

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO DE GALPÕES E CENTRO COMERCIAL COM 37 UNIDADES

LOTE 116

Condomínio e Centro Logístico CKM

Proprietário: CKM Empreendimentos e Participações Ltda

CNPJ – 09.255.762/0001-03

Endereço: Rua Salomão Miguel Nasser 767

São José dos Pinhais, PR

Lote: Lote 116

Matrícula 161, da Primeira Circunscrição de
Registro de Imóveis de São José dos Pinhais

Loteamento: Fazenda Guatupê

Inscrição: 02.238.0009.0000

Responsável Técnico pelo EIV: Cláudio Antonio Castro De Orte

Arquiteto e Urbanista

CAU A7610-4

Curitiba, 26 de maio de 2.026

1. Introdução:

O estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade que se destina a avaliar os impactos – positivos e negativos – da implantação de determinado empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público para decidir sobre as condições para a concessão de autorização ou licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal. Os impactos de vizinhança são aqueles que afetam a qualidade de vida da população urbana residente ou usuária do entorno de um empreendimento ou atividade. O nível de grau de impacto causado estará relacionado ao tipo, ao porte e, ainda, ao local onde se desenvolverá o empreendimento ou atividade. Nesses casos, a área a ser considerada “vizinhança” é a área de influência do empreendimento em questão, que corresponde aos locais passíveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação, obras, e quanto na de operação, a curto, médio e longo prazo.

2. Caracterização do Imóvel:

Lote 116 da Gleba do Núcleo da Colônia Guatupê com a área de 78.000,00 m², localizado no Bairro Guatupê, Município de São José dos Pinhais, Paraná, de forma irregular com as seguintes características e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro a 143,50m do eixo da Avenida Rui Barbosa, no alinhamento predial da Rua Salomão Miguel Nasser, onde faz frente com 125,47m de extensão; do lado direito de quem da referida olha o imóvel mede 512,96m da frente aos fundos; do lado esquerdo de quem da referida olha o imóvel, mede 516,70m da frente aos fundos; e na linha de fundos, onde faz frente para a Rua Florentino Suchla, em linha quebrada com 81,00m e 99,30m fechando a poligonal.

2

3. Histórico do terreno:

A partir de análises do terreno pelo Google Earth, e históricos no registro de imóveis, verifica-se que a área sempre esteve desocupada em quase sua totalidade, existindo tão somente nos últimos anos uma pequena habitação em construção mista, de frente para a Rua Salomão Miguel Nasser, destinada ao caseiro da propriedade, bem como a criação de animais domésticos que se encontram soltos pela propriedade. Também é possível notar que de início uma área alagadiça em períodos chuvosos, a mesma foi ligeiramente aterrada ao longo dos anos, pelos proprietários, resultando atualmente uma área plana em sua totalidade a aproximadamente 50 cm acima da área alagadiça natural, ocasionando a drenagem parcial do solo para uma camada subterrânea natural.



Foto Satélite Google Earth – 2004



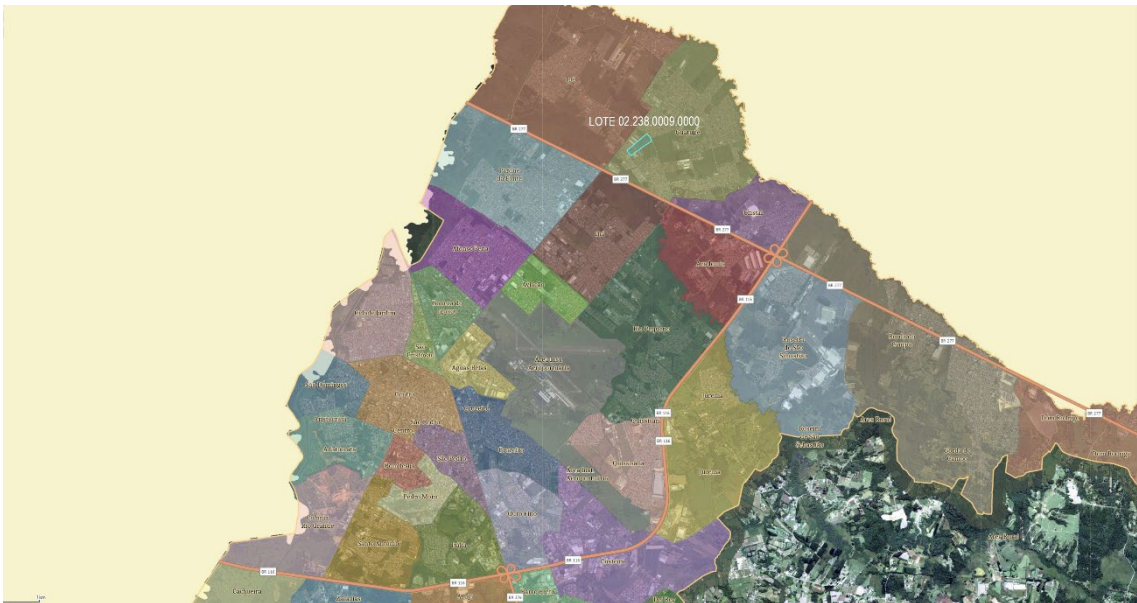
Foto Satélite Google Earth – 2014

Note-se nas imagens anexas o vazio urbano em que se encontra a área em meio a um bairro e região já equipado com toda infraestrutura, desde ruas pavimentadas, passeios, água potável, energia elétrica, rede de esgoto e demais infraestruturas Urbanas.

