

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GALPÃO PARA FINS DEPÓSITO E LOGISTICA

SERVIÇO 2 e 3

COMÉRCIO 2 e 3

VERSÃO 1
ANO 05/2026

PROPRIETÁRIO:

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA

CNPJ: 78.166.287/0001-11

Alameda Bom Pastor, Nº 91, Lote C662, Bairro Ouro Fino.

CEP: 83005-550 – São José dos Pinhais – Paraná

Inscrição Imobiliária

11.019.0052.0000



À

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais
Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito – SEMUTT
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU

Apresenta-se, por meio deste, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado pela empresa **MPrécoma Engenharia e Construções LTDA**, para fins de análise e emissão de parecer técnico pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Responsável Técnico:

Engenheiro Civil Marcelo Précoma
CREA 30.454 / D-PR

Colaboração Técnica:

Arquiteto Gabriel Dezordi Daros
CAU A254133-5 PR

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	5
LISTA DE MAPAS	5
LISTA DE TABELAS	6
1. INTRODUÇÃO.....	8
2. INFORMAÇÕES GERAIS	9
2.1 Empreendimento	9
2.2 Proprietário	9
2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica	9
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
3.1 Identificação do imóvel.....	10
3.2 Características Ambientais e Físicas.....	14
3.2.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos	14
3.2.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia.....	17
3.2.3 Recursos Naturais, Fauna e Flora	20
3.3 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos	21
4. ASPECTOS URBANÍSTICOS	25
4.1 Macrozoneamento.....	25
4.2 Zoneamento	28
4.3 Parâmetros Construtivos.....	29
4.4 Ocupação do Solo do Município.....	30
4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.....	31
5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	32
5.1 Classificação da Atividade	32
5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga	32
5.3 Permeabilidade do Solo.....	34
5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo	35
5.5 Horário de Funcionamento.....	36
5.6 Funcionários e clientes	37
5.7 Circulação de Veículos.....	37
5.8 Terraplanagem	39
5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas.....	39
5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais	39
5.9.2 Esgotamento Sanitário	40
5.9.3 Abastecimento de Água	40
5.9.4 Energia Elétrica.....	40
5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda	41

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA.....	42
6.1 Delimitação das áreas de influência	42
6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo	45
6.3 Sistema Viário Local	48
6.4 Transporte Coletivo	52
6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas.....	55
6.6 Infraestrutura Urbana	59
6.7 Equipamentos e serviços comunitários.....	59
6.7.1 Educação	60
6.7.2 Assistência Social	60
6.7.3 Esporte e Lazer.....	60
6.7.4 Saúde.....	60
6.7.5 Serviços.....	60
7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	64
7.1 Identificação dos impactos.....	64
7.2 Adensamento Populacional	70
7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários	70
7.4 Uso e Ocupação do Solo	71
7.5 Valorização imobiliária	71
7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público	72
7.7 Empreendimentos do Entorno.....	73
8. PARECER CONCLUSIVO.....	75
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	77
9. ANEXOS	80

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel – abril-26.....	11
Figura 2 – Vista frontal do imóvel a partir do acesso junto à Rua Alameda Bom Pastor Fonte: Google Earth, 2026.	14
Figura 3 – Mapa de altimetria da área de estudo.....	15
Figura 4 – Topografia.	17
Figura 5 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu	18
Figura 6 – Hidrografia.....	20
Figura 7 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.	21
Figura 8 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.	22
Figura 9 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.	23
Figura 10 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.	24
Figura 11 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural.	29
Figura 12 - Subsistema Aeroportuário.....	31
Figura 13 - Lote em frente ao Empreendimento	41
Figura 14 – Uso de Serviços em frente ao empreendimento.....	45
Figura 15: Lotes Comerciais.	46
Figura 16: Uso Comercial próximo ao empreendimento.	46
Figura 17: Uso de Serviços.....	47
Figura 18: Uso Habitacional próximo ao empreendimento.....	47
Figura 19: Rotatória Av Marginal que liga a BR 376 e ao Centro de São José dos Pinhais.....	51
Figura 20: Alameda Bom pastor Saída/Ligação a BR 116	51
Figura 21: Ponto de ônibus na Alameda Bom Pastor (poste e abrigo, esquina com a Rua Marialva), a 100 metros do Empreendimento	53
Figura 22: Ponto de ônibus (com poste e abrigo na rua Joinville), a 300 metros do Empreendimento	53
Figura 23 - Escola Municipal Ana Maria Moro Dissenha	62
Figura 24 – Espaço para Recreação e Atividades físicas	62
Figura 25 - CAPS TM- Centro de Apoio Psicossocial.....	63
Figura 26 - Banco Bradesco.....	63

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso	12
Mapa 2 - Atlas Municipal – Bairro Ouro Fino	13
Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Ressaca	19
Mapa 4 - Macrozona de São José dos Pinhais.....	26
Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo	44
Mapa 6: Rua Reynaldo Baldan.....	49
Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento	54
Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02	56
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04	57
Mapa 10: Percursos de carga 05 e 06	58
Mapa 11: Equipamentos Comunitários	61

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula	10
Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.....	16
Tabela 3 - Parâmetros Urbanísticos e de Ocupação.	30
Tabela 4 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento conforme Código de Obras de São José dos Pinhais	33
Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento.	33
Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica	36
Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra	66
Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública	67
Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana.....	68
Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais	69

CONTROLE DE ALTERAÇÕES - MPRECOMA		
VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO / ALTERAÇÃO
01	04/05/2026	VERSÃO INICIAL
PROJETO	EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
CLIENTE	MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA	
OBSERVAÇÕES		

1. INTRODUÇÃO

O documento em questão busca:

- a) A permissão para a implantação de galpões pré-moldados destinados a locação para uso em serviços de logística e depósitos com carga e descarga interna ao imóvel, classificado como SERVIÇO 02 e SERVIÇO 3, dada sua característica e porte, segundo a Lei - SEMUTT – **Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações** (alterada pela LC nº 110 de 16 de agosto de 2016 e LC nº 124 de 19 de julho de 2018) – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.
- b) Solicitamos avaliação através deste estudo para fins de ampliação de galpão pré-moldado com area a ampliar de 1.096,01 m² para atendimento ao um cliente ja instalado com fim unico e exclusivo deste locatário. Lembramos que estaremos demolindo um galpão antigo com 745,47 m². Sendo que não há aumento no volume de veículos de carga e de funcionários, não gerando impactos na infra-estrutura local ja em funcionamento.

O imóvel está localizado no bairro Ouro Fino, nesta Cidade, com previsão de acesso único pela Alameda Bom Pastor, o empreendimento compreende edificações em estrutura pré-moldada, que são compostas por galpões térreos destinados às atividades de prestação de serviços de depósitos logísticos e edificações com setores administrativos. As construções também serão constituídas por pátios internos de manobra e circulação, calçadas, estacionamento e guarita com toda infraestrutura (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica).

A necessidade deste estudo chamado de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e determinado pela Lei Complementar N° 100/2015 de 10 de junho de 2015, que institui o Plano Diretor de São José dos Pinhais, e com base no Artigo 28° da Lei Complementar N° 107/2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município que em ser tratando de uso de serviço acima de 5.000 metros quadrados de área construída e área efetiva de uso e ocupação. Para tanto, o trabalho que segue foi elaborado com o propósito de subsidiar a construção, discussão e implantação do objeto de estudo junto à comunidade e divide-se em duas escalas, a macro escala, que trata do entorno imediato ao imóvel, e a microescala, que esclarece características específicas do empreendimento.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

CONDOMINIO EMPRESARIAL LOGISTICO

Endereço: Alameda Bom Pastor, Nº 91, Lote C662, Bairro Ouro Fino.

Inscrição Imobiliária: 11.019.0052.0000

CEP: 83005-550– São José dos Pinhais – PR.

2.2 Proprietário

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA

CNPJ: 78.166.287/0001-11

Endereço: Rodovia BR 376, Nº 14578, Bairro Itália

CEP 83.020-548, São José dos Pinhais - PR

Sócio principal: Luiz Antonio da Cruz

CPF: [REDACTED]

Contato: (41) 3035-2319

2.3 Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança / Implantação arquitetônica

MPrécoma Engenharia e Construções LTDA

CNPJ: 04.467.202/0001-07

Endereço: Rua Dona Isabel A Redentora, Nº 2911, Bairro Centro.

CEP: 83005-010 - São José dos Pinhais – PR.

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Précoma -CREA 30.454 D/ PR.

Contato: (41) 3035-2319

E-mail: mprecoma@mprecoma.com.br

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Identificação do imóvel

O imóvel do qual se implantará o empreendimento proposto corresponde a lote localizado na Alameda Bom Pastor, Bairro Ouro Fino, nesta cidade. Com inscrição 11.019.0052.0000, o terreno conta com área de 42.075,17 metros quadrados, está inscrito sob matrícula 58.091 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais – Anexo 01.

A Tabela 1 ilustra as dimensões do lote conforme descrito em sua matrícula de registro de imóveis.

LIMITES	DIMENSÕES
Testada (1) BR 376	121,90 m
Testada (2) Alameda Bom Pastor	161,224 m
Lateral Esquerda (3)	139,125 m
Lateral Direita (4)	170,773 m
Fundos (5)	223,499 m
Perímetro	816,521 m
Área Total	42.075,17 m ²

Tabela 1 - Dimensões do Lote Conforme Matrícula

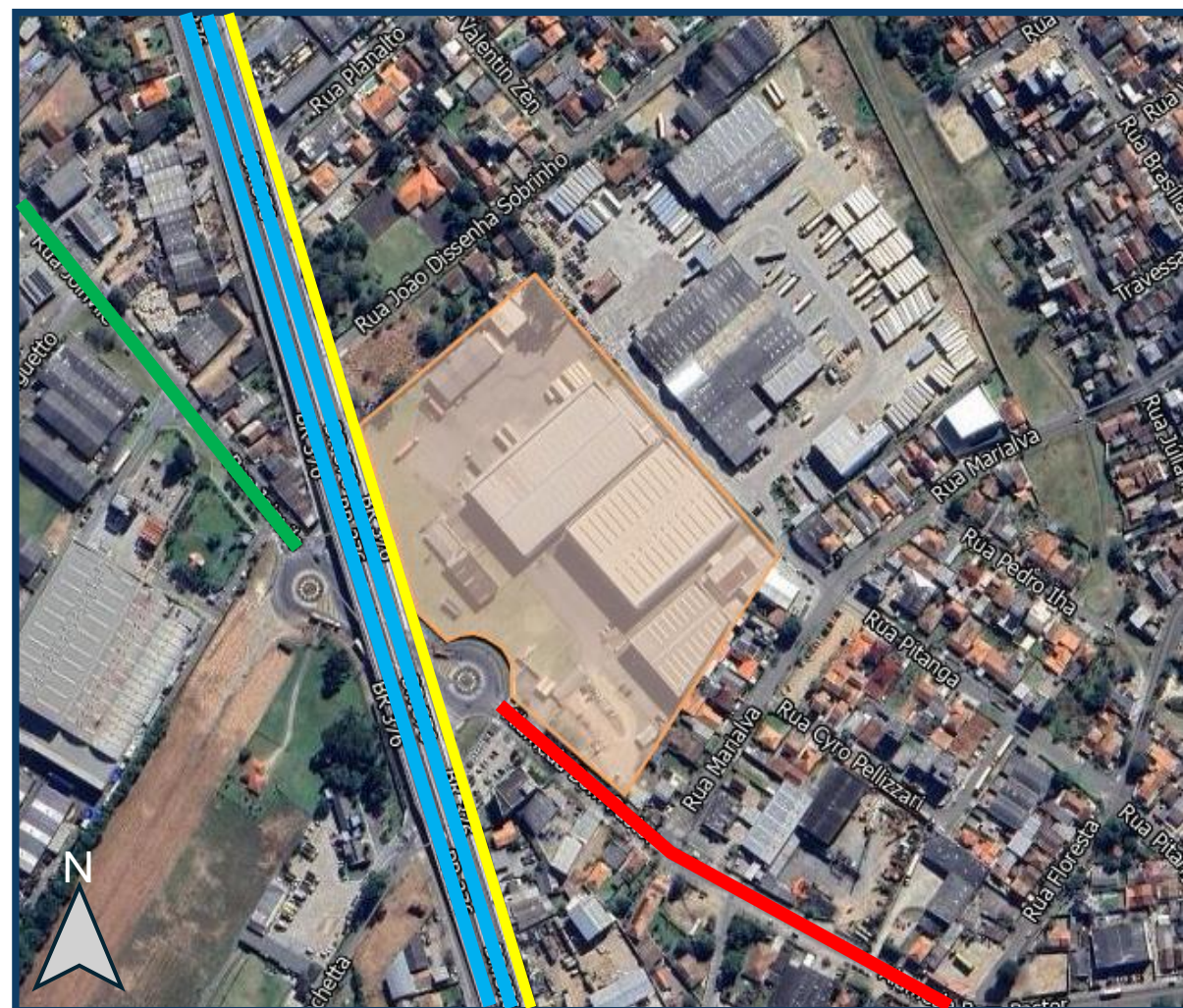
Fonte: O Autor, 2026.



Figura 1 - Situação e Entorno do Imóvel – abril-26

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2026.

Mapa 1 - Localização do empreendimento e principais vias de acesso



Sem Escala

LEGENDA

- Lote do Empreendimento
- Alameda Bom Pastor (asfalto)
- BR 376 (asfalto)
- Avenida Marginal BR 376 (asfalto)
- Rua Joinville (asfalto)



MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

Mapa 2 - Atlas Municipal – Bairro Ouro Fino

3.2 Características Ambientais e Físicas

3.2.1 Relevo e Topografia e Recursos hidrológicos

Através de consulta às bases cartográficas fornecidas pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo de São José dos Pinhais, e pelo Instituto de Águas do Paraná (Instituto Água e Terra), constatou-se que o lote está inserido na sub-bacia hidrográfica de contribuição do Rio Ressaca, fora da área de manancial (mapa 3), assim delimitado pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.



Figura 2 – Vista frontal do imóvel a partir do acesso junto à Rua Alameda Bom Pastor
Fonte: Google Earth, 2026.

De acordo com a base de dados georreferenciados do Instituto de Águas do Paraná (ÁGUAS PARANÁ), bem como conforme levantamento topográfico realizado in loco, verificou-se que o Lote C662 apresenta topografia predominantemente plana, com declividade no sentido dos fundos para a testada frontal.

A cota altimétrica média do terreno é de aproximadamente 907,00 metros em relação ao nível do mar, sendo que a testada acompanha, de forma geral, a inclinação natural da Alameda Bom Pastor. Observa-se uma variação altimétrica aproximada de 5,00 metros ao longo da profundidade do lote, mantendo-se a cota média próxima a 907,00 metros, conforme demonstrado no Mapa de Altimetria apresentado na figura a seguir.

Intervalo de declividade	Classe Atribuída
0 – 3%	Plano
3 – 8%	Suave Ondulado
8 – 20%	Ondulado
20 – 45%	Forte Ondulado
45 – 75%	Montanhoso

Tabela 2 - Classificação geomorfológica de declividade.

Fonte: O Autor, 2026.

O Mapa interativo da topographic-map.com mostra altimétrica média do imóvel, o que mostra que imóvel plano e levemente ondulado com declividade para fundos.

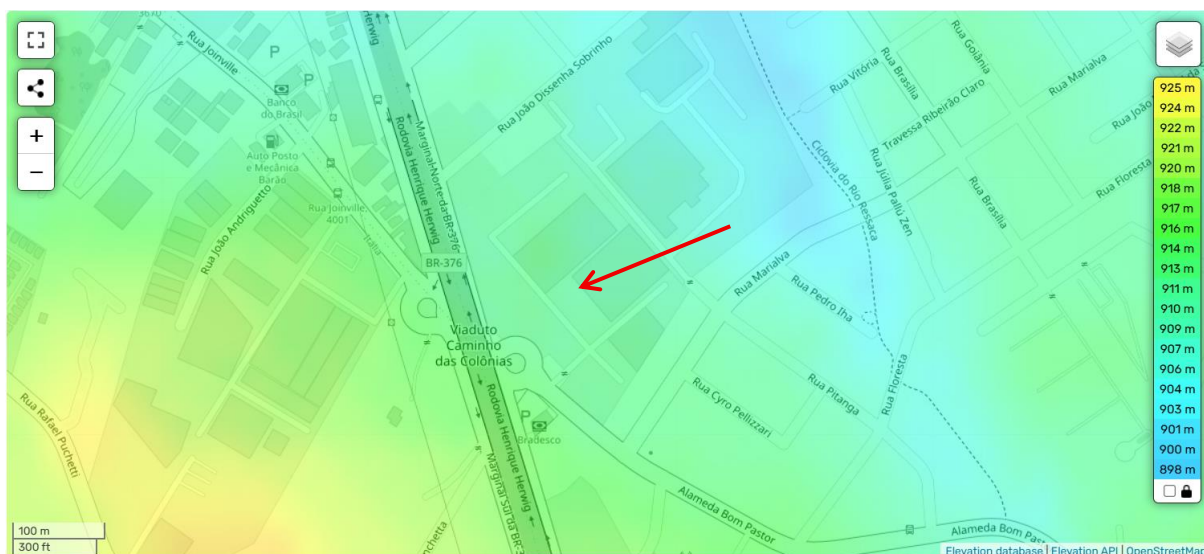


Figura 4 – Topografia.

Fonte: Topographic-map.com, abril 2026.

3.2.2 Recursos hidrológicos / Hidrologia

Em relação a hidrografia, o imóvel em estudo encontra-se inserida na Bacia Hidrográfica do Alto Rio Iguaçu, sendo drenada por um pequeno tributário da bacia do Rio Ressaca se encontra ao sul da área, e é para onde corre o fluxo de águas superficiais durante as enxurradas

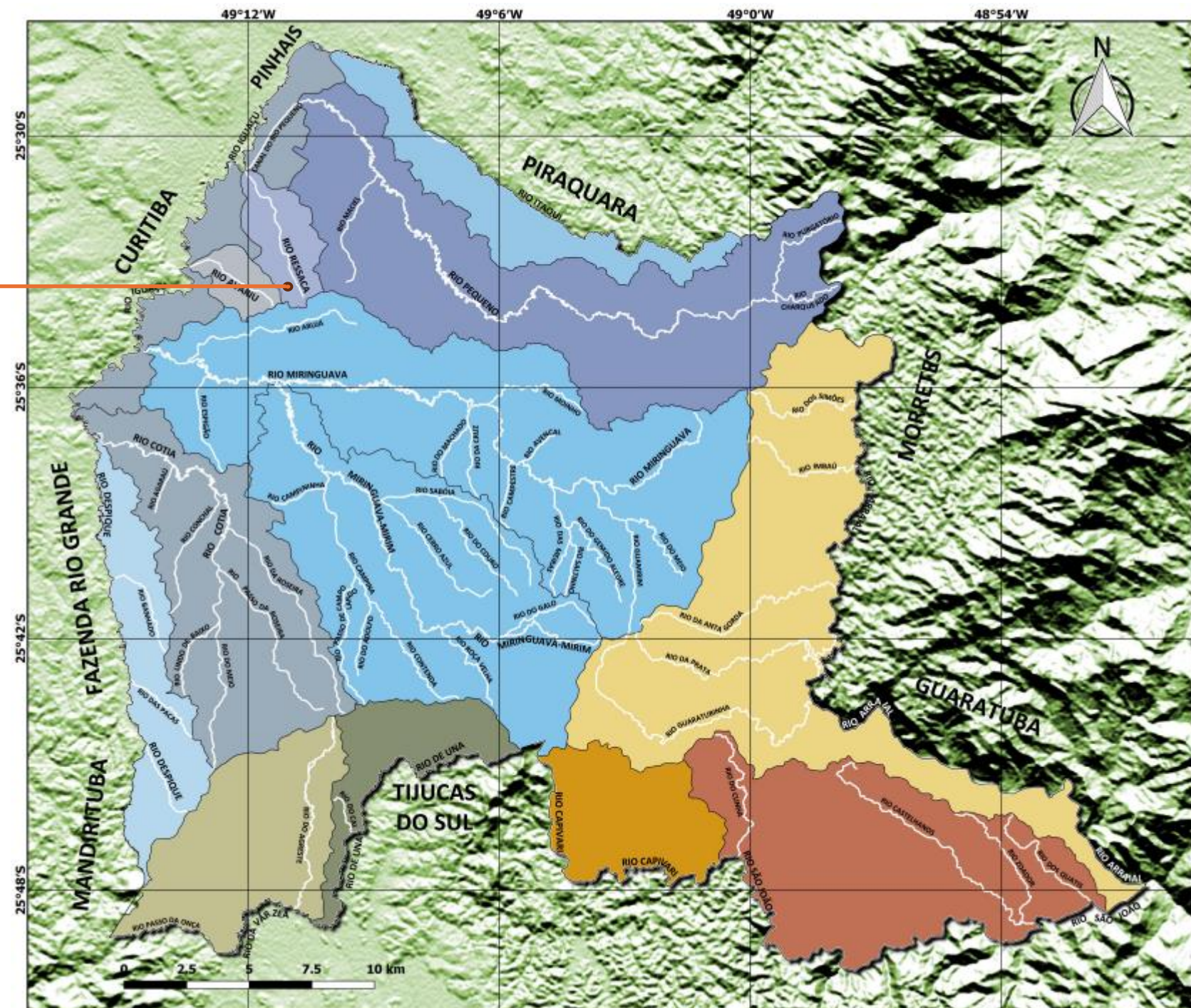
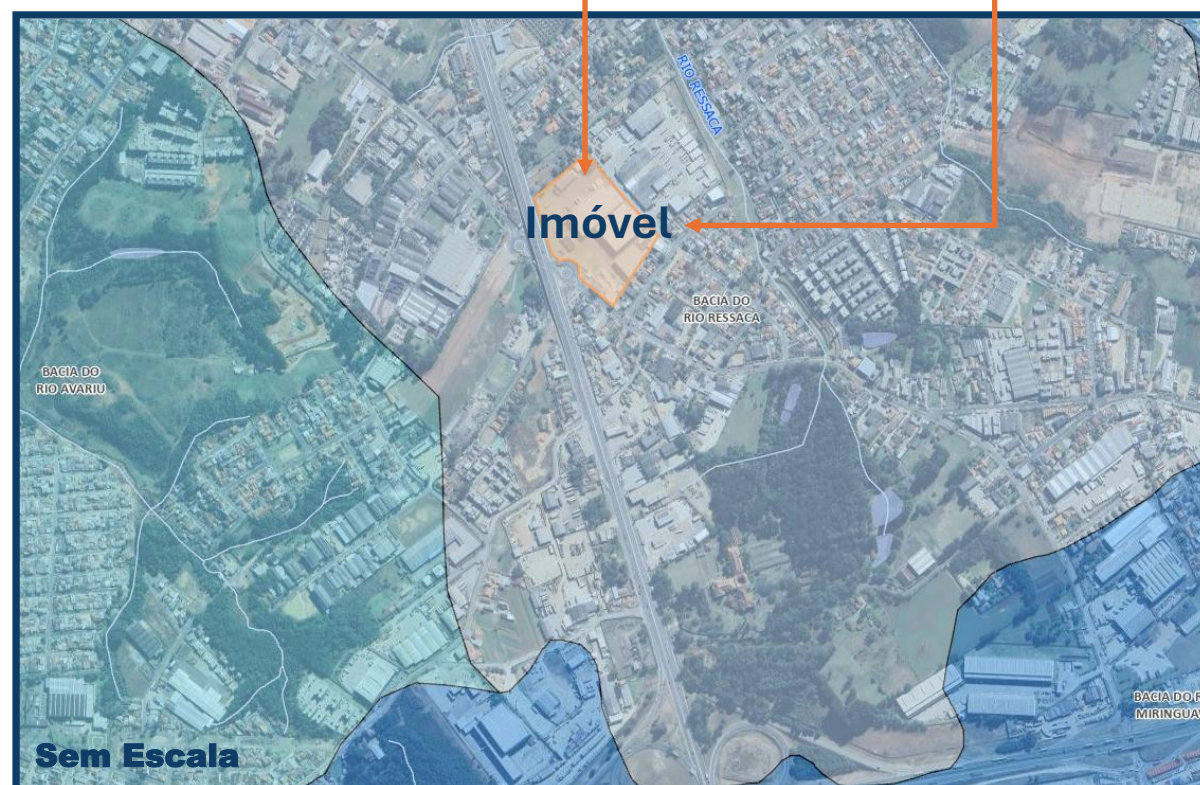
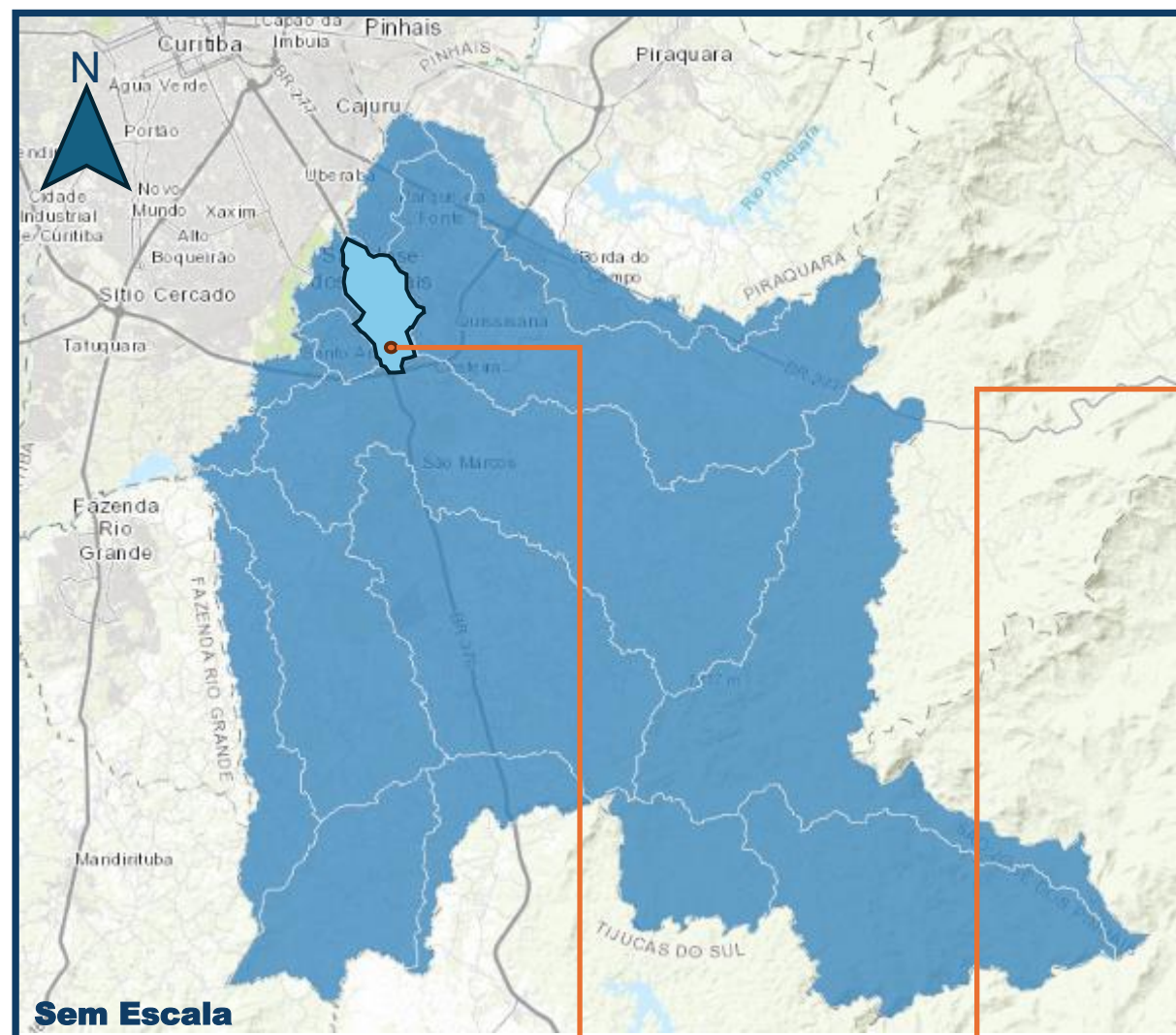


Figura 5 – Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu

Autor: C S WEBER Geologia - 2024

Durante o caminhamento técnico realizado na área de estudo, não foram identificadas nascentes internamente ao imóvel.

