

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROPRIETÁRIO

PEEL ADMINISTRADORA DE BENS

CNPJ: 18.817.557/0001-85

Rua Catarina Martins Pedroso, nº 117 – São José dos Pinhais – PR

Inscrição imobiliária: 13.384.0002.0000

RESPONSÁVEL TÉCNICO

JMATTOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA

CNPJ: 28.645.876/0001-04 / CREA 82554

RESP. TÉC. ENG. CIVIL JOSE V. V. DE MATTOS

CREA 5063047068/D



LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – MAPA DE INSERÇÃO DO TERRENO NA MALHA URBANA	9
FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS RIOS DO ENTORNO	11
FIGURA 3 – MAPA DE ZONEAMENTO	14
FIGURA 4 – VISTA DA RUA CATARINA MARTINS PEDROSO	16
FIGURA 5 – POSTE DE ENERGIA AO LONGO DA RUA CATARINA MARTINS PEDROSO.....	19
FIGURA 6 - VISTA DA TESTADA DO LOTE (FRENTE).....	24
FIGURA 7 – VISTA AÉREA DO ENTORNO (2010).....	25
FIGURA 8 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2015)	26
FIGURA 9 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2020)	26
FIGURA 10 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2025)	27
FIGURA 11 – LOCALIZAÇÃO DA AID (RAIO300M)	29
FIGURA 12 – LOCALIZAÇÃO DA AII (RAIO DE 600M).....	31

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO	5
1.1 CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL DO EMPREENDIMENTO	5
1.2 REGIME DE FUNCIONAMENTO	6
1.3 QUADRO DE FUNCIONÁRIOS E USUÁRIOS.....	6
1.4 FROTA DE VEÍCULOS E PADRÃO DE CIRCULAÇÃO	7
1.5 COMPATIBILIDADE COM O USO DO SOLO.....	7
1.6 SÍNTESE GERAL DO FUNCIONAMENTO.....	8
2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O MEIO FÍSICO	8
2.1 TOPOGRAFIA E RELEVO.....	9
2.2 CARACTERIZAÇÃO DO SOLO E CONDIÇÕES GEOTÉCNICAS	10
2.3 HIDROGRAFIA E RECURSOS HÍDRICOS.....	10
2.4 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP).....	12
2.5 VEGETAÇÃO EXISTENTE.....	12
2.6 DRENAGEM SUPERFICIAL E COMPORTAMENTO HIDROLÓGICO...	13
2.7 ANÁLISE AMBIENTAL INTEGRADA	13
3 SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO URBANA	15
3.1 CALÇADAS	15
3.2 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	16
3.4 REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO	17
3.5 DRENAGEM URBANA	17
3.6 ENERGIA ELÉTRICA	18
3.7 COLETA DE RESÍDUOS	19
3.8 TRANSPORTE COLETIVO	20
3.9 EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS URBANOS.....	20
3.10 SÍNTESE DA INFRAESTRUTURA URBANA	20
4 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	21
4.1 EVOLUÇÃO URBANA E CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO ENTORNO.....	21
4.3 CARACTERIZAÇÃO FOTOGRÁFICA DO TERRENO E ENTORNO	23
4.4 SITUAÇÕES AMBIENTAIS RELEVANTES	24
4.5 SÍNTESE DA ANÁLISE HISTÓRICA do terreno e entorno	24
5 CONCEITUAÇÃO GERAL.....	27

5.1	ÁREA DIRETAMENTE AFETADA – ADA.....	28
5.2	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID (RAIO DE 300 METROS)	29
5.3	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – AII (300 A 600 METROS)	30
5.4	ANÁLISE DA INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO CONTEXTO URBANO	32
1.5	DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	32
6	CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS.....	33
6.1	IMPACTOS NA FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA).....	34
6.2	IMPACTOS NA FASE DE OPERAÇÃO	36
6.3	CONCLUSÃO GERAL DOS IMPACTOS	39
7	INTRODUÇÃO.....	40
7.1	MEDIDAS MITIGADORAS PARA A FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA)	41
7.2	MEDIDAS MITIGADORAS PARA A FASE DE OPERAÇÃO.....	43
7.3	MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.....	45
7.4	SÍNTESE DAS MEDIDAS MITIGADORAS.....	46
8	INTRODUÇÃO À AVALIAÇÃO.....	46
8.1	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	47
8.2	AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA OBRA	48
8.3	AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA OPERAÇÃO	49
8.4	SÍNTESE E JULGAMENTO FINAL DOS IMPACTOS.....	52
9	SÍNTESE GERAL DO ESTUDO	53
9.1	CONCLUSÕES TÉCNICAS.....	53
9.2	COMPATIBILIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL.....	54
9.3	DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE	55

1 IDENTIFICAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

Nome do Empreendimento: GALPÕES LOGÍSTICOS SJP

Endereço: Rua Catarina Martins Pedroso, nº 117 – São José dos Pinhais – PR

Área Total do Terreno: 5.000 m²

Atividade Principal: Armazenagem de mercadorias gerais, sem processamento industrial, sem beneficiamento de materiais, sem manipulação química e sem estocagem de produtos perigosos.

Empreendimento composto por:

- 3 galpões independentes, podendo ser locados separadamente.
- Operações internas de baixa intensidade.
- Ausência de equipamentos industriais geradores de ruído de grande porte.

Este empreendimento se enquadra como uso compatível com áreas de ocupação urbana em consolidação.

1.1 CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento tem como finalidade o uso de armazenagem simples, podendo atender a diferentes perfis de operadores logísticos ou pequenas empresas que necessitam de espaço para guardar mercadorias embaladas, insumos, produtos acabados e materiais sem risco.

Características operacionais:

a) Tipo de mercadorias

- Mercadorias gerais
- Produtos secos
- Materiais paletizados
- Sem estocagem de produtos perigosos (NBR 14725)

b) Estrutura interna

- Área de armazenagem
- Possibilidade de uso de empilhadeiras elétricas ou carrinhos hidráulicos
- Áreas administrativas reduzidas por galpão

c) Dinâmica de operação

- Recebimento, movimentação e expedição de cargas leves
- Operação interna silenciosa
- Manobras de veículos exclusivamente dentro do lote
- Baixa circulação de caminhões

1.2 REGIME DE FUNCIONAMENTO

O empreendimento operará em:

- Segunda a sexta-feira: horário comercial
- Sábado: meio período
- Domingo e feriados: sem operação
- Sem operação noturna (após 22h)

Esse regime reduz interferências sonoras e evita incômodos ao entorno.

1.3 QUADRO DE FUNCIONÁRIOS E USUÁRIOS

Funcionários internos

- Menos de 10 colaboradores por galpão
- Baixo adensamento humano, típico de operações logísticas não industriais

Usuários externos

- Motoristas e prestadores de serviços eventuais
- Estimativa de circulação total: até 20 pessoas/dia

Impacto

Devido ao fluxo reduzido, não há sobrecarga à infraestrutura urbana de transporte, água, energia ou esgotamento sanitário.

1.4 FROTA DE VEÍCULOS E PADRÃO DE CIRCULAÇÃO

Tipo de veículos

- Predominância de caminhões truck
- Sem circulação constante de carretas ou veículos articulados
- Trânsito interno organizado e orientado ao baixo impacto

Volume diário

- Até 10 caminhões/dia
- Considerado baixo fluxo em comparação a centros logísticos convencionais

Frota própria

- Não há frota própria estacionada no local
- Operação com veículos de terceiros, que chegam, carregam ou descarregam e saem

Manobras

- Inteiramente internas, sem interferência na via pública
- Sem filas externas
- Sem estacionamento de caminhões na rua

1.5 COMPATIBILIDADE COM O USO DO SOLO

A atividade enquadra-se como serviço de armazenagem, uso compatível com áreas urbanas em processo de consolidação, conforme regulamentação de São José dos Pinhais.

Aspectos que asseguram compatibilidade:

1. Baixo impacto viário
2. Ausência de operação noturna
3. Ruído interno leve
4. Baixa demanda por infraestrutura pública

5. Não utilização de produtos perigosos
6. Preservação da APP existente

1.6 SÍNTESE GERAL DO FUNCIONAMENTO

O empreendimento opera de forma:

- silenciosa,
- organizada,
- diurna,
- com baixa circulação de veículos,
- com poucos funcionários,
- sem riscos ambientais,
- sem atividade industrial,
- totalmente compatível com a vizinhança.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O MEIO FÍSICO

O levantamento do meio físico tem como objetivo identificar, caracterizar e interpretar as condições naturais e estruturais da área destinada à implantação do empreendimento **GALPÕES LOGÍSTICOS SJP**, contemplando aspectos relacionados à topografia, geologia, características dos solos, hidrografia, cobertura vegetal e dinâmica dos sistemas de drenagem. Essa etapa fornece a base técnica necessária para a compreensão das condicionantes físicas do terreno, subsidiando a tomada de decisões projetuais e o adequado direcionamento da ocupação da área.

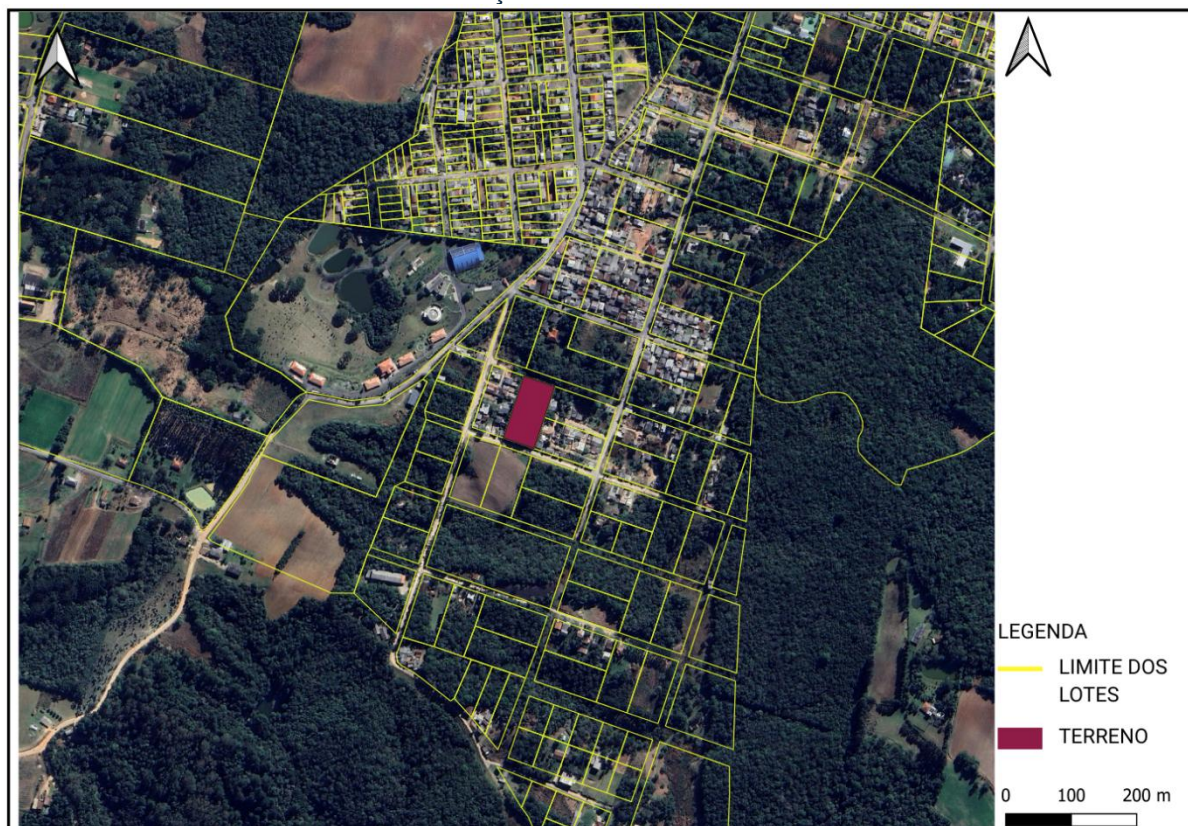
A figura 1 apresenta a delimitação do lote em estudo, destacado na malha viária cadastral, evidenciando os limites dos lotes, quadras e traçado das ruas. Essa representação permite a leitura clara da inserção do terreno na estrutura fundiária existente, contribuindo para a compreensão de sua relação com as quadras vizinhas e com a organização do parcelamento urbano.