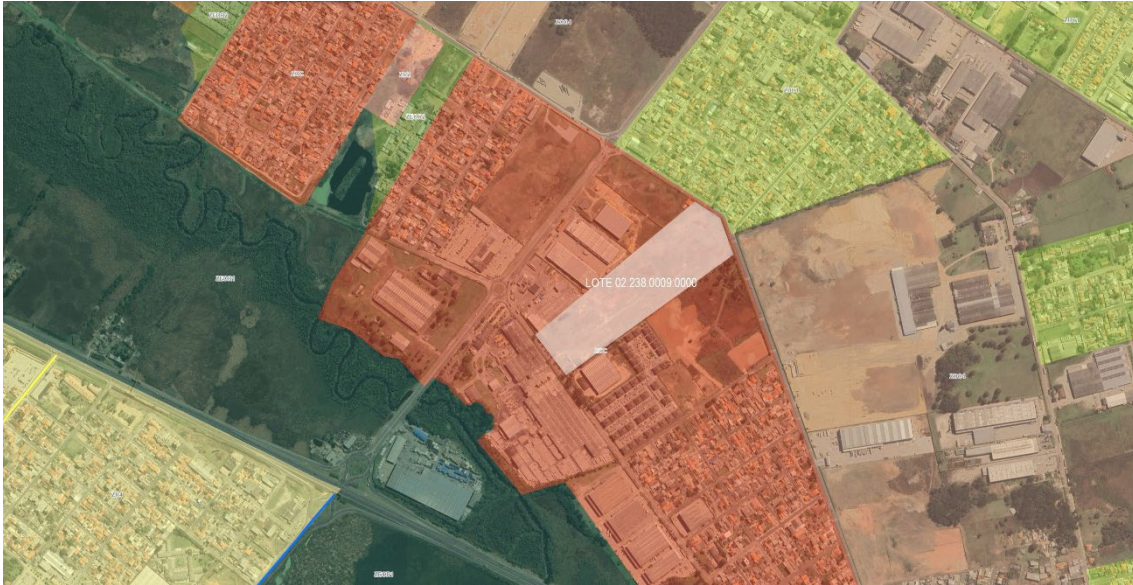


Foto Satélite Google Earth – 2024

Observa-se neste contexto que a área não sofreu alterações de uso, e do solo, ao longo dos últimos 20 anos, assim como o seu entorno imediato, onde já existiam habitações de um a dois pavimentos e a implantação a cerca de 15 anos de um condomínio residencial de maior densidade composto de diversos blocos residenciais com 3 pavimentos, fazendo divisa parcial com a área em sua porção mediana sudeste.



Localização do Imóvel no Município - 2026



Localização do Imóvel no Bairro/ Zoneamento – 2025



Testada para a Rua Salomão Miguel Nasser



Testada para a Rua Florentino Suchla

4. Topografia:

Por meio de visitas ao local, análises da evolução histórica de ocupação histórica da área e as informações contidas no levantamento Planialtimétrico da área, constata-se

que o terreno é praticamente Plano, sendo que temos como cota mais alta junto ao centro da testada para a Rua Florentino Suchla a cota de 879.500msnm, e a junto ao lado esquerda da testada para a Rua Salomão Miguel Nasser a cota de 878.203msnm, e no interior do lote no ponto mais elevado a cota de 878.979msnm, resultante numa declividade máxima de 0,15%.

5. Vegetação:

A vegetação em quase toda a sua totalidade é formada no interior do lote por gramíneas, modificada ao longo dos anos por pequenos e constantes aterros parciais conforme mencionada, aparecendo espontaneamente pequenos arbustos. Temos junto a testada, sobre o alinhamento predial para a Rua Salomão Miguel Nasser a presença de trinta e seis eucaliptos de médio porte assim como quatro pinus angustifólia, e junto a divisa noroeste a presença de cinco araucárias de médio porte.