Mapa 3 - Sub-bacias do Rio Iguaçu – Bacia Rio Ressaca



-  **Perímetro Municipal**
Bacias Hidrográficas
 **Área de Contrib. Direta do Alto Iguaçu**
 **Bacia do Rio Arraial**
 **Bacia do Rio Avari**
 **Bacia do Rio Capivari**
 **Bacia do Rio Cotia**
 **Bacia do Rio da Várzea**
 **Bacia do Rio de Una**
-  **Bacia do Rio Despique**
 **Bacia do Rio Itaqui**
 **Bacia do Rio Miringuava**
 **Bacia do Rio Miringuava-Mirim**
 **Bacia do Rio Pequeno**
 **Bacia do Rio Ressaca**
 **Bacia do Rio São João**
- Fonte: Águas Paraná, 2018 e COMEC, 2010.

MAPA 03: SUB-BACIAS DO RIO IGUAÇU – BACIA DO RIO RESSACA

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

3.3 Clima, Insolação, Precipitação e Ventos

A classificação climática de Köppen para São José dos Pinhais é **Cfb**, que corresponde a um clima temperado oceânico ou subtropical úmido, com temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C e sem estação seca definida. As temperaturas são amenas em média do mês mais quente é inferior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Não há um período claramente definido de seca, com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. Nos meses de verão, devido ao maior aquecimento da superfície terrestre e consequente aumento da evaporação e formação de nuvens, é comum a ocorrência de chuvas com altos volumes em curto espaço de tempo. Embora não seja uma característica dominante, geadas podem ocorrer com alguma frequência no inverno. Essa classificação reflete as condições climáticas gerais do município, que, apesar de estar localizado no estado do Paraná, apresenta características mais próximas de um clima subtropical úmido.

O gráfico abaixo mostra o número mensal de dias de sol, parcialmente nublados, nublados e de precipitação. Dias com menos de 20% de cobertura de nuvens são considerados como dias de sol, com 20-80% de cobertura de nuvens como parcialmente nublados e com mais de 80% como nublados.

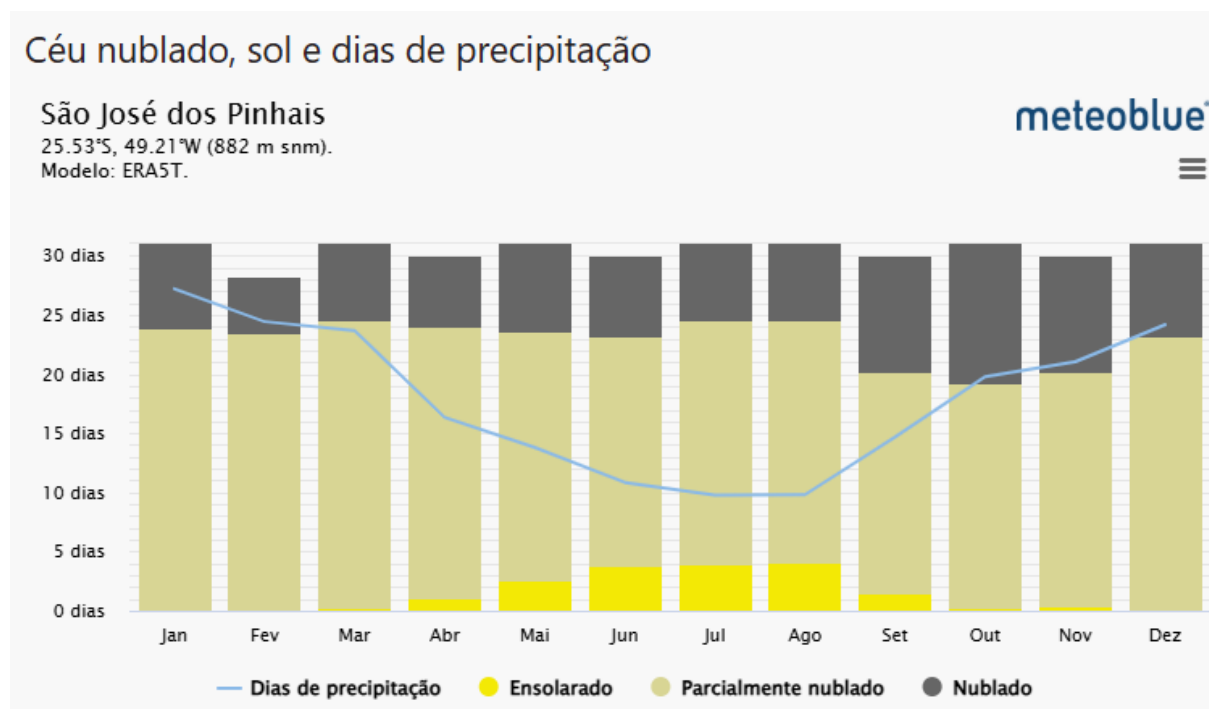


Figura 7 - Gráfico comparativo dias de sol, nublado e precipitação.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 27.04.2026

O diagrama da temperatura máxima para São José dos Pinhais mostra quantos dias por mês atingem determinadas temperaturas.

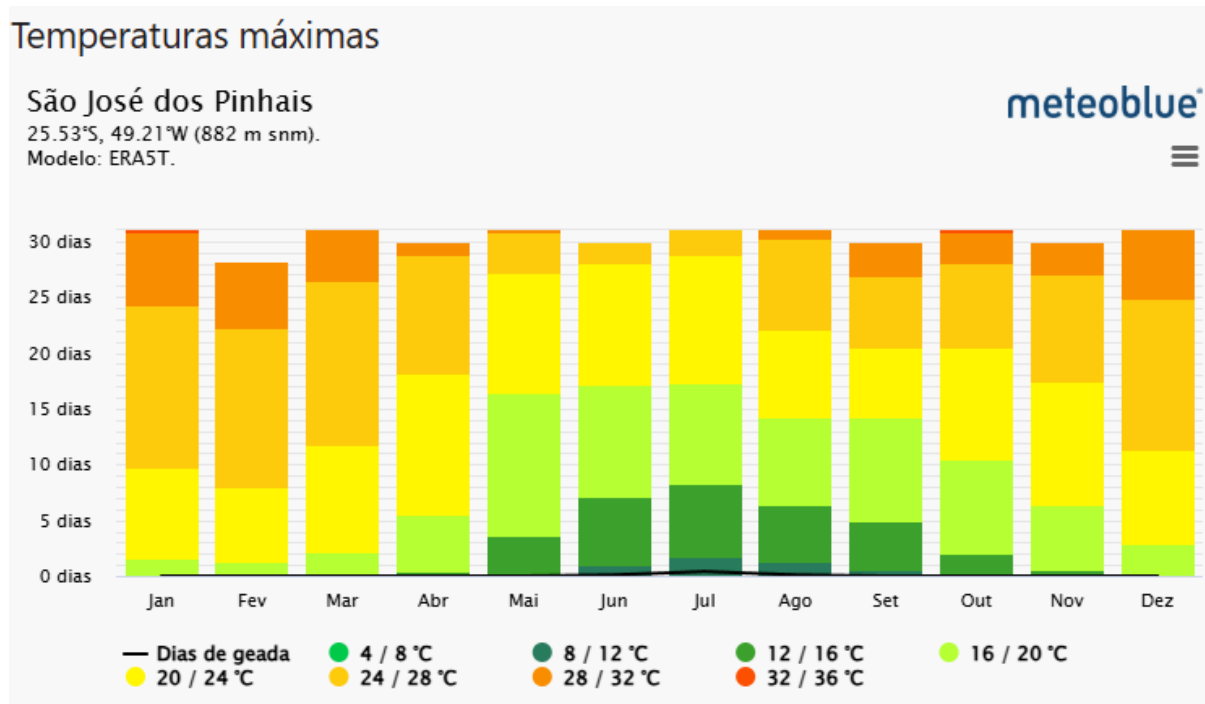


Figura 8 - Gráfico Comparativo de Temperaturas Máximas em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 27.04.2026

O diagrama da precipitação para São José dos Pinhais mostra em quantos dias por mês, determinadas quantidades de precipitação são atingidas. Em climas tropicais e de monção, os valores podem estar subestimados.

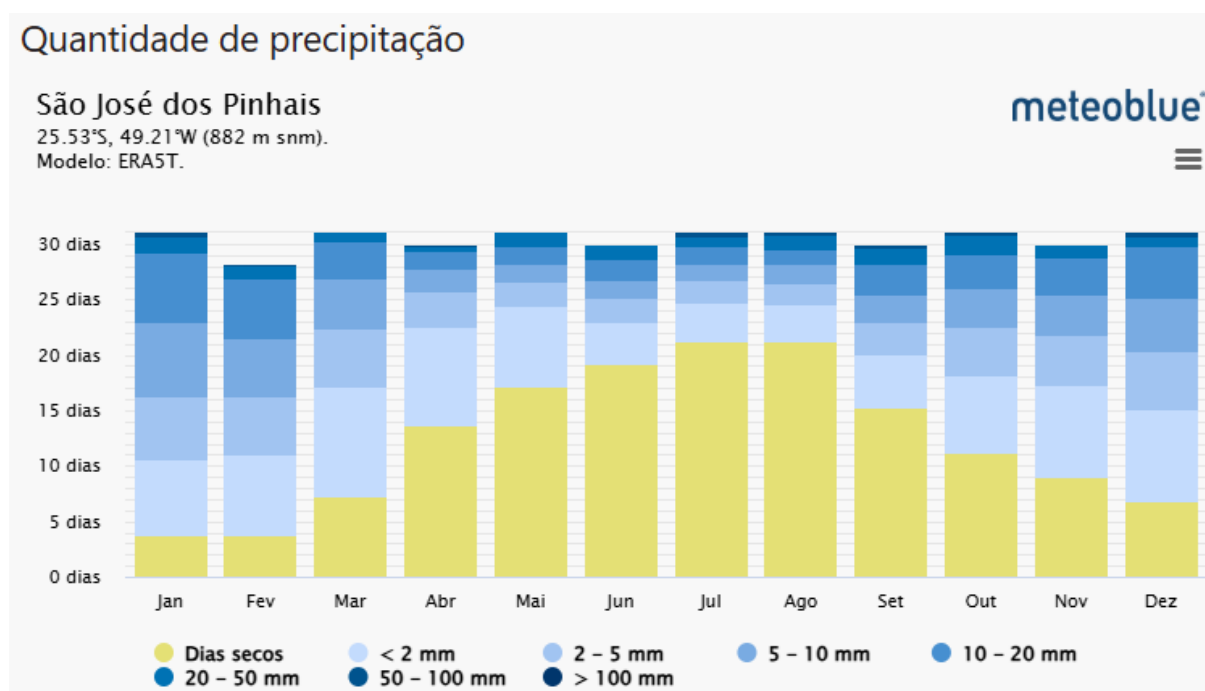


Figura 9 - Gráfico relativo precipitação em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 27.04.2026

Em São José dos Pinhais, localizado no estado do Paraná, apresenta um clima subtropical, o que influencia diretamente as condições de vento na região. Os ventos predominantes costumam ser de direções variadas, com destaque para os ventos do sul e sudeste, especialmente durante o inverno, quando massas de ar frio dominam a área.

A velocidade dos ventos pode variar bastante, sendo mais intensos em épocas de tempestades ou frentes frias. No verão, os ventos tendem a ser mais suaves e quentes, contribuindo para um clima mais ameno. Além disso, a topografia da região, com vales e colinas, pode criar microclimas que afetam a circulação do ar e a intensidade dos ventos.

Em geral, os ventos em São José dos Pinhais desempenham um papel importante na modulação do clima local, influenciando tanto as temperaturas quanto a umidade, e são um fator a ser considerado para atividades como agricultura e planejamento urbano.

O diagrama de São José dos Pinhais mostra os dias por mês, durante os quais o vento atinge certas velocidades.

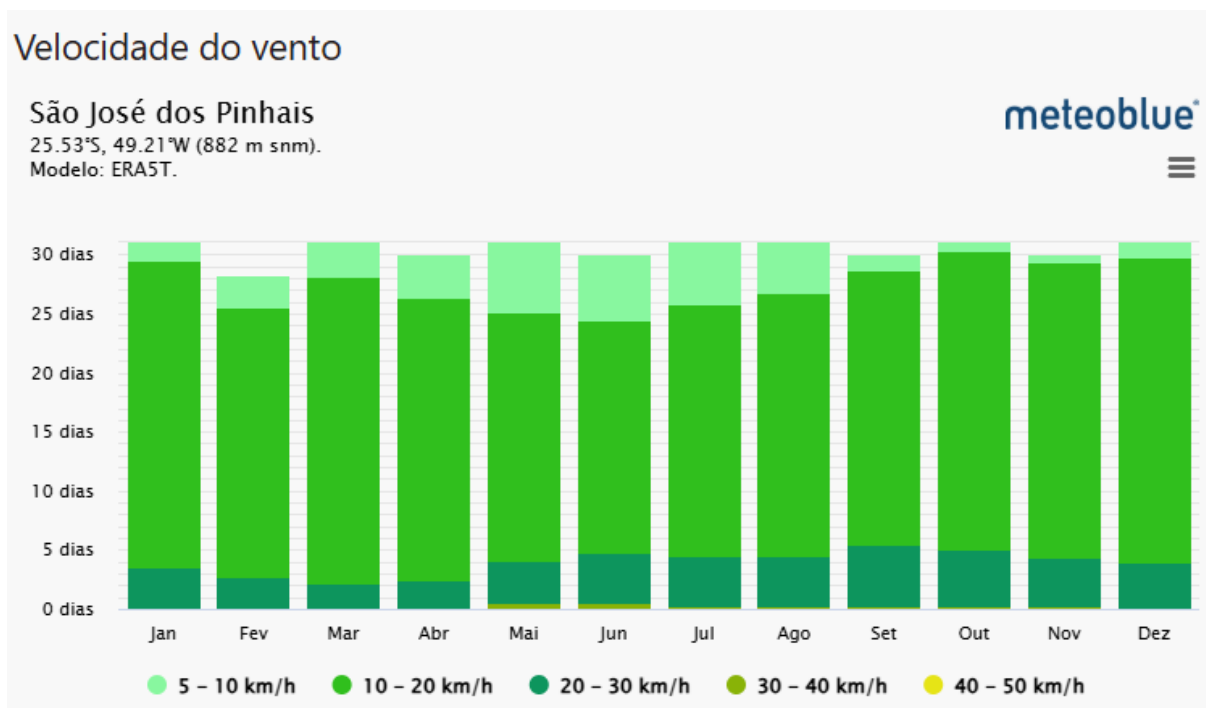


Figura 10 - Gráfico relativo velocidade dos ventos em São José dos Pinhais.

Fonte: Meteoblue – A Windt.com Company – 27.04.2026

4. ASPECTOS URBANÍSTICOS

4.1 Macrozoneamento

Com o objetivo de organizar o uso do território, a Lei Complementar nº 100/2015 definiu a necessidade de criação de macrozonas no município. Segundo o art. 26 do referido instrumento, a definição do Macrozoneamento de São José dos Pinhais é de grande relevância, pois:

“O Macrozoneamento tem por finalidade ordenar o território e orientar o planejamento das políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e gestão do território, a partir da compreensão das diferentes realidades das regiões do Município. “

Com a criação de Macrozonas se deu pela necessidade de melhor representar as diferenças espaciais e territoriais existentes no município. Segundo o art. 27 da Lei Complementar nº 100/2015, o Município de São José dos Pinhais fica estruturado em 9 (nove) Macrozonas, sendo elas:

- I – Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II – Macrozona de Influência Logística e Ambiental;
- III – Macrozona de Consolidação Urbana;
- IV – Macrozona de Ocupação Controlada;
- V – Macrozona do Itaqui;
- VI – Macrozona dos Distritos Industriais;
- VII – Macrozona de Produção Rural;
- VIII – Macrozona de Preservação Ambiental;
- IX - Macrozona de Controle Ambiental.

Mapa 4 - Macrozona de São José dos Pinhais

O imóvel está inserido na Macrozona de Ocupação Prioritária (MOP), que pela Lei Complementar 100/2015 e descrito como:

“compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades.

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;

IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;

VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.”

Essa macrozona tem como diretrizes a otimização da infraestrutura existente, o incentivo ao adensamento populacional, à diversidade de usos e à promoção de atividades geradoras de emprego, além de estimular a ocupação de áreas subutilizadas e a regularização urbanística. Também visa à integração entre uso do solo, sistema viário e transporte, bem como à revitalização de áreas urbanas consolidadas.

4.2 Zoneamento

Com relação ao zoneamento do município de São José dos Pinhais apresentamos neste item a classificação do imóvel em relação a Zona a que está inserida e se este se enquadra ao Uso e Ocupação do Solo. O Zoneamento é regulamentado pela Lei Complementar nº 107/2016, Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e suas alterações posteriores, estabelecida pela Lei do Plano Diretor do município de São José dos Pinhais. O imóvel objeto do estudo está inserida na Zona chamada de “ZONA RESIDENCIAL 3”.

A definição de Zona Residencial 3 é dada por:

“Art 9º As Zonas Residenciais correspondem às áreas com predominância do uso habitacional, diferenciadas por intensidade de uso e ocupação do solo, sendo classificadas em:

I - Zona Residencial 1 (ZR1): aquela destinada predominantemente à implantação de moradias unifamiliares e de baixíssima densidade;

II - Zona Residencial 2 (ZR2): aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de baixa densidade;

III - Zona Residencial 3 (ZR3): aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de média densidade;

IV - Zona Residencial 4 (ZR4): aquela destinada predominantemente ao uso habitacional de alta densidade.”

4.3 Parâmetros Construtivos

No contexto geral a Zona Residencial 3 tem como diretrizes básicas a definida na figura abaixo, e conforme documento Guia Amarela do Lote – Anexo 02, a legislação estabelece parâmetros construtivos básicos que devem ser seguidos quanto ao uso e ocupação do solo na ZR3, como:

ZR3 - Zona Residencial 3	
Ocupação	
Altura máxima (nº de pavimentos) - 4	
Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30	
Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135	
Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5	
Taxa de ocupação máxima (%) - 60	
Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)	
Coefficiente de Aproveitamento	
Base - 1,8	
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.	

Figura 11 - Parâmetros Urbanísticos da Zona Rural.

Fonte: Guia Amarela SJP, Consulta feita em abril de 2026.

Em virtude o Parágrafo 21 da presente Lei alguns critérios são definidos com características diferentes, como está situada de frente para Rua Reinaldo Baldan que estabelece alguns parâmetros diferentes como define o anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo apresentando as seguintes características:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1) (2)											ZONA (29)	
Testada (m) / Lote mínimo (m²)	Altura máxima (nº de pavimentos) (4) (5)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade solo mínima (%)	Recuo Frontal mínimo (m) (12)	Afastamento mínimo divisas (m) (12)	Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare)			
		Base	Potencial construtivo máximo a ceder (9)	Potencial construtivo máximo a receber (9)								
12/360	4	1,8			60	30	5	1,5	135	média	ZR3	Zona Residencial 3

Tabela 3 - Parâmetros Urbanísticos e de Ocupação.

Fonte: ANEXO II - da Lei de Uso e Ocupação do solo – 107.2016, Consulta feita em abril de 2026.

4.4 Ocupação do Solo do Município.

Em Resumo o projeto atenderá os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, como a taxa de ocupação máxima de 60,00%, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,80, taxa de permeabilidade mínima de 30,00%, bem como o recuo frontal mínimo de 5,00 metros do alinhamento predial, e afastamentos mínimo de divisas 5,00 metros e altura máxima de 4 pavimentos.

4.5 Outras Aspectos Urbanísticos – Area Aeroportuária.

O imóvel está a aproximadamente a 2,50 km do aeroporto Afonso Pena e não faz parte do cone de aproximação da pista de pousos e decolagens do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme Portaria nº 957/2015 do Ministério da Aeronáutica. Desta forma não está inserido na Área de Ruído Aeroportuário (“ARA”, conforme curvas definidas pela Portaria nº 2.342/SPO, de 26/07/2018) do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT).



Figura 12 - Subsistema Aeroportuário

Fonte: O Autor, Imagem gerada utilizando o aplicativo Base Cartográfica SJP, 2026.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1 Classificação da Atividade

Atividade a ser desenvolvida será de locação de galpões para fins de comércio ou serviço para fins logísticos, enquadrado conforme Lei de Uso e ocupação do solo como:

- Armazenamento / Depósito geral - SERVIÇO 03
- Transporte rodoviário de cargas (qualquer área) – SERVIÇO 02
- Comércio 2
- Comércio 3

Dos usos solicitados todos são considerados como Permissível a Critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

5.2 Área Construída, Estacionamento, Acesso e Carga e Descarga

O empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento e aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito. O projeto contempla a implantação de um galpão, bem como de uma edificação destinada à casa de caixa d'água, totalizando 1.096,01 m² de área construída projetada.

Além das áreas previstas para construção, o empreendimento já conta com áreas de apoio, administração e portaria, concebidas em sistema construtivo pré-moldado, com fechamento em chapa metálica e possibilidade de até dois pavimentos, devidamente regularizadas por meio de Alvará e CVCO. Com a implantação da nova área projetada, resultará em uma área construída total de 16.176,54 m². A implantação geral do empreendimento encontra-se representada no Anexo 03 deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O acesso ao empreendimento se dará exclusivamente pela Alameda Bom Pastor, o acesso frontal será composto por uma área de acumulação frontal que comportará os veículos que chegam ao complexo logístico e onde devem permanecer aguardando a autorização de acesso sem utilizar a área

pública e área de circulação da Rua.