Esses elementos são essenciais para garantir:

- a implantação adequada,
- o respeito ao ambiente existente,

- e a conformidade com os parâmetros legais e urbanísticos da cidade de São José dos Pinhais.

FIGURA 1 – MAPA DE INSERÇÃO DO TERRENO NA MALHA URBANA



Fonte: O autor (2025)

O terreno analisado possui 5.000 m², situa-se em área urbana em consolidação, e apresenta características naturais típicas de lotes com relevo descendente em direção a fundos de vale.

2.1 TOPOGRAFIA E RELEVO

A análise das curvas de nível presentes no levantamento planialtimétrico evidencia que:

- A porção frontal do lote, voltada à Rua Catarina Martins Pedroso, apresenta cotas mais altas.
- A porção posterior, próxima ao curso d'água, apresenta cotas mais baixas.

Essa variação altimétrica cria um declive natural que acompanha o sentido do terreno, direcionando o escoamento superficial para o fundo da propriedade.

Características observadas:

- Declive contínuo e estável
- Ausência de rupturas topográficas
- Conformação natural do relevo preservada ao longo dos anos

Esse perfil topográfico é comum em áreas próximas a fundos de vale no município.

A declividade não representa impedimento à implantação, desde que respeitadas as soluções técnicas usuais, como sistemas adequados de drenagem e contenções projetadas.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DO SOLO E CONDIÇÕES GEOTÉCNICAS

Embora estudos geotécnicos específicos sejam realizados na fase executiva, a caracterização preliminar do lote indica:

- Solos típicos da região de São José dos Pinhais
- Perfil misto, com materiais de origem coluvionar
- Presença de solos mais argilosos nas áreas de menor cota
- Boa permeabilidade natural associada ao recobrimento vegetal

Essas condições sugerem que o terreno é tecnicamente apto à implantação de galpões logísticos de pequeno porte, desde que as soluções de fundação e contenção sigam as boas práticas da engenharia civil.

2.3 HIDROGRAFIA E RECURSOS HÍDRICOS

O levantamento topográfico identificou a presença de um curso d'água na porção posterior do lote, constituindo um elemento natural integrante do sistema de drenagem local. Trata-se de um corpo hídrico de regime permanente, conforme evidenciado nos registros do levantamento, o que o enquadra como área sujeita a proteção ambiental, nos termos da legislação vigente aplicável.

O mapa a seguir apresenta a delimitação do terreno de estudo e sua inserção territorial, evidenciando o perímetro do lote em relação ao entorno

imediate e aos principais elementos naturais, com destaque para a rede hídrica existente. A representação permite compreender a relação entre a área e o sistema de drenagem local, bem como sua articulação com o tecido urbano adjacente, servindo como base para a análise das condicionantes ambientais e de ocupação do solo.

FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS RIOS DO ENTORNO



Fonte: O autor (2025)

Aspectos observados:

- Curso d'água definido no limite posterior
- Canal natural, não artificial
- Drenagem contínua captando águas da encosta
- Área adjacente com vegetação mais densa

Essa condição natural conduz à necessidade de respeito à Área de Preservação Permanente (APP), tratada no item seguinte.

2.4 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A presença do corpo hídrico implica a existência de uma faixa de APP definida pela legislação federal (Lei nº 12.651/2012).

O levantamento topográfico já apresenta a delimitação da faixa não edificável, que está sendo integralmente respeitada no projeto.

Síntese sobre a APP:

- Está totalmente fora da área de implantação dos galpões
- Não haverá intervenções ou supressões na APP
- A vegetação presente será mantida
- Toda ocupação ocorrerá fora da área protegida

Essa condição garante o atendimento aos requisitos ambientais aplicáveis ao lote.

2.5 VEGETAÇÃO EXISTENTE

- O terreno apresenta vegetação natural significativa,
- Há presença de árvores de médio porte, especialmente próximas ao curso d'água,
- O setor frontal possui menor adensamento, porém ainda com cobertura vegetal,
- Não há indícios de manejo recente.

Características:

- Vegetação nativa comum de áreas periurbanas
- Composição arbórea e arbustiva
- Maior densidade na porção posterior (próxima à APP)
- Cobertura contínua típica de lote não edificado

Qualquer procedimento de manejo ou supressão será submetido aos trâmites legais, garantindo total conformidade com as normas municipais e ambientais.

2.6 DRENAGEM SUPERFICIAL E COMPORTAMENTO HIDROLÓGICO

O padrão de declividade associado à vegetação existente direciona o escoamento superficial para o fundo do lote, onde encontra o corpo hídrico.

Comportamento natural:

- Escoamento gravitacional natural para a área de menor cota
- Absorção significativa devido à cobertura vegetal
- Redução natural do escoamento superficial devido ao sombreamento e presença de solo estabilizado

No empreendimento:

- As soluções de drenagem interna serão projetadas para evitar lançamento superficial na rua
- Serão adotadas soluções de engenharia para manejo adequado da água pluvial
- O empreendimento não altera o curso d'água existente
- A APP segue preservada, auxiliando na absorção natural de águas pluviais

2.7 ANÁLISE AMBIENTAL INTEGRADA

Com base nas características observadas; presença de vegetação natural, curso d'água, declividade estável e cobertura vegetal contínua, o terreno apresenta condições típicas de áreas urbanas em expansão, nas quais elementos naturais ainda coexistem com a malha viária e o parcelamento do solo adjacente. Essa condição confere à área um caráter de transição entre o ambiente natural e a estrutura urbana já estabelecida.

Pontos importantes:

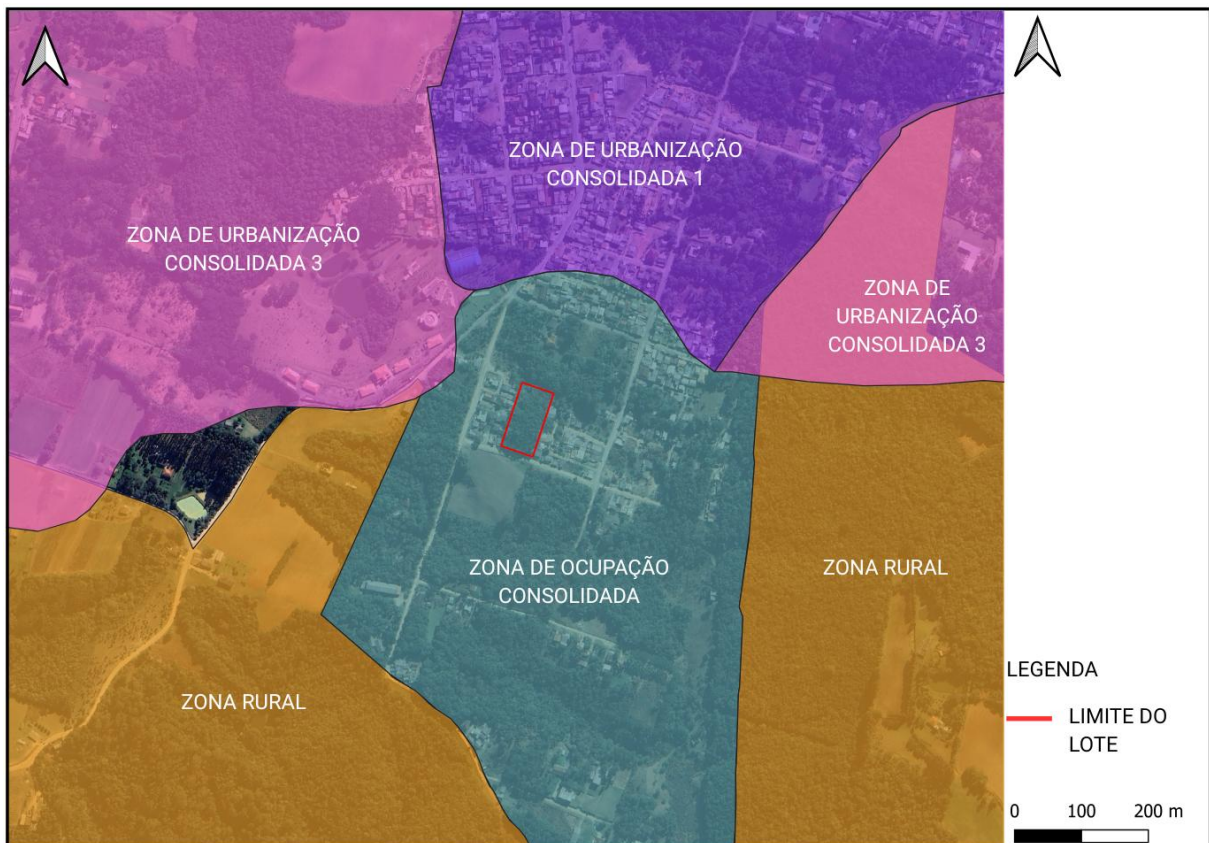
- O relevo natural será preservado tanto quanto possível
- O curso d'água permanecerá intocado
- AAPP está integralmente respeitada
- A vegetação existente será manejada conforme procedimentos legais
- Não há áreas contaminadas, erosões ativas ou sinais de alteração antrópica recente

- Não existem edificações prévias que exijam demolições ou movimentações extraordinárias

Dessa forma, a implantação do empreendimento não representa conflito com as condições naturais do terreno. Do ponto de vista do planejamento urbano, o lote encontra-se inserido na Zona de Ocupação Consolidada do município de São José dos Pinhais, conforme o zoneamento vigente, área destinada prioritariamente à ocupação urbana já estruturada. Em seu entorno imediato, observam-se zonas com diferentes graus de consolidação e diretrizes de uso, incluindo a Zona Rural, a Zona de Urbanização Consolidada 1 e a Zona de Ocupação Orientada 3, o que evidencia o caráter de interface entre áreas de expansão urbana e zonas de maior controle ou transição de uso do solo.

Essa configuração reforça a importância de compatibilizar a implantação do empreendimento com as diretrizes legais e com as condicionantes ambientais existentes, de modo a assegurar a adequada integração entre o ambiente natural e o tecido urbano.

FIGURA 3 – MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: O autor (2025)

3 SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO URBANA

A via de acesso ao empreendimento é a Rua Catarina Martins Pedroso, que possui características de rua local, com tráfego reduzido e volume moderado de veículos.

Condições observadas:

- Via não pavimentada
- Perfis transversais compatíveis com circulação de caminhões tipo truck
- Baixo fluxo de veículos particulares
- Geometria adequada para circulação local
- Velocidade reduzida, padrão de área residencial esparsa

Embora a via não seja pavimentada, isso não compromete a operação do empreendimento, pois:

- o fluxo de caminhões é baixo (até 10/dia),
- não há operação noturna,
- não há fila externa,
- toda manobra ocorre dentro do lote,
- e a rua atende adequadamente ao uso local.

3.1 CALÇADAS

A figura 1 mostra que não existem calçadas implantadas ao longo da via. Isso é comum em trechos urbanos ainda pouco consolidados, sobretudo em áreas com predomínio de lotes vazios e residências esparsas. A ausência de calçadas na via não inviabiliza o empreendimento, considerando que a implantação da calçada será realizada conforme previsto no projeto. Além disso, o empreendimento não gera fluxo intenso de pedestres no entorno, mantendo a circulação de pessoas restrita ao interior do lote e ao uso interno dos galpões.

FIGURA 4 – VISTA DA RUA CATARINA MARTINS PEDROSO



Fonte: Google Maps (2025)

3.2 ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Não há iluminação pública instalada atualmente no trecho analisado. A ausência de iluminação é característica comum de áreas em processo de urbanização e não compromete a operação, dadas as seguintes condições:

- o empreendimento não opera em período noturno;
- a circulação externa é reduzida;
- não há geração de atrativos noturnos.

Caso a Prefeitura venha a implantar iluminação pública no futuro, o empreendimento será naturalmente beneficiado.

3.3 REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Há rede pública de abastecimento de água disponível na via, atendida pela SANEPAR.