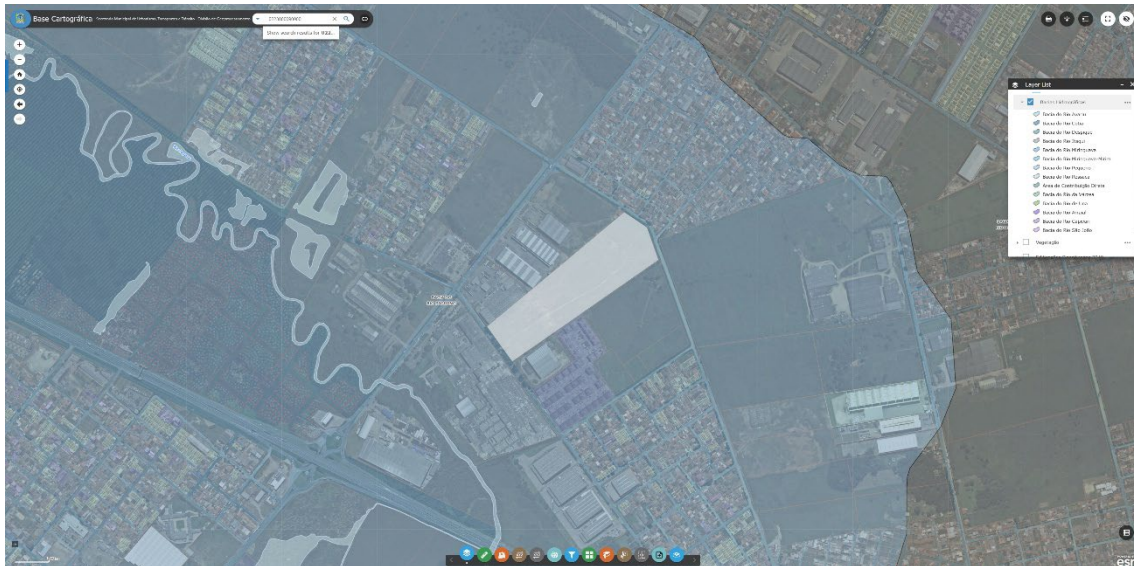


Vegetação na área e confrontantes

6. Hidrografia:

Em consulta ao cadastro disponibilizado pela Prefeitura de São José dos Pinhais (GEO SJP, 2026), identificamos que a área esta inserida na bacia do Rio Pequeno, pertencente a Bacia Hidrográfica do Rio Iguaçu, sendo que a mesma abrange quase a totalidade da região metropolitana.

O terreno não é atingido por córregos, nascentes ou outros corpos hídricos, assim como não é atingido por áreas de Preservação Permanente, sendo que a drenagem do solo se da na atualidade por permeabilidade em quase a sua totalidade.



Inserção da área na bacia hidrográfica do Rio Pequeno conforme Geo SJP 2026

7. Fauna:

Por se tratar de terreno localizado em uma área urbana, que teve intervenção e suas características originais modificadas ao longo dos anos, e também considerando a proximidade com o Aeroporto Internacional Afonso Pena, observou-se uma escassa diversidade de espécies de animais nativos no local, praticamente inexistente, sendo predominantemente caracterizada por aves, mas que não são residentes permanentes. Como local já apresenta uma baixa diversidade de espécies animais, é de se concluir que não haverá comprometimento significativo na fauna existente no local, e que demande de medidas mitigadoras.

Encontram-se atualmente no terreno diversos animais de criação de propriedade do caseiro residentes, tais como galinhas, alguns cavalos e gado leiteiro.

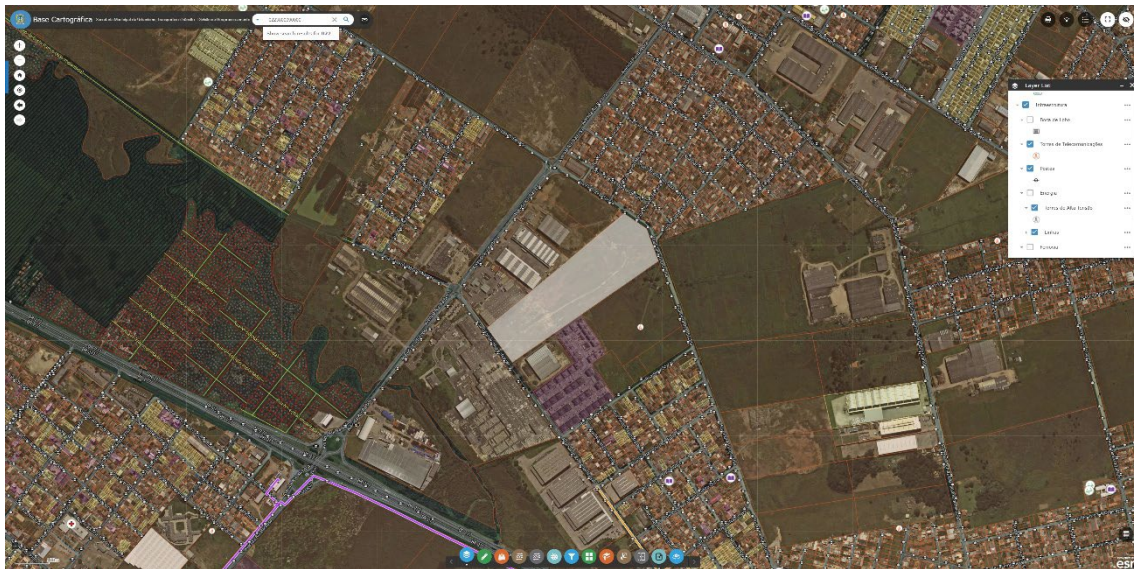
8. Clima, Ventilação e Iluminação:

Segundo a classificação climática de Köppen, a maior parte do Município de São José dos Pinhais onde será edificado o empreendimento, possui clima caracterizado como Clima Oceânico Temperado, com verões frescos e úmidos, e sem estação seca definida. A média de temperaturas dos meses mais quentes é abaixo de 22°C e a dos meses mais frios é inferior a 18°C.