De acordo com o Anexo IX (Tabela de Vagas de Estacionamento) da Lei Complementar N° 123/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais, para o empreendimento em estudo com comércio e serviço, exigem-se 3 vagas para 300 m² de área destinada a atividade + 1 vaga para 50 m² de área construída, assim verificados na Tabela 4 e 5.

USOS (6) (7) (8)			NÚMERO DE VAGAS VEÍCULOS LEVES (4)	ÁREA DE MANOBRA/ ESTACIONAMENTO PARA CARGA/DESCARGA (4) (5)	UNIDADES DE PROPORÇÃO
SERVIÇO	Usos não especificados - SERVIÇO 2, 3 e 4	Até 150,00m ²	-	-	Facultado
		Entre 150,01m ² e 300,00m ²	1:100	-	Vaga por m ² de área construída
		Acima de 300,01m ²	3	-	Vagas para 300,00m ² de área construída; e
			1:50	-	Vaga por m ² do restante da área construída

Tabela 4 – Tabela Dimensionamento Vagas de Estacionamento conforme Código de Obras de São José dos Pinhais
Fonte: Anexo IX da Lei Complementar N° 105/2016 do Município de São José dos Pinhais

Considerando a área construída já existente e regularmente licenciada, correspondente a 15.080,53 m², devidamente contemplada por alvará de construção e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO), encontram-se aprovadas 130 vagas de estacionamento, conforme indicado em implantação.

Para a área objeto de ampliação, foi realizado o dimensionamento complementar das vagas mínimas exigidas, conforme demonstrado na Tabela 5, atendendo aos parâmetros urbanísticos e de uso previstos na legislação municipal aplicável.

Área (m ²)	Proporção	Número de vagas
1.096,01	3 para 300,00 m ²	3 vagas
	1:50 m ² por Área Construída restante	22 vagas
TOTAL = 25 VAGAS		

Tabela 5 - Cálculo de Vagas de Estacionamento.

Fonte: O Autor, 2026.

Dessa forma, o empreendimento passará a disponibilizar estacionamento interno ao lote destinado a funcionários e visitantes, totalizando 156 vagas, em conformidade com a legislação municipal

vigente, evitando impactos relacionados à ocupação de vagas públicas no entorno imediato.

Adicionalmente, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 105/2016 e suas alterações, especialmente nos artigos 146 e 147, serão reservadas vagas específicas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, correspondentes a 2% do total de vagas, observando as dimensões mínimas estabelecidas pela ABNT NBR 9050/2015 (3,50 m x 5,00 m).

Também serão destinadas vagas para veículos conduzidos por idosos ou que realizem seu transporte, correspondentes a 5% do total de vagas, conforme previsto no art. 41 da Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso). Assim, das 157 vagas projetadas para o empreendimento, encontram-se previstas vagas específicas para atendimento aos públicos mencionados, em conformidade com o Código de Obras e Edificações e demais normativas vigentes.

Quanto aos acessos ao empreendimento (realizados unicamente pela Alameda Bom Pastor), indica-se que a passagem de veículos de grande, médio e pequeno porte ocorrerá pelo portão principal do imóvel, enquanto o fluxo de pedestres realizar-se-á por portão específico, ao lado do principal na portaria, com controle de passagem e espera.

Para suposição de uso do galpão como depósito, prevê-se também que todos os processos de carga, descarga e armazenagem de produtos sejam realizados no interior do lote, em área a ser definida em projeto, com pátio de manobras para veículos pesados. Considerando a estimativa de giro diário de 30 caminhões.

5.3 Permeabilidade do Solo

Conforme estabelecido na legislação municipal vigente do Município de São José dos Pinhais, o empreendimento deverá atender à taxa mínima de permeabilidade de 30% (trinta por cento) da área total do imóvel. O projeto foi concebido de modo a assegurar o atendimento integral a esse parâmetro urbanístico, prevendo área permeável correspondente a 12.662,47 m², o que equivale ao percentual mínimo exigido de 30% da área total do lote de 42.075,17 m², garantindo, assim, a adequada infiltração das águas pluviais e a manutenção do equilíbrio ambiental da área.

5.4 Estatísticas da Ocupação do Solo

Conforme ilustrado na prancha de implantação, o empreendimento em estudo atenderá todos os parâmetros construtivos dos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente^{1 2} e pelo Decreto Estadual N° 10.499/2022.

Basicamente a estatística do projeto apresenta os seguintes dados de ocupação conforme podemos observar a tabela seguinte.

¹ Lei de Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento do Município de São José dos Pinhais – UTP do Itaqui (Lei N° 29/2000, e alterações);

² Lei Complementar N° 123/2018, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

ESTATÍSTICAS				
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL				42.075,17 m²
ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO - ALVARÁ Nº - Protocolo 202605083317848333				745,47 m²
ÁREA TOTAL EXISTENTE - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO				
ÁREA EXISTENTE	Nº ALV - CVCO	PAV. TÉRREO	PAV. SUPERIOR	TOTAL
MODULO 1	72/2008 - 106/2008	475,27 m²	335,16 m²	810,43 m²
MODULO 2	72/2008 - 106/2008	5.751,83 m²	236,56 m²	5.988,39 m²
GUARITA	72/2008 - 106/2008	49,35 m²	-	49,35 m²
MANUTENÇÃO	72/2008 - 106/2008	326,40 m²	37,00 m²	363,40 m²
MODULO 4	731/2009 - 178/2012	5.466,45 m²	-	5.466,45 m²
MODULO 5	731/2009 - 178/2012	2.074,28 m²	267,68 m²	2.341,96 m²
MODULO 6	731/2009 - 178/2012	60,55 m²	-	60,55 m²
ÁREA TOTAL APROVADA COM ALV/CVCO		14.204,13 m²	876,40 m²	15.080,53 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR		PAV. TÉRREO	PAV. SUPERIOR	TOTAL
MODULO 7		1.046,40 m²	-	1.046,40 m²
CX ÁGUA		49,61 m²	-	49,61 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR		1.096,01 m²	0,00	1.096,01 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR + REGULARIZAR TÉRREO				15.300,14 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR + APROVADA COM ALV / CVCO				16.176,54 m²
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS				TOTAL
876,07 m²	Área de Paver (15% Permeável)			131,41 m²
3.891,55 m²	Pedrisco com Tráfego de Veículos (80% Permeável)			3.113,24 m²
466,64 m²	Pedrisco sem Tráfego de Veículos (100% Permeável)			466,64 m²
8.964,34 m²	Área de Grama (100% Permeável)			8.964,34 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL				12.675,63 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)				30,13%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 60%)				36,36%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1,8)				0,36
ALTURA MAXIMA DA EDIFICAÇÃO (4 Pavimentos)				2 pavimentos
RECUO LEGAL Alameda Bom Pastor				5,00
RECUO EFETIVO Alameda Bom Pastor				14,19

Tabela 6 - Estatística Implantação Arquitetônica

Fonte: O Autor, 2026.

5.5 Horário de Funcionamento

O horário de trabalho será definido horário comercial comum de trabalho para as operações é de segunda-feira a sexta-feira, das 08h00 às 18h00, e sábado da 8 às 13h e períodos de 24 horas, nos sete dias da semana, para as atividades de monitoramento e segurança.

5.6 Funcionários e clientes

Considerando que o empreendimento não promove grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim atividades de caráter locatário, não é possível determinar com precisão a população efetivamente gerada por seu funcionamento, tais como o número de trabalhadores das futuras empresas ocupantes, o público-alvo atendido ou, ainda, a necessidade de atendimento ao público externo. Contudo, em razão das características operacionais e da tipologia da edificação — galpões com áreas internas destinadas a carga e descarga — estima-se uma população máxima de aproximadamente 50 funcionários, considerando conjuntamente os galpões existentes e os projetados. Ressalta-se que, com exceção das atividades de segurança e monitoramento, os usuários permanecerão no local predominantemente em horários comerciais previamente estabelecidos.

Nesse sentido, a população estimada, distribuída entre áreas administrativas, operacionais, de controle de acesso e segurança, representa densidade aproximada de 0,00119 pessoas por metro quadrado de terreno ou, considerando a relação por hectare (10.000,00 m²), cerca de 11,89 habitantes por hectare. Tal índice caracteriza o empreendimento como de baixa densidade de ocupação.

Destaca-se que, em razão do porte e das características operacionais do empreendimento, os acessos de funcionários, clientes e prestadores de serviço ocorrerão de forma segregada e controlada, por meio de portarias e sistemas de controle de acesso específicos. Ressalta-se, ainda, que todas as operações de circulação, manobra, carga e descarga serão realizadas internamente ao lote, minimizando interferências no sistema viário do entorno e não ocasionando impactos significativos à mobilidade local.

5.7 Circulação de Veículos

Tendo em vista a tipologia e o porte do empreendimento, estima-se uma demanda diária aproximada de até 30 veículos de passeio destinados ao deslocamento de funcionários, bem como a circulação de até 30 veículos de carga, vinculados às atividades operacionais da empresa. Tal estimativa foi definida com base nas características do empreendimento, considerando a baixa área construída do galpão em relação às dimensões totais do imóvel.

As operações de carga e descarga de produtos ocorrerão exclusivamente em horário comercial, sendo todas as atividades logísticas, incluindo carga, descarga e armazenagem, realizadas integralmente no interior do lote, minimizando interferências no sistema viário e nos espaços públicos

adjacentes.

Durante a fase de implantação, prevê-se circulação reduzida de veículos para transporte de insumos e materiais construtivos, com exceção pontual de equipamentos de maior porte, como guindastes, em razão do sistema construtivo em pré-moldados adotado para os galpões.

Quanto aos impactos temporários decorrentes da obra, estes são considerados de baixa magnitude, uma vez que o empreendimento dispõe de ampla área livre destinada a pátio de manobras, depósito de materiais e armazenamento de equipamentos de construção, totalizando 1.170,86 m². Dessa forma, não haverá necessidade de utilização de vias ou espaços públicos para estacionamento de veículos ou apoio às atividades construtivas.

5.8 Terraplanagem

Para a execução desta ampliação não será necessário fazer qualquer terraplanagem no imóvel tendo em vista que toda infraestrutura do complexo de galpões já está implantada.

5.9 Infraestrutura Públicas - Demandas

5.9.1 Drenagem de Águas Pluviais

A drenagem de águas pluviais pública está localizada a Alameda Bom Pastor e sua pavimentação definitiva executa a pouco tempo implantado galerias publicas devidamente dimensionadas para atender a bacia de contribuição local. Além da galeria pública o imóvel terá terraplanagem procurando adequar suas declividades a fim de propiciar o melhor escoamento das águas. Na lateral esquerda do imóvel e nos fundos do imóvel existente valas de escoamento das águas que também poderão absorver as demandas advindas da implantação do empreendimento, estas são naturais e esculpida pelo tempo devido próprio relevo do imóvel, pois toda área e arredores tendem para o Rio Ressaca.

A legislação atual prevê a implantação de mecanismos de retenção e contenção de cheias, conforme o Artigo 166 da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais), que será implantado em atendimento as necessidades da legislação, seu processo será analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA fazendo parte da aprovação e licenciamento do projeto de arquitetura e licenciamento para alvará de construção.

Outra necessidade é definida pelo Artigo 172 – Racionalização e Reuso de água da chuva, que estabelece a obrigatoriedade de implantação de mecanismo de captação das águas pluviais nas coberturas das edificações, as quais deverão ser armazenadas para posterior utilização em atividades que não exijam o uso de água tratada, estes procedimentos também será aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

Com estes dois fatores o empreendimento fará a gestão das águas pluviais advindas empreendimento contribuindo para sustentabilidade e respeito ao meio ambiente.

5.9.2 Esgotamento Sanitário

A implantação de rede coletora de esgoto está prevista para ser implantada em frente ao imóvel conforme informação obtida neste primeiro momento de forma informal. Conforme Anexo 07 - Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR a carta de viabilidade Técnica

5.9.3 Abastecimento de Água

A implantação de rede de distribuição de água está prevista para ser implantada em frente ao imóvel conforme informação obtida neste primeiro momento de forma informal. Já solicitamos a Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR a carta de viabilidade Técnica, que será anexada a este processo assim que emitida pela Companhia.

5.9.4 Energia Elétrica

Com base ainda em informações da literatura pública a energia elétrica necessária para funcionamento básico do empreendimento virá da COPEL e a estrutura oferecida no atual momento atende a demanda que será gerada basicamente pela iluminação e alimentação uso componentes eletrônicos e elétricos para área administrativa.

Já foi solicitado junto a Companhia de Energia Elétrica – COPEL a carta de viabilidade técnica para comprovação das informações citadas.

A imagem a seguir mostra a rede de energia elétrica de alta tensão recém implantada e atendera sem dúvida alguma a necessidade.



Figura 13 - Lote em frente ao Empreendimento

Fonte: Google Earth, 2026.

5.9.5 Resíduos Sólidos - Demanda

Com a implantação e posterior funcionamento do empreendimento prevê a geração de resíduos sólidos recicláveis, como papel, papelão, plástico e madeira, produtos que são 100% recicláveis e serão adequados através de empresas certificadas e licenciadas. Não haverá serviços tipo oficina ou fabricação de produtos que gerem emissões atmosféricas ou esgoto contaminados. E previsto que o lixo decorrente dos sanitários e de cozinha se tiver, será destinado para o sistema municipal de coleta que atende o bairro.

6. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

6.1 Delimitação das áreas de influência

As áreas de influência referem-se aos espaços geográficos afetados direta ou indiretamente pela implantação, manutenção e operação do empreendimento, tornando-se assim, suscetíveis de sofrer alterações ambientais.

Em função das relações de causalidade dos impactos e dos efeitos decorrentes das atividades do empreendimento proposto, a área de influência pode ser categorizada em três níveis:

Área Diretamente Afetada (ADA) – também denominada “Área de Intervenção”, corresponde ao lugar onde será implantado o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID) – refere-se à área que recebe os impactos diretos da implantação e operação do empreendimento proposto;

Área de Influência Indireta (AII) – definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Assim sendo, para a definição das áreas Diretamente Afetada, de Influência Direta e Indiretamente Afetada deste estudo, levou-se em consideração características dos meios físico, biótico e socioeconômico do entorno do depósito, em sua macro escala e em sua microescala, a partir de raios de abrangência consoantes à área construída e porte da edificação, bem como às atividades desenvolvidas no empreendimento e estimativa da circulação de pessoas.

Nesse sentido, se definiu como a Área Diretamente Afetada (ADA), a superfície necessária para a implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativo, bem como as demais operações associadas à infraestrutura do projeto – ou seja, representa os lotes, localizado na Rua Reynaldo Baldan, Bairro Agaraú, nesta cidade.

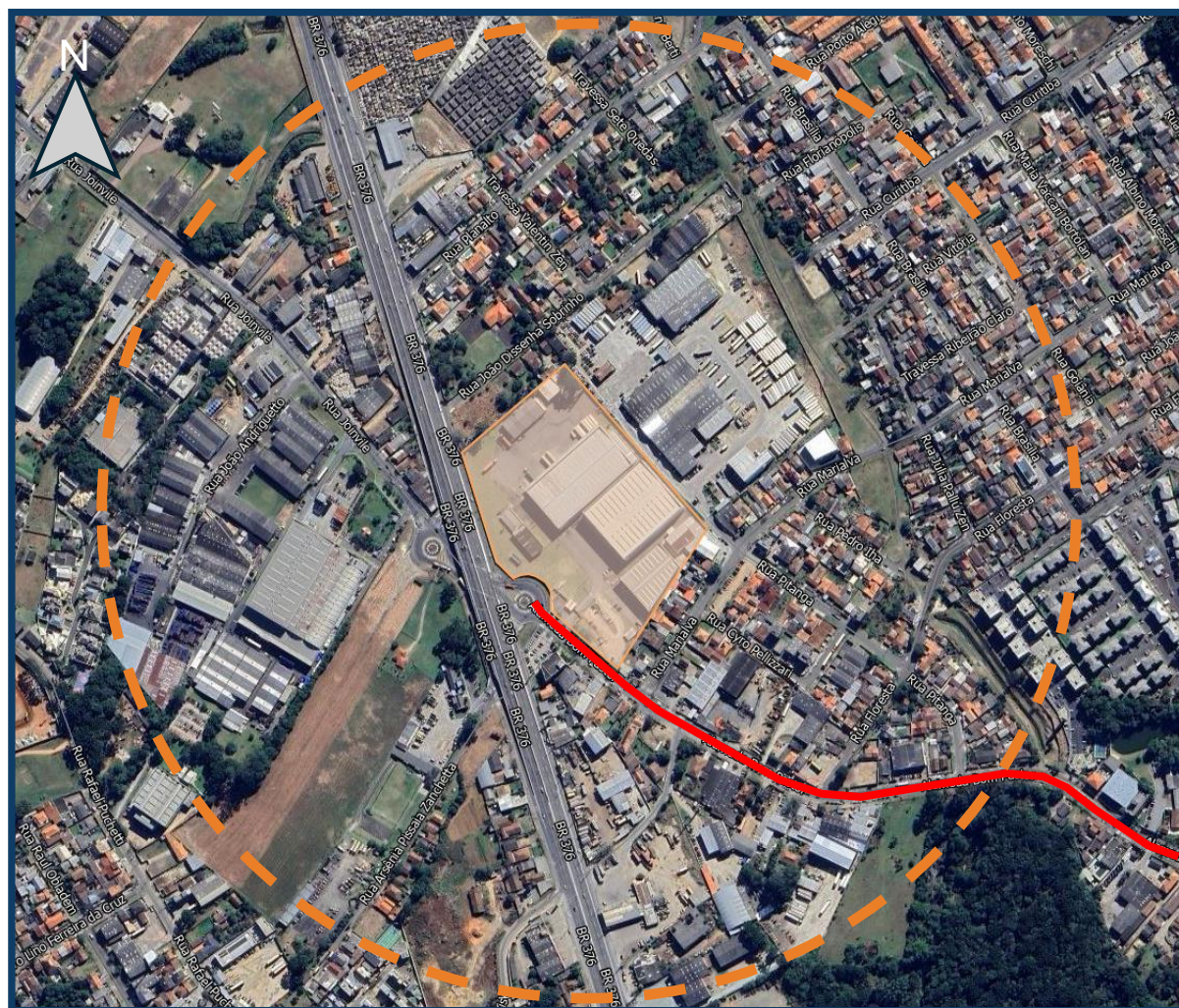
Já a Área de Influência Direta (AID) da obra consiste em seu entorno imediato (quadras mais próximas, vias públicas e lotes lindeiros), inserido em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do centro geométrico do imóvel, passível de receber os maiores impactos ambientais quanto à paisagem urbana, o sistema viário, as atividades humanas e os recursos naturais presentes.

Por fim, a Área de Influência Indireta (AII) insere-se em uma circunferência de raio de 1000 metros, também contados a partir do centro geométrico do lote 02-A-1, definida como sendo a área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento – envolve a extensão das vias públicas que circunscrevem o imóvel para avaliação de impactos ambientais sobre a paisagem

urbana, o sistema viário, as redes de serviços públicos, o sistema de transporte coletivo, além dos equipamentos comunitários e atividades humanas instaladas.

No Mapa 5, pode-se verificar a abrangência dos raios de influência de 500 e 1000 considerados neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Mapa 5: Raios de Influência Considerados Neste Estudo



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Alameda Bom Pastor (asfalto)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AI / 1000m



MAPA 5: RAIOS DE INFLUÊNCIA CONSIDERADOS NESTE ESTUDO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

6.2 Características gerais do entorno, usos e ocupações do solo

A obra localiza-se na localidade chamada de Ouro Fino, que dista aproximadamente 2,50 quilômetros do centro de São José dos Pinhais e faz divisa com os bairros Barro Preto, Costeira, Cruzeiro, São Pedro e Itália, conforme Lei Complementar N° 112/2016³, e alterações. De acordo com a Lei Complementar N° 100/2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de São José dos Pinhais, a região implanta-se na Macrozona de Ocupação Prioritária.

Como pode ser verificado nas Figuras 14 a 18, e consoante descrito na legislação, o uso do solo no entorno imediato ao empreendimento apresenta-se principalmente composto por zonas residências e de serviços, edificações de uso misto voltadas para o comércio local nas proximidades. Nota-se também a existência de vazios urbanos, industriais e ocupações habitacionais.



Figura 14 – Uso de Serviços em frente ao empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2026.

³ Lei N° 112/2016: dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais de 26 de agosto de 2016.

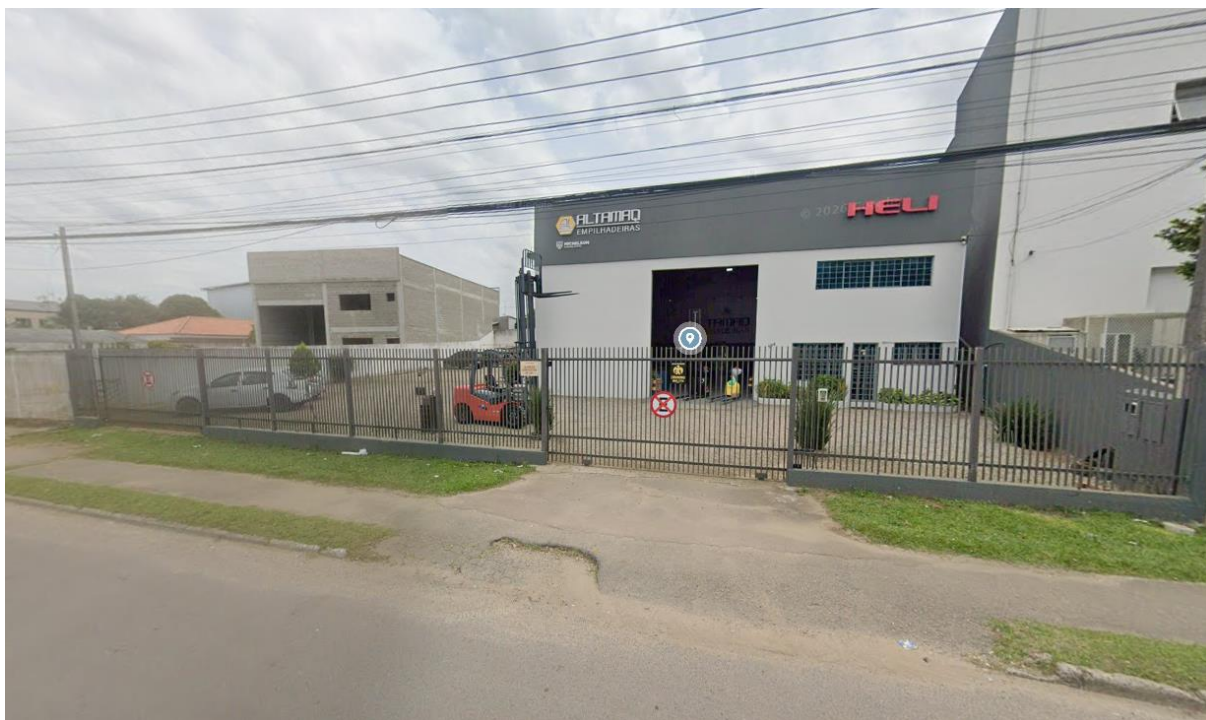


Figura 15: Lotes Comerciais.

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 16: Uso Comercial próximo ao empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 17: Uso de Serviços.

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 18: Uso Habitacional próximo ao empreendimento.

Fonte: Google Earth, 2026.

6.3 Sistema Viário Local

O Município de São José dos Pinhais encontra-se estrategicamente localizado em relação a importantes eixos rodoviários de integração regional, com conexão direta às principais rotas de escoamento de cargas em direção ao Porto de Paranaguá, bem como aos Estados de Santa Catarina e São Paulo, além da região Norte do Estado do Paraná. No que se refere à área de implantação do empreendimento, observa-se que a Alameda Bom Pastor apresenta circulação de veículos de pequeno, médio e grande porte, incluindo veículos de carga, por estar localizado próximo a rodovia BR 376 e Avenida Marginal da BR 376.

A Alameda Bom Pastor, na qual se localiza o empreendimento em estudo tem caixa de rua com 19 metros e não possui diretriz de alargamento, configurado como a única via de acesso direto, o logradouro possui extensão de aproximadamente 4.101,90 metros, em sentido duplo de tráfego, e é revestido por asfalto desde seu início, junto à Av. Marginal BR 376 até o entroncamento com a BR 116.

Conforme o Mapa 6, ilustrado a seguir, permite observar a via e seu entorno.