Necessidade operacional:

- Baixa demanda de água
- Consumo restrito a sanitários e uso administrativo

- Sem processos industriais ou lavagem de frota
- Sistema público é plenamente suficiente

Portanto, não haverá sobrecarga ou necessidade de ampliação da rede existente.

3.4 REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A região não conta com rede pública de esgotamento sanitário disponível. Em razão dessa inexistência de infraestrutura na via pública, o empreendimento adotará **sistema próprio de tratamento de esgoto sanitário**, dimensionado conforme a demanda gerada.

Características da demanda:

- Volume de efluentes proporcional ao uso administrativo leve;
- Baixo número de funcionários;
- Ausência de efluentes industriais ou químicos.

A geração de esgoto do empreendimento é equivalente à de pequenos estabelecimentos de baixa permanência de pessoas, não representando carga relevante ao sistema público. Dessa forma, o tratamento dos efluentes será realizado integralmente por meio de **sistema interno de tratamento**, garantindo a adequada disposição final, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigente.

3.5 DRENAGEM URBANA

A via não possui sistema público de drenagem pluvial implantado, o que é comum em áreas com baixa adensamento.

No entanto:

- O empreendimento projetará sistema interno de drenagem, garantindo o manejo adequado das águas pluviais.
- O relevo natural será respeitado.

- Não ocorrerá lançamento superficial de água na rua.
- A APP ao fundo contribui naturalmente com a absorção de parte do escoamento.

A solução interna de drenagem será dimensionada em projeto executivo, evitando qualquer interferência negativa.

3.6 ENERGIA ELÉTRICA

A imagem do poste de energia elétrica ilustra a infraestrutura já existente na região, que é atendida pela COPEL – Companhia Paranaense de Energia. O empreendimento apresenta demanda reduzida, uma vez que não utiliza maquinário pesado, adotando apenas luminotécnica interna padrão para galpões e um baixo uso administrativo. Além disso, não há câmaras frias, compressores industriais ou equipamentos de alta potência. Diante disso, a capacidade da rede existente é plenamente suficiente para atender às necessidades do empreendimento.

FIGURA 5 – POSTE DE ENERGIA AO LONGO DA RUA CATARINA MARTINS PEDROSO



Fonte: Google Maps (2025)

3.7 COLETA DE RESÍDUOS

Há coleta pública regular na região.

O empreendimento:

- gera apenas resíduos comuns
- não gera resíduos industriais
- não usa produtos perigosos
- não produz rejeitos especiais

Os resíduos administrativos serão destinados pela coleta municipal conforme o serviço disponível no bairro.

3.8 TRANSPORTE COLETIVO

Não há ponto de transporte coletivo próximo à testada, o que é comum em áreas com ocupação esparsa.

Impacto:

- Nenhum
- Funcionários chegam predominantemente por meios individuais
- Baixa demanda diária (menos de 20 pessoas)

O empreendimento não depende de transporte coletivo para seu funcionamento

3.9 EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS URBANOS

No raio de influência ampliado (All), identificam-se:

- Residências esparsas
- Galpões simples
- Terrenos livres
- Faixa de vegetação e APP
- Atividade residencial de baixa densidade

Compatibilidade:

Não há escolas, hospitais, creches, asilos ou demais equipamentos sensíveis exigindo análises especiais.

3.10 SÍNTESE DA INFRAESTRUTURA URBANA

A análise da infraestrutura demonstra que:

- A atividade é totalmente compatível com a capacidade instalada
- Não gera sobrecarga em nenhum dos sistemas públicos
- O fluxo diário é baixo e administrável
- A operação é silenciosa e diurna
- Não há necessidade de reforços estruturais por parte do poder público

4 HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO TERRENO

O lote destinado ao empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP está localizado em área urbana de São José dos Pinhais e apresenta histórico de ocupação característico de regiões com processo de urbanização gradual, onde os usos residenciais e logísticos convivem com áreas de vegetação e terrenos ainda não edificados.

Com base em:

- análise do levantamento topográfico,
- observações estruturais do entorno,
- padrão urbanístico local,
- e histórico típico da região,

É possível afirmar que o terreno não possui registro de edificações anteriores, mantendo-se ao longo dos anos como área livre, com cobertura vegetal natural e características ambientais preservadas.

Principais evidências:

- ausência de fundações antigas ou vestígios estruturais;
- ausência de terraplenagem prévia significativa;
- vegetação nativa contínua;
- conformação topográfica original, sem cortes e aterros artificiais;
- ausência de restos construtivos.

O lote manteve seu caráter natural mesmo com o crescimento urbano no entorno.

4.1 EVOLUÇÃO URBANA E CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO ENTORNO

A região apresenta evolução urbana progressiva e gradual, típica de áreas situadas em limites entre zonas estritamente residenciais e zonas periurbanas.

Os principais marcos da evolução local incluem:

1. Primeira fase de ocupação (residencial esparsa)

O entorno é marcado historicamente pela presença de:

- residências unifamiliares de pequeno porte,
- chácaras urbanas,
- lotes amplos,
- acessos sem pavimentação,
- ocupação com baixa densidade.

2. Consolidação parcial da malha viária

A presença de ruas locais, predominantemente de terra, indica um padrão urbano em desenvolvimento, ainda sem a consolidação plena de infraestrutura típica de bairros mais centrais.

3. Inserção de usos mistos compatíveis

Nos últimos anos, observa-se a instalação de:

- pequenos galpões,
- depósitos simples,
- atividades de serviços e comércio pontual,
- empreendimentos de pequeno porte.

Trata-se de um uso logicamente compatível com galpões de armazenagem de baixa intensidade, como o proposto.

4.2 SITUAÇÃO ATUAL DO TERRENO

a) Cobertura Vegetal Natural

- presença de árvores e arbustos,
- vegetação mais densa na área posterior,
- cobertura contínua, típica de terrenos não edificados.

b) Relevo original preservado

- declive suave, porém, contínuo,
- ausência de terraplenagens prévias,

- conformação natural intacta.

c) Curso d'água/permanente ao fundo

- faixa de preservação permanente delimitada,
- estado natural, sem canalização artificial.

d) Ausência total de construções

- o terreno não sofreu uso anterior de edificações, galpões, barracões ou residências,
- não há demolições, resíduos construtivos ou traços de ocupação anterior.

4.3 CARACTERIZAÇÃO FOTOGRÁFICA DO TERRENO E ENTORNO

A Figura 6 mostra a frente do lote voltada para uma via não pavimentada, com acabamento em saibro/terra compactada. A borda do terreno é delimitada por uma cerca simples de estacas de madeira, com trechos aparentemente desgastados ou parcialmente ocultos pela vegetação. A testada apresenta uma faixa de vegetação densa, composta por arbustos, árvores nativas de pequeno a médio porte e sub-bosque fechado. Ainda, nessa rua há ausência de meio-fio ou drenagem, ou seja, o escoamento superficial é natural.

FIGURA 6 - VISTA DA TESTADA DO LOTE (FRENTE)



Fonte: Google Maps (2025)

4.4 SITUAÇÕES AMBIENTAIS RELEVANTES

Com base nos levantamentos:

- presença de APP preservada e respeitada;
- inexistência de áreas contaminadas;
- ausência de intervenções antrópicas recentes;
- ausência de processos erosivos significativos;
- ausência de ocupações irregulares;
- manutenção da vegetação e da drenagem naturais.

O lote se encontra em estado ambientalmente adequado para implantação do empreendimento, sem condicionantes ambientais restritivas além daquelas já observadas (APP).

4.5 SÍNTESE DA ANÁLISE HISTÓRICA DO TERRENO E ENTORNO

A leitura das imagens aéreas dos anos de 2010, 2015, 2020 e 2025 evidencia que o lote em estudo manteve sua cobertura vegetal praticamente inalterada ao longo do período analisado, preservando a presença de vegetação arbórea densa e contínua. Em contrapartida, o entorno imediato passou por um processo de transformação, marcado pelo avanço da ocupação urbana e pela redução progressiva das áreas livres.

Em 2010, o lote apresenta-se integralmente recoberto por vegetação, compondo um fragmento verde contínuo com áreas adjacentes. O entorno possui caráter predominantemente rural, com baixa densidade construtiva, grandes vazios urbanos e sistema viário incipiente, majoritariamente não pavimentado.

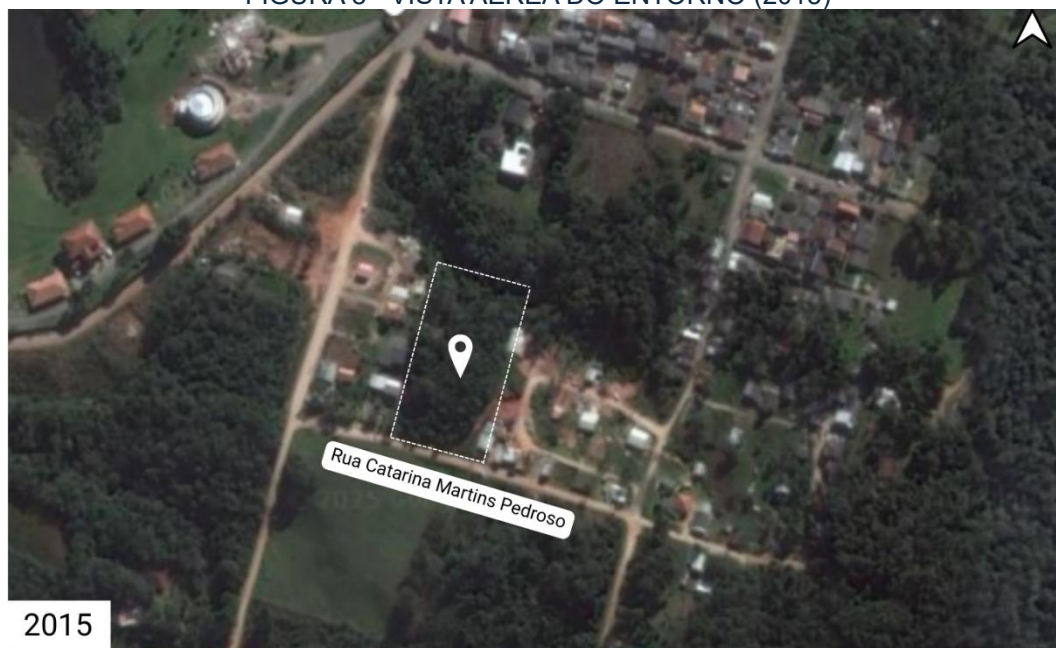
FIGURA 7 – VISTA AÉREA DO ENTORNO (2010)



Fonte: Adaptado de Google Earth (2010)

Na imagem de 2015, observa-se o início do adensamento no entorno, com surgimento de novas edificações residenciais e maior definição do traçado das vias, especialmente ao longo da Rua Catarina Martins Pedroso. Apesar dessas transformações, o lote permanece íntegro, sem sinais de supressão vegetal ou parcelamento.

FIGURA 8 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2015)



Fonte: Adaptado de Google Earth (2015)

Em 2020, a malha urbana do entorno se torna mais consolidada, com aumento significativo do número de construções e maior continuidade entre os lotes ocupados. O sistema viário passa a ser mais claramente estruturado, embora ainda com trechos não pavimentados. O lote permanece estável, mantendo sua função de área verde contínua.