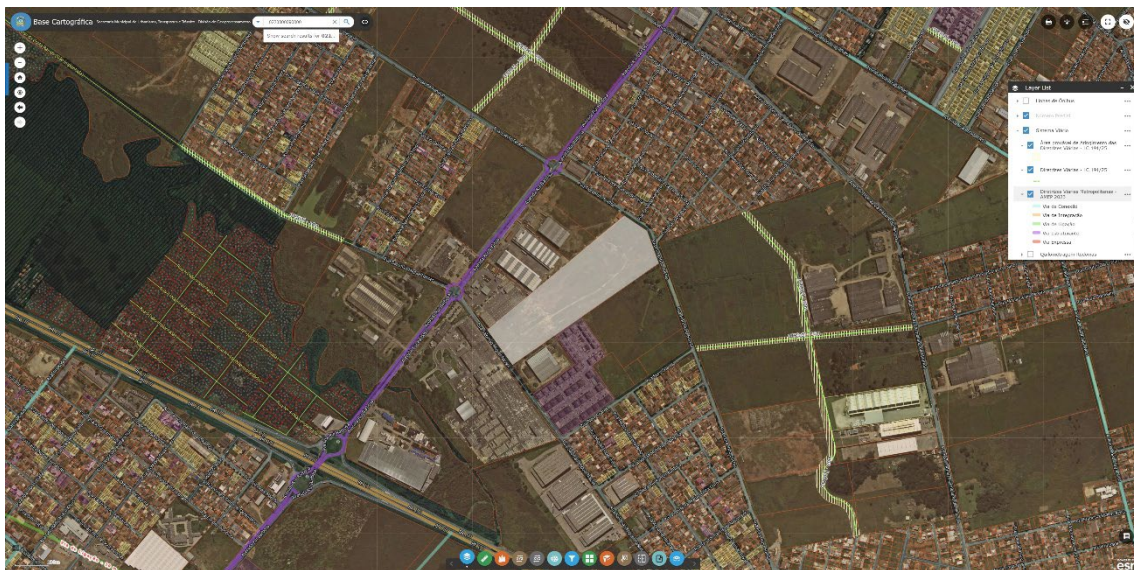
Observando-se no local, constata-se que o terreno possui ventilação natural constante, devido principalmente ao grande dimensionamento do mesmo, e à baixa altura das construções nos imóveis vizinhos, assim como foi constatado que o terreno possui também iluminação natural abundante, devido também a pouca altura das construções nos imóveis confrontantes.

9. Infraestrutura Urbana:

Em consulta a base cartográfica disponível GEO SJP 2026 e verificado em visita técnica realizada no local para a implantação do empreendimento, observou-se que a região do entorno é atendida pelas redes de iluminação pública e de telefonia, bem como pela coleta municipal de lixo e abastecimento de energia elétrica, cuja viabilidade de ligação para atendimento ao empreendimento deverá ser atestada junto à Companhia Paranaense de Energia – Copel. Também conforme a base cartográfica, verifica-se que a área também é atendida pela rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto, a ser comprovada pela Companhia de Saneamento do Paraná, as quais já se encontram implantadas no passeio para atender ao empreendimento, porém haverá necessidade de ampliação da rede.

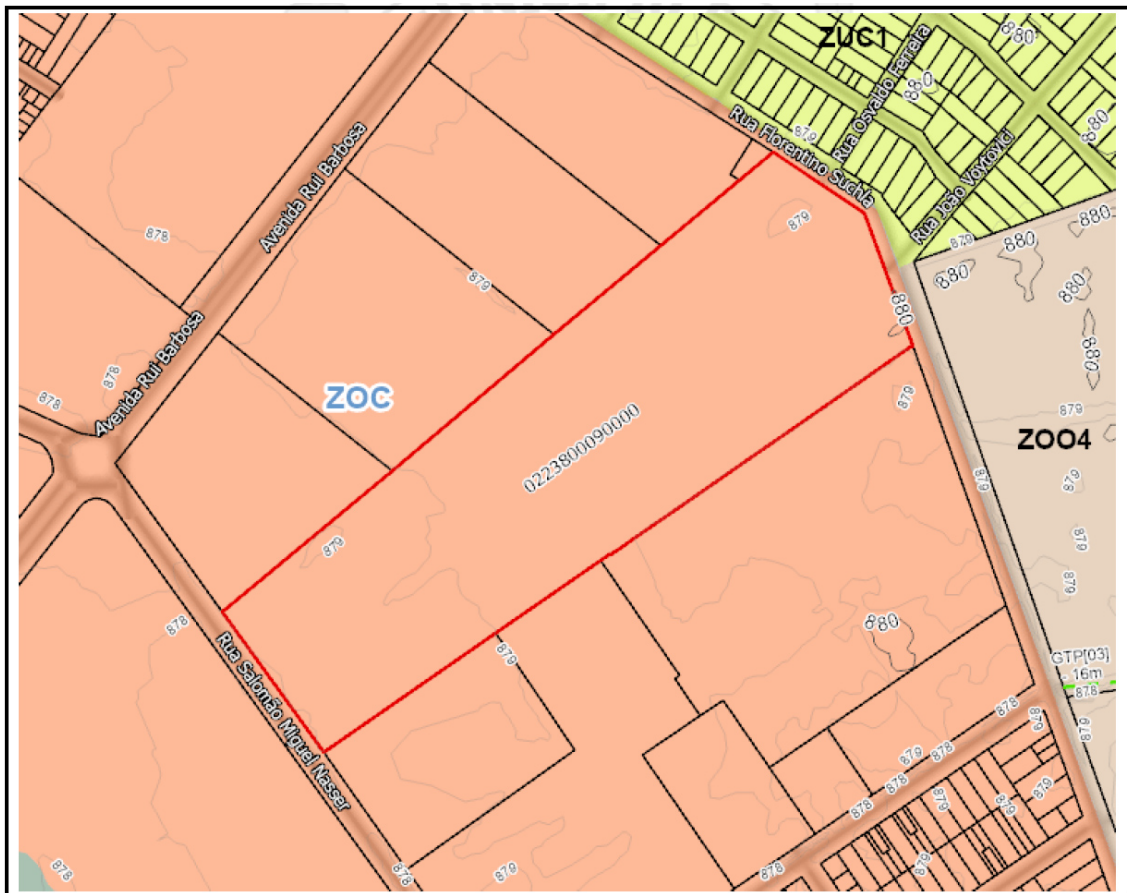


Infraestrutura Energia Elétrica e Iluminação Pública conforme Geo SJP 2026



Infraestrutura Viária conforme Geo SJP 2026

10. Zoneamento:



9

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA SALOMAO MIGUEL NASSER

Número predial oficial: 767

Bairro: GUATUPÊ

Lote: 116

Matrícula: 161

Loteamento: FAZENDA GUATUPE - PLANTA GERAL

Quadra: Sem informação

Ofício: 1

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 2

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 40

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - baixa - 56

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 50

Recuo Frontal mínimo (m) - 05 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12

