a realização da reunião de sócios, quando contar com a assinatura de todos os sócios.

CLÁUSULA SÉTIMA - As reuniões de sócios serão convocadas pelos administradores da sociedade ou por qualquer dos sócios, por escrito, mediante envio de carta com aviso de recebimento aos sócios, a qual conterá a data, hora e local da reunião dos sócios, bem como a ordem do dia, ou carta de convocação entregue em mãos ou edital publicado nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 1.152 do Código Civil, o qual conterá a data, hora e local da reunião dos sócios, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 1º - As formalidades para a convocação das reuniões de sócios ficam dispensadas quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia da reunião.

Parágrafo 2º - As reuniões de sócios instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de sócios representando, pelo menos, 3/4 (três quartos) do capital social, e em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 3º - As reuniões de sócios serão presididas e secretariadas por sócios escolhidos pelos presentes à reunião.

Parágrafo 4º - Dos trabalhos e deliberações das reuniões de sócios serão lavradas atas no livro de registro de atas de reunião de sócios.

CLÁUSULA OITAVA - As reuniões de sócios serão ordinárias e extraordinárias.

Parágrafo 1º - As reuniões ordinárias ocorrerão anualmente, até o quarto mês após o encerramento do exercício social, ocasião em que serão examinadas as seguintes matérias:

- (i) tomar as contas do(s) administrador(es), e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico;
- (ii) designar administradores, quando for o caso; e
- (iii) tratar de qualquer outro assunto constante da ordem do dia.

Parágrafo 2º - As reuniões extraordinárias realizar-se-ão a qualquer momento, sempre que o interesse social assim o exigir.

CLÁUSULA NONA - Ressalvadas as matérias expressamente previstas em lei e neste Contrato Social, todas as demais deliberações sociais serão tomadas por sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo Único - Os sócios poderão alterar o presente Contrato Social a qualquer tempo, por deliberação dos sócios representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA - A administração da sociedade caberá privativamente e individualmente a uma Diretoria, formada por 2 (dois) diretores, sendo um Diretor Presidente e um Diretor Vice-Presidente, cargos que serão ocupados por sócios ou não, ou aos procuradores constituídos em nome da Sociedade.

Parágrafo 1º - O cargo de Diretor Presidente será exercido individualmente pelo Sr. **SERGIO SANTINI**, anteriormente qualificado, que permanecerá em seu cargo por prazo indeterminado, podendo ser destituído a qualquer tempo por deliberação de sócio ou sócios representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social.

Parágrafo 2º - O cargo de Diretor Vice-Presidente será exercido individualmente pela Sra. **LISIANE CARDONA SANTINI**, anteriormente qualificada, que permanecerá em seu cargo por prazo indeterminado, podendo ser destituído a qualquer tempo por deliberação de sócio ou sócios representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social.

Parágrafo 3º - Os Diretores farão jus ao recebimento de “pro labore” mensal, em montante a ser estabelecido mediante deliberação dos sócios representando a maioria do capital social, e será levada à conta de despesas gerais da sociedade.

Parágrafo 4º - Observadas as demais provisões deste Contrato Social, todo e qualquer documento da sociedade, tais como escrituras, contratos, notas promissórias, contratos de câmbio, cheques, ordens de pagamento e outros documentos não especificados, bem como os poderes para comprar, vender, hipotecar, ou por outro modo qualquer alienar ou gravar bens imóveis da sociedade, celebrar contratos de empréstimo de qualquer valor, conceder garantias a terceiros ou a qualquer dos sócios, alienar, locar ou adquirir bens do ativo permanente da sociedade, deverão ser exercidos e assinados pelo Diretor Presidente, isoladamente.



AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA

CONTRATO SOCIAL

Parágrafo 5º - Em casos específicos, os documentos e poderes mencionados no Parágrafo 4º acima, poderão ser assinados e exercidos por um procurador da sociedade, desde que este esteja investido de poderes especiais para a prática do ato, observadas as condições estabelecidas no presente ato para tal outorga de poderes.

Parágrafo 6º - As procurações outorgadas em nome da sociedade o serão exclusivamente pelo Diretor Presidente e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, conter um período de validade limitado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - No caso de ausência permanente do Diretor Presidente, em caso de morte ou interdição, o Diretor Vice-Presidente assumirá o cargo de Diretor Presidente, não sendo obrigatório o preenchimento do cargo de Diretor Vice-Presidente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de quaisquer dos sócios, administradores, procuradores ou empregados que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Nenhum dos sócios poderá ceder ou transferir quaisquer de suas quotas aos demais ou a terceiros, sem o prévio consentimento, por escrito, do sócio ou sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo Único - Os sócios terão preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição das quotas da Sociedade. A preferência incidirá na cessão, transferência, usufruto e/ou qualquer forma de alienação, onerosa ou gratuita, direta ou indireta, das quotas da sociedade e/ou dos direitos a elas inerentes, até mesmo de subscrição.

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O ano social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício será levantado o balanço patrimonial, o balanço de resultado econômico, o inventário dos bens e preparada a conta de lucros e perdas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Os resultados anualmente obtidos terão a aplicação que lhes for determinada pelo sócio ou sócios representando a maioria do capital social, garantida a todos os sócios sua participação proporcional. Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros até que seja adotada deliberação expressa sobre a sua aplicação pelo sócio ou sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo 1º - Observado o disposto no “caput” desta Cláusula, a sociedade poderá levantar balanços semestrais, bimestrais ou mensais e os lucros eventualmente apurados no período poderão ser distribuídos aos sócios.

Parágrafo 2º - A distribuição de lucros da sociedade poderá ocorrer de maneira desproporcional em relação a participação no capital social, desde que tal distribuição seja aprovada por sócios representando a totalidade do capital social.

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Em caso de liquidação ou dissolução, aplicar-se-á o disposto nos Artigos 1.087 e 1.102 e seguintes do Código Civil, devendo os haveres da sociedade serem empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A retirada, exclusão, morte, interdição ou insolvência de qualquer dos sócios não dissolverá a sociedade, a menos que os sócios remanescentes resolvam liquidá-la.

Parágrafo 1º - Em caso de morte ou interdição, os herdeiros, legatários e/ou sucessores do sócio morto ou interdito ingressarão na Sociedade.