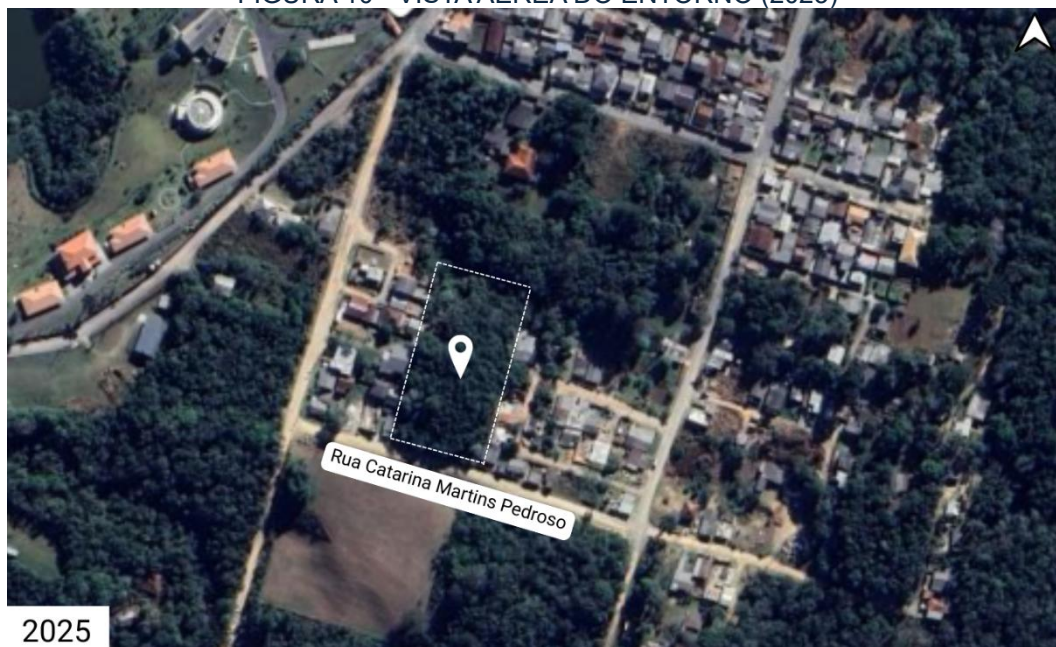
FIGURA 9 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2020)



Fonte: Adaptado de Google Earth (2020)

Em 2025, o processo de urbanização do entorno se intensifica, com adensamento das quadras, aproximação das edificações aos limites do lote e redução dos vazios urbanos. Mesmo inserido em um contexto mais densamente ocupado, o lote preserva sua cobertura vegetal original.

FIGURA 10 - VISTA AÉREA DO ENTORNO (2025)



Fonte: Adaptado de Google Earth (2025)

O histórico do lote e seu entorno demonstra que:

- a área é tradicionalmente ocupada de forma dispersa,
- o terreno permaneceu preservado e sem uso prévio,
- não há conflitos ambientais ou urbanísticos,
- não existem fatores históricos que impeçam a implantação,

A proposta de uso logístico leve é compatível com a evolução urbana da região.

5 CONCEITUAÇÃO GERAL

A definição das Áreas de Influência (ADA, AID e AII) segue rigorosamente o Termo de Referência da IN 02/2023 do Município de São José dos Pinhais, adequando-se ao porte reduzido do empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP, cuja operação apresenta:

- baixo fluxo de veículos,

- atividade exclusivamente diurna,
- inserção em área de uso misto e residencial esparso.

O raio de análise adotado — 300 metros — foi escolhido conforme suas instruções e com base no comportamento real da operação, sendo plenamente aceito em empreendimentos logísticos de pequeno porte.

5.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA – ADA

A ADA corresponde à área interna ao empreendimento e ao lote onde ele se insere. É a área sobre a qual as ações físicas e operacionais incidem diretamente, incluindo:

Componentes da ADA:

- Área total do terreno (5.000 m²)
- Área destinada aos três galpões
- Vias internas de circulação
- Estacionamentos internos
- Sistemas de drenagem
- Faixa não edificável
- Limite de APP (área protegida, porém dentro do perímetro do lote)

A ADA compreende exclusivamente os limites do próprio lote e sua relação imediata com:

- relevo,
- vegetação,
- drenagem interna,
- operações de carga e descarga,
- segurança e organização da circulação.

Não há interferências externas diretas na ADA, já que a operação é inteiramente contida dentro do lote.

5.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID (RAIO DE 300 METROS)

A AID considera o território ao redor do lote onde podem ocorrer percepções diretas, ainda que de intensidade baixa ou controlável, dos impactos gerados pela operação.

Com base em suas instruções, adotou-se um raio de 300 metros, adequado para empreendimentos de pequeno porte e baixo impacto.

FIGURA 11 – LOCALIZAÇÃO DA AID (RAIO300M)



Fonte: O autor (2025)

A Área de Influência Direta (AID) caracteriza-se pelo predomínio de uso residencial esparso, com a presença de terrenos vazios e áreas com remanescentes de vegetação, configurando um padrão de ocupação de baixa densidade. Observa-se a ausência de polos geradores de tráfego, bem como a inexistência de equipamentos sensíveis, como escolas, creches, hospitais ou outros Equipamentos Públicos de Interesse, o que contribui para um ambiente urbano de menor pressão antrópica.

O sistema viário local apresenta baixa circulação de veículos, com tráfego predominantemente de caráter local, sem fluxos expressivos de passagem. O conjunto dessas características confere à área um perfil típico de bairro em processo de consolidação urbana, com infraestrutura ainda em desenvolvimento.

Do ponto de vista da sua composição, a AID é formada majoritariamente por residências unifamiliares, lotes de grandes dimensões com baixa taxa de ocupação, pequenos depósitos de escala local, além de áreas com vegetação remanescente. Destacam-se ainda a presença de ruas não pavimentadas, terrenos não edificadas e faixas de mata ciliar existentes nas proximidades do fundo de vale, que reforçam o caráter ambientalmente sensível de parte da área.

Ressalta-se que não foram identificados na AID estabelecimentos geradores de tráfego pesado, empreendimentos com emissão significativa de ruídos ou atividades potencialmente conflitantes com o uso proposto para o empreendimento.

Conclui-se, portanto, que diante do perfil morfológico, funcional e ambiental da Área de Influência Direta, a operação proposta, caracterizada como silenciosa, de baixo impacto e com reduzido fluxo de veículos, mostra-se compatível com o padrão de ocupação existente, não sendo identificados conflitos significativos com os usos atualmente instalados.

5.3 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – AII (300 A 600 METROS)

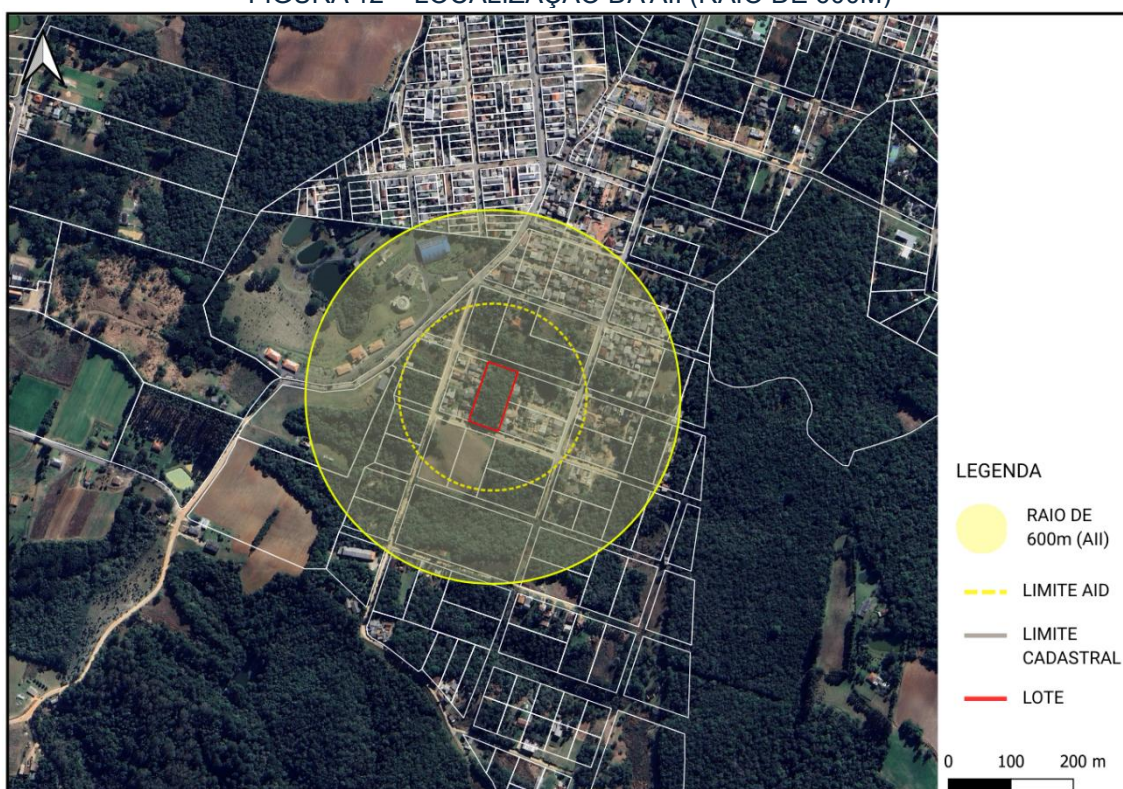
A Área de Influência Indireta (AII) amplia o raio de observação para além da AID, com o objetivo de identificar possíveis interações indiretas entre o empreendimento e a dinâmica urbana da região. Nesse anel de análise, observa-se a predominância de um padrão urbano caracterizado pela continuidade do uso residencial esparsa, associado à presença de áreas ainda não loteadas ou com baixa taxa de ocupação.

O tecido urbano é composto por pequenos estabelecimentos comerciais de caráter pontual, galpões de tipologia simples e vias locais com baixo nível de pavimentação, não sendo identificados eixos viários arteriais com alto volume de tráfego. Destaca-se também a presença de áreas vegetadas contínuas e fundos

de vale, que contribuem para a manutenção de características ambientais relevantes na paisagem urbana.

Do ponto de vista da interação com o empreendimento, verifica-se que a operação proposta não tem potencial de alterar ou influenciar de forma significativa as dinâmicas urbanas da AII, em razão das seguintes características operacionais: inexistência de atividades em período noturno; circulação restrita de caminhões, limitada a até 10 unidades por dia; inexistência de filas, manobras ou necessidade de estacionamento em vias públicas; ausência de impacto sobre o sistema de transporte coletivo; e inexistência de atividades ruidosas ou de caráter industrial.

FIGURA 12 – LOCALIZAÇÃO DA AII (RAIO DE 600M)



Fonte: O autor (2025)

Dessa forma, a Área de Influência Indireta é considerada no estudo por complete metodológica, não sendo identificados impactos urbanos significativos decorrentes da operação do empreendimento.

5.4 ANÁLISE DA INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO CONTEXTO URBANO

A análise integrada das três áreas de influência demonstra que o empreendimento:

É compatível com o padrão de ocupação local, pois:

- o uso proposto (armazenagem leve) é harmônico com o uso misto existente;
- não existem equipamentos sensíveis em raio imediato;
- o fluxo de veículos é compatível com vias locais;
- não há operação de grande porte;
- a vizinhança apresenta baixa densidade populacional.

É compatível com a capacidade da infraestrutura, pois:

- a geração de resíduos é baixa;
- a demanda por água e esgoto é mínima;
- não há sobrecarga energética;
- a drenagem será tratada internamente;
- não há interferência no sistema viário externo.

É compatível com o ambiente natural, pois:

- a APP está integralmente respeitada;
- o curso d'água permanece preservado;
- a implantação ocorre fora da faixa protegida;
- o manejo de vegetação seguirá a legislação.

1.5 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A partir das análises desenvolvidas para as três áreas de influência, verifica-se que a inserção do empreendimento é plenamente adequada ao contexto urbano e ambiental.

A Área Diretamente Afetada (ADA) restringe-se exclusivamente aos limites do lote, concentrando integralmente a operação e seus impactos, sem

extrapolação para o entorno. Na Área de Influência Direta (AID), definida pelo raio de 300 metros, observa-se um território caracterizado por baixa densidade ocupacional, tráfego reduzido e predominância de uso residencial esparso, condições plenamente compatíveis com a atividade de armazenagem leve, que não gera conflitos ou interferências sobre a vizinhança. Na Área de Influência Indireta (AII), entre 300 e 600 metros, mantém-se o padrão de ocupação mista e dispersa, sem identificação de efeitos indiretos relevantes decorrentes da operação.

Diante desse diagnóstico, conclui-se que o empreendimento apresenta total compatibilidade com o entorno imediato e ampliado, não gerando riscos de conflito urbanístico, ambiental ou social e mantendo seus impactos dentro de níveis aceitáveis e controlados.