Lote mínimo (m²) - 360

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

Parâmetros Construtivos – Consulta Amarela

Conforme legislação Vigente, o uso pretendido, condomínio para Comércio e Serviço 2, encontra-se como “Uso Condicionado” 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 107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

11. O empreendimento:

O empreendimento a ser implantado na área se trata de um condomínio com quatro edificações isoladas, sendo a primeira composta de uma edificação em dois Pavimentos com a finalidade de uso para Comércio e Serviço Tipo 2, sendo composta por 8 Lojas destinadas a Comércio e Serviço no pavimento Térreo e 16 salas destinadas a Serviços no Segundo Pavimento, totalizando este grupo a área total construída de 1.984,90m². Temos uma segunda edificação destinada ao apoio do condomínio de galpões, constituída por um pavimento Térreo contendo Portaria, Portal Coberto, recepção e sanitários no pavimento Térreo, e um segundo pavimento destinado ao apoio Administrativo do Empreendimento, totalizando esta edificação a área total de 578,94m². Na sequência encontraremos três blocos de galpões, o primeiro composto por cinco unidades agrupadas, o segundo bloco por quatro unidades e o terceiro com mais quatro Unidades, totalizando ao todo treze unidades individuais, todas com pavimento térreo destinados a depósitos, recepção, sanitários e outros apoios aos barracões, e um segundo pavimento destinado a uso administrativo por cada unidade, totaliza este conjunto de 13 Unidades a área total construída de 33.636.90m².

10

Toda as estruturas estão projetadas para serem executadas em sistema construtivo em componentes pré-moldados em concreto armado, agilizando assim a execução dos mesmo e diminuindo o período de interferência na vizinhança e entorno imediato durante a execução do mesmo, uma vez que com esta técnica o canteiro de obras se torna mais produtivo.



Implantação do Empreendimento – Imagem representativa aérea

ESTATÍSTICA	
ÁREA A CONSTRUIR	TOTAL
PAVIMENTO TÉRREO - 8 LOJAS	992,45 m ²
PAVIMENTO SUPERIOR - 16 SALAS	992,45 m ²
PAVIMENTO TÉRREO - 13 BARRACÕES	29.478,46m ²
PAVIMENTO SUPERIOR - 13 MEZANINOS	4.158,44 m ²
ÁREA COMUM - TÉRREO	456,72 m ²
ÁREA COMUM - SUPERIOR	122,22 m ²
ÁREA COMPUTÁVEL	36.200,74 m²
ÁREA DO TERRENO - (DOCUMENTO)	78.000,00 m ²
ÁREA PROJEÇÃO EDIFICAÇÃO	30.927,63 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	39,65 %
ÁREA PERMEÁVEL - ÁREA VERDE (100%)	3.797,92 m ²
ÁREA PERMEÁVEL - JARDINS (100%)	14.898,70 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL ACESSO/ CIRCULAÇÃO CAMINHÕES - PAVER (9.604,65 x 15%)	1.440,70 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL ACESSO/ CIRCULAÇÃO VEÍCULOS LEVES - PAVER (4.464,53 x 15%)	669,68 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL CARGA E DESCARGA - PAVIMENTO DRENANTE (5.843,63 x 80%)	4.674,90 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL CIRCULAÇÃO PEDESTRES - PAVER (445,46 x 15%)	66,82 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL CIRCULAÇÃO PEDESTRES - PISO DRENANTE (1.028,86 x 80%)	823,09 m ²
ÁREA SEMI-PERMEÁVEL ESTACIONAMENTO - PAVER DRENANTE (6.168,87 x 80%)	4.935,09 m ²
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL EQUIVALENTE	31.306,90 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE RESULTANTE	40,13 %
ÁREA IMPERMEÁVEL PROJEÇÃO RESERVATÓRIOS DE CONTENÇÃO	804,75 m ²
ÁREA IMPERMEÁVEL PROJEÇÃO MUROS/ MEIO FIO	104,27 m ²
ÁREA IMPERMEÁVEL LIXO/ CENTRAL DE GÁS	73,08 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,46
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	2 PAVIMENTOS
RECUO LEGAL PARA RUA	5,00 m
RECUO EFETIVO PARA RUA	5,00 m

12. Funcionamento:

Conforme informações fornecidas pelo proprietário, o empreendimento funcionará 24 horas, sem intervalo para refeições e descanso. Todas as atividades de carga e descarga ocorrerão exclusivamente no interior do lote, durante o período de operação, garantindo menor interferência nas áreas externas e no entorno imediato.

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

Quanto ao número de funcionários, como se trata de galpões para locação, ainda não é possível determinar o número correto, mas para a fase de construção/ implantação estima-se aproximadamente 30 funcionários em jornada de 8 horas/ dia.

13. Permeabilidade:

Conforme legislação vigente a taxa de permeabilidade equivalente deverá ser de no mínimo 40%, o que já está atendido no projeto desenvolvido com o uso de materiais de pavimentação com permeabilidades distintas e comprovadas no mercado e aceitos pelo órgão municipal competente.