Mapa 6: Rua Reynaldo Baldan



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Alameda Bom Pastor (asfalto)



MAPA 6: ALAMEDA BOM PASTOR

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

Em relação ao deslocamento de veículos, nota-se que, atualmente, transitam na Alameda Bom Pastor automóveis de pequeno, médio e grande porte que, bem como veículos de carga buscam principalmente acesso a BR 376 e a BR 116.

Como mencionado no item 5.1 (Classificação da Atividade), a operação das atividades no depósito supondo locação para este fim, acreditamos que este uso seria o mais impactante no local, estimamos que acarretará o aumento do movimento de veículos pesados na região, com previsão de até 30 caminhões/dia para carregamento e descarregamento de produtos.

Contudo, destaca-se que a localização do empreendimento o confere uma posição estratégica, tendo em vista que em seu entorno existe importantes conexões logísticas. A área encontra-se inserida em região com vocação consolidada para atividades produtivas e logísticas, beneficiada pela proximidade com importantes eixos viários estruturantes, como a BR-277 e o Contorno Leste (BR-116), que possibilitam conexão direta com a Curitiba e demais municípios da Região Metropolitana.

Além disso, o empreendimento está localizado a curta distância do Aeroporto Internacional Afonso Pena, um dos principais polos logísticos do sul do país, o que reforça sua atratividade para atividades relacionadas à distribuição, armazenamento e produção. A região do Ouro Fino caracteriza-se por uso predominantemente industrial e empresarial, contando com infraestrutura viária adequada, presença de serviços de apoio e facilidade de acesso para veículos leves e pesados.

Observa-se ainda que o entorno imediato apresenta ocupação heterogênea, com predominância de galpões industriais, centros de distribuição e empresas de médio porte, além de áreas ainda disponíveis para expansão urbana. Tal configuração contribui para a compatibilidade do empreendimento proposto com o uso do solo local, minimizando potenciais conflitos com áreas residenciais e favorecendo a integração às dinâmicas econômicas já estabelecidas na região.

As Figuras 19 e 20 permitem observar as vias de conexão do empreendimento



Figura 19: Rotatória Av Marginal que liga a BR 376 e ao Centro de São José dos Pinhais

Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 20: Alameda Bom pastor Saída/Ligação a BR 116

Fonte: Google Earth, 2026.

6.4 Transporte Coletivo

De acordo com consulta aos itinerários de transporte coletivo das empresas concessionárias do município de São José dos Pinhais, verificou-se que o empreendimento e seu entorno imediato são atendidos por linhas regulares de ônibus, contando com pontos de embarque e desembarque distribuídos ao longo das vias próximas, assim ilustrado no Mapa 7.

Considerando o raio de 500 metros — distância entendida como caminhamento máximo adequado segundo Jan Gehl (2010) — observa-se que o empreendimento encontra-se a aproximadamente 100 metros do ponto de ônibus mais próximo, evidenciando adequada acessibilidade ao transporte público.

A região do bairro Ouro Fino apresenta atendimento por linhas que realizam a ligação com o centro do município e também com a Curitiba, por meio da integração ao sistema metropolitano, ampliando a acessibilidade para trabalhadores e usuários do empreendimento. Destaca-se ainda a proximidade com eixos viários estruturantes, como a BR-277, que favorecem a circulação do transporte coletivo intermunicipal.

Os pontos de parada existentes no entorno, embora simples em sua maioria, atendem à demanda local e encontram-se posicionados a distâncias compatíveis com o deslocamento a pé. De modo geral, a oferta de transporte coletivo na região é considerada satisfatória para o porte do empreendimento proposto, contribuindo para a mobilidade dos usuários e reduzindo a dependência do transporte individual motorizado.

Por fim, ressalva-se que o trajeto das linhas supracitadas passa pela Rua Reynaldo Baldan, constatando-se, igualmente, a existência de pontos de ônibus a menos de 500 metros do imóvel.

As Figuras 21 e 22 exemplificam alguns pontos de espera encontrados na área em estudo.

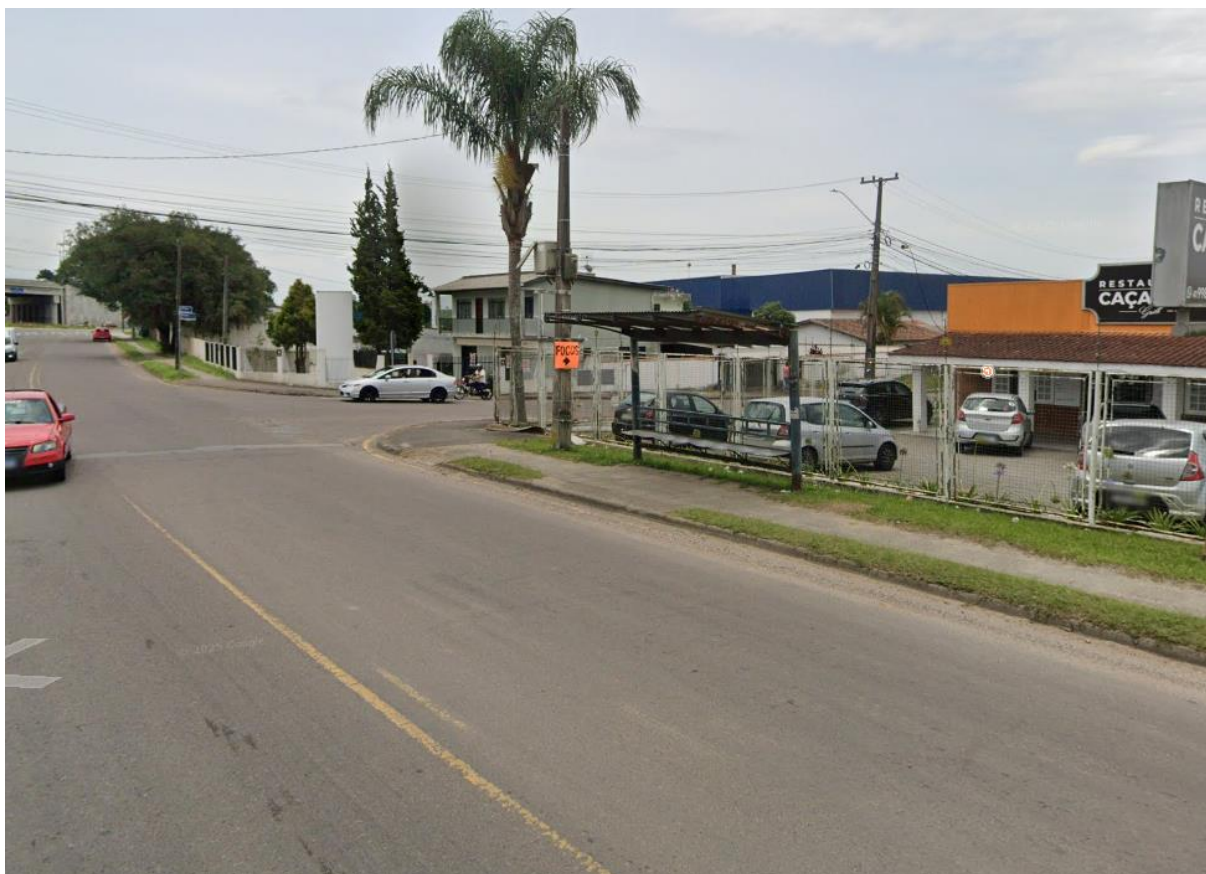


Figura 21: Ponto de ônibus na Alameda Bom Pastor (poste e abrigo, esquina com a Rua Marialva), a 100 metros do Empreendimento

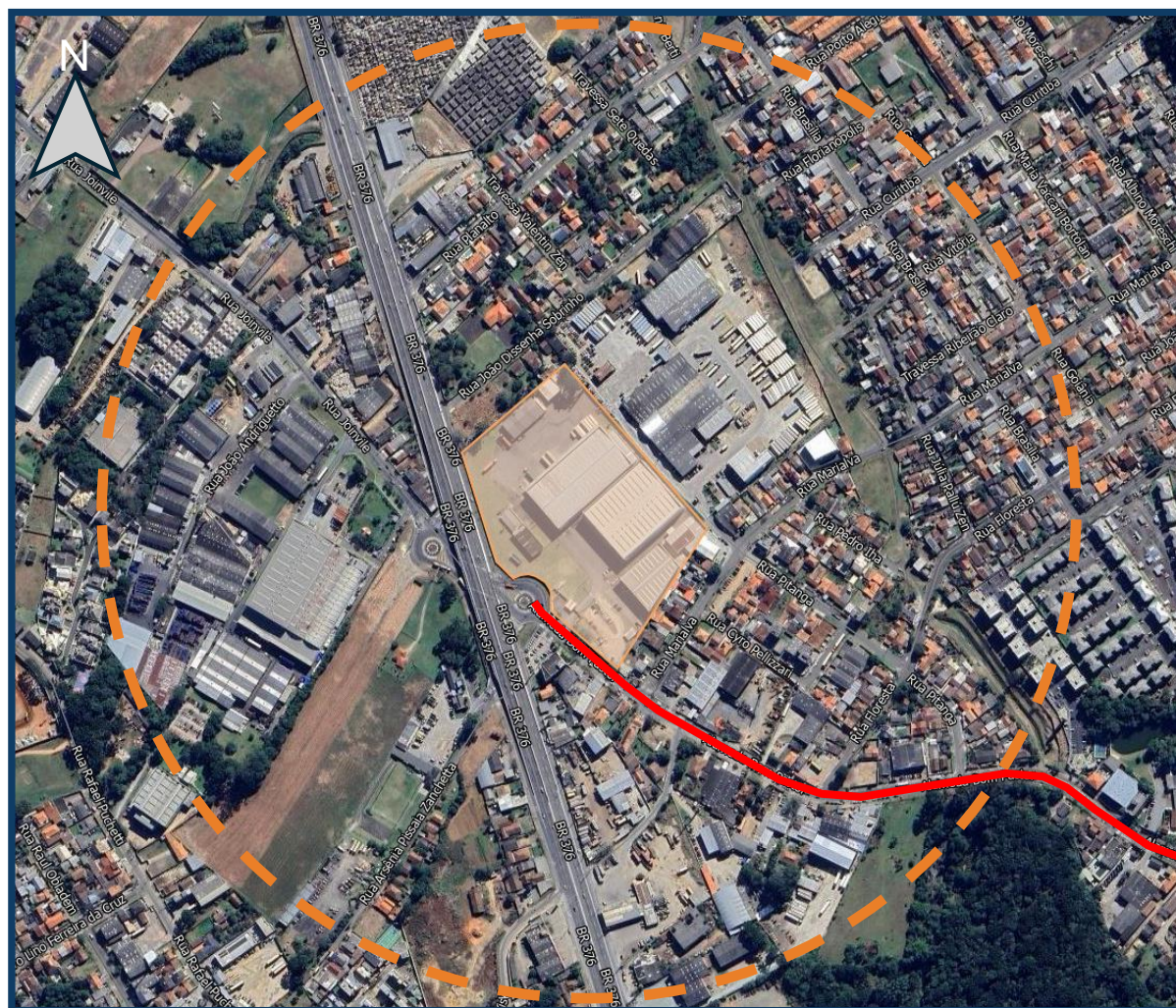
Fonte: Google Earth, 2026.



Figura 22: Ponto de ônibus (com poste e abrigo na rua Joinville), a 300 metros do Empreendimento

Fonte: Google Earth, 2026.

Mapa 7: Transporte coletivo próximo ao empreendimento



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Pontos de Ônibus
- 501-TC/QUIS via PEDRO MORO (inteira)
- 520-TC/MURICI (inteira)
- 505-INTERBAIRROS 1 (inteira)
- Alameda Bom Pastor (asfalto)



MAPA 7: TRANSPORTE COLETIVO PRÓXIMO AO EMPREENDIMENTO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA GALPÃO PARA FINS DEPÓSITO E LOGÍSTICA - SERVIÇO 2 e 3 - COMÉRCIO 2 e 3

Alameda Bom Pastor, Nº 91 - Bairro Ouro Fino, São José dos Pinhais/ PR

6.5 Acessos e Percursos de Carga e Pessoas

Todas as rotas de entrada e saída do empreendimento (trajetos de pessoas, veículos de carga e veículos de passeio) serão realizadas pela Alameda Bom Pastor, assim ilustrado nos Mapas 8, 9 e 10.

Como mencionado anteriormente item 6.3 – Sistema Viário, a Alameda Bom Pastor possui, em quase sua extensão, completa infraestrutura necessária para seu pleno funcionamento dos veículos de passeio e de carga, igualmente verificada nas Figuras 19, 20, 21 e 22.

Quanto ao deslocamento de pessoas, considerando que o empreendimento não emprega à grande circulação de clientes e funcionários no local, mas sim às atividades locatárias de depósito e áreas administrativas, não é possível determinar a população mínima e máxima gerada no local, como, por exemplo, o público-alvo (cliente) ou a necessidade ou não de atendimento ao público externo. No entanto, devido às características de suas operações, estima-se o número de 50 empregados trabalhando diariamente no imóvel contando todos os galpões, sendo galpões existentes e os projetados. Em relação acessibilidade e calçamento para pedestres a rua possui em toda sua extensão infraestrutura adequada para empreendimento, visto que as ruas são pavimentadas com meio fios e guias rebaixadas.

Nesse sentido, esboça-se que os funcionários das empresas locatárias chegarão em sua maior parte por meio de percursos pedonais, através do transporte público coletivo, cujas linhas podem ser verificadas no Mapa 7, ou ainda mediante veículos de passeios, dos quais se projeta 156 vagas de estacionamento, em conformidade com a Lei Complementar N° 105/2016, e alterações, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.

Do quadro total de empregados, baseado em outras atividades do grupo empresarial e do perfil da região, estima-se que 15% dos funcionários irão ao trabalho utilizando a rede pública de transporte coletivo, 30% farão o trajeto de bicicleta ou a pé e os 55% restantes através de veículos próprios.

Quanto ao tráfego de veículos pesados, conforme mencionado nos itens 5.5 (Funcionamento do empreendimento) e 6.3 (Sistema Viário), projeta-se o volume de 30 caminhões/dia (carretas ou do tipo container) para transporte, carregamento e descarregamento de carga.

Mapa 8: Percursos de carga 01 e 02



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- Trajeto 01 – Saída (sent. BR 376 Curitiba)
- Lote > AV Marginal BR 376 > BR 376 > Curitiba
- Trajeto 02 – Chegada (sent. BR 376 Curitiba)
- Curitiba > BR 376 > AV Marginal BR 376 > Lote
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AI / 1000m



MAPA 8: PERCURSO DE CARGA 01 E 02 – SENTIDO CURITIBA

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA GALPÃO PARA FINS DEPÓSITO E LOGÍSTICA - SERVIÇO 2 e 3 - COMÉRCIO 2 e 3

Alameda Bom Pastor, Nº 91 - Bairro Ouro Fino, São José dos Pinhais/ PR

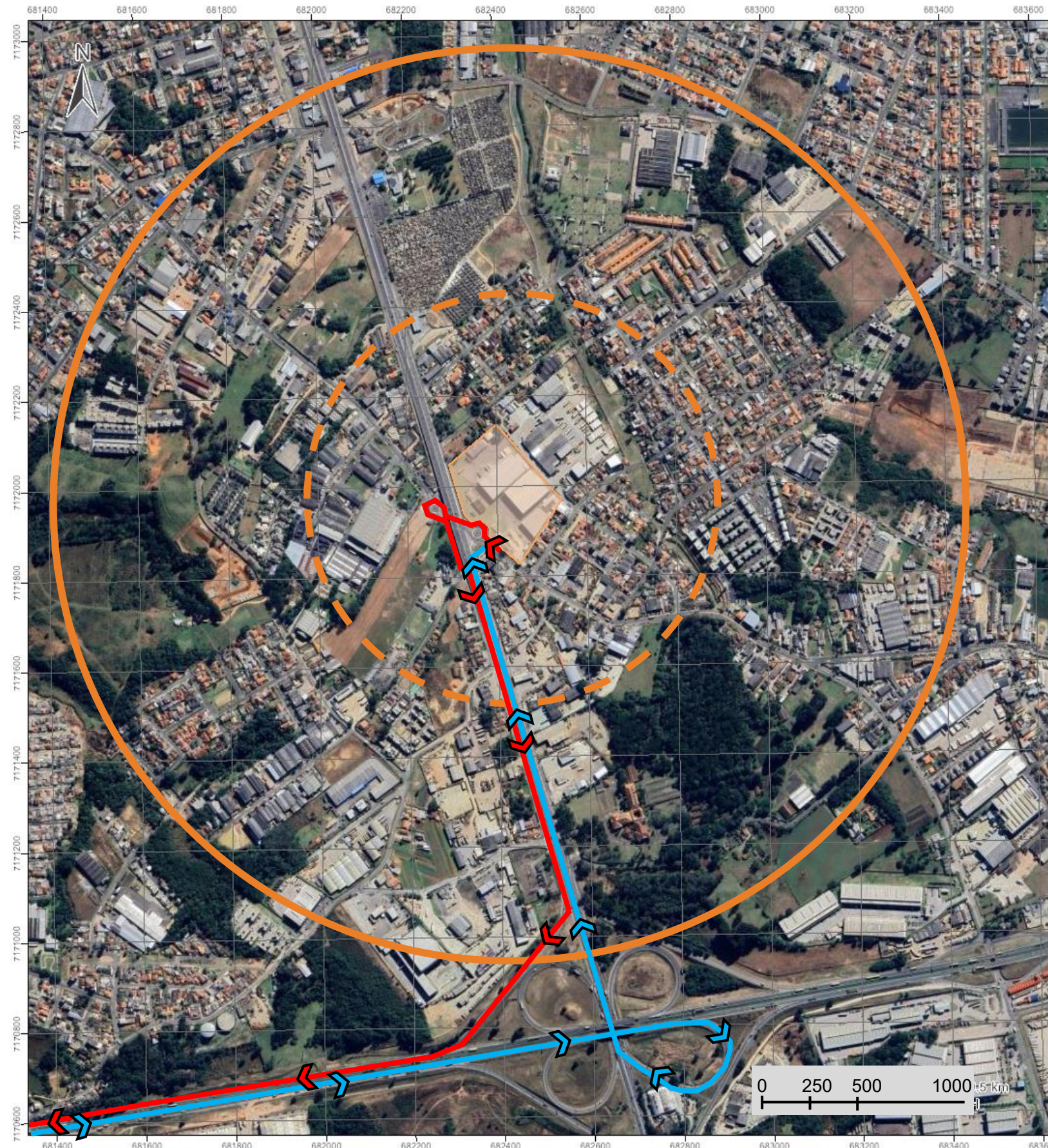
Mapa 9: Percursos de carga 03 e 04



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- Trajeto 01 – Saída (sent. Campo Largo)
- Lote > Rotatória Sent Rua Joinville > Av Marginal BR 376 > BR 376 > Saída BR 116 > Campo Largo
- Trajeto 02 – Chegada (sent. Campo Largo)
- Campo Largo > BR 116 > Rotatória sent. BR 376 > BR 376 > AV Marginal BR 376 > Lote
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m



MAPA 9: PERCURSO DE CARGA 05 E 06 – SENTIDO CAMPO LARGO

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

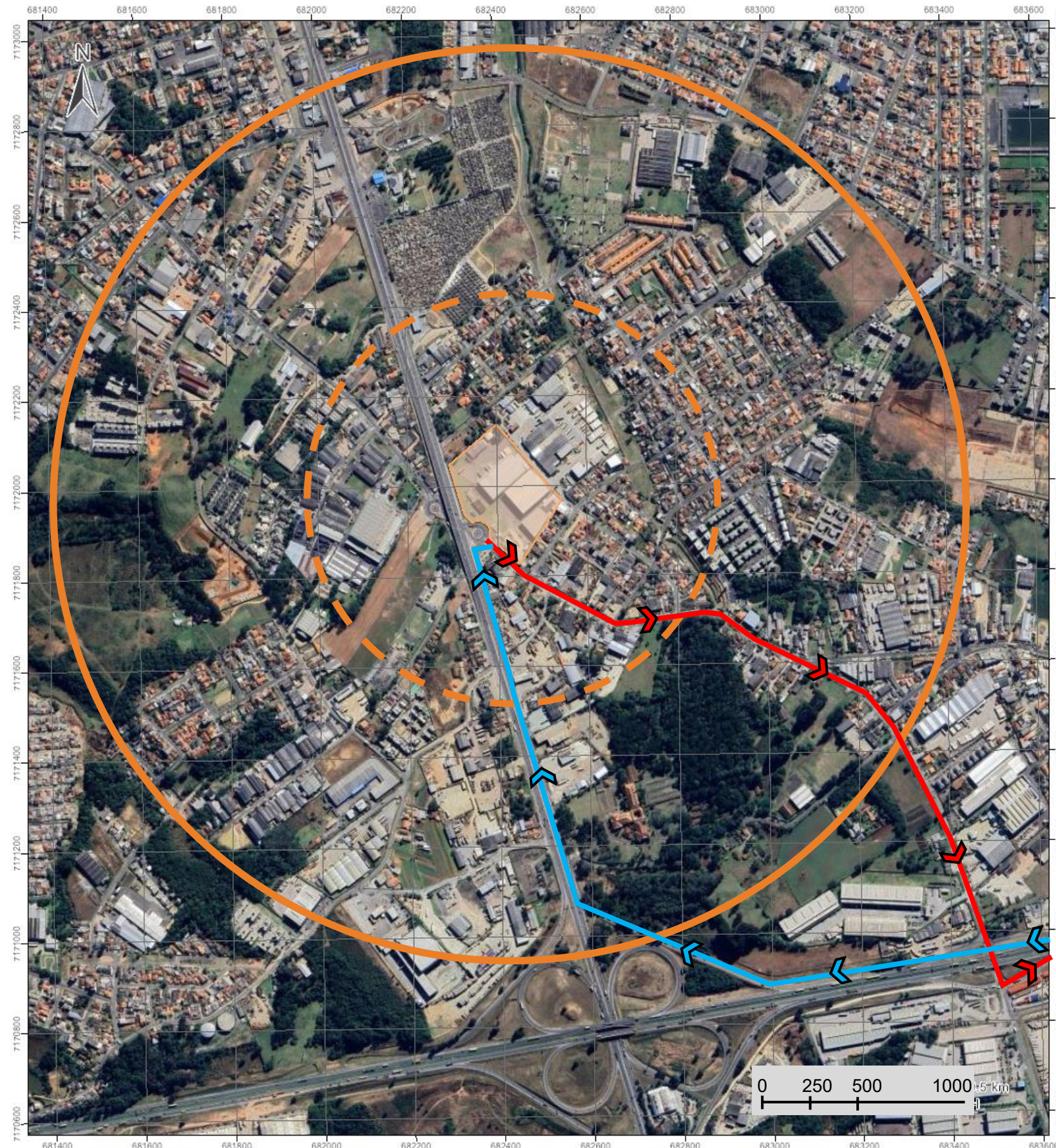
Mapa 10: Percursos de carga 05 e 06



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada – ADA
- Trajeto 01 – Saída (sent. BR 116 Paranaguá)
- Lote> Alameda Bom Pastor> BR 116 > Paranaguá
- Trajeto 02 – Chegada (sent. BR 116 Paranaguá)
- Paranaguá> BR 116> Saída Sentido BR 376> Av Marginal BR 376> Alameda Bom Pastor> Lote
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m



MAPA 10: PERCURSO DE CARGA 03 E 04 – SENTIDO PARANAGUÁ

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

6.6 Infraestrutura Urbana

De acordo com pesquisa às bases cartográficas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de São José dos Pinhais, em consulta vaibilidade emitida pela Companhia de Saneamento do Paraná- SANEPAR, e conforme visitas técnicas no local, identificou-se que o entorno do empreendimento existe redes de abastecimento de água pela Sanepar – Companhia de Saneamento do Paraná. Dentre os serviços básicos encontrados nas proximidades, notou-se a realização da coleta municipal de lixo doméstico, a oferta de redes de telefonia fixa e iluminação pública, além da existência do sistema de energia elétrica (oferecido pela Copel – Companhia Paranaense de Energia).

Observamos também a existência de rede de esgoto pública interligado ao empreendimento.

6.7 Equipamentos e serviços comunitários

Conforme estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/1979, os equipamentos comunitários são definidos como aqueles destinados às áreas de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Nesse contexto, a partir de visitas in loco e consultas às informações disponibilizadas pela Prefeitura de São José dos Pinhais, por meio das Secretarias Municipais competentes, constatou-se a presença de equipamentos comunitários nas áreas de influência do empreendimento, considerando os raios de 500 e 1.000 metros a partir do imóvel.

Na área de influência identificam-se unidades básicas de saúde, equipamentos de assistência social, espaços esportivos e áreas destinadas ao lazer, os quais atendem à população residente e aos trabalhadores da região. Ressalta-se que o bairro Ouro Fino e seu entorno possuem características predominantemente industriais e logísticas, o que implica menor concentração de equipamentos educacionais quando comparado a áreas estritamente residenciais, porém sem comprometer o atendimento em escala municipal.