6 CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

A identificação dos impactos da implantação e operação do empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP foi realizada considerando:

- características do empreendimento (pequeno porte, uso de armazenagem, operação leve),
- dinâmica do entorno (residencial esparso, baixa densidade, vias locais),
- infraestrutura instalada,
- e diretrizes do Termo de Referência da IN 02/2023.

Os impactos foram classificados quanto a:

- natureza (positiva/negativa),
- intensidade (não significativo/baixo/moderado),
- duração (temporário/permanente),
- abrangência (ADA/AID/AII),
- controle e reversibilidade.

Todos os impactos identificados são controláveis e compatíveis com o uso do solo.

6.1 IMPACTOS NA FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA)

A fase de implantação envolve terraplenagem compatível com o relevo, execução de contenções, fundações, montagem de pré-moldados, infraestrutura interna e instalações gerais.

A seguir, descrevem-se os principais impactos potenciais da fase de obra e suas características:

1. Movimentação de Terra

Caracterização: Haverá movimentação de solo moderada, necessária ao nivelamento e implantação dos galpões.

Intensidade: Baixa a moderada

Controle: Totalmente administrável por meio de:

- planejamento de escavações e aterros,
- proteção de taludes temporários,
- manejo adequado de água de chuva,
- contenções projetadas.

Abrangência: Somente ADA.

Observação: Impacto temporário e comum em obras de pequeno porte.

2. Tráfego de Veículos e Caminhões da Obra

Caracterização: A obra demandará caminhões para transporte de materiais e equipamentos.

Volume: Compatível com obra leve de galpões pré-moldados.

Intensidade: Baixa

Abrangência: AID imediata na Rua Catarina Martins Pedroso.

Controle:

- recebimento de cargas dentro do lote;
- ausência de bloqueio viário;

- manobras internas;
- entrega fracionada conforme cronograma.

3. Geração de Ruídos e Vibrações

Caracterização: Equipamentos típicos usados em obras pequenas e médias.

Intensidade: Baixa

Período: Restrito ao horário permitido.

Controle:

- manutenção dos equipamentos,
- restrição de atividades ruidosas ao horário comercial,
- uso de pré-moldados (reduz tempo de obra).

4. Emissão de Poeira (Material Particulado)

Caracterização: Típica de terraplenagem e circulação interna.

Intensidade: Baixa e de curta duração.

Controle:

- umectação de vias internas,
- compactação do solo,
- manejo adequado de material estocado.

5. Geração de Resíduos da Obra

Caracterização: Resíduos comuns de construção civil, sem geração de resíduos perigosos.

Intensidade: Baixa

Controle:

- acondicionamento adequado,

- transporte e destinação a área licenciada,
- segregação conforme CONAMA 307.

6. Segurança do Entorno

Caracterização: Trânsito interno de máquinas e trabalhadores.

Controle:

- isolamento e fechamento da obra,
- sinalização adequada,
- controle de acesso.

7. Execução das Contenções

Caracterização: O terreno requer contenções específicas, previstas em projeto.

Intensidade: Baixa (atividade técnica controlada)

Controle:

- execução por profissional habilitado,
- soluções estáveis e seguras,
- monitoramento durante a obra.

Síntese da Obra

Todos os impactos são temporários, controláveis e de baixa intensidade.

Não se identificam riscos à vizinhança ou à infraestrutura urbana.

6.2 IMPACTOS NA FASE DE OPERAÇÃO

A fase de operação envolve o funcionamento dos três galpões, com atividade de armazenagem de baixa intensidade, operação diurna e circulação reduzida.

1. Tráfego Gerado pelo Empreendimento

Caracterização: Até 10 caminhões/dia, predominantemente truck.

Intensidade: Baixa

Abrangência: AID (rua local)

Controle:

- manobras internas,
- sem estacionamento externo,
- sem filas,
- operação diurna.

Observação: O volume é compatível com ruas locais de áreas de uso misto.

2. Ruído Operacional

Caracterização: Movimentação interna leve, sem máquinas de grande porte.

Intensidade: Não significativa

Justificativas:

- operação somente em horário comercial
- ausência de equipamentos industriais
- ausência de operação noturna
- uso eventual de empilhadeiras leves

3. Geração de Resíduos

Caracterização: Somente resíduos comuns administrativos.

Intensidade: Não significativa

Controle: Coleta pública existente na região.

4. Consumo de Água e Esgoto

Caracterização: Consumo reduzido, proporcional a menos de 10 funcionários por galpão.

Intensidade: Não significativa

Controle:

- rede pública disponível
- ausência de processos industriais

5. Demanda por Energia

Caracterização: Luminotécnica e operação interna simples.

Intensidade: Baixa

Justificativas:

- ausência de maquinário pesado
- não há refrigeração industrial
- não há câmaras frias ou processos energointensivos

6. Drenagem Urbana

Caracterização: Sistema interno projetado, respeitando a topografia natural.

Intensidade: Baixa

Controle:

- direcionamento adequado
- retenção e condução internas
- não há lançamento superficial na via

7. Compatibilidade com a Vizinhança

Caracterização: Região de uso misto com predominância residencial esparsa.

Intensidade: Não significativa

Justificativas:

- operação silenciosa,
- fluxo reduzido,
- atividade compatível com o zoneamento e com o padrão local,
- ausência de operação noturna.

TABELA 1 - MATRIZ DE IMPACTOS - FASE DE IMPLANTAÇÃO

Aspecto	Descrição	Intensidade	Abrangência	Controle
Movimentação de terra	Nivelamento e contenções	Baixa/Moderada	ADA	Total
Tráfego de obra	Caminhões eventuais	Baixa	ADA/AID	Total
Ruído	Equipamentos comuns de obra	Baixa	ADA	Total
Poeira	Atividades de terraplenagem	Baixa	ADA	Total
Resíduos	Resíduos classe A e B	Baixa	ADA	Total
Segurança	Circulação interna	Baixa	ADA	Total

Fonte: Autor (2025)

TABELA 2 - MATRIZ DE IMPACTOS - FASE DE OPERAÇÃO

Aspecto	Descrição	Intensidade	Abrangência	Controle
Tráfego operacional	Até 10 caminhões/dia	Baixa	AID	Total
Ruído	Operação interna leve	Não significativa	ADA	Total
Resíduos	Administrativos	Não significativa	ADA	Total
Água/esgoto	Baixa demanda	Não significativa	ADA	Total
Energia	Consumo leve	Baixa	ADA	Total
Drenagem	Sistema interno	Baixa	ADA	Total

Fonte: Autor (2025)

6.3 CONCLUSÃO GERAL DOS IMPACTOS

A análise integrada demonstra que os impactos associados ao empreendimento são plenamente aceitáveis e compatíveis com o contexto urbano. Os efeitos decorrentes da fase de obra são temporários, controláveis e de baixa magnitude, enquanto a operação apresenta níveis reduzidos de impacto, sem interferência perceptível na vizinhança.

A inexistência de atividades noturnas minimiza potenciais incômodos, e a operação não envolve o uso ou armazenamento de produtos perigosos. Do ponto de vista da infraestrutura pública, não há qualquer risco de sobrecarga, considerando a baixa demanda operacional e o fluxo restrito de veículos, organizado exclusivamente no interior do lote. O componente ambiental também se mantém integralmente preservado, uma vez que a Área de Preservação Permanente permanece protegida e fora da zona de intervenção.

Dessa forma, conclui-se que a implantação e a operação do empreendimento não produzem impactos significativos que possam comprometer o entorno, a vizinhança ou a infraestrutura urbana existente.

7 MEDIDAS MITIGATÓRIAS

As medidas mitigadoras apresentadas neste bloco têm por finalidade:

- prevenir,
- reduzir,
- controlar
- e monitorar impactos identificados na fase de implantação e operação do empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP.

As medidas foram elaboradas considerando:

- o porte do empreendimento (pequeno porte logístico),
- sua operação exclusivamente diurna,
- o baixo fluxo de veículos,
- a inexistência de atividade industrial,
- e a preservação integral da APP existente.

Essas ações garantem que o empreendimento opere de forma ambiental, urbanística e socialmente responsável, em plena conformidade com a IN 02/2023.

7.1 MEDIDAS MITIGADORAS PARA A FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA)

A fase de obra, embora temporária, exige cuidados específicos. As medidas a seguir garantem a minimização dos efeitos associados às atividades construtivas.

1. Manejo e Compactação de Solo

Objetivos:

- evitar instabilidade,
- reduzir riscos de erosão,
- controlar sedimentos.

Ações:

- execução do corte e aterro conforme projeto,
- compactação de camadas,
- proteção de taludes temporários,
- direcionamento de águas pluviais para áreas seguras,
- cobertura temporária de áreas expostas quando necessário.

2. Controle de Poeira

A umidade do solo será controlada para minimizar poeira causada por terraplenagem e circulação interna.

Ações:

- umectação das vias internas,
- redução de áreas expostas,
- armazenamento adequado de materiais secos.

3. Controle de Ruído

Ações:

- operação apenas em horário permitido,
- uso de equipamentos em bom estado,

- priorização de pré-moldados (reduz ruído e tempo de obra).

4. Manejo de Vegetação

Embora as interferências sejam mínimas, qualquer eventual manejo seguirá rigorosamente:

- legislação ambiental vigente,
- autorizações necessárias,
- boas práticas de supressão e destinação.

A APP não será afetada em nenhuma etapa.

5. Gestão de Resíduos da Construção Civil

Os resíduos gerados serão de baixo volume e classificados conforme CONAMA 307.

Ações:

- segregação entre recicláveis e não recicláveis,
- armazenamento temporário em local próprio,
- transporte por empresa licenciada,
- destinação final adequada.

6. Segurança do Canteiro de Obras

Medidas para garantir a integridade de trabalhadores e vizinhança:

- isolamento completo da obra,
- sinalização,
- controle de acesso,
- obediência às normas NR-18 e NR-35.

7. Execução de Contenções

As contenções necessárias serão executadas conforme projeto técnico.

Ações:

- execução por profissional habilitado,
- respeito às etapas construtivas,
- monitoramento periódico,
- controle de recalques e drenagem local.

8. Minimização de Impacto Viário

Ações:

- recebimento de materiais em horários adequados,
- fluxo de caminhões fracionado conforme cronograma,
- manobras exclusivamente dentro do lote,
- inexistência de bloqueio de via pública.

7.2 MEDIDAS MITIGADORAS PARA A FASE DE OPERAÇÃO

Uma vez concluída a obra, o empreendimento passa a operar com características leves e de baixo impacto. Ainda assim, medidas preventivas são adotadas.

1. Organização da Circulação Interna

Objetivos:

- reduzir interferências externas,
- evitar filas,
- otimizar segurança.

Ações:

- projeto de circulação interna direcionado,
- áreas específicas para carga/descarga,
- proibição de manobras na via pública.

2. Controle de Ruído Operacional

A operação é leve por natureza. As medidas incluem:

- funcionamento somente em horário comercial,
- preferência por empilhadeiras elétricas ou equipamentos equivalentes,
- ausência de máquinas pesadas.

3. Gestão de Resíduos Operacionais

A geração de resíduos é mínima e restrita a materiais administrativos.

Ações:

- uso da coleta pública existente,
- acondicionamento interno adequado,
- ausência de resíduos industriais.

4. Drenagem Interna

O sistema de drenagem será projetado para:

- receber a água pluvial dos telhados,
- conduzi-la adequadamente,
- evitar escorrimentos superficiais na via,
- minimizar erosão interna,
- manter a APP intacta.

5. Proteção e Manutenção da APP

Ações:

- manutenção de faixa protegida,
- ausência de ocupação ou intervenção,
- preservação da vegetação,
- proteção natural do curso d'água.

6. Controle de Fluxo de Caminhões

Para garantir operação ordenada:

- até 10 caminhões/dia (baixo fluxo),
- recebimentos distribuídos,
- circulação apenas no período diurno,
- ausência de filas externas,
- permanência mínima de veículos.

7. Compatibilidade com a Vizinhança

Medidas adotadas para manter boa convivência:

- atividade silenciosa,
- operação diurna,
- baixo fluxo de pessoas,
- ausência de uso industrial,
- ausência de operação noturna.