Parágrafo 2º - Caso os herdeiros, legatários e/ou sucessores do sócio morto ou interdito optem por não ingressar na Sociedade, os haveres do sócio morto ou interdito serão apurados de acordo com balanço especialmente levantado na data do evento, e pagos a quem de direito em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA

CONTRATO SOCIAL

ano e de correção monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a data do balanço retro aludido, que deverá estar concluído dentro do prazo de 30 (trinta) dias do evento que determinou o seu levantamento.

Parágrafo 3º - Nos termos do Artigo 1.085 do Código Civil, é permitida a exclusão de sócios por justa causa.

Parágrafo 4º - Em caso de retirada, exclusão ou insolvência de qualquer dos sócios, os herdeiros, legatários e/ou sucessores do sócio retirante, excluído ou insolvente não ingressarão na Sociedade.

Parágrafo 5º - Os haveres do sócio retirante, excluído ou insolvente serão apurados de acordo com balanço especialmente levantado na data do evento, levando-se em consideração o valor patrimonial da sociedade, e pagos a quem de direito em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano e de correção monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a data do balanço retro aludido, que deverá estar concluído dentro do prazo de 30 (trinta) dias do evento que determinou o seu levantamento.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Aplicam-se a esta sociedade, nos casos omissos, e de maneira supletiva, as regras aplicáveis às sociedades anônimas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Os sócios estão plenamente cientes de todos os termos e efeitos da presente cláusula de eleição de foro estabelecida neste Contrato Social e concordam, irrevogavelmente, que quaisquer controvérsias decorrentes do presente Contrato Social ou a ele relacionadas serão submetidas, exclusivamente, ao Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Nos termos do artigo 1.011 do Código Civil, os sócios e os Diretores declaram para os fins de direito que não se encontram impedidos por lei especial a exercer atividades empresariais ou congêneres, nem condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

E, por estar justo e contratado, assinam o presente instrumento em uma via, para que surta os efeitos legais.

Curitiba, 30 de setembro de 2024.

SÉRGIO SANTINI

Sócio – Diretor Presidente

LISIANE CARDONA SANTINI

Sócia – Diretora Vice Presidente

ANA LAURA CARDONA SANTINI

Sócia

JULIA CARDONA SANTINI

Sócia

JULIA CARDONA SANTINI

OAB/PR - 84609

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Página 5 de 5

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
04748022990	ANA LAURA CARDONA SANTINI
04748493925	JULIA CARDONA SANTINI
28941322049	SERGIO SANTINI
36752711020	LISIANE CARDONA SANTINI



CERTIFICO O REGISTRO EM 03/10/2024 14:51 SOB N° 41212897105.
PROTOCOLO: 246740205 DE 10/09/2024.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12414151430. CNPJ DA SEDE: 57548701000187.
NIRE: 41212897105. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 30/09/2024.
AJS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2 e 1 NOME E SOBRENOME: **SERGIO SANTINI** 1ª HABILITAÇÃO: **15/12/1978**

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: **01/01/1954 ENCANTADO/RS**

4a DATA EMISSÃO: **25/10/2022** 4b VALIDADE: **25/10/2025** ACC: **D**

4c DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: **8853024-1 SESP PR**

4d CPF: **289.413.220-49** 5 Nº REGISTRO: **00999033452** 9 CAT. HAB: **AB**

NACIONALIDADE: **BRASILEIRO**

FILIAÇÃO: **ERNESTO SANTINI**
CARMEN SANDRI SANTINI

7 ASSINATURA DO PORTADOR

9	10	11	12	9	10	11	12
ACC				D			
A		25/10/2025		D1			
A1				BE			
B		25/10/2025		CE			
B1				C1E			
C				DE			
C1				D1E			

12 OBSERVAÇÕES:
A

LOCAL: **CURITIBA, PR**

ASSINATURA DO EMISSOR: **04718648662 PR922314886**

PARANÁ

SENTRAN - SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025







PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: **AJS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.548.701/0001-87, situada à Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, nº 136, bairro Vila Hauer, CEP: 81610-060, Curitiba-PR, neste ato representada por **SERGIO SANTINI**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com Lisiane Cardona Santini, inscrita no CPF/MF sob o nº 367.527.110-20, sócio administrador, portador da cédula de identidade RG nº 8853024-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 289.413.220-49, domiciliado na Rua do Herval, nº 982, bairro Cristo Rei, CEP: 80050-205, Curitiba-PR, com poderes para assinar procuração, devidamente indicado no respectivo contrato social.

OUTORGADO: **ELKS ENGENHARIA FLORESTAL & AMBIENTAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 42.963.783/0001-59, com sede na Rua Emiliano Perneta, nº 725, conjunto 1301, bairro Centro, Curitiba-PR, neste ato representada por **ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT**, brasileiro, casado, engenheiro florestal, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.753.009-61, portador da cédula de identidade RG nº 12.344.426-4/PR, inscrito no CREA nº PR 193030, domiciliado na Rua Brasílio Itiberê, nº 572, apartamento 22, bairro Jardim Botânico, Curitiba-PR, com poderes para assinar procuração, devidamente indicado no contrato social.

PODERES: A Outorgante constitui e nomeia a Outorgada para o fim exclusivo de representá-la junto aos órgãos da Administração Pública municipais de São José dos Pinhais-PR e órgãos federais no Estado do Paraná, com poderes para acordar, discordar, transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos e composições amigáveis, efetuar levantamentos, para praticar todos os atos necessários à defesa dos direitos e interesses da **OUTORGANTE**, assim como para o bom, fiel e completo cumprimento do presente mandato.

Esta procuração é específica para a Outorgada representar a Outorgante no processo de Licenciamento Ambiental da empresa, junto ao Instituto Água e Terra, Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais-PR, Sanepar e Copel, podendo apresentar todos os recursos possíveis que se fizerem necessários na via administrativa.

O presente instrumento procuratório possui validade de 1 (um) ano, a contar da data de sua assinatura.

Curitiba-PR, 22 de janeiro de 2025.

SERGIO

SANTINI:28941322049

SERGIO

SANTINI:28941322049

2025.01.22 14:55:14 -03'00'

AJS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

SERGIO SANTINI

CPF/MF: 289.413.220-49

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social:

ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT, BRASILEIRO, CASADO(A), Separação de Bens, ENGENHEIRO, nascido em 14/07/1994, nº do CPF 094.753.009-61, residente e domiciliado na cidade de Curitiba - PR, na RUA BRASÍLIO ITIBERE, nº 575, ANDAR 1 APT 22, JARDIM BOTANICO, CEP: 80210-060;

BRENDA KNIAZEWSKI SCHMIDT, BRASILEIRA, CASADO(A), Separação de Bens, empresária, nascido em 21/01/1996, nº do CPF 101.932.709-00, residente e domiciliada na cidade de Curitiba - PR, na RUA BRASÍLIO ITIBERE, nº 572, ANDAR 1 APT 22, JARDIM BOTANICO, CEP: 80210-060;

Resolvem, em comum acordo, constituir uma sociedade limitada, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA I - DO NOME EMPRESARIAL (art. 997, II, CC)

A sociedade adotará como nome empresarial: **ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA**, e usará a expressão **ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL** como nome fantasia.