Para o sistema de drenagem informamos que já estão previstos no empreendimento o total de 804,75 m³ de volume nos reservatórios de contenção de cheias, o que corresponde a aproximadamente 10% acima do previsto em legislação e normatização específicas. O projeto de drenagem também contemplará a montante dos reservatórios de contenção, todo o sistema de reaproveitamento de águas pluviais para usos nos sistemas de descarga, lavagem de pisos, calçada e regas de jardins.

14. Áreas de Influência:

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

Considera-se que a Área Diretamente Afetada (ADA) corresponde ao local em que o empreendimento está implantado, onde há a intervenção direta tanto das instalações físicas do empreendimento e onde serão desenvolvidas todas as atividades.

Segundo definição do Ministério das Cidades (2017), a Área de Influência Direta (AID) se refere à região do entorno onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população.

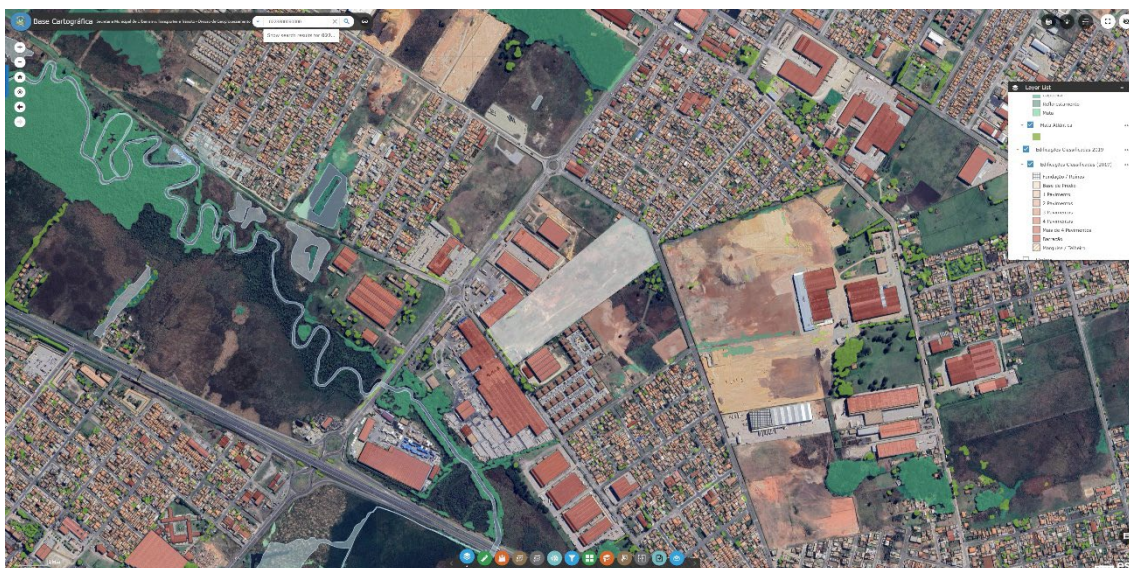
Para o empreendimento a Área de Influência Direta foi definida levando-se em consideração, principalmente, os efeitos decorrentes dos fluxos nas principais vias de acesso, bem como sobre os aspectos ambientais, socioeconômicos, de infraestrutura e de uso e ocupação do solo, abrangendo as quadras mais próximas, entre a Rua Salomão Miguel Nasser, Rua Florentino Suchla, Avenida Rui Barbosa e a Rua Neri Soares.

A Área de Influência Indireta (AII) compreende os locais de alcance mais amplo e/ou regional, onde os impactos decorrentes do empreendimento incidem de forma secundária, principalmente na fase de operação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Para o estabelecimento em questão, a Área de Influência Indireta foi definida levando-se em consideração os efeitos sobre o sistema viários, redes de serviços e equipamentos públicos, e atividades socioeconômicas na região. A área abrange parte do bairro Guatupê, delimitada pela Rodovia Federal BR- 277, Contorno Leste de Curitiba BR-116, a Avenida Rui Barbosa e a Rua Tomás Carmeliano de Miranda, uma vez que os acessos estão facilitados pela proximidade das BR-277 e Br 116.

15. Entorno:

Na área do entorno do empreendimento encontramos no lado oposto da testada para a Rua Florentino Suchla um antigo loteamento residencial já consolidado, no lado oposto a testada da Rua Salomão Miguel Nasser a já estabelecida a anos Industria Multilit Fibrocimento, a Nordeste uma sequência de barracões destinados a serviços e indústria e a sudeste um barracão de serviços, condomínio residencial e um grande lote livre de ocupação até o momento.

Ao entorno como um todo, devido a legislação vigente, ao Decreto estadual 10.499/2022 e a proximidade e facilidade de acesso com a BR 277 e com o Contorno Leste BR-116, tem forte vocação para estabelecimentos de Comércio e Serviço de grande porte. A densidade residencial máxima (unidade habitacional/ hectare) – baixa – 56, praticamente impede a implantação de futuros novos usos residenciais, principalmente pela metragem dos lotes vagos existentes, concluindo-se que o uso do entorno do entorno, a futuro, está praticamente definido como para comércio e serviços.



Implantação do Empreendimento – Ocupação do entorno

16. Restrições Espaço Aéreo:

Encontramos na proximidade do lote o aeródromo do Ultraleve Clube de Curitiba, base aérea metropolitana, a qual tem seu cone de aproximação em projeção sobre a área, mas acima da altura das edificações que não atingiram mais de 15,00m da cota zero do lote.