7.3 MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Para o empreendimento em análise, não se verificam condições que justifiquem a adoção de medidas compensatórias obrigatórias, uma vez que os critérios que usualmente desencadeiam tais exigências não estão presentes. A intervenção prevista não implica supressão significativa de vegetação nativa, limitando-se a manejos pontuais e devidamente enquadrados nas autorizações competentes. A atividade proposta não envolve o armazenamento, manipulação ou circulação de produtos perigosos, eliminando a necessidade de compensações associadas a riscos tecnológicos ou potenciais contaminações.

Da mesma forma, a avaliação de impactos demonstra que todos os efeitos previstos se enquadram nas categorias de baixa magnitude e baixa relevância, sem ocorrência de impactos moderados ou altos que demandariam

compensações ambientais proporcionais. Ressalta-se, ainda, que a Área de Preservação Permanente (APP) existente permanece integralmente preservada, com implantação total fora da faixa protegida, atendendo aos preceitos do Código Florestal e eliminando qualquer necessidade de compensação por intervenção em área sensível.

Caso, em etapas posteriores, o órgão ambiental competente identifique algum aspecto que requeira medida complementar, o empreendedor se compromete a atender integralmente às orientações técnicas emitidas, garantindo conformidade com a legislação vigente e com as melhores práticas de gestão ambiental.

7.4 SÍNTESE DAS MEDIDAS MITIGADORAS

As medidas propostas garantem o controle integral dos impactos gerados durante a fase de obra, assegurando processos construtivos organizados e compatíveis com as características do entorno. No período operacional, os procedimentos adotados resultam em uma dinâmica de funcionamento estável, de baixo impacto e alinhada às condições urbanas da vizinhança.

Do ponto de vista ambiental, todas as ações respeitam as diretrizes de proteção do meio ambiente, incluindo a preservação integral da Área de Preservação Permanente (APP), assegurando conformidade com o Código Florestal e demais normas aplicáveis. As práticas de segurança operacional foram estruturadas para mitigar riscos, garantir a integridade das instalações e promover um ambiente de trabalho controlado e seguro.

Adicionalmente, todas as diretrizes estabelecidas na Instrução Normativa nº 02/2023 são integralmente atendidas, reforçando o enquadramento técnico e normativo do empreendimento. Dessa forma, conclui-se que, com a adoção das medidas previstas, o empreendimento opera de maneira segura, estável e plenamente compatível com o meio físico, urbano e ambiental que o circunda.

8 INTRODUÇÃO À AVALIAÇÃO

A avaliação dos impactos do empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP considera:

- a natureza da atividade (armazenagem leve de mercadorias gerais),
- o porte reduzido da operação,
- o baixo fluxo diário de veículos,
- a inexistência de produtos perigosos,
- a operação exclusivamente diurna,
- e o contexto urbano de baixa densidade em que está inserido.

Todos os impactos foram analisados sob os critérios estabelecidos pela IN 02/2023 – São José dos Pinhais, incluindo:

- intensidade,
- duração,
- magnitude,
- reversibilidade,
- abrangência,
- probabilidade de ocorrência,
- e eficácia das medidas mitigadoras.

O objetivo central é demonstrar se os impactos identificados são compatíveis ou não com o entorno urbano, e se podem ser plenamente controlados.

8.1 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação segue metodologia utilizada por grandes consultorias, foi baseada nos seguintes critérios:

1. Identificação do impacto: compreensão da relação entre o empreendimento e os elementos urbanos/ambientais.
2. Qualificação do impacto

Classificação em:

- Não significativo

- Baixo
 - Moderado
3. Delimitação da abrangência
- ADA (lote)
 - AID (300 m)
 - AII (300–600 m)
4. Determinação da duração
- Temporário (obra)
 - Permanente (operação)
5. Avaliação do controle e mitigação
6. Síntese e julgamento final

Demonstra se o empreendimento é ou não compatível com a vizinhança.

8.2 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA OBRA

A obra é uma fase temporária, com volume reduzido de atividades, impactando principalmente a ADA e, em menor grau, a AID.

1. Movimentação de Terra

- Intensidade: Baixa a moderada
- Abrangência: ADA
- Controle: Total (projetos de contenção + drenagem provisória)
- Conclusão: Impacto compatível e temporário

2. Tráfego de Caminhões da Obra

- Intensidade: Baixa
- Abrangência: ADA/AID
- Controle: Recebimentos internos + sem bloqueio da via
- Conclusão: Baixa interferência no sistema viário

3. Ruído

- Intensidade: Baixa
- Abrangência: ADA
- Controle: Execução diurna + uso de pré-moldados
- Conclusão: Não significativo

4. Emissão de Poeira

- Intensidade: Baixa
- Abrangência: ADA
- Controle: umectação e manejo adequado
- Conclusão: Controlável

5. Resíduos da Construção

- Intensidade: Baixa
- Abrangência: ADA
- Controle: segregação + destinação adequada
- Conclusão: Totalmente administrável

A avaliação dos aspectos construtivos demonstra que todos os impactos previstos na fase de implantação apresentam baixa magnitude, caráter estritamente temporário e abrangência limitada, concentrando-se majoritariamente na ADA e, de forma pontual, na AID. Os controles previstos, incluindo manejo de solo, drenagem provisória, organização logística, execução diurna, umectação e gestão adequada de resíduos, asseguram a plena mitigação dos efeitos, mantendo-os dentro de padrões aceitáveis e totalmente compatíveis com o entorno urbano. Assim, confirma-se que a obra não gera qualquer impacto capaz de comprometer a vizinhança, a infraestrutura local ou a qualidade ambiental da área.

8.3 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA OPERAÇÃO

A operação é caracterizada por:

- baixa movimentação,

- atividade silenciosa,
- ausência de produtos perigosos,
- ausência de operação noturna.

1. Tráfego Operacional

Caracterização:

- até 10 caminhões/dia,
- veículos tipo truck,
- circulação exclusivamente diurna,
- sem filas externas,
- sem permanência de frota.

Avaliação:

- Intensidade: Baixa
- Abrangência: AID
- Controle: total (manobras internas)
- Conclusão: Compatível com vias locais

2. Ruído Operacional

Caracterização:

- Atividade interna
- Equipamentos leves
- Sem maquinário industrial
- Sem operação noturna

Avaliação:

- Intensidade: Não significativa
- Abrangência: ADA
- Conclusão: Não afeta a vizinhança

3. Resíduos

Caracterização:

- Resíduos administrativos

- Volume muito baixo

Avaliação:

- Intensidade: Não significativa
- Conclusão: Atendido pela coleta pública

4. Drenagem e Águas Pluviais

Caracterização:

- Drenagem interna projetada
- Respeito à topografia natural
- Sem lançamentos superficiais na via

Avaliação:

- Intensidade: Baixa
- Conclusão: Totalmente controlável

5. Compatibilidade com Usos Sensíveis

Na AID e All:

- não existem escolas,
- não existem hospitais,
- não existem creches,
- não existem asilos,
- não existem EPIs sensíveis.

Conclusão:

Não há risco de conflito com usos sensíveis.

6. Compatibilidade Urbanística

O uso é:

- permitido,
- coerente com o entorno,
- similar ao padrão já existente,
- de porte reduzido,
- de natureza silenciosa.

Resultado:

Totalmente compatível com o uso do solo.

8.4 SÍNTESE E JULGAMENTO FINAL DOS IMPACTOS

A análise técnica demonstra:

- Impactos da obra

- temporários,
- controláveis,
- comuns a empreendimentos pequenos,
- sem riscos ambientais.

- Impactos da operação

- de baixa intensidade,
- altamente previsíveis e estáveis,
- totalmente compatíveis com o padrão local,
- sem impactos significativos na mobilidade,
- sem ruído relevante,
- sem operação noturna,
- sem produtos perigosos,
- sem interferência na APP.

- Conclusão Geral

O empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP apresenta impactos classificados como NÃO SIGNIFICATIVOS ou BAIXOS, todos mitigáveis e plenamente compatíveis com a área urbana em que será implantado.

Não há qualquer impacto que comprometa a vizinhança, a infraestrutura urbana ou o meio ambiente.

O empreendimento é viável e adequado sob o ponto de vista técnico, urbanístico e ambiental.

9 SÍNTESE GERAL DO ESTUDO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV analisou, com profundidade técnica, a implantação e operação do empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP, localizado na Rua Catarina Martins Pedroso, nº 117, no município de São José dos Pinhais – PR.

O EIV contemplou:

- caracterização do empreendimento e seu funcionamento;
- análise detalhada do meio físico e ambiental;
- diagnóstico da infraestrutura urbana;
- histórico de ocupação da área;
- definição das áreas de influência (ADA, AID, AII);
- identificação e avaliação dos impactos;
- elaboração de medidas mitigadoras;
- análise conclusiva da compatibilidade do empreendimento com a vizinhança.

O estudo seguiu integralmente as diretrizes da IN 02/2023 e do Termo de Referência vigente, aplicando metodologia reconhecida e amplamente utilizada em empreendimentos logísticos de pequeno porte.

9.1 CONCLUSÕES TÉCNICAS

A análise consolidada demonstra que o empreendimento apresenta características de baixo porte e reduzida geração de impactos, uma vez que sua operação se limita à atividade de armazenagem de mercadorias gerais, sem qualquer processamento industrial, sem uso ou estocagem de produtos perigosos, sem funcionamento noturno e com baixo adensamento de pessoas.

O entorno imediato e ampliado possui perfil plenamente compatível, predominando ocupação residencial esparsa, áreas vegetadas, usos mistos de baixa intensidade e pequenos galpões, inexistindo equipamentos sensíveis em raio próximo.

Do ponto de vista viário, a operação prevista resulta em impacto reduzido, com fluxo diário estimado em até dez caminhões, sendo majoritariamente veículos do tipo *truck*, cujas manobras ocorrem integralmente no interior do lote, sem formação de filas externas e com funcionamento restrito ao período diurno, assegurando interferência mínima na via local. Quanto à vizinhança, não se identificam impactos significativos, uma vez que o ruído operacional é baixo, o fluxo veicular é limitado e o uso proposto é compatível com o zoneamento vigente.

A Área de Preservação Permanente (APP) localizada no fundo do lote permanece integralmente protegida, sem qualquer intervenção ou supressão. As medidas mitigadoras previstas são adequadas, proporcionais e suficientes para o controle de todos os impactos identificados, garantindo a estabilidade ambiental e operacional do empreendimento. Além disso, não há risco de sobrecarga da infraestrutura urbana existente, considerando o baixo consumo de água, a reduzida geração de esgoto, a demanda moderada por energia elétrica, a pequena produção de resíduos administrativos e a drenagem interna devidamente planejada.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é plenamente compatível com o entorno e ambientalmente viável, não apresentando impactos capazes de comprometer a dinâmica local ou a infraestrutura pública.

9.2 COMPATIBILIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Verifica-se que o empreendimento apresenta plena compatibilidade com o uso e a ocupação do solo estabelecidos para a região. As atividades previstas não acarretam impactos significativos à vizinhança, mantendo níveis reduzidos de ruído, tráfego e interferências operacionais. Além disso, o empreendimento atende integralmente às exigências ambientais aplicáveis, com especial destaque para a preservação total da Área de Preservação Permanente localizada no fundo do lote. Dessa forma, conclui-se que a implantação e operação proposta são viáveis e ambientalmente adequadas, sem comprometer o entorno ou os recursos ambientais protegido

9.3 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante de todo o exposto, declara-se que:

O empreendimento GALPÕES LOGÍSTICOS SJP é VIÁVEL do ponto de vista urbanístico, ambiental e de vizinhança.

Todos os impactos identificados são classificados como não significativos ou de baixa magnitude, totalmente mitigáveis pelas ações propostas.

O empreendimento atende aos requisitos da IN 02/2023 e está apto a prosseguir para os trâmites de aprovação junto ao Município.