CLÁUSULA II - DA SEDE (art. 997, II, CC)

A sociedade terá sua sede no seguinte endereço: RUA EMILIANO PERNETA, nº 725, SALA 1301 ANDAR 13 COND SAINT LOUIS BUSINESS, CENTRO, Curitiba - PR, CEP: 80420080.

CLÁUSULA III - DO OBJETO SOCIAL (art. 997, II, CC)

A sociedade terá por objeto o exercício das seguintes atividades econômica: SERVIÇOS DE ENGENHARIA ATIVIDADES DE APOIO À PRODUÇÃO FLORESTAL SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA, TOPOGRAFIA E GEODÉSIA SERVIÇOS DE PERÍCIA TÉCNICA RELACIONADOS À SEGURANÇA DO TRABALHO OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE ATIVIDADES TÉCNICAS RELACIONADAS À ENGENHARIA E ARQUITETURA NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE

Parágrafo único. Em estabelecimento eleito como Sede (Matriz) será(ão) exercida(s) a(s) atividade(s) de SERVIÇOS DE ENGENHARIA ATIVIDADES DE APOIO A PRODUÇÃO FLORESTAL SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA, TOPOGRAFIA E GEODÉSIA SERVIÇOS DE PERÍCIA TÉCNICA RELACIONADOS A SEGURANÇA DO TRABALHO OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE ATIVIDADES TÉCNICAS RELACIONADAS A ENGENHARIA E ARQUITETURA NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE.

E exercerá as seguintes atividades:

CNAE Nº 7112-0/00 - Serviços de engenharia

CNAE Nº 7119-7/01 - Serviços de cartografia, topografia e geodésia

CNAE Nº 7119-7/04 - Serviços de perícia técnica relacionados à segurança do trabalho

CNAE Nº 7119-7/99 - Atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura não especificadas anteriormente

CNAE Nº 7490-1/99 - Outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente

CNAE Nº 0230-6/00 - Atividades de apoio à produção florestal

CLÁUSULA IV - DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E PRAZO DE DURAÇÃO (art. 53, III, F, Decreto nº 1.800/96)

A sociedade iniciará suas atividades na data do arquivamento deste ato na Junta Comercial do Estado do Paraná e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA V - DO CAPITAL (ART. 997, III e IV e ART. 1.052 e 1.055, CC)

O capital será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, formado por R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em moeda corrente no País.

Parágrafo único. O capital encontra-se subscrito e integralizado pelos sócios da seguinte forma:

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA

Nome dos Sócios	Qtd Quotas	Valor Em R\$	%
ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT	5000	5.000,00	50,00
BRENDA KNIAZEWSKI SCHMIDT	5000	5.000,00	50,00
TOTAL:	10000	10.000,00	100,00

CLÁUSULA VI - DA ADMINISTRAÇÃO (ART. 997, VI; 1.013, 1.015; 1.064, CC)

A administração da sociedade será exercida pelo sócio **ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT** que representará legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

Parágrafo único. Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da maioria.

CLÁUSULA VII - DO BALANÇO PATRIMONIAL (art. 1.065, CC)

Ao término de cada exercício, em 31 de Dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas.

CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE ADMINISTRADOR (art. 1.011, § 1º CC e art. 37, II da Lei nº 8.934 de 1994)

O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da empresa, 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.

CLÁUSULA IX - DO PRÓ LABORE

Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de pro labore para os sócios administradores, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA X - DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

CLÁUSULA XI - DA RETIRADA OU FALECIMENTO DE SÓCIO

Retirando-se, falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que autorizado legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s) na continuidade da sociedade, esta será liquidada após a apuração do Balanço Patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA XII - DA CESSÃO DE QUOTAS

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA XIII - DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor das suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA XIV - DA REGÊNCIA SUPLETIVA (art. 1.053, parágrafo único CC).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA

Por este ato determina-se a regência supletiva da sociedade pelo regimento da sociedade anônima, conforme dispõe o parágrafo único do art. 1.053 do Código Civil.

CLÁUSULA XV - PORTE EMPRESARIAL

Os sócios declaram que a sociedade se enquadra como Microempresa - ME, 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. (art. 3º, I, LC nº 123, de 2006)

CLÁUSULA XVI - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba - PR, para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E por estarem em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente ato constitutivo, e assinam o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Paraná.

Curitiba - PR, 30 de julho de 2021

ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT
Sócio/Administrador

BRENDA KNIAZEWSKI SCHMIDT
Sócio

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Página 4 de 4

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
09475300961	ALEXANDRE FERNANDO KNIAZEWSKI SCHMIDT
10193270900	BRENDA KNIAZEWSKI SCHMIDT



CERTIFICO O REGISTRO EM 03/08/2021 08:18 SOB Nº 41210049778.
PROTOCOLO: 214192016 DE 03/08/2021.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12105597870. CNPJ DA SEDE: 42963783000159.
NIRE: 41210049778. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 30/07/2021.
ELKS ENGENHARIA FLORESTAL E AMBIENTAL LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
empresafacil.pr.gov.br