Considerando que o empreendimento proposto é voltado à atividade de comércio e serviços, entende-se que não haverá geração significativa de demanda por equipamentos educacionais, uma vez que não se trata de uso residencial ou institucional voltado à permanência prolongada de público estudantil. No que se refere aos equipamentos de saúde, a demanda existente estará vinculada principalmente aos colaboradores do empreendimento, podendo ocorrer de forma eventual durante a jornada de trabalho ou nos deslocamentos.

Dessa forma, verifica-se que a infraestrutura de equipamentos comunitários existente no entorno é compatível com o porte e a natureza da atividade proposta, sendo suficiente para absorver a demanda gerada, sem a necessidade de implantação de novos equipamentos públicos específicos em decorrência do empreendimento.

6.7.1 Educação

- E.M. Ana Maria Moro Dissenha - R. Planalto, 354 - Ouro Fino, São José dos Pinhais - PR, 83015-010.

6.7.2 Assistência Social

- CAPS TM- Centro de Apoio Psicossocial, Rua Quirino Zagonel, 225 - Braga, São José dos Pinhais - PR, 83020-250

6.7.3 Esporte e Lazer

- Academia da Terceira Idade;
- Cancha de Futebol de Areia;

6.7.4 Saúde

- Unidade Básica de Saúde Moradas Trevisan, Tv. Luiz Orides da Rocha, 26 - Itália, São José dos Pinhais - PR, 83020-304

6.7.5 Serviços

- Banco Bradesco - Agência 0926 - Av. Marginal Br-376, 13 - 7 - Centro, São José dos Pinhais - PR, 83015-210.
- Posto Piloto, Av. Marginal Br-376, 15101 - Cruzeiro, São José dos Pinhais - PR, 83015-140.

Os equipamentos citados são elencados no Mapa 11.

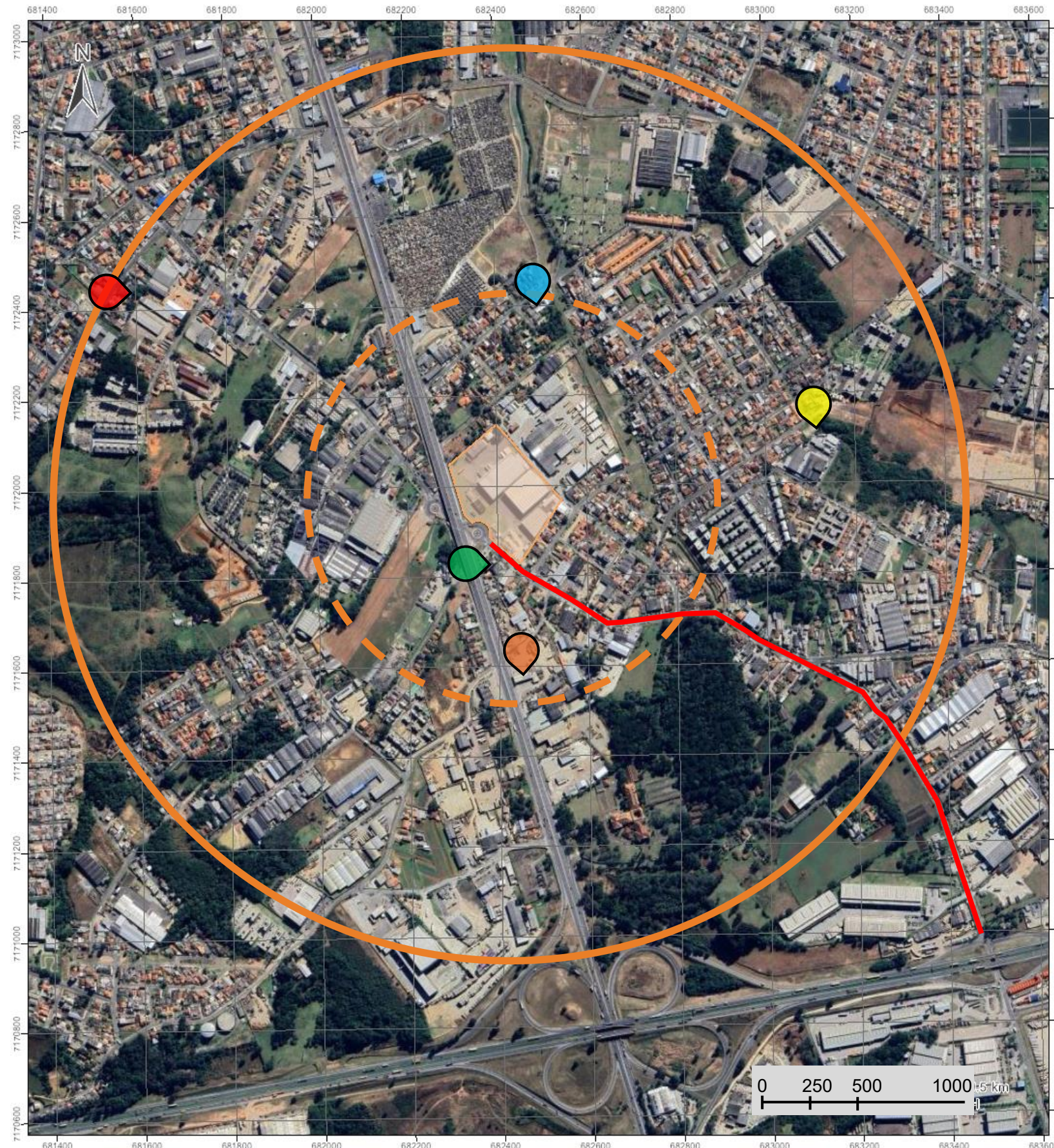
Mapa 11: Equipamentos Comunitários



Sem Escala

LEGENDA

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Alameda Bom Pastor (asfalto)
- Área de Influência Direta – AID / 500m
- Área de Influência Indireta – AII / 1000m
- Saúde - CAPS
- Institucional - E.M. Ana Maria Moro Dissenha
- Esporte e Lazer – Academia ao Ar Livre
- Banco Bradesco
- Posto Combustível



MAPA 11: EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escala gráfica

Elaborado por M. Précoma Engenharia e Construções, via Base Cartográfica – GEO SJP (2026).

As Figuras 23 a 26 ilustram os equipamentos comunitários encontrados a partir do imóvel.



Figura 23 - Escola Municipal Ana Maria Moro Dissenha

Fonte: O Autor, 2026.



Figura 24 – Espaço para Recreação e Atividades físicas

Fonte: O Autor, 2026.



Figura 25 - CAPS TM- Centro de Apoio Psicossocial

Fonte: O Autor, 2026.



Figura 26 - Banco Bradesco

Fonte: O Autor, 2026.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O empreendimento pretendido encontra-se em fase de desenvolvimento e aprovação junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito. O projeto contempla a implantação de um galpão, bem como de uma edificação destinada à casa de caixa d'água, totalizando 1.096,01 m² de área construída projetada, os quais se somarão aos 15.080,53 m² já existentes e devidamente regularizados por meio de Alvará e CVCO.

O empreendimento, cuja atividade está enquadrada nas categorias Comércio 2 e 3 e Serviço 2 e 3, será implantado em terreno com área total de 42.075,17 m², localizado na porção sul do Município de São José dos Pinhais, em região caracterizada como Ouro Fino.

A área compreende o Zoneamento Residencial 3 (ZR3), conforme a Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, com acessos exclusivos pela Alameda Bom Pastor. Em função das características da intervenção proposta, são esperados impactos positivos, comumente encontrados na implantação deste empreendimento.

7.1 Identificação dos impactos

A partir do entendimento das características ambientais do terreno, da atividade do empreendimento proposto e da área abrangida pelos seus raios de influência, fez-se possível identificar os impactos positivos e negativos da construção e operação do galpão em estudo, na qualidade de vida da população residente em seu entorno e suas proximidades. Para tanto, empregou-se neste trabalho a metodologia da matriz de interação, que trata, de maneira sintética, a relação das fases do empreendimento – obra e operação – e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir:

- a) Fase de ocorrência: relaciona os impactos às fases do empreendimento – obra ou operação;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro da Área de Intervenção (ADA), da Área de Influência Direta (AID – raio de 500 metros) e ou da Área de Influência Indireta (AII – raio de 1000 metros);
- c) Meio: indica se o impacto tem efeito sobre os meios Físico, Biótico e ou socioeconômico;

- d) Natureza: associa a qualidade do impacto como positivo (com efeitos benéficos – melhoram aspectos da vizinhança), Negativo (com efeitos adversos – prejudicam aspectos da vizinhança) ou indeterminado (efeitos neutros);
- e) Duração: refere-se à duração do impacto, categorizando-o em permanente (definitivo) ou temporário (durante uma fase específica);
- f) Prazo: indica se o impacto terá efeito em curto prazo (ocorrência após o término da ação – imediato ou decorrido em semanas), médio prazo (após certo período após término da ação – meses) ou longo prazo (após período maior do término da ação – anos);
- g) Medidas mitigatórias, potencializadoras ou compensatórias: descreve as ações previstas para correção ou redução dos impactos negativos, ou para a potencialização dos efeitos positivos.

A Tabela 7, 8, 9 e 10 (Matriz de Impactos) apresenta os impactos referentes à fase de obras e à fase de operação do empreendimento.

Tabela 7: Matriz de Impactos – Execução de Obra

IMPACTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO - EXECUÇÃO DE OBRA																	MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
		IMPACTOS	ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO		
MEIO AMBIENTE	FLORA	Supressão de vegetação para fase de obra	•				•				•					•	Não haverá supressão alguma a ser realizada no imóvel.	
		Alteração na diversidade florística nativa existente	•				•				•	•				•	Não existente nascentes no imóvel e nem bosque ou áreas de preservação.	
	SOLO	Terraplanagem - alteração do solo	•			•					•	•					• Não haverá execução de terraplanagem para regularização e nivelamento do solo (modificações de corte e aterro), ressaltamos que não haverá importação ou bota fora do material de aterro, todo material ficará dentro da própria área de obra respeitando as áreas de preservação ambiental.	
		Contaminação do Solo	•				•				•	•					• Possível vazamento de algum tipo líquido pelo equipamentos a serem usados na empresa serão contido e o material retirado e destinado corretamente. A contaminação do solo por concreto/cimento será mínimo pois restos destes será destinado conforme PGRCC.	
		Permeabilidade do solo	•			•			•			•			•		Devido a implantação do canteiro de obras a permeabilidade não será afetada, a pequena área para esta atividade é insignificante se comparada as dimensões do imóvel. Na área do canteiro a impermeabilização até será adequada evitando equipamentos adentrem as ruas sujando-as com o solo ou outro material necessário da obra.	
	ÁGUA	Alteração no sistema de drenagem	•			•			•				•		•		Durante a fase de obra o sistema de drenagem será alterado em relação ao que acontece hoje, mas em um período curto até a instalação de sistemas de drenagem conforme a legislação.	
	AR	Geração de ruídos e vibrações (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente)		•		•			•					•	•		As obras serão executadas em horários diurnos evitando barulhos no período de descanso. O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos trabalhadores e o monitoramento das emissões de ruídos será algo a ser conferido e instituído. Ruídos gerados apenas pelos equipamentos de montagem da estrutura, durante a fase da obra.	
		Geração de Poeira (população, veículos, equipamentos de uso temporário e permanente para execução das obras)	•			•			•					•	•		Umidificação do canteiro de obras, em períodos de tempo seco e ou estiagem.	
	RESÍDUOS	Geração de resíduos sólidos	•			•				•				•	•			Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos.
		Geração de resíduos da construção civil	•			•				•				•	•			Elaboração e implementação do PGRCC, com destinações adequadas.
INFRAESTRUTURA	SISTEMA VIÁRIO	Aumento no fluxo de veículos		•		•			•				•	•			Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV.	
	ACESSOS	Entradas e saídas de veículos e pedestres		•		•			•				•	•			Organização e controle de entrada e saída de veículos e pedestres. Implantação de portaria e acessos recuados internos ao lote já existentes.	
	ESTACIONAMENTO	Demanda para estacionamento de veículos para funcionários fase de construção	•					•		•			•	•			Previsão de vagas de estacionamento interno para colaboradores durante horário de trabalho.	
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região		•				•		•			•	•			Adequação de sinalização viária dos acessos na entrada do empreendimento, para informação aos motoristas que circulam por ali.	
	TRANSPORTE PÚBLICO	Aumento da demanda por transporte público		•				•			•			•			Sistema implantado atende a demanda do empreendimento.	
	SANEAMENTO BÁSICO	Geração esgoto sanitário	•			•				•				•			O esgoto do canteiro de obras será ligado a rede existente. Conforme viabilidade Sanepar com diâmetro de DN 150.	
	ENERGIA	Aumento da demanda por energia elétrica	•			•					•			•			A rede frente ao imóvel atende a demanda da execução não sendo necessária a ampliação de rede para o momento da construção da obra.	
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Aumento da demanda por serviços públicos de Saúde		•				•					•	•			Durante a fase de construção acredita-se que a demanda por consultas médicas será praticamente nula, eventualmente algum funcionário que esteja trabalhando necessite algum atendimento de menor gravidade. Sendo assim não impactará nos serviços públicos locais.	

Observações:

ADA = área diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; AII = 1000 metros

Tabela 8: Matriz de Impactos – Demanda Infraestrutura Pública

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - DEMANDA DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO			
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
DEMANDAS	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos na área de Saúde			•			•	•			•				A demanda adicional por serviços de atenção primária à saúde será compatível com a capacidade instalada dos equipamentoso existentes, não sendo identificada necessidade de ampliação estrutural decorrente da implantação do novo galpão (módulo).
		Equipamentos na área de Educação	•	•	•			•		•		•				Observa-se a presença de Centros Municipais de Educação Infantil (CMEIs), escolas municipais destinadas ao ensino fundamental e instituições estaduais voltadas ao ensino médio, distribuídas no entorno e em bairros próximos, possibilitando atendimento às diferentes faixas etárias da população escolar.
		Equipamentos na área de Lazer	•	•	•			•			•	•				Observa-se a presença de praças, áreas verdes urbanas e espaços destinados à prática de atividades esportivas e recreativas, os quais contribuem para a qualidade de vida da população local e para a integração social. Tais equipamentos encontram-se distribuídos em raio compatível com o deslocamento a pé ou por meio de transporte individual e coletivo.
	ESGOTO SANITÁRIO	Aumento Volume de esgoto gerado pela operação		•		•			•			•				Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, no passeio, em frente ao empreendimento, viabilizando implantação de ligação condominial.
	ÁGUA TRATADA	Aumento da necessidade de agua tratada		•		•			•			•				Imóvel já atendido com rede de distribuição de água. Matrícula 33045476
	RESIDUOS SOLIDOS	Aumento volume lixo gerado		•		•			•			•				O empreendimento contara com local apropriado para armazenamento do lixo sanitário e de cozinha para destinação junto serviços de coleta da prefeitura ou se grande volume ser atendido diretamente por empresa fornecedora do serviço.
	ENERGIA ELÉTRICA	Necessidade de energia eletrica		•		•			•			•				A rede elétrica existente possui capacidade suficiente para atender ao empreendimento, considerando que a área construída é pequena em relação ao complexo já implantado e será edificada sobre galpão já existente que será demolido para fazer este, garantindo o suprimento necessário de energia.
	DRENAGEM	Necessidade rede de galerias de água pluviais		•		•			•			•				O sistema de gestão das vazões de agua pluviais serão contidas dentro do imovel através da implantação de sistemas de contenção e retardo de cheias, bem como reaproveitamento das aguas de chuvas para uso não potável, com intuito de obedecer a legislação e em respeito ao meio ambiente conforme citado no texto.
	TELEFONIA	rede internet		•		•			•			•				Aumento da demanda trará mais eficiencia a rede já existentes, que já constam sistema 5G implantados, mas ainda com alcance médio, com novos empreendimentos as empresas farão ampliação do sistema trazendo ganho significativo para população residente.
	PERMEABILIDADE DO SOLO	impermeabilização do solo		•		•			•			•				Organização e controle de entrada e saída de veiculos e pedestres. Implantação já existente de portaria e acessos recuados internos ao lote, aprovados anteriormente.

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o proprio lote);
AID = raio de 500 metros;
All = 1000 metros

Tabela 9 - Matriz de Impactos – Sistema Viário e Morfologia Urbana

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - SISTEMA VIÁRIO																MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO		NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO				
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AIJ	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	
DEMANDAS	ACESSOS	Acesso ao empreendimento				•					•	•			•	O acesso ao empreendimento é dado por vias já infraestruturadas, oferecendo acesso adequado ao empreendimento.
	ESTACIONAMENTOS	Ter esapço fora via publica para estacionamento				•				•		•			•	Devido as dimensões do empreendimento e sua projeção comportará toda a necessidade do fluxo de estacionamento do empreendimento , trabalhadores e visitantes. Não utilizará nenhum espaço público para este fim.
	CAPACIDADE DAS VIAS	Volume veiculos em via publica				•			•			•				O aumento do transito de veículos em decorrência do empreendimento não será tão significativo tendo em vista que as vias já possuem infraestrutura operante que até momento esta utilização pequena e o incremento não resultará em prejuizo no transito local.
	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público				•					•	•				Considerando que o empreendimento está inserido em área atendida por linhas regulares de ônibus, com itinerários que percorrem a Alameda Bom pastor, entende-se que a infraestrutura de transporte coletivo existente apresenta condições adequadas para absorver eventual incremento de demanda.
	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	Sinalização ruas em relação empreendimento				•				•		•			•	O empreendedor prevê instalação de placas de sinalização com aviso de entrada e saidas de veículos e de redução de velocidade.
	ACESSIBILIDADE E CALÇADAS	Existência calçadas e acessibilidade				•				•			•		•	Atualmente a Alameda Bom Pastor tem infraestrutura necessária de calçamento e acessebilidade.

Organização e controle de entrada e saída de veiculos e pedestres. Implantação de portaria e acessos recuados internos ao lote já existentes.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - MORFOLOGIA URBANA																	MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE		TIPO DE IMPACTO		ADA	AID	AIJ	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE		IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
ESPAÇO URBANO	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Interferencia em relação espaço esta contifo			•		•					•	•				•	O esgoto do canteiro de obras será ligado a rede existente. Conforme viabilidade Sanepar com diametro de DN 150.
	VOLUMETRIA	Altura adequada em relação urbanismo			•		•					•	•				•	Quanto a altura, o projeto prevê não ultrapassar a altura maxima prevista pela lei. Sendo respeito o afastamento lateral conforma a altura.
	PATRIMONIO HISTÓRICO	Areas patrimonio historio da união					•	•				•	•				•	Não há identificação de bens do patrimônio historico no local.
	PAISAGEM URBANA	impacto do empreendimento em relação ao meio onde esta inserido			•		•	•					•	•				•

Observações:

ADA = area diretamente afetada (o proprio lote); AID = raio de 500 metros; All = 1000 metros

Tabela 10 - Matriz de Impactos - Aspectos Socioeconômicos e Ambientais

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS SOCIOECONOMICOS																	MEDIDA MITIGATÓRIA, POTENCIALIZADORA OU COMPENSATÓRIA	
IMPACTOS		ABRANGÊNCIA			MEIO			NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIOECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO			
DEMANDAS	ADENSAMENTO POPULACIONAL	Aumento pessoas próximo posto de trabalho		•				•			•	•				•	O acréscimo populacional ocorrerá de forma ordenada e planejada, respeitando os limites de densidade residencial máxima permitida para a zona, não configurando ocupação intensiva ou desequilíbrio na relação entre infraestrutura instalada e número de habitantes conforme a zona.	
	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	Valorização região devido novos investimentos		•	•	•		•			•			•		•	Com toda certeza a valorização do entorno é evidente, isso já acontece atualmente devido de novos empreendimentos estarem interessados na implantação na região. Contribui para a consolidação urbana da área, estimula a dinamização do comércio e dos serviços locais e fortalece a arrecadação municipal, sem gerar sobrecarga significativa aos equipamentos públicos existentes.	
	REND A	Aumento renda a população local		•	•	•			•		•			•		•	O comércio local vai sentir de imediato a valorização da região, e a renda local sofrera aumento considerável.	
	EMPREGO	Geração de empregos		•	•	•			•		•						•	Além dos empregos diretos, há potencial geração de empregos indiretos relacionados à prestação de serviços terceirizados, manutenção técnica, pequenos reparos, fornecimento de insumos e atividades eventuais contratadas pela empresa locatária.
	RECEITA TRIBUTÁRIA	Aumento receitas municipais					•			•		•					•	Com desenvolvimento de serviços a prefeitura terá aumento das receitas em relação aos recolhimentos ISS/IPTU entre outros, devido a ampliação da base tributária incidente sobre o imóvel e sobre as unidades autônomas a serem constituídas.

IMPACTOS EM FASE DE OPERAÇÃO - ASPECTOS AMBIENTAIS																	Organização e controle de entrada e saída de veiculos e pedestres. Implantação de portaria e acessos recuados internos ao lote já existentes.	
		IMPACTOS	ABRANGÊNCIA			MEIO		NATUREZA			DURAÇÃO		PRAZO					
		CONDICIONANTE	TIPO DE IMPACTO	ADA	AID	AII	FÍSICO	BIÓTICO	SOCIECONÔMICO	NEGATIVA	POSITIVA	NEUTRA	PERMANENTE	TEMPORÁRIO	IMEDIATO	MÉDIO PRAZO		LONGO PRAZO
DEMANDAS	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL	Atendimento legislação municipal estadual e federal		•	•	•		•				•	•				•	Sistema implantado atende a demanda do empreendimento.
	PAISAGISMO / APP’S	Manter espaço das Areas de Preservação Permanente		•	•								•				•	O esgoto do canteiro de obras será ligado a rede existente. Conforme viabilidade Sanepar com diametro de DN 150.
	AR	Poluição gerada pelo empreendimento				•		•				•	•				•	Devido atividade a ser desenvolvida não há contaminação do ar devido processo de trabalho.
	SOLO	Condição solo após implantação		•	•			•				•	•				•	Terraplanagem desenvolvera níveis adequados para evitamos degradação do solo provocando erosões ao terreno. Todo solo será devidamente tratado adequadamente garantido estabilidade do solo e atendimento a permeabilidade mínima.
	RUÍDO	Nível ruido em decorrência operação		•	•			•			•		•					•

Observações: ADA = area diretamente afetada (o próprio lote); AID = raio de 500 metros; AII = 1000 metros

7.2 Adensamento Populacional

Considerando que o empreendimento consiste em galpão destinado à locação, não é possível, neste momento, determinar com precisão o número de trabalhadores que serão alocados pela futura empresa ocupante, tampouco a eventual necessidade de atendimento ao público externo.

Entretanto, em função da tipologia da edificação — galpão com operações de carga e descarga realizadas internamente ao lote — e da sua localização no bairro Ouro Fino, no município de São José dos Pinhais, estima-se uma população flutuante aproximada de 50 funcionários. Destes, a maior parte estará presente apenas em horário comercial, com exceção de eventuais atividades de segurança e monitoramento, que poderão ocorrer em período integral.

Dessa forma, não se prevê incremento relevante da população residente no entorno, uma vez que os usuários do empreendimento deverão realizar deslocamentos pendulares (casa–trabalho–casa), sem fixação no local.

Assim, considerando o porte do empreendimento, sua natureza operacional e o contexto urbano em que se insere, conclui-se que o impacto sobre o adensamento populacional nas áreas de influência direta e indireta é baixo ou não significativo, não implicando em sobrecarga da infraestrutura urbana existente.

7.3 Equipamento Urbanos e Comunitários

Por não haver incremento na população nas áreas de influência do empreendimento, assim apontado no Item 7.2 Adensamento Populacional, nesse contexto, a utilização dos equipamentos comunitários — como unidades de saúde, áreas de lazer e serviços públicos — tende a ocorrer de forma pontual, vinculada principalmente aos colaboradores durante seus deslocamentos ou eventuais necessidades.

Dessa forma, conclui-se que não haverá sobrecarga ou necessidade de ampliação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, sendo estes suficientes para absorver a demanda associada ao funcionamento do empreendimento.

7.4 Uso e Ocupação do Solo

Verifica-se a manutenção das características de uso e ocupação do solo nas áreas de influência do empreendimento, as quais são predominantemente voltadas a atividades industriais, logísticas e de prestação de serviços, padrão este consolidado na região do bairro Ouro Fino, no município de São José dos Pinhais.

A implantação do galpão proposto mostra-se compatível com a dinâmica urbana local, não promovendo alterações significativas no padrão de ocupação existente. Pelo contrário, reforça a vocação da área para usos produtivos, mantendo a coerência com o zoneamento e com as diretrizes estabelecidas pela legislação municipal vigente.