PROCURAÇÃO PARA FINS DE PROTOCOLO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

OUTORGANTE:

PEEL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, empresa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 18.817.557/0001-85, neste ato representado por PAULO ROGERIO SMANIOTTO JUNIOR OU EDILAINE ROGERIA SAMNIOTTO OU EDINERI ROGERIA SAMNIOTTO conforme QUARTA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL de nº 20176326901 com endereço em Rua Emanuel Kant, 380, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais-PR

OUTORGADO:

O OUTORGANTE confere ao OUTORGADO poderes EXCLUSIVOS e LIMITADOS para representá-lo perante a Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR, apenas no âmbito administrativo, para fins de:

1. Protocolar o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) referente ao imóvel situado à Rua Catarina Martins Pedroso, 117, Borda do Campo, São José dos Pinhais-PR, matrícula nº1.353;
2. Acompanhar o trâmite do processo administrativo, incluindo consultas de andamento;
3. Apresentar documentos complementares de natureza administrativa quando solicitados;
4. Tomar ciência de despachos, notificações e exigências técnicas;
5. Realizar juntada e retirada de documentos vinculados exclusivamente ao referido processo.

LIMITAÇÕES EXPRESSAS DE PODERES

O presente mandato NÃO confere poderes ao OUTORGADO para:

- Assinar documentos que impliquem assunção de responsabilidade legal pelo

empreendimento, exceto aqueles já vinculados à sua responsabilidade técnica (ART/RRT);

- Firmar declarações em nome do OUTORGANTE que envolvam compromissos urbanísticos, ambientais ou financeiros;
- Alterar características do empreendimento sem anuência formal do OUTORGANTE;
- Representar o OUTORGANTE em audiências públicas, termos de compromisso, TACs ou instrumentos similares;
- Substabelecer, total ou parcialmente, os poderes aqui concedidos.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Fica expressamente estabelecido que a atuação do OUTORGADO:

- Está restrita ao escopo técnico-profissional do EIV, conforme sua habilitação;
- Não implica responsabilidade sobre decisões administrativas, legais ou financeiras do empreendimento;
- Está condicionada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), quando aplicável.

VALIDADE

Esta procuração tem validade até:

- A conclusão do processo administrativo do EIV, ou determinação do outorgante, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

LOCAL E DATA:

São José dos Pinhais/PR, 01 de abril de 2026.

ASSINATURA:

OUTORGANTE



**Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018**

CRT 04

**TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2504800321**

Conselho Regional dos Técnicos Industriais 04

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

ANDERSON COSTA FERREIRA

Título profissional: **TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES, ESPECIALIZAÇÃO EM GEORREFERENCIAMENTO, TÉCNICO EM AGRIMENSURA** Registro: **09709660918**

2. Contratante

Contratante: **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** CPF/CNPJ: **18.817.557/0001-85**
 Logradouro: **RUA EMMANUEL KANT** Nº: **380**
 Complemento: Bairro: **ARISTOCRATA**
 Cidade: **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS** UF: **PR** CEP: **83030040**
 País: **Brasil**
 Telefone: **(41) 3085-0088** Email: **PEEL.ADM@GMAIL.COM**
 Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
 Valor: **R\$ 3.248,00** Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**
 Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RUA CATARINA MARTINS PEDROSO** Nº: **117**
 Complemento: Bairro: **BORDA DO CAMPO**
 Cidade: **São JOSÉ DOS PINHAIS** UF: **PR** CEP: **83075559**
 Telefone: **(41) 3085-0088** Email: **PEEL.ADM@GMAIL.COM**
 Coordenadas Geográficas: **Latitude: -25.552263 Longitude: -49.087952**
 Data de Início: **29/07/2025** Previsão de término: **30/07/2025**
 Finalidade: **Outro**
 Proprietário(a): **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** CPF/CNPJ: **18.817.557/0001-85**

4. Atividade Técnica

2 - EXECUÇÃO	Quantidade	Unidade
35 - MENSURAÇÃO > CFT -> GEORREFERENCIAMENTO -> MEDIÇÃO DE TERRA -> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO -> #111 - PLANIALTIMÉTRICO	5.000,000	m²

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE 516 DA QUADRA 48 DA PLANTA VILA SANTA THEREZA LOCALIZADO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR

6. Informações Adicionais

Valor do TRT: **R\$ 64,89** Pago em: **29/07/2025** Boleto: **8252045429**
 Registrada em: **29/07/2025**

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: **ANDERSON COSTA FERREIRA**
 CPF: [REDACTED]

Contratante: **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
 CNPJ: **18.817.557/0001-85**



Documento assinado eletronicamente por meio do SINCETI do(a) Técnico(a) Industrial ANDERSON COSTA FERREIRA com registro 09709660918 na data e hora: 30/07/2025 10:03:31 e IP: 2804:679c:80d:df01:752b:c5db:6555:f1b4, com o uso de login e senha.
 A autenticidade desse TRT pode ser verificada no endereço <https://corporativo.sinceti.net.br/publico/> com a chave: B4591 ou por meio do QRCode ao lado.





1. Responsável Técnico

JOSÉ VLADIR VIEIRA DE MATTOS

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **JMATTOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**

RNP: **2608097065**

Carteira: **SP-5063047068/D**

CNPJ: **28.645.876/0001-04**

Registro/Visto: **82554**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS**

CNPJ: **18.817.557/0001-85**

R EMMANUEL KANT, 380

ARISTOCRATA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83030-040

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 31/03/2026

Valor: R\$ 5.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R CATARINA MARTINS PEDROSO, 117

BORDA DO CAMPO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83075-559

Data de Início: 04/05/2026

Previsão de término: 31/12/2026

Coordenadas Geográficas: -25,55225 x -49,08788

Finalidade: Comercial

Proprietário: **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS**

CNPJ: **18.817.557/0001-85**

4. Atividade Técnica

[Projeto] de estudo de impacto de vizinhança

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

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

5. Observações

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA FINS DE OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica

_____, ____ de _____ de _____
Local data

JOSÉ VLADIR VIEIRA DE MATTOS - CPF: [REDACTED]

PEEL ADMINISTRADORA DE BENS - CNPJ: 18.817.557/0001-85

8. Informações

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em : 31/03/2026

Valor Pago: R\$ 108,39





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

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

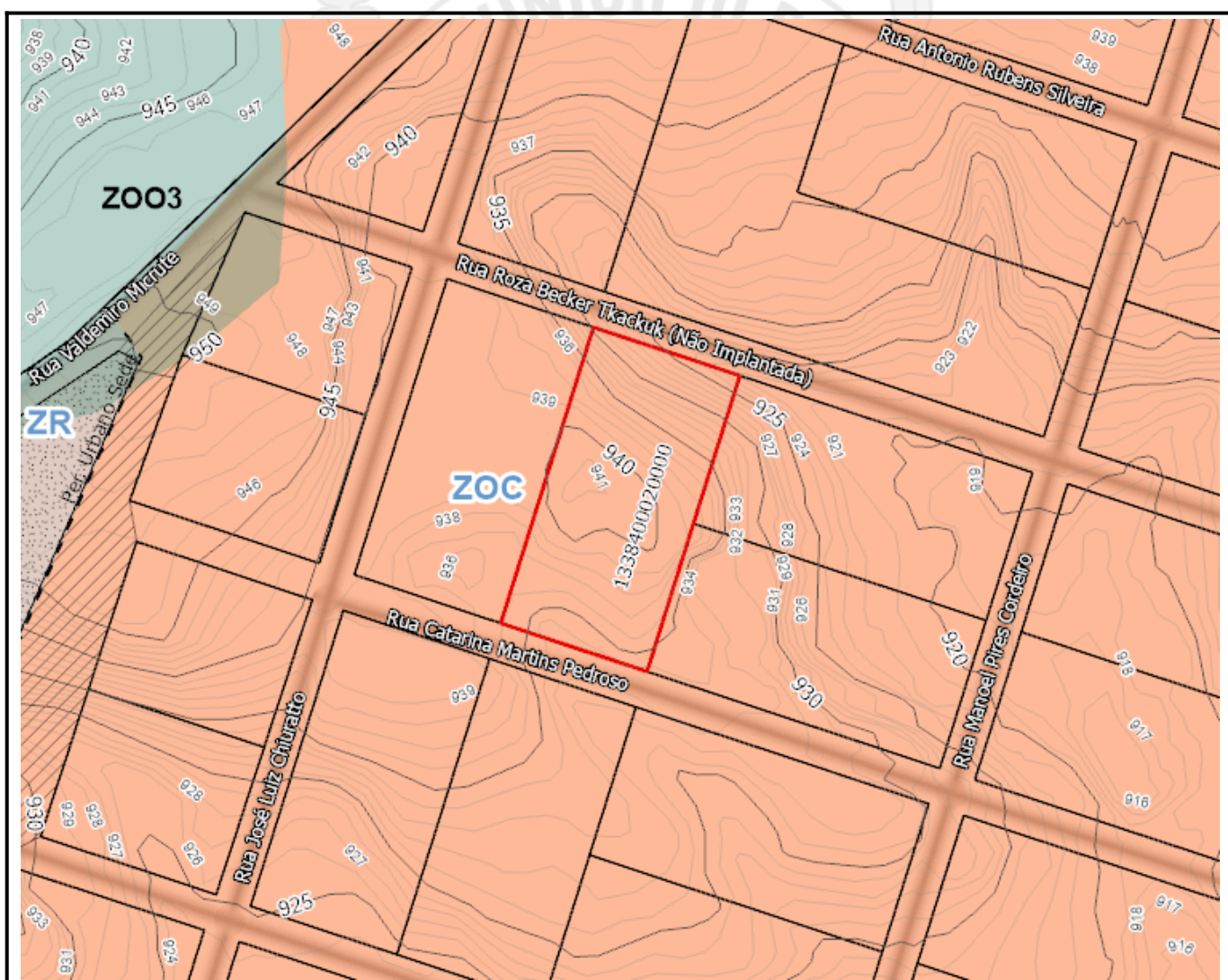
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA ROZA BECKER TKACKUK

Número predial oficial: S/N

Bairro: BORDA DO CAMPO

Lote: 516

Matrícula: 1353

Loteamento: SANTA THEREZA - VILA

Quadra: 48

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

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.

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 2
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 40
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 50
- Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 12
- Lote mínimo (m²) - 360

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZOC

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

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

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.

(3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.

(4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.

(5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.

(7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.

(9). A ser regulamentado em lei específica.

(10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

Ocupação do Solo do Município.

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

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

(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>).

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



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

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.

Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.384.0002.0000

Data: 17/03/2026

Resolução CMPDU nº 004/2018 - O uso condomínio edifício horizontal até 3 unidades habitacionais quando localizado em ZOC não necessita de análise e aprovação do Conselho, sendo considerado adequado.





Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

1.ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR.
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2640 - FONE: 022
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF [REDACTED]

REGISTRO GERAL

FICHA
01=

MATRÍCULA Nº 1.353=

RUBRICA
Arnaldo Vosgerau

CNM 079970.2.0001353-24

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDKH7-WHXBM-SY7AA-H4YJJ>

I MOVEIS:- O lote de terreno sob n.516(quinhetos e dezesseis) da quadra n.48 (quarenta e oito), da planta VILA SANTA THEREZA, situada no lugar Borda do Campo, deste Município, medindo 50,00 mts. de frente para a rua n.22; por 100,00 ms de extensão de frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel confrontando com o lote n.515; e na lateral esquerda 100,00 mts. divide com os lotes 517 e 518;- nos fundos 50,00 mts. faz frente para a rua n.23, perfazendo uma área total de 5.000,00m2. Obs: as medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento, conf. Prov. 260 art. 21 e seus parágrafos.- **PROPRIETARIOS:-** MAXIMILIANO SARTOR, brasileiro, casado, CPF n. [REDACTED], digo, CPF/MF n. [REDACTED] e WALDEMAR BAGGIO, brasileiro, solteiro, casado, CPF n. [REDACTED], ambos residentes em Curitiba. - **TITULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório sob numero 58.702 fls.109 do livro 3AE, em data de 25.02.1975. ---S J. Pinhais, 26.08.1976. *Arnaldo Vosgerau* - Of. do Registro.