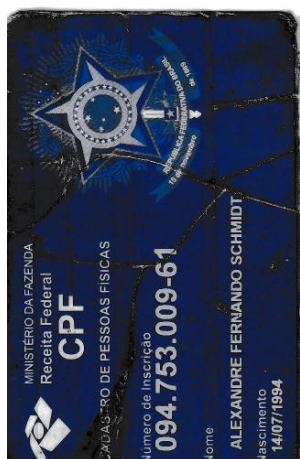
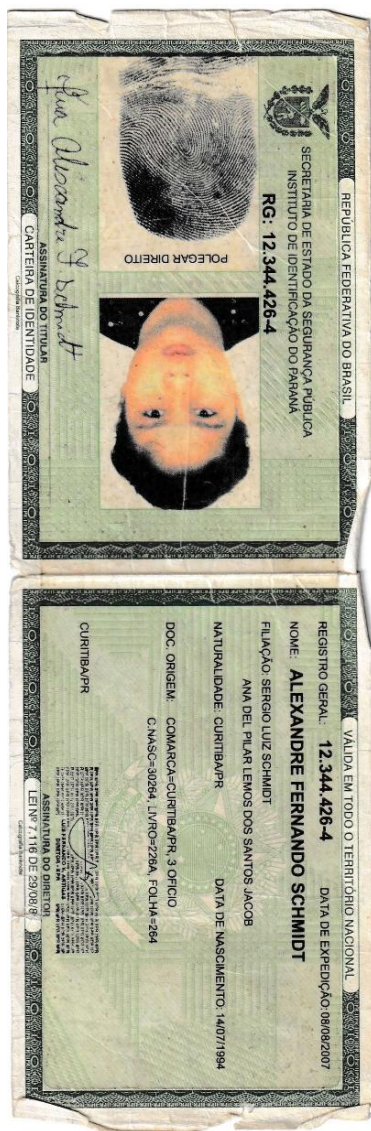
A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Certidão de Registro Profissional e Negativa de Débitos

O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná-CREA-PR, certifica que o(a) profissional abaixo encontra-se regularmente registrado(a) nos termos da Lei Federal nº 5.194/66 possibilitando-o(a) a exercer sua profissão no Estado do Paraná, circunscrita à(s) atribuição(ões) constantes de seu registro.

Certidão nº: 27044/2025

Validade: 31/03/2025

Nome civil:
ALEXANDRE FERNANDO SCHMIDT

CPF:
094.753.009-61

Carteira - CREA-PR Nº:
PR-193030/D

Documento de Identidade:
06481713780

Registro Nacional:
1719901945

Órgão emissor:
DETRAN/PR/PR

Registrado(a) desde:
24/02/2021

Filiação:
PAI: SERGIO LUIZ SCHMIDT
MÃE: ANA DEL PILAR LEMOS DOS SANTOS JACOB

Naturalidade:
CURITIBA/PR

Encontra-se quite com o exercício 2024.
Não possui débito(s) referente a processo(s) de fiscalização e/ou dívida ativa até a presente data.

TÍTULOS

Título: ENGENHEIRO FLORESTAL

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ

Data da Colação de Grau: 03/02/2021 - Diplomação: 03/02/2021

Situação: Regular

Atribuições profissionais:

Lei Federal N.º 5.194/1966 - Art. 7º de 24/12/1966

Resolução do Confea N.º 1.073/2016 - Art. 5º de 19/04/2016

Resolução do Confea N.º 218/1973 - Art. 10º de 29/06/1973

Para fins de: Cadastro

Certificamos que caso ocorra(m) alteração(ões) nos elementos contidos neste documento, esta Certidão perderá sua validade para todos os efeitos.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do CREA-PR (<http://www.crea-pr.org.br>), através do protocolo n.º 70924/2025, ressaltando a impossibilidade de execução de quaisquer serviços ou obras sem a participação efetiva de seu(s) responsável(eis) técnico(s).

Emitida via Internet em 10/03/2025 11:39:41

Dispensa-se a assinatura neste documento, conforme Instrução de Serviço Nº 03/2021.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ANEXO XI – Comprovante de Protocolo do Projeto Arquitetônico



666-25-SJP-ALV

Cód. verificador hz10mdbu

Protocolado em
03/07/2025 às 17:07:54

COMPROVANTE DE PROTOCOLO

Remetente

ELLEN E MAKISHI ARQUITETURA LTDA ELLEN E MAKISHI
ARQUITETURA LTDA

Requerimento

Alvará de Construção

Destinatário

São José dos Pinhais - PR

Documentos

Listagem de documentos protocolados

- cnhe1751572426631.pdf
- _centro_de_distribuicao_tecno_projeto_legal_folha_04_cortes_e_elevacoes1751572745862.pdf
- _centro_de_distribuicao_tecno_projeto_legal_folha_01_terreo1751572745863.pdf
- _centro_de_distribuicao_tecno._projeto_legal_folha_02_2o_pavimento1751572745890.pdf
- centro_de_distribuicao_tecno.projeto_legal_folha_03_cobertura1751572745853.pdf
- _centro_de_distribuicao_tecno_projeto_legal_folha_05_implantacao_situacao1751572745898.pdf
- guia_7011492742675_31751572831942.pdf
- matricula_atualizada1751573053218.pdf
- cnhe2pdf1751572562346.pdf