No que se refere à paisagem urbana, os impactos tendem a ser baixos ou inexistentes, uma vez que a tipologia construtiva proposta é semelhante às edificações já implantadas no entorno. Ressalta-se ainda que o projeto observará integralmente os parâmetros urbanísticos aplicáveis, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, afastamentos e gabarito, garantindo adequada inserção no tecido urbano.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não acarretará modificações relevantes no uso e ocupação do solo local, mantendo-se em conformidade com as características e tendências de desenvolvimento da região.

7.5 Valorização imobiliária

Considerando que as atividades previstas para o empreendimento estão em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo da Unidade Territorial de Planejamento do município de São José dos Pinhais, bem como com o Decreto Estadual nº 11.499/2022, entende-se que sua implantação tende a contribuir positivamente para a valorização imobiliária da região.

A área onde se insere o empreendimento, especialmente no bairro Ouro Fino, vem passando por um processo de consolidação como polo industrial e logístico, impulsionado pela instalação de empresas de grande porte. Esse movimento tem promovido a dinamização econômica local, atraindo fornecedores, prestadores de serviços e atividades complementares.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento reforça essa tendência de crescimento

ordenado, contribuindo para o adensamento de atividades produtivas compatíveis com o zoneamento vigente. Como consequência, observa-se a potencial elevação da atratividade da região para novos investimentos, refletindo diretamente na valorização dos imóveis e na qualificação do tecido urbano.

Dessa forma, conclui-se que o impacto relacionado à valorização imobiliária é positivo, promovendo o fortalecimento da vocação econômica da área e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do município.

7.6 Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Considerando o acréscimo do tráfego de veículos pesados no entorno do lote, há previsão de até 30 caminhões / dia para carregamento e descarregamento de produtos, bem como o aumento da circulação de automóveis, cujas vagas de estacionamento interno foram estimadas em 156 vagas, indica-se que o sistema viário corresponde ao impacto negativo mais significativo quanto às operações do empreendimento em estudo. No entanto, do ponto de vista territorial urbano, nota-se que o imóvel se implanta em logradouro já implantado mas que absorve bem as atividades as quais se propõe, localizando-se ainda em posição igualmente estratégica, mas com potencial a ser crescente com a implantação de grandes empreendimentos na região, e ainda que acanhado o espaço tende gerar demanda maior de tráfego.

Além disso, ações de mitigação, tais qual o projeto de áreas de acumulação de veículos e manobra de carga e descarga interna ao terreno, e a construção de guarita e acessos recuados do alinhamento predial, tendem a “garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante o fluxo de entrada e saída”, como determina o Código de Obras e Edificações do Município.

Outro item de destaque positivo corresponde à própria Alameda Bom Pastor (via de acesso direto ao empreendimento), que dispõe de infraestrutura completa em quase toda sua extensão (pavimentação, calçamento, drenagem, sinalização e paisagismo, apresentados em boas condições de uso).

Inserido no bairro Ouro Fino, em São José dos Pinhais, o empreendimento encontra-se em região com vocação logística e industrial, atendida por vias de boa capacidade e com fácil acesso a eixos estruturantes, como a BR-277 e o Contorno Leste (BR-116). Essa condição favorece a dispersão do tráfego gerado, reduzindo impactos sobre o sistema viário local.

Estima-se que o fluxo de veículos leves estará relacionado principalmente ao deslocamento dos funcionários, enquanto o tráfego de veículos pesados ocorrerá de forma pontual, vinculado às atividades logísticas do empreendimento, sem caracterizar volume significativo ao longo do dia. Além disso, a previsão de áreas internas para manobra e estacionamento contribui para minimizar eventuais interferências no espaço público.

No que se refere ao transporte coletivo, conforme abordado no Item 6.4, a região já é atendida por linhas de ônibus que conectam o bairro ao centro de São José dos Pinhais e à Curitiba. Considerando o reduzido número estimado de funcionários, não se prevê aumento significativo na demanda por transporte público, sendo a oferta existente suficiente para atender às necessidades do empreendimento.

Dessa forma, conclui-se que o impacto sobre a geração de tráfego e a demanda por transporte público será baixo, não implicando em sobrecarga da infraestrutura viária ou do sistema de mobilidade urbana existente.

7.7 Empreendimentos do Entorno

Ao se comparar os empreendimentos situados nas áreas de influência direta e indireta, verifica-se que a implantação do empreendimento de comércio e serviços não deverá acarretar transtornos à dinâmica urbana local. A Alameda Bom Pastor apresenta boa infraestrutura viária, com pavimentação recente e características compatíveis com vias coletoras, favorecendo a circulação de veículos leves e pesados.

Inserido no bairro Ouro Fino, no município de São José dos Pinhais, o entorno do empreendimento é marcado pela predominância de usos industriais, logísticos e de prestação de serviços, com a presença de galpões, centros de distribuição, oficinas, transportadoras e empresas de médio e grande porte. Tal configuração evidencia a consolidação da região como polo produtivo, com baixa incidência de uso residencial.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento proposto mostra-se plenamente compatível com os usos predominantes, não gerando conflitos de vizinhança ou impactos negativos relevantes. Pelo contrário, tende a reforçar a vocação econômica da área, integrando-se ao conjunto de atividades já estabelecidas.

Quanto aos usos predominantes da região, destacam-se:

- Atividades industriais e de transformação;

- Armazenagem e logística (centros de distribuição e transportadoras);
- Comércio atacadista e serviços de apoio;
- Serviços técnicos e operacionais vinculados ao setor produtivo.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento está em consonância com o perfil do entorno, contribuindo para a continuidade do desenvolvimento ordenado da região, sem prejuízos à funcionalidade urbana existente.

8. PARECER CONCLUSIVO

Considerando que:

- 1- O empreendimento em estudo situa-se na Zona Urbana, enquadrada como permissível pelo Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- 2- - Pretendemos ter uso para armazenamento e depósito geral - SERVIÇO 03, transporte rodoviário de cargas (qualquer área) – SERVIÇO 02 além ramos de uso Comércio 2 e Comércio 3;
- 3- O empreendimento é adequado à região no que diz respeito à proteção do meio ambiente, não sendo uma atividade poluidora e não emitindo nenhum tipo de poluente na atmosfera ou no meio ambiente local;
- 4- Esta interligado a rede de esgoto Sanepar que oferece tratamento adequado;
- 5- A área a ser construída de apenas 1.096,01 metros quadrados;
- 6- A pequena área a ampliar em comparação a existente implantada e devidamente legalizada não vai gerar incremento na demanda, pois trata-se apenas adequação galpão, pois estamos demolindo construção antiga de 745,47 m².
- 7- A infraestrutura da área em estudo, possui malha viária estruturada e ruas pavimentadas, proporciona um fluxo de veículos e uma excelente conectividade com rodovias e áreas industriais em operação. Esse conjunto de características é essencial, pois assegura que a região esteja devidamente integrada, facilitando tanto o tráfego local quanto o escoamento de produtos e serviços.
- 8- Os acessos implantados foram devidamente organizados quando da implantação da Trincheira com a BR 376, consta com guarita/portaria recuada, com estacionamento para visitantes interno ao empreendimento, calçadas implantadas pelo projeto de implantação da trincheira.

Tendo os pontos devidamente elencados acima, não constatamos pontos negativos e que gerem qualquer contrapartida nos arredores, pois a metragem a ser construída é reduzida e visa exclusivamente adequada ao galpão já existente quanto a sua mobilidade interna, sem gerar um incremento da demanda em qualquer sentido.

Diante dos pontos apresentados anteriormente, solicita-se o deferimento da atividade pretendida para o imóvel em questão, bem como a exclusão das contrapartidas, considerando que a implantação pretendida não acarretará impactos significativos, conforme demonstrado no presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

São José dos Pinhais, 25 de maio de 2026.

Proprietário:

**LUIZ ANTONIO DA
CRUZ:** [REDACTED]

Assinado de forma digital por
LUIZ ANTONIO DA
CRUZ: [REDACTED]
Dados: 2026.05.26 15:52:25 -03'00'

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA - 78.166.287/0001-11

LUIZ ANTONIO DA CRUZ – CPF [REDACTED]

Responsável técnico:

**MARCELO
PRECOMA:** [REDACTED]
[REDACTED]

Assinado de forma digital por
MARCELO
PRECOMA: [REDACTED]
Dados: 2026.05.27 09:28:32
-03'00'

ENGENHEIRO CIVIL MARCELO PRÉCOMA – CREA 30.454 D/PR

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 9050: 2020. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 4ª ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

AUTO VIAÇÃO SANJOTUR LTDA. **Horários e Itinerários**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<http://www.sanjotur.com.br/hor%C3%A1rios-e-itiner%C3%A1rios>>. Acesso em: abr. de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Metropolitanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-metropolitanas/>>. Acesso em: abr. de 2026.

AUTO VIAÇÃO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Linhas Urbanas**. São José dos Pinhais, 2025. Disponível em: <<https://viacaosaojose.com.br/linhas-urbanas/>>. Acesso em: abr. de 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/sao-jose-dos-pinhais/panorama>>. Acesso em: abr. de 2026.

INSTITUTO DAS ÁGUAS DO PARANÁ. **Sub-Bacias do Alto Iguaçu. Curitiba, 2000**. Disponível em: <https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/iguacu.pdf>. Acesso em: abr. de 2026.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Schvarsberg, Benny; Martins, Giselle C.; Cavalcanti, Carolina B. (org.). Estudo de Impacto de Vizinhança: **Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Universidade de Brasília, 2017.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 107 de 19 de abril de 2016 e alterações (alterada pela LC nº 110 de 16 de agosto de 2016 e LC nº 124 de 19 de julho de 2018) – **Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais**. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: abr. de 2026.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 112 de 26 de agosto de 2016 – Altera e acresce dispositivos na Lei Complementar nº 45 de 8 de outubro de 2009, e alterações, que dispõe sobre a criação e delimitação dos bairros do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná. Disponível em: <<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/wservice/atoteca/atotecaCtrl.php>>. Acesso em: abr. de 2026.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar nº 152 de maio de 2022 –

Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais. Disponível em:<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/LC-152_2022_SISTEMA-VIA%CC%81RIO-nova-com-anexos.pdf>. Acesso em: abr. de 2026.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei nº 1.617 de 18 de outubro de 2010 - Dispõe sobre a Organização do Sistema de Transporte Coletivo Público de Passageiros no município de São José dos Pinhais, autoriza o Poder Público a delegar sua execução. Disponível em:<https://sisazul.sjp.pr.gov.br/atoteca/upload/12526/12526_95473165087_F_D_201012315517.pdf>. Acesso em: abr. de 2026.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Instrução Normativa nº 02/2023 de 10 de agosto de 2023 – **Normatiza os procedimentos relativos ao processo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).** Disponível em:<https://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/IN_02_2023_EIV_SJP.pdf>. Acesso em: abr. de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Locais para prática esportiva.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em:<<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-esporte-e-lazer/locais-para-pratica-esportiva/>>. Acesso em: abr. de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Saúde. **Unidades Básicas de Saúde.** São José dos Pinhais, 2023. Disponível em:<<http://www.sjp.pr.gov.br/secretarias/secretaria-saude/atendimento/postos-de-saude/>>. Acesso em: abr. de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Base Cartográfica-Geo SJP.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em:<<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/e1daf31536bf4fdc827802ec90316102/explor>>. Acesso em: abr. de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Divisão de Informações e Monitoramento. Emissão de Guia Amarela.** São José dos Pinhais, 2025. Disponível em:<<https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp/apps/8122c530062d42c780d62874feff87e1/explore>>. Acesso em: abr. de 2026.

MAPA TOPOGRÁFICO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Topografia da Região em que está inserido o Imóvel.** Disponível em: <<https://pt-br.topographic-map.com/map-8njgp/S%C3%A3o-Jos%C3%A9-dos-Pinhais/?center=-25.64336%2C-49.2525&zoom=15&base=2&popup=-25.63299%2C-49.26439>>. Acesso em: abr. de 2026.

PARANÁ (Estado). Decreto nº 10.499, de 14 de março de 2022. Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba. Diário Oficial do Estado do Paraná, Curitiba, 14 mar. 2022. Acesso em: abr. de 2026.

METEOBLUE AG. History & Climate Modelled – São José dos Pinhais (Brazil). Meteoblue. Disponível em:<https://www.meteoblue.com/pt/tempo/historyclimate/climatemodelled/s%C3%A3o-jos%C3%A9-dos-pinhais_brasil_3448632>. Acesso em: abr. de 2026.

9. ANEXOS

Anexo 1 – Registros de Imóveis – Matrícula 86.264 / 2º CRI;

Anexo 2 – Guia amarela – 701.149.051.942-1;

Anexo 3 – Prancha 1 do Projeto Arquitetônico – Implantação;

Anexo 4 – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - EIV;

Anexo 5 – Certidão de Uso do Solo - 58.2025;

Anexo 6 – CVCO Antigos;

Anexo 7 – Viabilidade Sanepar;



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041)382-1266

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

CPF: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 58.091

FOLHA

01

SUBSCRIÇÃO

[Signature]

IMÓVEL:- O terreno designado **LOTE C662**, com a área de **42.075,17m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações: Ponto de Partida (0), estabelecido de frente para a Rodovia BR 376, partindo daí com rumo de 00°35'36"SE e distância de 121,900 metros, confrontando com a Rodovia Br 376, chegando ao ponto de nº 1. Partindo daí com rumo de 31°41'34"SE e distância de 42,662 metros, confrontando com a Alameda Bom Pastor, chegando ao ponto de nº 2. Partindo daí com rumo de 31°44'29"SE e distância de 39,566 metros, confrontando com Alameda Bom Pastor, chegando ao ponto de nº 3. Partindo daí com rumo de 31°44'06"SE e distância de 21,917 metros, confrontando com Alameda Bom Pastor, chegando ao ponto de nº 4. Partindo daí com rumo de 31°43'12"SE e distância de 57,079 metros, confrontando com Alameda Bom Pastor, chegando ao ponto de nº 5. Partindo daí com rumo de 48°04'57"NE e distância de 67,719 metros, confrontando com o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto de nº 6. Partindo daí com rumo de 56°34'02"NE e distância de 19,381 metros, confrontando com o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto de nº 7. Partindo daí com rumo de 50°11'22"NE e distância de 12,102 metros, confrontando com o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto de nº 8. Partindo daí com rumo de 49°52'37"NE e distância de 41,570 metros, confrontando com o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto de nº 9. Partindo daí com rumo de 49°57'43"NE e distância de 16,375 metros, confrontando com o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto de nº 10. Partindo daí com rumo de 50°37'25" e distância de 13,626 metros, confrontando o Jardim Dona Iva, chegando ao ponto nº 11. Partindo daí com rumo de 24°13'48"NW e distância de 223,499 metros, confrontando com o lote C663, chegando ao ponto nº 22. Partindo daí com rumo de 65°41'33"SW e distância de 139,125 metros confrontando com o Jardim Irapuã, chegando ao ponto de partida (0). **BENFEITORIAS:-** Três (03) barracões para fins industriais e uma (01) edificação para escritório, todas em alvenaria. Obs.-Lote esse oriundo da subdivisão do **LOTE C661**, com **93.864,81m²**, situado do lugar **CAMPINA**, quadro urbano desta cidade. **PROPRIETÁRIAS:-** BOM PASTOR PATRIMONIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade à BR 376 Km 645, Guaraituba, inscrita no CNPJ/MF 77.583.326/0001-13 e MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 78.166.278/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Ofício sob nº 55.625/626/628/629/751/752/753/754/755/756/758/759/760/761/762/763/766;55.770;56004/078/547, dos livros 3-AB e 3-AC, datados de 31/05/72; 11/07/72; 12/07/72; 13/07/72; 14/07/72; 06/10/72; 08/11/72 e 16/05/73, e registros nrs. 25 e 26 da matrícula 1.399, do livro 2, em 07/04/2003; registro nº 9 e 10 da matrícula 20.702, do livro 2, em 30/04/2003 e 08/10/2003 e matriculado sob nº 58.090, do livro 2, em 08/10/2003. São José dos Pinhais, 08 de outubro de 2.003* [Signature] Oficial.

R.1-58.091:- Protocolo nº 80.058 de 08/10/2003. Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, às fls. 127, do livro 408-E, em 12 de Setembro de 2.003, o imóvel objeto desta matrícula **foi atribuído a título de divisão amigável** a condômina **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA.**, já qualificada. Obs.- Consta da escritura que foram apresentadas: Certidão Negativa de Débito nº 067012003-14001020 expedida pelo INSS e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Fiscais nº 6.350.210. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 08 de Outubro de 2.003* [Signature] Oficial.

AV.2-58.091:- Protocolo nº 102.718 de 13/03/2008. Conforme requerimento datado de 13 de março de 2008; Certidão de Lançamento Predial nº 151/2008/DETRI expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 019412008-14001100 expedida pela Secretaria da Receita Federal no Brasil; Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 3603687 e Planta, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** a construção em alvenaria, com a área total de **5.380,76 m²**, sendo:- 239,96 m² - de utilização industrial/armazéns e 5.140,80 m² -galpão, (com lançamento no ano de 1995), sob nº 91 da BR 376. Inscrição Imobiliária sob nº 11.019.

SEGUR NO VERSO

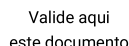
CNM 079970.2.0058091-45

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75FFP-QBUZC-JTTKY-CAYJP>

CNM 079970.2.0058091-45

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



Página: 2/3

CONTINUAÇÃO

0052.000.01. Funrejus pago R\$ 609,00 em 14/03/2008 conforme guia nº 07067016900212772. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 18 de março de 2008

M. S. V. G. R. A. U. Oficial Designada.

AV.3-58.091 - Protocolo nº 114.239 de 09/11/2009. A requerimento datado de 30/10/2009, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras sob nº 1062008, Certidão de Valor Venal nº 1190/2009/DETRI, expedidos pela Prefeitura Municipal desta Cidade, Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Providenciárias e às de Terceiros sob nº 115652009-14001100, expedida pela Secretaria da Receita Federal, Anotação de Responsabilidade Técnica-ART sob nºs 3337835, 3603687, 3075900 e 3337837 e Plantas, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Requerimentos) - **AVERBA-SE** a construção em alvenaria, com a área de **2.417,61 m².**, (**ampliação**) com 02 pavimento, que somada a área constante da **Av.2** retro, passa a constituir uma área total construída de **7.798,37 m².**, sob nº 91 da Alameda Bom Pastor. Indicação Fiscal nº 11.019.0052.000.01.00. Funrejus pago no valor de R\$609,00 em data de 09/11/2009, conforme Guia 09042035800212772. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 24 de novembro de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.

AV.4-58.091:- Protocolo nº 140.866 de 23/11/2012. A requerimento datado de 22/11/2012, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras sob nº 178/2012, Certidão de Valor Venal nº 1384/2012, expedidos pela Prefeitura Municipal desta Cidade, Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001622012-14001264, expedida pela Secretaria da Receita Federal, Anotação de Responsabilidade Técnica-ART sob nº 20093067536 e Plantas, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** a construção comercial em alvenaria, com a área de **7.868,96 m²**, **(ampliação)** com 02 pavimentos, sob nº 91 da Alameda Bom Pastor. Indicação Fiscal nº 11.019.0052.000.01. Funrejus pago no valor de R\$817,80 conforme Guia 12084036600212772. Custas-VRC 2.156 = R\$304,00. São José dos Pinhais, 21 de dezembro de 2.012.

AV.58.091 - Protocolo 233.243 de 07/10/2021 - **RETIFICAÇÃO**: Nos termos do requerimento datado de 07/10/2021 e documento comprobatório aqui arquivados, faço constar que **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA** é inscrita no CNPJ/MF sob nº **78.166.287.0001-11**, e não como constou. Emol.: Nihil. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 08 de outubro de 2021.

Oficial.- (GT) 1123r.YRDIE.VxmIj-YBCK0.4iDTs

AV.6-58.091 - Protocolo 236.495 de 30/12/2021 - **LOCALIZAÇÃO DE PARCELA/DESAPROPRIAÇÃO** - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada em 03/11/2021, às fls. 131/134 Livro 1488 do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, mapa, memorial descritivo e ART CREA/PR nº 1720200598760, aqui arquivados (arquivo de plantas nº 5.050), faço constar que a parcela com área de **643,45 m²** do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA, foi localizada e transferida para matrícula **102.525** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, a ser desapropriada em ato posterior. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Fundep: R\$ 3,4180. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 27 de janeiro de 2022.

 Oficial.- (N) 1123V.ntaPo.rZhC7-HVU3f.OrMtb

AV.7-58.091 - Protocolo 236.495 de 30/12/2021 - **REMANESCENTE/RETIFICAÇÃO** - Nos termos do título constante na AV.6-58.091, ART CREA/PR nº 1720200598760, memorial descritivo e mapa, sob responsabilidade técnica de Marcelo Augusto Cruz Pimenta Quintanilha - CREA/PR 20795/D e demais documentos aqui arquivados, faço constar que em razão da localização da parcela de 643,45 m² constante na AV.6-58.091, para fins de desapropriação, o remanescente do imóvel objeto desta matrícula teve sua descrição retificada, passando a seguinte característica: **Parte do lote C662 com a área de 41.431,72 m² e perímetro de 830,54 metros, situado no lugar OURO FINO, Campina, São José dos Pinhais/PR, frente para a Alameda Bom Pastor e também para a Avenida Marginal BR 376, inicia-se a descrição deste perímetro da área remanescente no vértice P0, de coordenadas E 679504.5774 e N 7170627.9429 junto ao muro e a Via Marginal da BR 376 seguindo Continua na folha 2**

संक्षेप

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0

e o código de verificação do documento: **LQ7CXQXX**

Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75FFP-QBUZC-JTTKY-CAYJP>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
Alencar

FICHA
58.091 / 2

a sudeste pelo rumo 0°35'36" SE, L= 121,90 metros até o vértice P01, de coordenadas E 679539.5646 e N 7170511.1718 junto ao muro, deste segue a sudeste pelo rumo 31°41'34" SE, L= 24,48 metros até o vértice P02-A de coordenadas E 682343.6187 e N 7171921.0108 junto ao muro seguindo a sudeste em arco de raio 27,4735 L= 47,7688 metros até o vértice P02-B de coordenadas E 682382.1298 e N 7171904.3137 em área gramada, deste segue a sudeste pelo rumo: 3°0,32'34,80"SE, L= 14,560 metros até o vértice P02-C de coordenadas E 682383.0296 e N 7171889.7811 em área gramada, deste segue a sudeste pelo rumo: 10°0,12'11,65"SW, L= 3,969 metros até o vértice P02-D de coordenadas E 682382.3265 e N 7171885.8747 junto ao muro, deste segue a sudeste pelo rumo: 31°44'06"SE, L= 5,46 metros até o vértice P03 de coordenadas E 679600.4815 e N 7170455.9399 junto ao término do muro, deste segue a sudeste pelo rumo 31°44'06"SE, L= 21,92 metros até o vértice P04 de coordenadas E 679504.5774 e N 7170627.9429 junto ao muro de acesso ao imóvel pela Alameda Bom Pastor, deste segue a sudeste pelo rumo: 31°43'12"SE, L = 57,08 metros até o vértice P05 de coordenadas E 679659.0116 e N 7170402.887 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo 48° 04'57"NE, L= 67,72 metros até o vértice P06 de coordenadas E 679694.8937 e N 7170460.3182 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo: 56°34'02"NE, L= 19 38 metros até o vértice P07 de coordenadas E 679707.4758 e N 7170475.0598 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo: 50°11'26"NE, L= 12,10 metros até o vértice P08 de coordenadas E 679714.2614 e N 7170485.0804 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo 49°52'37"NE, L= 41,57 metros até o vértice P09, de coordenadas E 679737.3811 e N 7170519.6281 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo: 49°57'43"NE, L= 16,37 metros até o vértice P10 de coordenadas E 679746.5085 e N 7170533.2234 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a nordeste pelo rumo: 50° 37'25"NE, L= 13,63 metros até o vértice P11 de coordenadas E 679754.2337 e N 7170544.4479 junto ao muro de divisa com o lote C663, deste segue a noroeste pelo rumo: 24°13'48"NO, L= 223,50 metros até o vértice P22 de coordenadas E 679609.6292 e N 7170714.863 junto ao muro de divisa do lote, deste segue a sudoeste pelo rumo 65°41'33"SO, L= 139,13 metros regressando vértice P0. Perfazendo o perímetro de 830,54 metros e área total de 41.431,72 m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Fuso 22J, Meridiano Central 51° WGr e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como Datum o SIRGAS 2000. Emol.: R\$ 467,85 VRC 2.156,00. ISS: R\$ 9,3570. Fundep: R\$ 23,3925. Funrejus 25%: R\$ 116,96. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 27 de janeiro de 2022. *Alencar* Oficial. - (N) 1123V.ntqPo.rZrC7-HVddo.OrMtb

AV.8-58.091 - Protocolo 236.495 de 30/12/2021 - **ENDERECO/DADOS PESSOAIS** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título objeto da AV.6-58.091, faço constar que o atual endereço da proprietária MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA é **Rodovia BR 376 n° 5300-A, São José dos Pinhais/PR**. Emol.: R\$ 68,36 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,3672. Fundep: R\$ 3,4180. Funrejus 25%: R\$ 17,09. Selo: R\$ 5,25. Dou fé. São José dos Pinhais, 27 de janeiro de 2022. *Alencar* Oficial. - (N) 1123V.ntqPo.rZrC7-HVjuV.OrMtb

1º Serviço Registral Imobiliário

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

A presente certidão, referente à matrícula nº 58.091, 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, 02 de abril de 2026.