Cone de aproximação – Espaço Aéreo

17. Sistema Viário:

O sistema viário para acesso ao empreendimento se dá por vias bem estabelecidas e de fácil acesso, sendo que a entrada principal pela Rua Salomão Miguel Nasser foi definida pela mesma ter menor movimento de acesso ao setor residencial do bairro e também porque a mesma se interliga com a Avenida Rui Barbosa através de rotatória muito bem dimensionada que por sua vez dá acesso direto a BR – 277, ou como outra alternativa pela Rua Florentino Suchla e seu prolongamento direto para a trincheira também com a BR – 277 pelo acesso e trincheira da Rua Marechal Hermes.



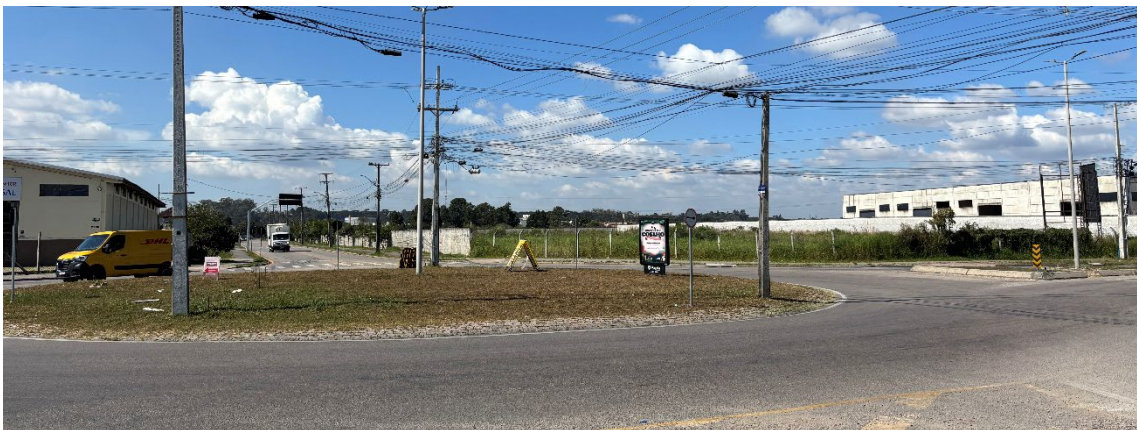
Rotunda no cruzamento entre Avenida Rui Barbosa com Rua Salomão Nasser – sentido BR 277



Rotunda no cruzamento entre Avenida Rui Barbosa com Rua Salomão Nasser – sentido imóvel



Rotunda no cruzamento entre Avenida Rui Barbosa com Rua Salomão Nasser – capacidade de tráfego



Rotunda no cruzamento entre Avenida Rui Barbosa com Rua Florentino Suchla – sentido imóvel

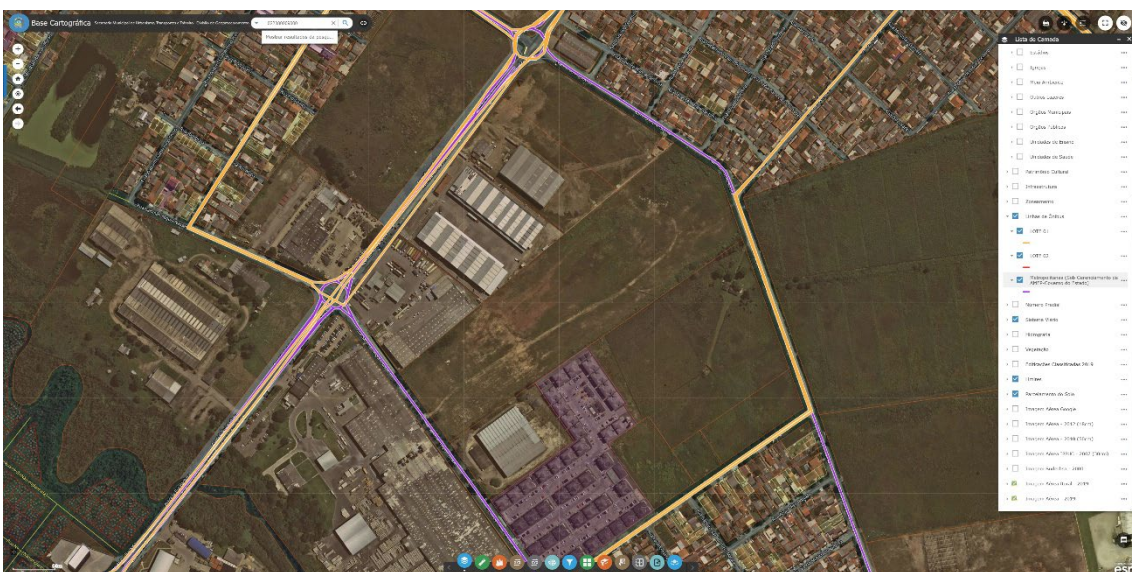
Conclui-se desta maneira que o sistema viário está plenamente capacitado com dimensionamento de tráfego e carga para o atendimento a mais um empreendimento deste uso e porte na região, não sendo necessárias novas intervenções, uma vez que o acesso ao empreendimento já se encontra bem dimensionado em projeto assim como a alta capacidade em área interna para manobras e estacionamento de veículos leves e pesados.