Gerado em: 03/07/2025 às 17:08:11
Por: ELLEN E MAKISHI ARQUITETURA LTDA ELLEN E
MAKISHI ARQUITETURA LTDA

Powered by
-APROVA Digital

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

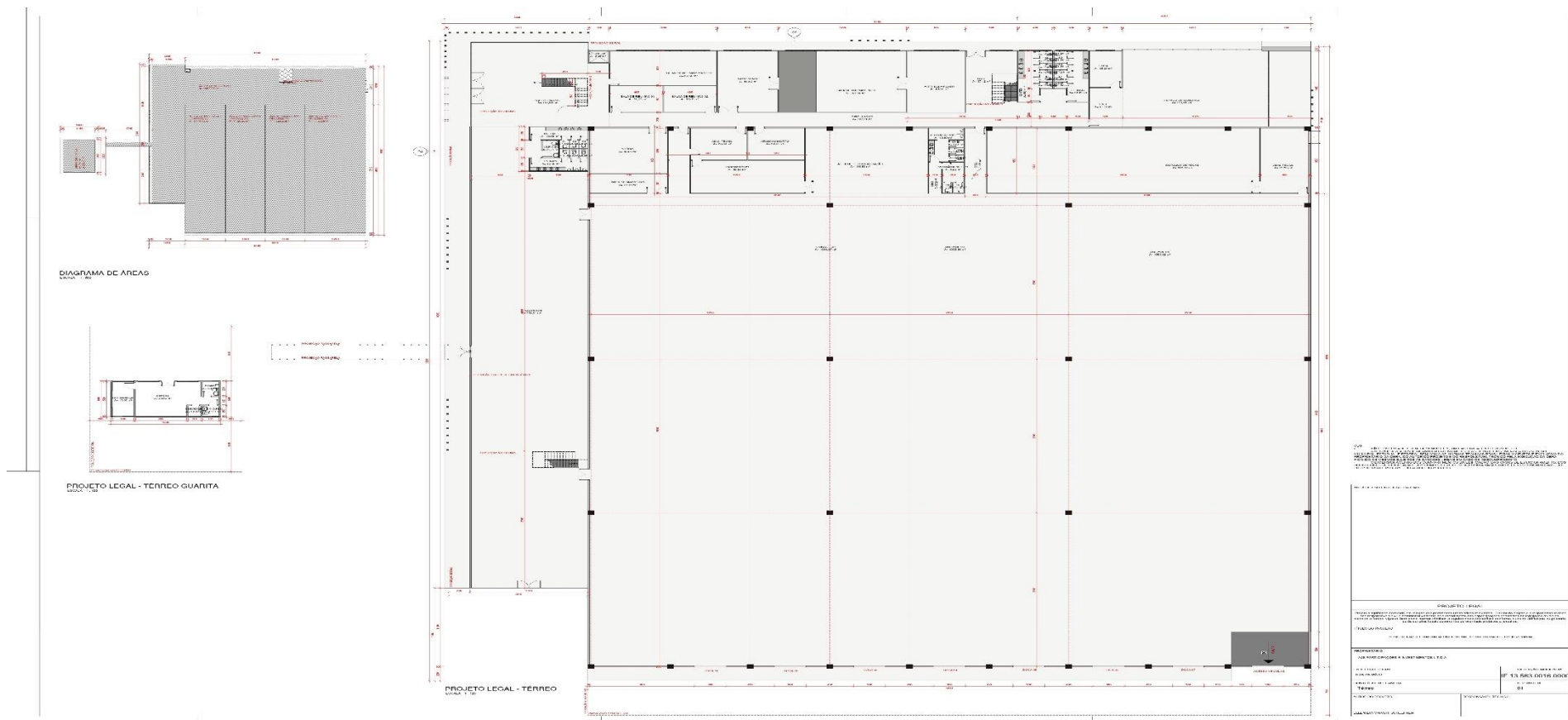
ANEXO

X

Plantas

e

Projetos



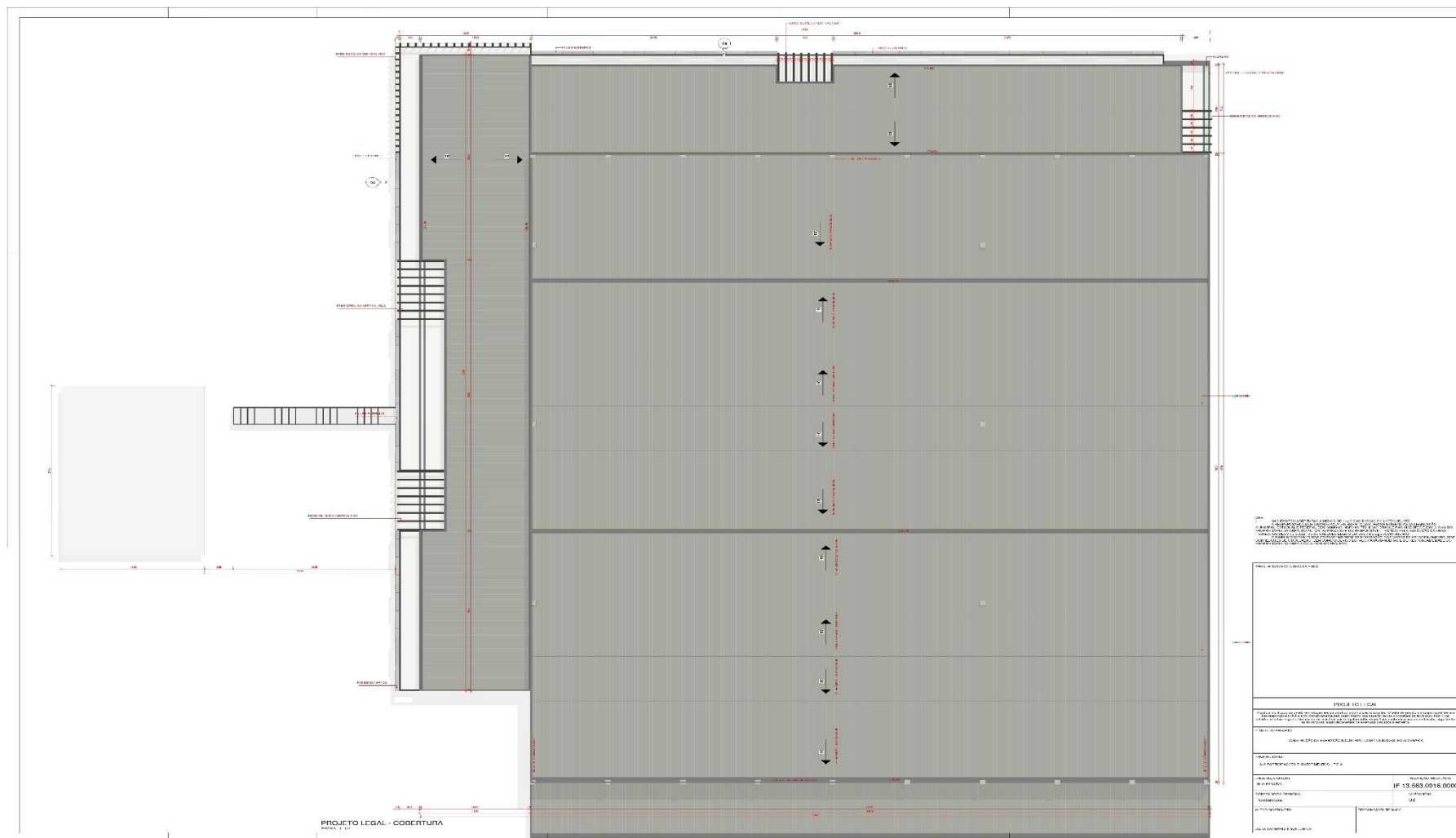
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025





ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025





ANEXO XII – Relatório Fotográfico

Relatório Fotográfico

ELKS ENGENHARIA FLORESTAL AMBIENTAL LTDA.



SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
LISTA DE FIGURAS	Erro! Indicador não definido.
1 INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 Identificação do empreendedor.....	3
1.2 Equipe técnica	3
1.3 Informações do Imóvel a.....	3
2 OBJETIVOS	4
3 Fotografias Georreferenciadas e Descrições Técnicas	
5	



1 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Identificação do empreendedor

CNPJ:	5 7.548.701/0001-87
Razão Social:	AJS PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA
Endereço:	Rua Ibaiti, nº 305, Emiliano Pernetá
Endereço:	CEP: 83.325-060 –, Pinhais/PR
Telefone:	(41) 99244-6793

1.2 Equipe técnica

Razão Social:	Elks Engenharia Florestal & Ambiental Ltda
CNPJ:	42.963.783/0001-59
Telefone:	(41) 92000-3321
E-mail:	elksengenharia@gmail.com
Engenheiro Florestal:	Alexandre Fernando Kniazewski Schmidt
CREA-PR:	193030/D

1.3 Informações do Imóvel a

Matrícula:	31.355
Cartório:	1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais
Endereço:	Rua Paraíso, nº 1577, Bairro Roseira de São Sebastião
Coordenadas aproximadas (Sirgas 2000 UTM 22S)	688079.76 m E 7175433.78 m S
Area Total do Imóvel	114.984,96
Zoneamento Municipal:	ZIS2 - Zona Industrial e de Serviços 2

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



2 OBJETIVOS

O presente relatório fotográfico tem como objetivo documentar, de forma visual e descritiva, as condições atuais do imóvel e de seu entorno imediato, a fim de subsidiar análises técnicas e ambientais no âmbito do processo de licenciamento. As imagens apresentadas buscam registrar:

- A caracterização física do imóvel, incluindo edificações existentes, áreas de vegetação, áreas consolidadas e acessos;
- As evidências de ocupação antrópica pretérita ou atual;
- As condições da cobertura do solo e dos elementos naturais remanescentes;
- A relação do imóvel com a malha urbana e as características do entorno.

Esse registro fotográfico visa fornecer suporte complementar às informações contidas no memorial descritivo, nos mapas temáticos e nas demais peças técnicas do processo, assegurando maior precisão e transparência na avaliação pelos órgãos competentes.



3 Fotografias e Descrições

Visão Frontal o Terreno



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

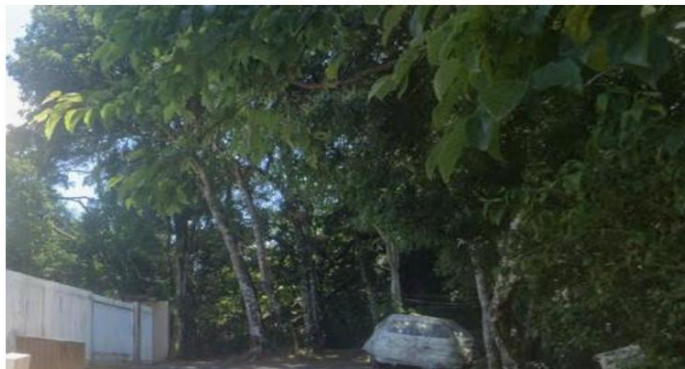
Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