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFRI2.K5vKv.FGUfc
3RWLj.1123p
Consulte os dados do selo em:
consulta.funarpen.com.br



CNM 079970.2.0058091-45

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0

e o código de verificação do documento: LQ7CXQXX

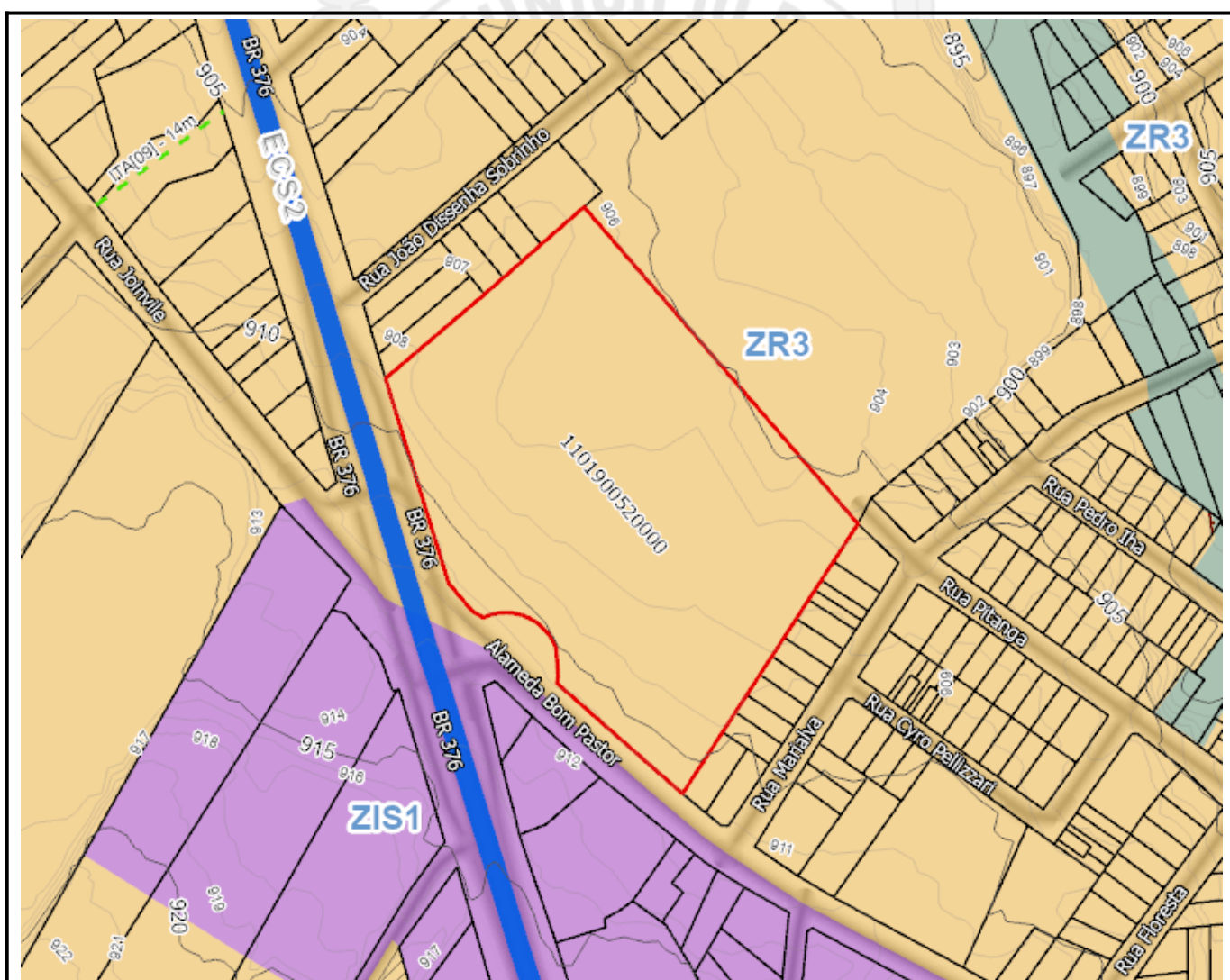
Consulta disponível por 30 dias



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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: ALAMEDA BOM PASTOR

Número predial oficial: 91

Bairro: OURO FINO

Lote: C662

Matrícula: 58091

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

NÚMERO: 731	DATA: 08/09/2009	CVCO: 178	ANO: 2012
NÚMERO: 653	DATA: 18/08/2008	CVCO: Sem informação	ANO: Sem informação
NÚMERO: 72	DATA: 28/01/2008	CVCO: 106	ANO: 2008
NÚMERO: 284	DATA: 23/05/2007	CVCO: Sem informação	ANO: Sem informação
NÚMERO: 55	DATA: 01/11/1973	CVCO: Sem informação	ANO: Sem informação

ECS2 - Eixo de Comércio e de Serviço 2

Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - 14**
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 20**
- Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250**
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 3**
- Taxa de ocupação máxima (%) - 60**
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)**

Coeficiente de Aproveitamento

- Base - 2,5**
- Potencial construtivo máximo a receber - 2**

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar n.º 107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 20**
- Lote mínimo (m²) - 760**

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS2

- Habitação Unifamiliar:** (13),(14),(15)
- Habitação Transitória 1:** (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1:** (13),(19),(21),(22)
- Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1:** (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1:** (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1:** (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

Habitação Transitória 2: (13),(14),(15),(18)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

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

Extrativista: (13),(26)

ZR3 - Zona Residencial 3

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 4

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)

Coeficiente de Aproveitamento

Base - 1,8

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



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

Usos adequados na ZR3

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

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

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

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

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)

Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)

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

USOS CONDICIONADOS

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

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

(9). A ser regulamentado em lei específica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

(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 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;



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.019.0052.0000

Data: 23/04/2026

4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

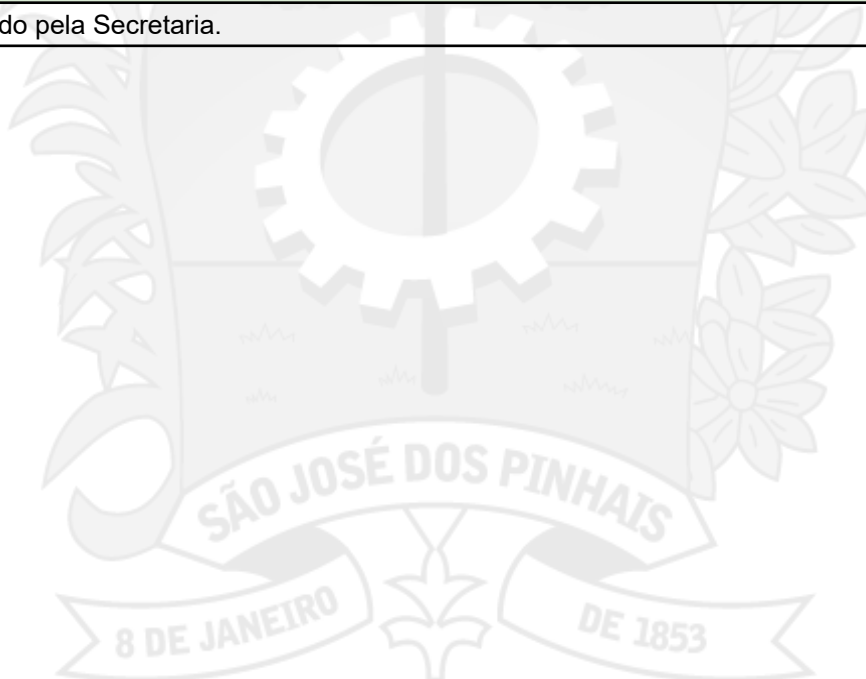
Campo a ser atualizado pela Secretaria.

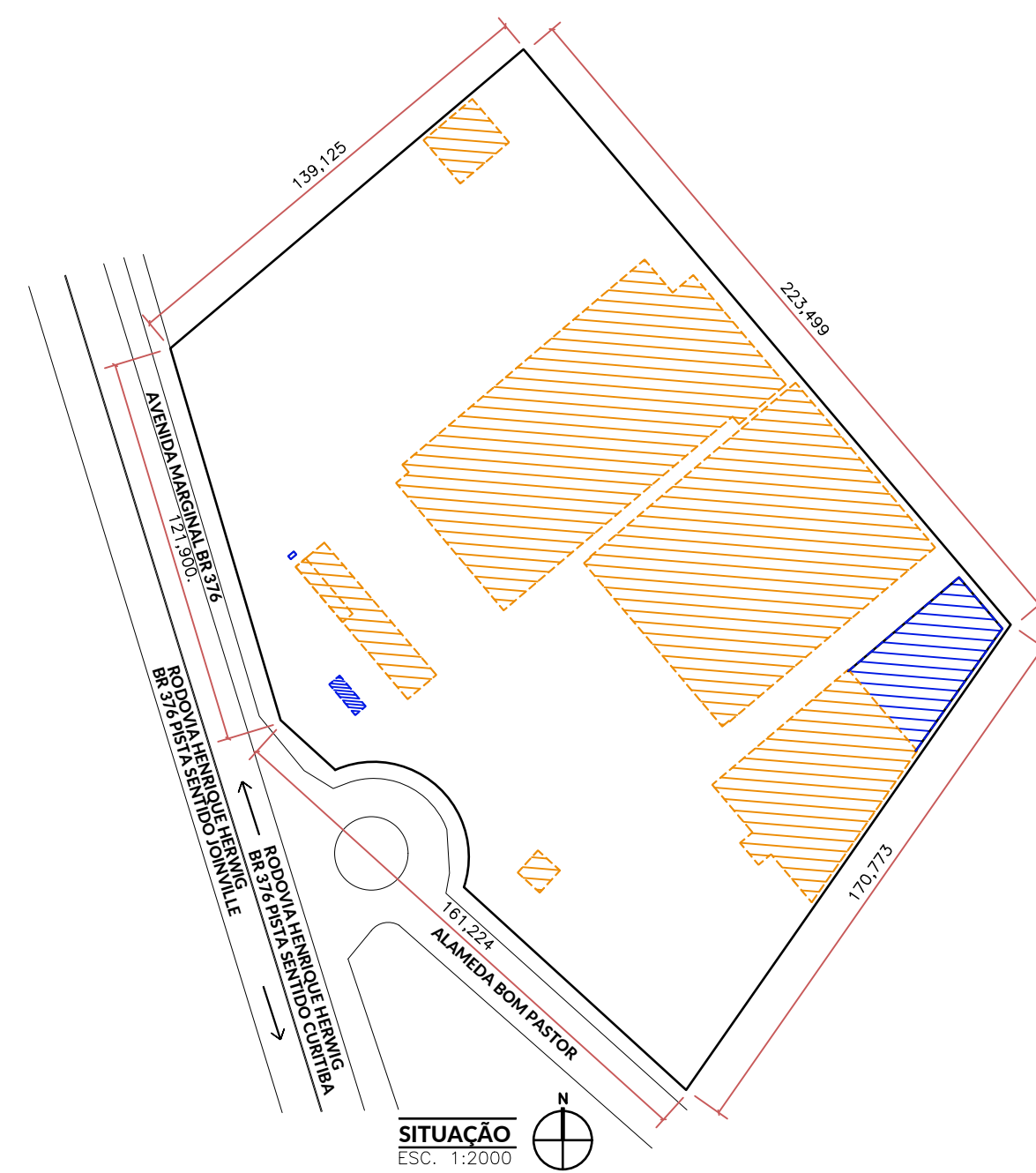
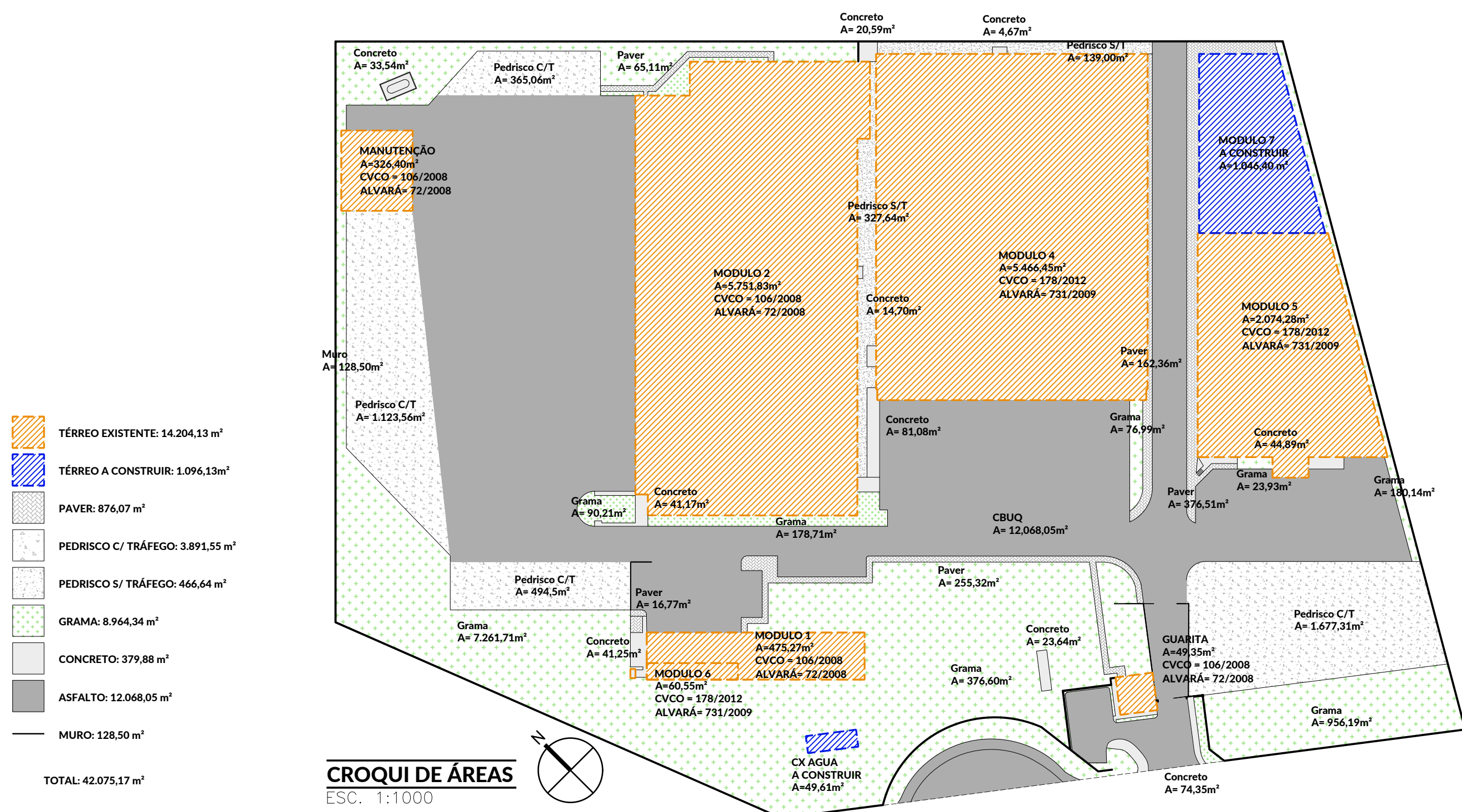
Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

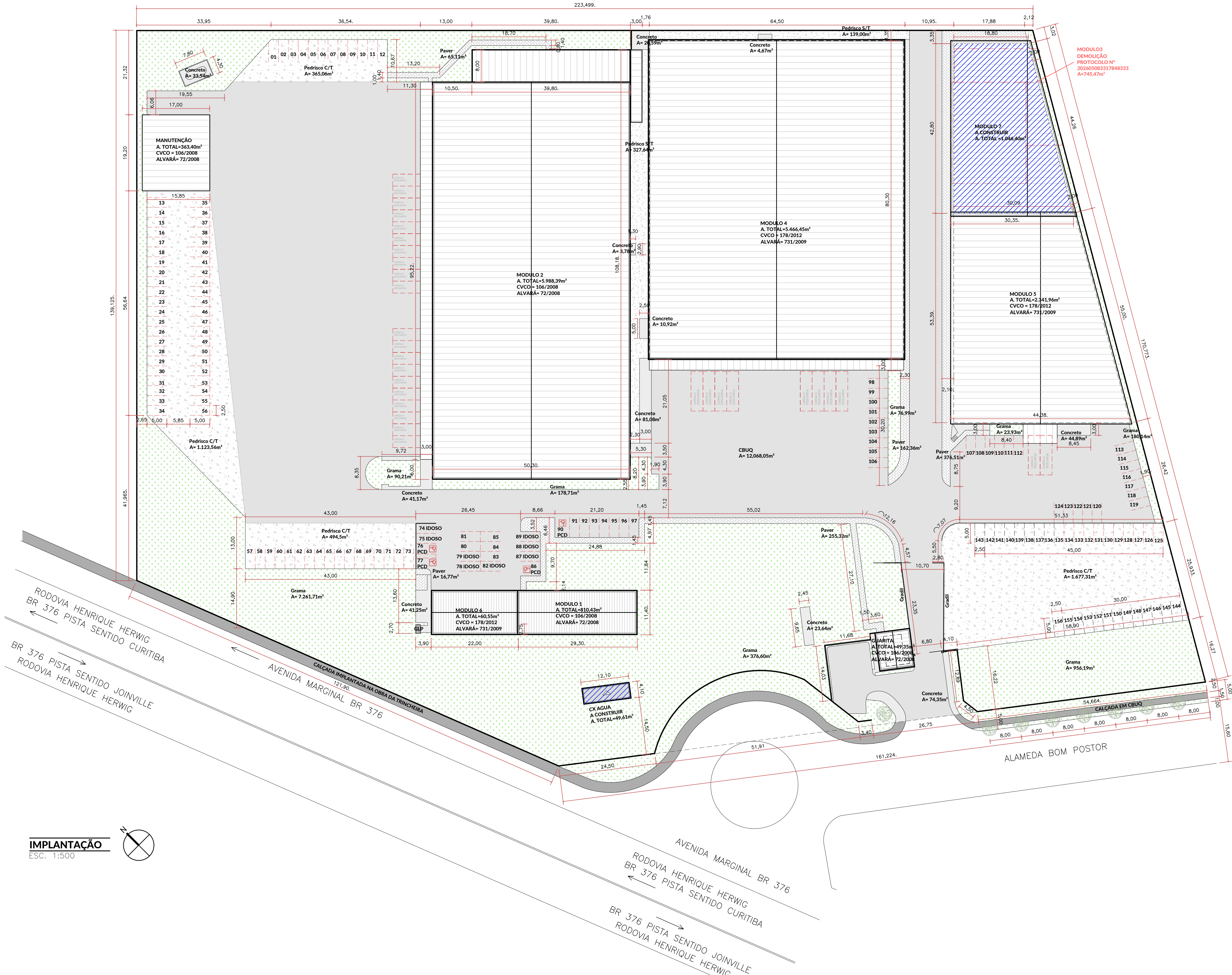




VAGAS DE ESTACIONAMENTO: DE ACORDO COM LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2018, E ALTERAÇÕES	ÁRVORES À SEREM PLANTADAS (Alameda Bom Pastor)
ÁREA EXIST. ALVARÁ Nº 72/2008 - 731/2009 E CVCO Nº 106/2008 - 178/2012 = 15.080,53m²	
Nº DE VAGAS APROVADAS = 130 VAGAS + (VAGA 01 A 130)	
PROPORÇÃO - SERVIÇO 02: 03 VAGAS PARA 300m² E 01 VAGA/50 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA	
TOTAL DE ÁREA (1.096,01) = (21,92) + 22 VAGAS + 3 + 25 VAGAS (VAGA 131 A 156)	
NÚMERO DE VAGAS PARA PCD (2% DO TOTAL DE VAGAS) = (3,12) = 4 VAGAS	
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS (5% DO TOTAL DE VAGAS) = (7,80) = 8 VAGAS	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01 A 130 (EXISTENTES)	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO ADICIONAIS: 131 A 156 (NOVAS)	
VAGA PARA PCD: Nº 76, 77, 86 E 90	
VAGAS PARA IDOSOS: Nº 74, 75, 78, 79, 82, 87, 88, 89	
MANACÁ DA SERRA (Tibouchina Mutabilis) Espaçamento: 7 metros	
LEGENDA	
XX VAGAS DE ESTACIONAMENTO EXISTENTES	XX VAGAS DE ESTACIONAMENTO ADICIONAIS

ESTATÍSTICAS				
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL				42.075,17 m²
ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO - ALVARÁ Nº - Protocolo 202605083317848333				745,47 m²
ÁREA TOTAL EXISTENTE - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO				
ÁREA EXISTENTE	Nº ALV - CVCO	PAV. TÉRREO	PAV. SUPERIOR	TOTAL
MODULO 1	72/2008 - 106/2008	475,27 m²	335,16 m²	810,43 m²
MODULO 2	72/2008 - 106/2008	5.751,83 m²	236,56 m²	5.988,39 m²
GUARITA	72/2008 - 106/2008	49,35 m²	-	49,35 m²
MANUTENÇÃO	72/2008 - 106/2008	326,40 m²	37,00 m²	363,40 m²
MODULO 4	731/2009 - 178/2012	5.466,45 m²	-	5.466,45 m²
MODULO 5	731/2009 - 178/2012	2.074,28 m²	267,68 m²	2.341,96 m²
MODULO 6	731/2009 - 178/2012	60,55 m²	-	60,55 m²
ÁREA TOTAL APROVADA COM ALV/CVCO		14.204,13 m²	876,40 m²	15.080,53 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR		PAV. TÉRREO	PAV. SUPERIOR	TOTAL
MODULO 7		1.046,40 m²	-	1.046,40 m²
CX ÁGUA		49,61 m²	-	49,61 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR		1.096,01 m²	0,00	1.096,01 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR + REGULARIZAR TÉRREO				15.300,14 m²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR + APROVADA COM ALV / CVCO				16.176,54 m²
RESUMO DE ÁREAS PERMEÁVEIS				TOTAL
876,07 m²		Área de Paver (15% Permeável)		131,41 m²
3.891,55 m²		Pedrisco com Tráfego de Veículos (80% Permeável)		3.113,24 m²
466,64 m²		Pedrisco sem Tráfego de Veículos (100% Permeável)		466,64 m²
8.964,34 m²		Área de Grama (100% Permeável)		8.964,34 m²
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL				12.675,63 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (MIN. 30%)				30,13%
TAXA DE OCUPAÇÃO (MAX. 60%)				36,36%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1,8)				0,36
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (4 Pavimentos)				2 pavimentos
RECUO LEGAL Alameda Bom Pastor				5,00
RECUO EFETIVO Alameda Bom Pastor				14,19

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE				
Rede de água Sanepar				
Rede de Esgoto Fossa Séptica e Sumidouro				
Rede de energia elétrica Trifásica Copel				
Rede de telefonia				
Coleta de resíduos Prefeitura				
Rua com Paviment��o CBUQ Alameda Bom Pastor				
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	ZONEAMENTO:	LOTE:	QUADRA:	LOTEAMENTO:
11.019.0052.0000	ZR3	C662	-	SUBDIVISÃO
MATRÍCULA: 58.091 - 1� OFÍCIO				
NOTAS:				
1. Conferir medidas em obra.				
2. Medidas em Metros.				
3. Cotas de Nível representadas em Metros.				
CONTROLE DE ALTERAÇÕES				
01	12/05/2026	Gabriel	Versão Inicial	
No	Data REVISÃO	Desenho	Descrição REVISÃO	



PROJETO DE ARQUITETURA

AMPLIAÇÃO DE SERVIÇO 2
EM ALVENARIA - 2 PAVIMENTOS
ALAMEDA BOM PASTOR - Nº 91 - OURO FINO
São José dos Pinhais - PR, 83005-550

IMPLANTAÇÃO / COBERTURA / SITUAÇÃO / CROQUI DE ÁREAS

01 / 02

PL-ARQ_MARC-V02 - ENV.DWG

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA
CNPJ: 78.166.287/0001-11
Proprietário

DESENHO: GABRIEL DEZORDI DAROS
ESP/914 x 745
MAI/2026

M.P.RÉCOMA Engenharia e Construções LTDA
CNPJ: 04.467.202/0001-07
Autor do Projeto: Engenheiro Civil Marcelo Prêcoma | CREA 30.454 D/PR

M.P.RÉCOMA Engenharia e Construções LTDA
CNPJ: 04.467.202/0001-07
Responsável Técnico: Engenheiro Civil Marcelo Prêcoma | CREA 30.454 D/PR

41.3035.2319 - mprecoma@mprecoma.com.br

ESPAÇO RESERVADO AO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS



1. Responsável Técnico

MARCELO PRECOMA

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **MPRÉCOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**

RNP: **1701899914**

Carteira: **PR-30454/D**

CNPJ: **04.467.202/0001-07**

Registro/Visto: **38094**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**

CNPJ: **78.166.287/0001-11**

ROD BR-376, 14578

ITALIA - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83020-548

Contrato: **CPS 0626 - (OPS
2601)**

Celebrado em: **20/04/2026**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira**

3. Dados da Obra/Serviço

AL BOM PASTOR, 91

OURO FINO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83015-140

Data de Início: **20/04/2026**

Previsão de término: **31/12/2027**

Coordenadas Geográficas: **-25,559278 x -49,184376**

Finalidade: **Comercial**

Proprietário: **MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA**

CNPJ: **78.166.287/0001-11**

4. Atividade Técnica

[Estudo] de sistema de esgoto/resíduos sólidos plano de gerenciamento de resíduos

Quantidade **745,47** Unidade **M2**

[Execução de obra] de demolição de estruturas de concreto sem uso de explosivos

745,47 M2

[Execução de obra] de desmontagem/demolição de estrutura de madeira

745,47 M2

[Projeto de instalações] de sistema de redes de águas pluviais

42075,17 M2

[Estudo, Planejamento] de estudo de impacto de vizinhança

1,00 UNID

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

5. Observações

TRATA-SE DE PLANO E RELATORIO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL-Mat58091-1Of-IM11.019.0052.0000

7. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por MARCELO PRECOMA, registro Crea-PR PR-30454/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 29/04/2026 e hora 11h08.