R.1-1.353:- Maximiliano Sartor e sua mulher Regina Martine Sartor e Waldemar Baggio, solteiro, DERAM EM HIPOTECA CEDULAR, O LOTE objeto desta matrícula, em favor do BANCO DO BRASIL S/A para garantir um financiamento no valor de Cr\$.5.240,50 - conforme Cédula Rural Hipotecaria n.EAI-76/462, emitida na cidade, em 22.10.1976, ficando uma via arquivada em Cartório, com vencimento para 22.10.1979.- S.J. dos Pinhais, 27/10/1976. *Arnaldo Vosgerau* - Oficial do Registro. ---

AV.2-1.353:- Conforme recibo expedido pelo Banco do Brasil S/A, em data de 19.06.92, que fica arquivado em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento do R.1 supra. - São José dos Pinhais, 02 de dezembro de 1992. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. ---

R.3-1.353:- Pela escritura lavrada nas notas do 7º Tabelião de Curitiba-Pr, em data de 06 de julho de 1983, fls.494 do livro 893-N, Maximiliano Sartor e sua mulher Regina Martins Sartor, brasileiros, professores, portadores das cédulas de identidade nrs. [REDACTED] e [REDACTED], inscritos no CPF nº [REDACTED] residentes e domiciliados na rua Manoel Correia, [REDACTED] Paranaguá-Pr, VENDEM a sua parte ideal correspondente a metade do imóvel objeto da presente matrícula à WALDEMAR DANTE BORGARO, brasileiro, casado, bancário, portador da CI.nº [REDACTED], inscrito no CPF.nº [REDACTED] residente e domiciliado na rua Nicolau Gulbino nº [REDACTED] em Curitiba-Pr, pela quantia de Cr\$.200.000,00 sem condições. - São José dos Pinhais, 11 de dezembro de 1992. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. ---

AV.4-1.353- Protocolo 233.509 de 14/10/2021 - **CASAMENTO/DADOS PESSOAIS** Nos termos do art 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.6-1.353, faço constar que WALDEMAR BAGGIO, brasileiro, bancário aposentado, portador da CI [REDACTED] inscrito no CPF/MF [REDACTED] casou-se sob o regime da Comunhão de Bens em data de 11/02/1977, com ROSILENE CARDOSO BAGGIO, brasileira, analista de sistemas aposentada, portadora da CNH [REDACTED] DETRAN/PR onde consta a CI [REDACTED] inscrita no CPF/MF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Jeremias Maciel Perretto, [REDACTED] Campo Comprido, Curitiba-PR. Emol: R\$ 68,36

1.353= MATRÍCULA Nº

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.onr.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: 33N89QMG
Consulta disponível por 30 dias

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDKH7-WHXBM-SY7AA-H4YJJ>

CONTINUAÇÃO

VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 314,90. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de novembro de 2021. Oficial.- (FV) 1123V.4vqPH.VwHzN-tvVn6.Orexf

AV-5-1353 - Protocolo 233.509 de 14/10/2021 - **ÓBITO/ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL** - Nos termos do título constante do R.6-1.353, faço constar a alteração do estado civil de ROSILENE CARDOSO BAGGIO, para viúva, face o falecimento de seu cônjuge WALDEMAR BAGGIO, ocorrido em 30/09/2019. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Fundep: R\$ 314,90. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de novembro de 2021. Oficial.- (FV) 1123V.4vqPH.VwZzN-tvPuy.Orexf

R.6-1353 - Protocolo 233.509 de 14/10/2021 - **PARTILHA/MEACÃO** - Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada em 30/09/2021, às fls. 184/194, do Livro 67-1, do Serviço Distrital do Boqueirão, Curitiba-PR, apresentada na forma de certidão datada de 01/10/2021, faço constar que por falecimento de WALDEMAR BAGGIO, a fração ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula **COUBE** à viúva meira ROSILENE CARDOSO BAGGIO, já qualificada. Valor atribuído ao imóvel no título para fins fiscais: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). CNIB - Resultado: negativo - código HASH: 69c6.c91c.00d1.0e81.1c73.5bb2.011b.d996.057f.0502. ITCMD - recolhido conforme declaração nº 210000032791-3, emitida pela Receita Estadual. Funrejus recolhido em data de 29/09/2021, no valor de R\$ 4.878,58 (contendo outros bens), conforme guia nº 14000000007348708-8, aqui arquivada. Emitida a DOL Emol.: R\$ 322,25 VRC 1.485,00. ISS: R\$ 6,4450. Fundep: R\$ 16,125. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de novembro de 2021. Oficial.- (FV) 1123V.4vqPH.VwrzN-tvzrD.Orexf

R.7-1353 - Protocolo 233.509 de 14/10/2021 - **PARTILHA/DIREITO SUCESSÓRIO** - Nos termos do título que deu origem ao R.6-1.353, faço constar que por falecimento de WALDEMAR BAGGIO, a fração ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADA** na seguinte proporção: 1) 8,3333% à CICERO AUGUSTO CARDOSO BAGGIO, brasileiro, publicitário, portador da CNH [REDACTED] DETRAN/PR onde consta a CI [REDACTED], inscrito no CPF/MF [REDACTED] casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 07/02/2011, com MARIA LAURA DOZZA MESSAGI BAGGIO, brasileira, jornalista, portadora da CI [REDACTED], inscrita no CPF/MF [REDACTED] residentes e domiciliados na Avenida Sete de Setembro, [REDACTED], Água Verde, Curitiba-PR; 2) 8,3333% à HUGO CESAR CARDOSO BAGGIO, brasileiro, solteiro, médico, portador da CNH [REDACTED] DETRAN/PR onde consta a CI [REDACTED] inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Jeremias Maciel Perretto, [REDACTED] Campo Comprido, Curitiba-PR; 3) 8,3333% à RENAN MARCEL CARDOSO BAGGIO, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da CNH [REDACTED] DETRAN/PR onde consta a CI [REDACTED] inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Jeremias Maciel Perretto, [REDACTED], Campo Comprido, Curitiba-PR. Valor atribuído ao imóvel no título para fins fiscais: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). CNIB - Resultado: negativo - código HASH: 69c6.c91c.00d1.0e81.1c73.5bb2.011b.d996.057f.0502. ITCMD - recolhido conforme declaração nº 210000032791-3 emitida pela Receita Estadual. Funrejus recolhido em data de 29/09/2021, no valor de R\$ 4.878,58 (contendo outros bens), conforme guia nº 14000000007348708-8, aqui arquivada. Emitida a DOL Emol.: R\$ 322,25 VRC 1.485,00. ISS: R\$ 6,4450. Fundep: R\$ 16,125. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de novembro de 2021. Oficial.- (FV) 1123V.4vqPH.VwdzN-tvZfz.Orexf

SEQUE

CNM 079970.2.0001353-24

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDKH7-WHXBM-SY7AA-H4YJJ>

RUBRICA
Olivero

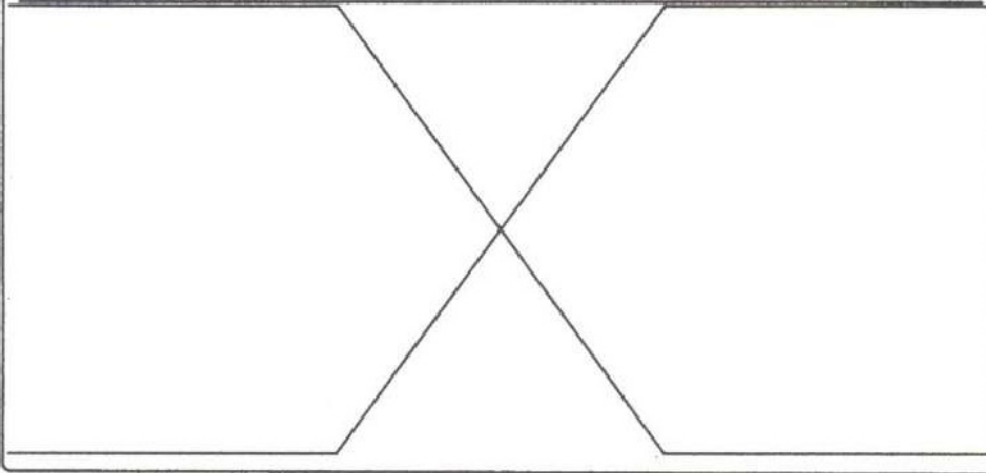
FICHA
1.353/2

CONTINUAÇÃO

AV.8-1.353 - Protocolo 283.952 de 03/06/2025 - **DADOS DO IMÓVEL/ENDERECO PREDIAL** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73 e demais documentos expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se situado à **Rua Catarina Martins Pedroso**, sob numeração predial 177, e cadastrado com a inscrição imobiliária nº **13.384.0002.0000**. 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, 30 de junho de 2025.
Olivero Oficial/Esc.- (GS) SFR12.d5xcv.4M4PO-2dxJp.1123q

AV.9-1.353 - Protocolo 283.952 de 03/06/2025 - **CASAMENTO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73, do título objeto do R.10-1.353 e demais documentos aqui arquivados, faço constar que **VALDEMAR DANTE BORGARO** é aposentado, e seu cônjuge **AURORA MARIA BORGARO** é brasileira, aposentada, portadora da CNH [REDACTED] DETRAN/PR onde consta a CI [REDACTED] inscrita no CPF/MF [REDACTED] casados sob o regime da comunhão de bens em 28/06/1975, residentes e domiciliados na Rua Generis Calvo, [REDACTED] Curitiba/PR. 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, 30 de junho de 2025.
Olivero Oficial/Esc.- (GS) SFR12.d5ccv.4M4PO-WdhJp.1123q

R.10-1.353 - Protocolo 283.952 de 03/06/2025 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 21/05/2025, às fls. 164/172, do Livro 1699, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, **VALDEMAR DANTE BORGARO** e sua mulher **AURORA MARIA BORGARO**, **ROSILENE CARDOSO BAGGIO**, **CICERO AUGUSTO CARDOSO BAGGIO** com anuência de **MARIA LAURA DOZZA MESSAGI BAGGIO**, **HUGO CESAR CARDOSO BAGGIO** e **RENAN MARCEL CARDOSO BAGGIO**, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **PEEL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 18.817.557/0001-85, com sede e foro na Rua Emmanuel Kant 380, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais-PR. **VALOR: R\$ 266.666,66** (duzentos e sessenta e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) que em conjunto aos imóveis objeto das matrículas 1.354 e 1.355 perfazem o valor total de **R\$ 800.000,00** (oitocentos mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** a) R\$ 200.000,00 já pagos; b) R\$ 200.000,00 serão pagos através de uma parcela com vencimento no dia 21 de agosto de 2025; c) R\$ 400.000,00 serão pagos através de 20 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 20.000,00 cada uma, vencendo a primeira em 21/09/2025 e as demais em mesma data dos meses subsequentes. Fica instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: sfdtue3hr - 4pgg4fieqf - 9nv29r60h1 - 573jygmf4r - 9uyxtlpxr5. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 5.333,33, em 22/05/2025, conforme guia 114228/2025. Funrejus recolhido no valor de R\$ 533,33, em 21/05/2025, conforme guia 14000000011660212-6. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 1.194,42 VRC 4.312,00, ISS: R\$ 23.8884. Fundep: R\$ 59,7210. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de junho de 2025.
Olivero Oficial/Esc.- (GS) SFR12.d5kcv.4M4PO-bdUJp.1123q

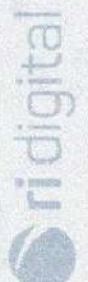


CNM 079970.2.0001353-24



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere.
A presente certidão, referente à matrícula nº 1.353, do Registro Geral deste Ofício, foi emitida de forma automática, sem necessidade de intervenção humana, com aplicação de recursos digitais que garantem sua autenticidade e validade em todo o território nacional, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. Este documento conta com assinatura digital, QR Code, marca d'água, hash de validação e carimbo de tempo, assegurando a integridade e rastreabilidade da informação. Dou fé. R\$ 50,17 Selo: R\$ 11,50. Funrejus: R\$ 12,54. ISS: R\$0,99. Fundep: R\$ 2,49.

São José dos Pinhais, 24 de fevereiro de 2026.

FUNARPEN - TJPR
 Selo Digital de Fiscalização
 SFRI2.q5qPv.RTU6d
 pdmL.O.1123q
 Consulte os dados do selo em:
 consulta.funarpen.com.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UDKH7-WHXBM-SY7AA-H4YJJ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