3.1 LIMITES DA AREA DO TERRENO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



3.2 Visão interna da Area Destinada ao Empreendimento



1.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



3.3 Vegetação Interna Constituinte do Terreno



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

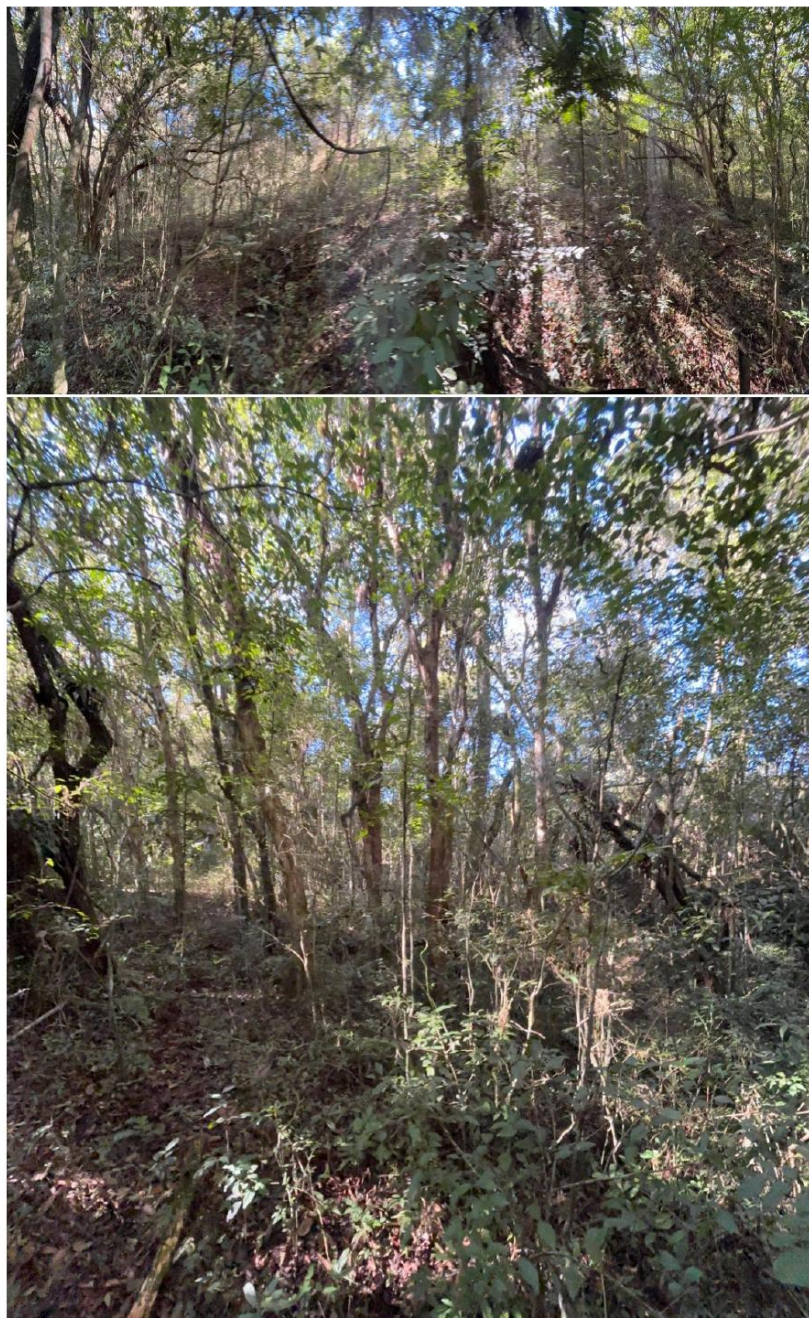


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

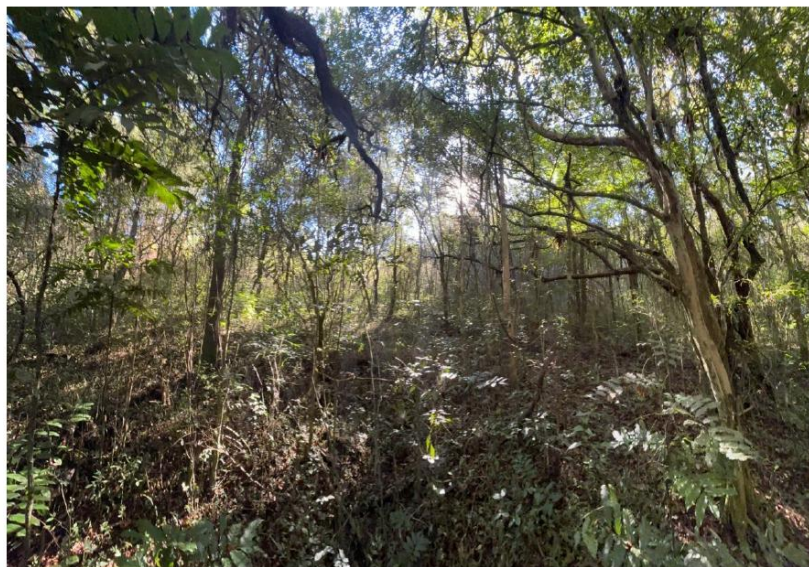


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025

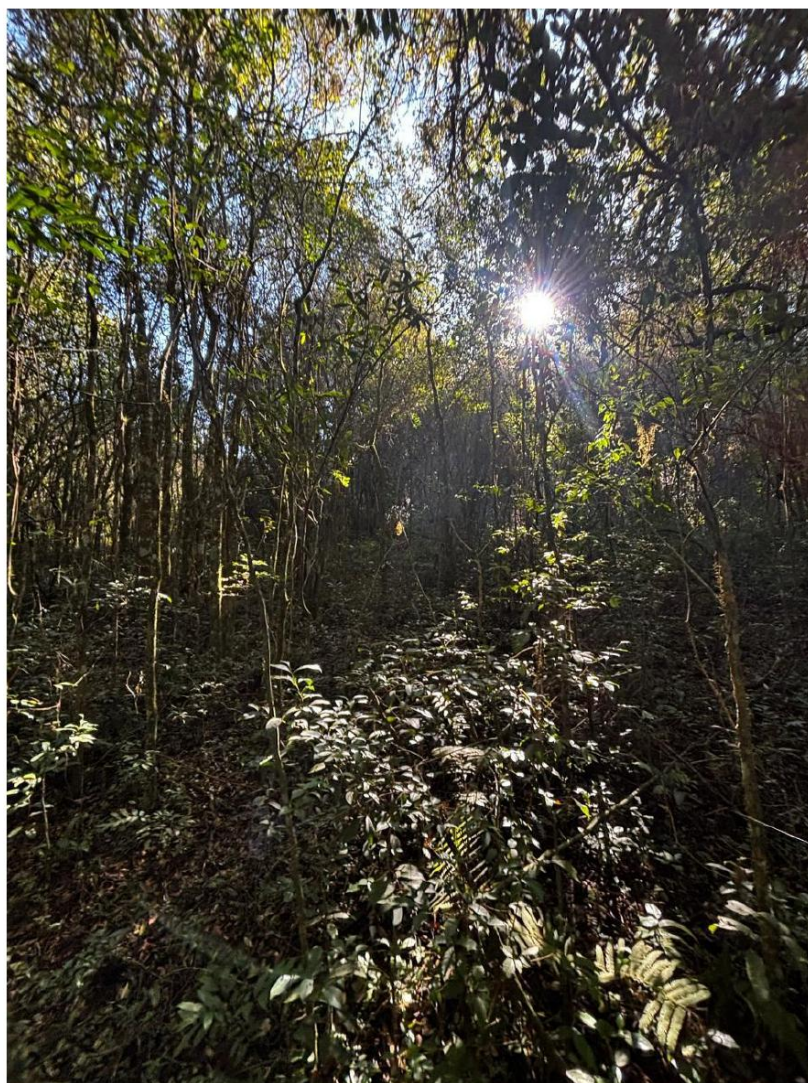


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



ANEXO14 - AUTORIZACAO DE TERRAPLANAGEM

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL nº 187

01 – CONTROLE		
Validade: 09/05/2026		Protocolo: 202504231315387359
Autorização Ambiental para Atividade de: TERRAPLANAGEM		
A Secretaria Municipal de Meio Ambiente de São José dos Pinhais, com base na legislação ambiental e demais normas pertinentes, e tendo em vista o contido no expediente protocolado sob o número anteriormente citado, expede a presente AUTORIZAÇÃO a:		
02 – IDENTIFICAÇÃO DO AUTORIZADO		
Razão Social – Pessoa Jurídica / Nome – Pessoa Física AJS Participações e Investimentos Ltda		
CNPJ – Pessoa Jurídica / CPF – Pessoa Física 57.548.701/0001-87		Telefone (41) 99244-6793
Endereço Rua Ibaity, 305		Bairro Emiliano Perneta
Município Pinhais	UF PR	CEP 83.325-060
03 – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO		
Empreendimento Terraplanagem		
Endereço Rua Paraíso, 1577		Bairro Roseira de São Sebastião
Município São José dos Pinhais	UF PR	CEP 83.070-165
04 – DETALHAMENTO DA AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL		
Corpo hídrico do entorno Rio Pequeno	Bacia Hidrográfica Bacia do Rio Pequeno	
Origem do material para aterro Não informado	Destino do material de corte (bota-fora) Não ocorre	
Finalidade: Terraplanagem.		
Localização do empreendimento		
Endereço Rua Paraíso, 1577 – Roseira de São Sebastião – São José dos Pinhais/PR Incrá/CAR: 7011492742675		
Conforme consta no Registro de Imóveis apresentado, matrícula nº 31.355 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, o imóvel possui área total de 108.900,00 metros quadrados pertencentes à AJS		