**LUIZ ANTONIO DA
CRUZ**

Assinado de forma digital por LUIZ
ANTONIO DA CRUZ
Dados: 2026.05.08 10:20:40 -03'00'

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA - CNPJ: 78.166.287/0001-11

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\$ 285,59**

Registrada em : **04/05/2026**

Valor Pago: **R\$ 285,59**





AO REQUERENTE:

MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA

Em resposta ao protocolo 202604061519474509

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 202604061519474509 referente à Inscrição Imobiliária nº 11.019.0052.0000, em reunião do dia 08 de abril de 2026, no uso de suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido referente ao uso de permissível para permitido de Comércio 2 e 3, e Serviço 2 e 3, para fins de ampliação de galpões. **Obs:** Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Em, 08 de abril de 2026.

(assinatura digital consta no rodapé)

José Mauricio Précoma Miranda

Diretor Geral de Urbanismo





Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Secretaria Municipal de Urbanismo

REQUERIMENTO DE CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS

CERTIFICADO Nº 106/2008

Exmo. Sr. Secretário Municipal
de Urbanismo



Onzei MACIEL

(Construtor)

infra assinado, tendo concluído as obras da construção do prédio de propriedade de

MAN L. CONSTRUTORA DE OBRAS 2001

sito á ALAMEDA BOM PASTOR, Nº 91

(Local)

licenciadas pelo alvará nº 72/2008 Classe A

de 20 de JANEIRO de 2008 (pedido de verificação
de alinhamento e nivelamento nº _____),

requer se digne V. Excia. mandar proceder as VISTORIAS do mesmo e expedir o
respectivo CERTIFICADO.

NESTES TERMOS,
Pede Deferimento.

X _____
(Construtor)

ENDEREÇO DO REQUERENTE: _____

Telefone nº: 9772- 3630

IPTULOTE: e-662 QUADRA: —LOTEAMENTO: SOMDIV.INDICAÇÃO FISCAL: 11 0190052 000 01**TESOURARIA**

O requerente nada deve aos cofres municipais,
até a presente data, com relação a obra ou
imóvel citado na presente petição.

Em, / /

FUNCIONÁRIO

INFORMAÇÃO/DEAR/DIVAT
*Situação do Imóvel até a presente data***EXERCÍCIO**

☐ QUIT.	☒ A VENCER	☐ VENCIDO
☐ QUIT.	☐ A VENCER	☐ VENCIDO

DÍVIDA ATIVA

☐ Em Aberto	☐ Parc. em dia	☐ Parc. em Atraso
☐ Em Aberto	☐ Parc. em dia	☐ Parc. em Atraso

☐ OutrosAss.: **Antonio da Silva**
Matr. 12805**DEFIS**O requerente representado por retraiu guia doEm, 08 / 02 / 2008ISS/RETIDO sob processo
nº 1588/2008.

FUNCIONÁRIO

Dirlei T. StonogaAssist. Administrativo
Matrícula 9400**INFORMAÇÕES SEMU - DCU****FISCALIZAÇÃO - EXPEDIENTE E CADASTRO - EDIFICAÇÕES****A.D.E.C.****A OBRA ESTÁ CONCLUÍDA
CONFORME PROJETO APROVADO**Em, 18 de fevereiro de 2008Ampliação notificada - 10920
Termo compromisso pl pro
bombeiro.**Angela Saint Pierre Ballin**
CHEFE DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO
CREA 9881/TD-PR

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANISTICO
DIVISAO DE EXPEDIENTE E CADASTRO

CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS

=====

Nr.: 106/2008

CERTIFICO QUE HOUE A CONCLUSÃO TOTAL DA OBRA:

ÁREA CONCLUÍDA....: 7.798,37M2 LICENÇA P/:CONSTRUÇÃO
FINALIDADE.....: COMERCIAL ESTRUTURA....: ALVENARIA
CLASSE.....: PROJETO ARQUITETONIC PAVIMENTOS...: 2
NOME.....: MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA FILIAL - 530.4

ENDEREÇO.....: ALAMEDA BOM PASTOR Nr. 91
COMPLEMENTO.....:
BAIRRO.....: OURO FINO
LOTEAMENTO.....: 251-SUBDIVISAO
ZONEAMENTO.....: ZR4 QUADRA...: LOTE...: C662
CAD. IMOBILIÁRIO.: 55694.7INSC.IMOBILIARIA.: 11.019.0052.000.01.00

RESPONSÁVEIS:
PROJETO.....: ORLEI MACIEL
ENG CIVIL - 6464-D/PR
EXECUÇÃO.....: ORLEI MACIEL
ENG CIVIL - 6464-D/PR
CONCLUÍDO DE ACORDO COM O ALVARÁ DE LICENÇA NR. 72/2008.

OBSERVAÇÕES.....:

DESPACHO.....: 26/02/2008
PROTOCOLO.....: 6266/2008
EXPEDIDO POR.....: RUBENS G. DE LIMA

SAO JOSE DOS PINHAIS, 26 de fevereiro de 2008.


ADÃO CETNARSKI NETO
DIRETOR DO DEPARTAMENTO
CONTROLE URBANÍSTICO


SERGIO LUIZ CORDEIRO MUNIZ
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE URBANISMO

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

"2ª VIA"
Em 28.04.2009

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANISTICO
DIVISAO DE EXPEDIENTE E CADASTRO

CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Nr.: 106/2008

CERTIFICO QUE HOUVE A CONCLUSÃO TOTAL DA OBRA:

ÁREA CONCLUÍDA...: 7.798,37M2 LICENÇA P/:CONSTRUÇÃO
FINALIDADE.....: COMERCIAL ESTRUTURA...: ALVENARIA
CLASSE.....: PROJETO ARQUITETONIC PAVIMENTOS...: 2
NOME.....: MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA FILIAL - 530.4

ENDEREÇO.....: ALAMEDA BOM PASTOR Nr. 91
COMPLEMENTO.....:
BAIRRO.....: OURO FINO
LOTEAMENTO.....: 251-SUBDIVISAO
ZONEAMENTO.....: ZR4 QUADRA...: LOTE...: C662
CAD. IMOBILIÁRIO...: 55694.7INSC.IMOBILIARIA.: 11.019.0052.000.01.00

RESPONSÁVEIS:

PROJETO.....: ORLEI MACIEL
ENG CIVIL - 6464-D/PR
EXECUÇÃO.....: ORLEI MACIEL
ENG CIVIL - 6464-D/PR
CONCLUÍDO DE ACORDO COM O ALVARÁ DE LICENÇA NR. 72/2008.

OBSERVAÇÕES.....: O RESPECTIVO CVCO REFERE-SE A REGULARIZAÇÃO DE 5,3
80,76M2, EXISTENTE EM 1995 (CONFORME CONSTA NA CER
TIDÃO DE LANÇAMENTO PREDIAL 151/2008 DETRI) E AMPL
IAÇÃO DE 2.417,61M2, TOTALIZANDO DESTA FORMA A ÁRE
A APROVADA DE 7.798,37M2

DESPACHO.....: 26/02/2008
PROTOCOLO.....: 6266/2008
EXPEDIDO POR.....: RUBENS G. DE LIMA

SAO JOSE DOS PINHAIS, 26 de fevereiro de 2008.



LUIZ AFONSO FERREIRA DA CRUZ SCARPIN
Diretor do Departamento de
Controle Urbanístico



PAULO CHIESA
Secretario Municipal de Urbanismo

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Prezados Senhores:

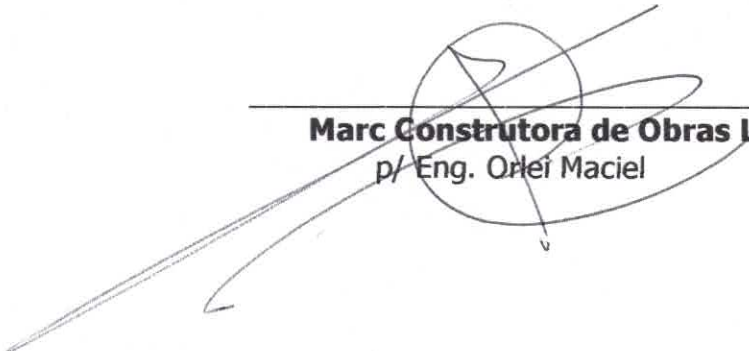
Vimos por meio deste solicitar ampliação na prorrogação do prazo para entrega do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado solicitado na ocasião da expedição do Alvará 72/2008, tendo em vista que após a expedição deste estamos procedendo à solicitação de outro Alvará visando nova ampliação, conforme protocolo interno de correção de projetos numero 132/2008.

Para tal procedimento solicitamos prazo de 10 (dez) meses, para a apresentação do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, tendo em vista que antes disso teremos que executar a obra solicitada no protocolo interno ora em tramite neste Departamento.

Outrossim, esclarecemos que atualmente todas as edificações existentes na respectiva área estão devidamente cobertas por sistema de prevenção de incêndios, conforme comprova documentação anexa.

Desde já, certos da atenção e compreensão deste Departamento, ficamos a disposição para qualquer outro esclarecimento, preferencialmente através do Eng. Resp. Técnico da Obra, sr. Orlei Maciel.

São José dos Pinhais, 26 de Fevereiro de 2008.



Marc Construtora de Obras Ltda
p/ Eng. Orlei Maciel



Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

ESTADO DO PARANÁ

CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Nº:178/2012

Certifico que houve a conclusão da obra: 20513/2009

Situação: Total

Data de Conclusão: 23/03/2012

Concede a: MARC CONSTRUTORA DE OBRAS LTDA
CPF/CNPJ: 78.166.287/0001-11
Inscr. Mun.: 14507
Licença para: AMPLIAÇÃO
Finalidade: COMERCIAL
Classificação: ALVENARIA
De uma área: 7.868,96
Área Construída: 7.868,96
Cad. Imobiliário: 556947
Quadra:
Unidade: 01
Classe: PROJETO ARQUITETONICO
Despacho: 26/03/2012

Endereço: ROD: BR 376, 91
Complemento:
Inscr. Imob.: 11.019.0052.000
Lote: C662
Loteamento: SUBDIVISAO
Bairro: OURO FINO
Zoneamento: ZR 4

Matrícula: 58091

Fiscalização:
Observação: AMPLIAÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL EM ALVENARIA - 02 PAVIMENTOS SUBSTITUIÇÃO DO ALVARÁ 653/2008

Compl. da Obra: ESQUINA COM BR 376

Concluído de acordo com o Alvará de Licença

Número	Protocolo	Data	Renovado	Validade	Tipo	Situação
731/2009	49293/2009	08/09/2009		08/09/2010	Normal	Concluído

Características

Nº DE PAVIMENTOS	2	Nº DE UNIDADES	1	RECUO FRONTAL	14,19
------------------	---	----------------	---	---------------	-------

Executores

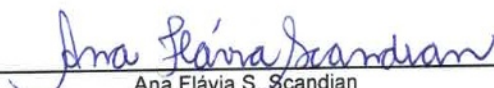
	CPF/CNPJ	Documento	
Autor	ORLEI MACIEL		Principal
Executor	ORLEI MACIEL		Principal

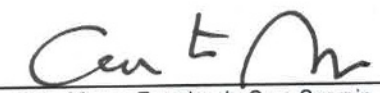
A vistoria para fins de conclusão de obras objetiva constatar se a obra licenciada através do Alvará de Licença encontra-se concluída, bem como verificar a conformidade desta obra com o projeto aprovado e com a licença concedida, se restringindo ao exame do atendimento aos parâmetros urbanísticos locais das edificações que fundamentaram a aprovação do projeto, principalmente, no que se refere à área construída, aos afastamentos, à altura e forma externa da edificações.

O Cumprimento das normas ediliças que impliquem na qualidade socioambiental e na seguridade civil dos espaços construídos será de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pela obra.

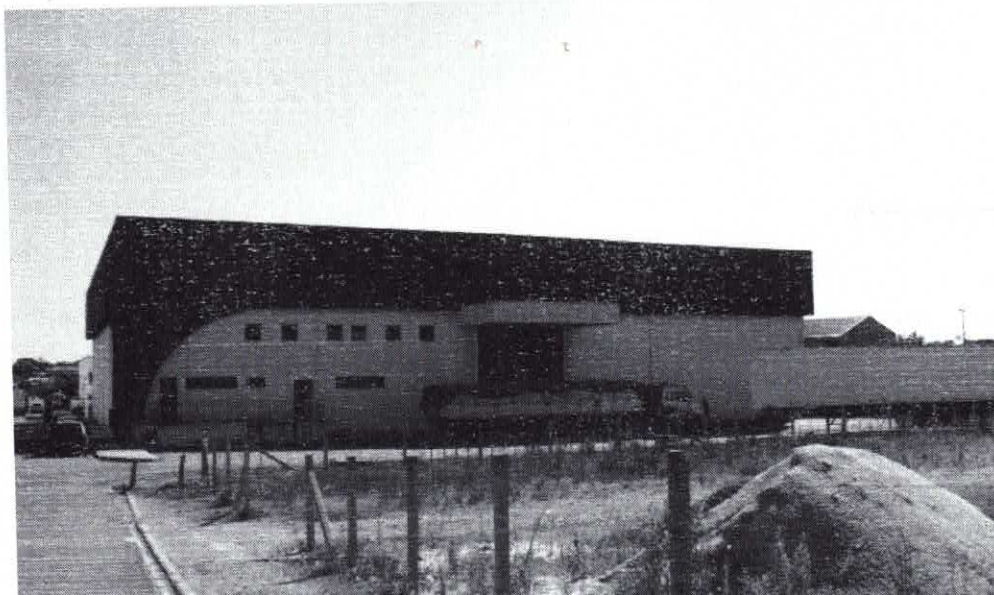
Expedido por: ANA MARIA VINGRA SCHMAEDECKE

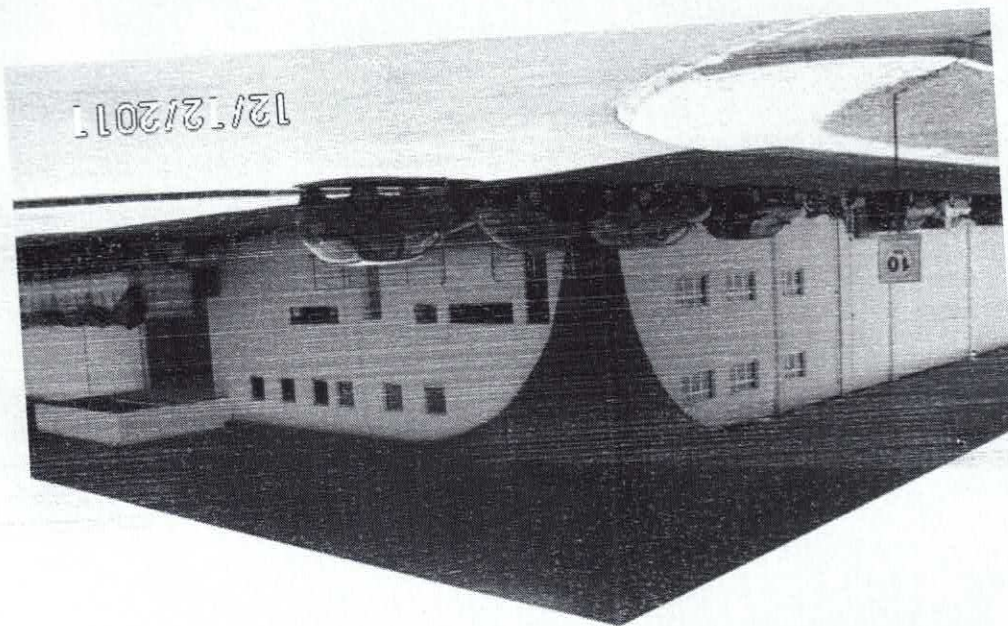
São José dos Pinhais, 26 de março de 2012


Ana Flávia S. Scandian
Diretora de Gestão Urbana


Luis Afonso Ferreira da Cruz Scarpin
Secretário Municipal de Urbanismo

CERVANTES AYRES FILHO
DIRETOR GERAL SEMU
PORT. 1244/2011







Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Secretaria Municipal de Urbanismo

REQUERIMENTO DE CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS

CERTIFICADO N° 178/2012

Exmo. Sr Secretário Municipal
de Urbanismo



CERVANTES AYRES FILHO
DIRETOR GERAL SEMU
PORT. 124/2011

Marc Construtora de Obras Ltda

(Construtor)

infra assinado, tendo concluído as obras da construção de prédio de propriedade de

Alameda Bom Pastor, 91 -

(Local)

sito á

licenciadas pelo alvará n° Orlu - 731/2009 Classe
de 08 de setembro de 2009 (pedido de verificação
de alinhamento e nivelamento n° _____),

requer se digne V. Excia. mandar proceder as VISTORIAS do mesmo e expedir o
respectivo CERTIFICADO.

Sr.(a) REQUERENTE:

Para análise deste CVCO é necessário:

- ➡ Cópia do projeto devidamente aprovado;
- ➡ Cópia do Alvará de construção;
- ➡ Laudo de "Habite-se" expedido pela SANEPAR; e
- ➡ Demais documentos listados no alvará de construção.

ATENÇÃO: A não anexação da documentação acima solicitada resultará no arquivamento do processo, sendo necessário novo protocolo para sua continuidade.

NESTES TERMOS,
Pede Deferimento.

SEPARADOR



(Construtor)

ENDEREÇO DO REQUERENTE:

Telefone n°:

8739-7941 - Orlu

8855-6360

IPTULOTE: C662QUADRA: -LOTEAMENTO: SubdivisoINDICAÇÃO FISCAL: 11.019.0052.000.01**TESOURARIA**

O requerente nada deve aos cofres municipais, até a presente data, com relação a obra ou imóvel citado na presente petição.

Em, / / _____
FUNCIONÁRIO**DEFIS**

O requerente está quites quanto ao I.S.S.

Em, / / _____
FUNCIONÁRIO

O requerente retirou o A.I. 136/11
para pto do ISS de obra de
Alvora 731/2009.

04/11/11

Marcia Bomm Campa
Agente Fiscal
Matric. 14.785-01

INFORMAÇÕES SEMU - DCU**FISCALIZAÇÃO - EXPEDIENTE E CADASTRO - EDIFICAÇÕES**

- FICOU DNEGO DO PROCESSO: ① ARQ. COMPLETO 01/11 à 01/11
② REG. IMOVEIS DATADO DE 05/09/11
③ ALVARÁ CONST. Nº 731/2009

AO REQUERENTEAtender pendências
da Contra-Capa12 / 12 / 2011

Roberval José Blum
Agente Fiscal
Matr. 16982

AO REQUERENTEAtender pendências
da Contra-Capa12 / 03 / 2012

Roberval José Blum
Agente Fiscal
Matr. 16982

AO REQUERENTEAtender pendências
da Contra-Capa15 / 03 / 2012**A.D.R.C.**

A obra está concluída conforme projeto aprovado

(☒) Total(☐) Parcial, correspondente à _____ m²Em 23 / 03 / 2012



Pendências para Emissão da CVCO

Alvará nº 731/2009

Solicitado:

Atendido:

Documentos Apresentados/Necessários:



Habite-se / Sistema de Esgoto - SANEPAR

Visto:

12/12/11

Visto:

12/03/12



Laudo de Vistoria do Bombeiro

Visto:

12/12/11

Visto:

12/03/12



Licença do IAP de Operação

Visto:

Visto:



Termos de Compromisso

Visto:

Visto:



Visto:

Visto:

Pendências:



A edificação não está em fase de CVCO

Visto:

Visto:



Atender Plano Arborização de Vias Públicas de acordo com a Lei 29/97

Visto:

Visto:



Recuos

Visto:

Visto:



Afastamentos Lateral e Fundos

Visto:

Visto:



Guia Rebaixada

Visto:

Visto:



Número Predial

Visto:

Visto:



Passeio (acessibilidade)

Visto:

Visto:



Acessos

Visto:

Visto:



Taxa de Permeabilidade

Visto:

Visto:



Chanfro da Esquina

Visto:

Visto:



Caliça no passeio

Visto:

Visto:



Visto:

Visto:



Visto:

Visto:



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



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

01 CONTROLE

PROTOCOLO

VALIDADE

25.791.075.0

15/05/2027

02 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Razão Social – Pessoa Jurídica (PJ) / Nome – Pessoa Física (PF)

CNPJ (PJ) / CPF (PF)

Marc Construtora De Obras Ltda

78.166.287/0001-11

03 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento

Comércio Serviço - Galpão

Categoria do empreendimento

Comercial

Endereço

Rua Alameda Bom Pastor

Nº Predial

91

Município

São José dos Pinhais

Bairro

Ouro Fino

Número de Lotes

01

Número de Economias

01

Número de Pavimentos

01

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

04 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Imóvel já atendido com rede de distribuição de água. Matrícula 33045476.

05 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Local da ligação do empreendimento:

Rua Alameda Bom Pastor

Material / Diâmetro:

PVC DN100

Cota topográfica:

A ser definida em projeto

Pressão mínima (mca)

10

Pressão máxima (mca)

50

Endereço do ponto de interligação

Não se aplica

Observação:

O empreendimento deverá ser abastecido por ligação condominial.

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

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

06 CONDIÇÕES PARA VIABILIDADE COM COLETA DE ESGOTO

Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto, conforme diâmetro indicado ao lado, no passeio, em frente ao empreendimento, viabilizando implantação de ligação condominial.

Diâmetro (DN)

150

Observação:

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

07 DADOS PARA INTERLIGAÇÃO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Local da ligação do empreendimento:

Rua Pitanga

Cota topográfica do ponto da ligação

A ser definida em projeto

Profundidade da rede no ponto da ligação (m):

A ser definida em projeto

Endereço do ponto de interligação da ampliação:

Não se aplica

Observação:

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

O empreendimento deverá ser atendido por ligação condominial.

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

08 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

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

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



09 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Local e data:
Curitiba, 14 de maio de 2026.

Responsável pela análise	Engenheiro (a) Civil	Coordenador (a)	Gerente
Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente	Assinado eletronicamente
Luciana Minikoski	Neile Cristina Andraos	Patricia Paetzhold B. Paludo	Ernani José Ramme
GEMPL	GEMPL	GEMPL	GEMPL

Documento: **CRAAE_25.791.075.0_ComercioServico.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luciana Cordeiro Minikoski (XXX.213.119-XX)** em 14/05/2026 15:54 Local: SANEPAR/11724, **Neile Cristina Andraos Zyla (XXX.948.689-XX)** em 14/05/2026 15:55 Local: SANEPAR/11724, **Patricia Paetzhold Barcelos Paludo (XXX.206.699-XX)** em 14/05/2026 18:18 Local: SANEPAR/11724, **Ernani (XXX.263.429-XX)** em 15/05/2026 09:22 Local: SANEPAR/11724.

Inserido ao protocolo **25.791.075-0** por: **Luciana Cordeiro Minikoski** em: 14/05/2026 15:54.



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

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