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Participações e Investimentos Ltda.		
Coordenada central 687.994 / 7.175.553 DATUM SIRGAS 2000 FUSO 22S		
Características do imóvel		
Zoneamento A área requerida se encontra em área urbana, inserida na Zona Industrial e de Serviço (ZIS2), conforme Lei Complementar Municipal nº 107/2016.		
Vegetação Conforme imagens da Base Cartográfica Municipal, o lote possui vegetação e não será afetado pela atividade desenvolvida.		
Hidrografia Conforme imagens da Base Cartográfica Municipal constam cursos hídricos e nascentes no lote, gerando Área de Preservação Permanente (APP) o qual não será afetado pela atividade desenvolvida, de acordo com o projeto apresentado.		
Infraestrutura O lote é abastecido pela Rede de água pública, entretanto não possui rede de esgoto público (SANEPAR).		
Análise legal		
Certidão Negativa de Débitos Ambientais 075/2025	Certidão de Uso e Ocupação do Solo 125/2025	Parecer Conclusivo 060/2025
Incidem sobre a área as seguintes legislações: – Lei Complementar Municipal nº 149 de 06 de outubro de 2021 que dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal e sua revisão, estabelece critérios e procedimentos a serem adotados para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do meio ambiente, institui taxas relativas ao licenciamento ambiental e serviços ambientais, revoga dispositivos da lei Complementar nº 67, de 2 de dezembro de 2011 – Código Ambiental Municipal, e dá outras providências. – Portaria SEMMA nº 30, de 05 de julho de 2022. Estabelece conceitos, requisitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, bem como as capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ou impacto ambiental local no âmbito do Município de São José dos Pinhais. – Lei Complementar Municipal nº 107, de 19 de abril de 2016 que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São José dos Pinhais. – Código Ambiental Municipal instituído pela Lei Complementar nº 67 de 02 de dezembro de 2011 artigo 135 estabelece proibição de disposição final de resíduos da construção civil em áreas não licenciadas para o fim específico, em aterros de resíduos domiciliares, tanto urbanos quanto rurais, assim como em quaisquer áreas legalmente protegidas. • Foi apresentada e validada toda a documentação mínima exigida para requerimentos desta natureza, conforme Portaria SEMMA nº 30/22; • Foi apresentada e avaliada toda documentação técnica complementar/específica solicitada por esta SEMMA; • A movimentação de solo deve ocorrer estritamente na área delimitada em projeto.		



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



Responsável técnico			
Nome	Profissão		Conselho Profissional
Ivan de Melo Barros	Engenheiro Civil		CREA-PR
Nº do Conselho de Classe	ART		
137.388/D	1720252587573		
Informações do projeto			
Área de trabalho	Volume de corte	Volume de aterro	Volume Total
Aprox. 23.400 m²	3.242,50 m³	28.127,90 m³	31.370,40 m³
Volume total de empréstimo/importação	Volume total de bota-fora/exportação		
24.885,40 m³	0,00 m³		
Condicionantes			
- Deverão ser executadas medidas específicas de controle ambiental, tais como: - Minimizar a emissão de ruídos e poeiras; - Proteção dos recursos naturais (água subterrânea e superficial, florestas, fauna); - Adotar medidas de segurança técnica e operacional; - Controle na atividade de transporte (método de carregamento e descarregamento), sinalização, sistemática, minimização de incômodo à vizinhança; - Viabilizar plano de emergência para eventuais acidentes ocorridos no sistema infraestrutura e operacional; - Atender as recomendações técnicas apresentadas; - A movimentação e deslocamento de solo deverão ocorrer somente na área definida conforme projeto apresentado; - Atender as prerrogativas da anuência prévia do município, como o Plano Diretor, obedecendo às legislações ambientais vigentes; - O corte e aterro devem manter um afastamento mínimo em relação aos imóveis adjacentes, a fim de manter a integridade dos mesmos; - Todo material excedente deverá ser destinado para bota-fora devidamente licenciado ou com Autorização Ambiental para recebimento de material classe II A – solo, conforme determina a Resolução CONAMA 307/2002 art.10; - É oportuno salientar que as áreas de risco (áreas frágeis, alagadiças, reserva legal, Área de Preservação Permanente) não devem receber aterramento; - Fica terminantemente proibida, no Município de São José, a disposição final de resíduos da construção civil em áreas não licenciadas para o fim específico, em aterros de resíduos domiciliares, tanto urbanos quanto rurais, assim como em quaisquer áreas legalmente protegidas; - As cargas de material deverão ser documentadas, indicando a origem, volume, tipo de material e empresa que transportou com a devida emissão do MTR – Manifesto de Transporte de Resíduos e CDR – certificado de destinação do resíduo; - As atividades deverão ser acompanhadas pelo responsável técnico da empresa devidamente habilitado junto ao respectivo conselho de classe profissional com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART; - Promover a revegetação dos taludes e saias de aterro, imediatamente após o término dos serviços de corte e aterro. Esta medida serve para melhorar a estabilidade dos taludes gerados e atenuar o impacto visual da atividade; - Os serviços de terraplanagem devem manter as vias públicas em perfeitas condições de tráfego, limpas e com as mesmas estruturas existentes antes da realização dos serviços. Qualquer dano ocorrido na via pública			



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Centro de Distribuição – Galpão Logístico São José dos Pinhais/PR

AJS Participações e Investimentos LTDA

Versão 05: outubro de 2025



- (exemplo meio-fio, tubulação de drenagem, calçamento, outros), devido à realização dos serviços, deve ser reparado;
12. Uma cópia desta autorização deverá permanecer na obra, em local visível e de fácil acesso;
 13. Caso não seja atendido o solicitado, esta Autorização será cancelada e este empreendimento ficará sujeito às sanções previstas na lei;
 14. A concessão desta Autorização Ambiental não impedirá exigências futuras decorrentes do avanço tecnológico ou da modificação das condições ambientais, conforme o Decreto Estadual nº 857/79-Artigo 7º, parágrafo 2º;
 15. O não cumprimento da legislação ambiental vigente sujeitará a empresa e/ou seu representante às sanções previstas na Lei 9.605/98, regulamentada pelo Decreto 6.514/08;
 16. Observar rigorosamente o prazo de validade da presente autorização;
 17. Esta autorização se refere única e exclusivamente aos serviços de terraplanagem, não permitindo qualquer construção no local ou supressão de vegetação;
 18. O futuro uso deverá ser licenciado junto ao órgão licenciador competente.
 19. A presente Autorização poderá ser prorrogada uma única vez, pelo mesmo prazo (02 anos), devendo o empreendedor regularizar a situação, mediante novo requerimento da mesma natureza da vencida. Não será permitida a prorrogação de licença ambiental requerida fora do prazo de validade.

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

São José dos Pinhais, 09 de Maio de 2025.



Samuel Alves da Silva
Secretário Municipal de Meio Ambiente
(assinado eletronicamente)