18. Tráfego:

Como forma de amenizar o impacto, durante as etapas de construção do empreendimento, as entradas e saídas dos veículos de carga e descarga serão realizadas fora dos horários de pico do trânsito local e regional, com áreas de manobra, carga e descarga, e estacionamento dos equipamentos no interior do terreno de modo a não obstruir as vias públicas. São esperados ainda os fluxos de veículos particulares decorrentes de parte dos funcionários que irão operar na obra, em horário comercial, bem como a procura por transporte público coletivo. Para a fase de operação, é estimado o aumento da frota de veículos na região, considerando veículos leves de funcionários, colaboradores e clientes, além de veículos pesados, cuja quantidade irá variar de acordo com o perfil de cada empresa futuramente responsável.

Como forma de estimar a quantidade média diária de veículos leves, pode-se considerar a proporção de vagas previstas em projeto, resultando em uma quantidade máxima de 329 veículos. Sendo que a quantidade mínima de vagas será analisada durante o processo de aprovação dos projetos para a emissão dos Alvarás de Construção.

Para cálculo da média diária de veículos pesados, adotamos o modelo de Ogden (1992), com a seguinte equação: $Y = 13,97 + 0,044X$, onde Y equivale aos carregamentos semanais totais por planta, e X equivale à área total por pavimento. Assim sendo, considerando o empreendimento com área total construída de depósitos em aproximadamente 25.320,02 m², temos o valor de a 1.128 carregamentos por semana, considerando os carregamentos nos 7 dias da semana, temos a estimativa dia de 161 diárias por veículos pesados e 329 veículos leves, número total de vagas.



Linhas de transporte coletivo

economia local e estadual devido a geração de tributos e a consequente valorização imobiliária do entorno próximo.

Referente aos aspectos ambientais os impactos ocasionados são a geração de ruído, população, veículos, equipamentos, a movimentação de solo para a fase de construção da edificação.

Ao mesmo tempo, haverá uma melhora significativa das condições ambientais com a implantação da arborização e do paisagismo planejados para o empreendimento e do sistema dos reservatórios de contenção de cheias.

23. Controle de ruídos:

Será estabelecido horário comercial para a realização de atividades que envolvam elevados níveis de ruído e vibrações, durante as obras de terraplanagem e edificação, especialmente aquelas decorrentes da movimentação de máquinas e caminhões. As atividades serão realizadas exclusivamente no período diurno, em conformidade com as normas vigentes. Será realizado o monitoramento dos níveis sonoros gerados pela obra, conforme estabelecido na Resolução CONAMA nº 001/1990 e de acordo com a NBR 10.151/2000.

24. Medida mitigatória de emissões atmosféricas:

Durante a fase de construção, serão implementadas medidas para minimizar as emissões atmosféricas geradas pelas atividades no canteiro de obras. Serão adotadas estratégias para mitigar as emissões atmosféricas associadas à construção utilizando-se de máquinas e equipamentos dotados de motores com tecnologia Euro V ou elétricos, visando à redução de até 30% nas emissões de CO₂ e material particulado durante a execução da obra. A prioridade para o uso de insumos com menor pegada de carbono, como concreto pré-moldado com a fabricação dos componentes em indústria certificada, externa ao local do empreendimento, reduzindo as emissões provenientes da cadeia de suprimentos e a aplicação de técnicas de umidificação de vias e solos expostos, além da cobertura de cargas transportadas com materiais pulverulentos, visando a redução da emissão de partículas.

25. Medidas mitigatórias na fase operacional:

O controle de emissões atmosféricas é essencial para minimizar os impactos ambientais do empreendimento no entorno. A mitigação das emissões atmosféricas relacionadas ao tráfego gerado pelo empreendimento constitui uma prioridade para a melhoria da qualidade do ar e a redução dos impactos no clima urbano. Como incentivo ao uso dos

sistemas de transporte coletivo já existentes, à construção de ciclovias interligadas à malha urbana, favorecido pela implantação de bicicletários dimensionados para atender aos usuários do empreendimento e a implantação de calçadas com padrão de acessibilidade universal. Elaborar de um plano que contemple o escalonamento de horários para entrada e saída de veículos.

A redução do consumo energético e a transição para fontes de baixa emissão são fundamentais para diminuir a pegada de carbono do empreendimento. As medidas a instalação de painéis solares fotovoltaicos para suprir parte da demanda energética do empreendimento, reduzindo emissões associadas à compra de energia elétrica. A adoção de iluminação LED, além de sistemas de climatização de alta eficiência e a adoção na arquitetura de sistemas de ventilação natural onde possível.

A Implantação de pontos de coleta seletiva no empreendimento, com separação de resíduos recicláveis, orgânicos e rejeitos, garantindo a destinação dos recicláveis para as usinas de reciclagem e/ou estabelecer parcerias com fornecedores para a logística reversa de materiais como embalagens.

Os resíduos sólidos gerados durante a instalação do empreendimento deverão ser devidamente separados, acondicionados, transportados e destinados de acordo com a legislação vigente através da elaboração, aprovação e execução de um PGRCC Programa de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil, documento que quantificara as quantidades de resíduos da construção civil a serem gerados, que serão separados e destinados para empresas devidamente licenciadas.

26. Tráfego:

Como a inicialização da obra culminará na intensificação do tráfego de veículos, sobretudo de caminhões, tratores e demais equipamentos, deverá ser também implantada a alternância de horários de acesso de máquinas, equipamentos e caminhões com os horários mais utilizados pelos usuários locais das vias de acesso.

Na fase operacional, o empreendimento fará uso de veículos leves para transporte de colaboradores, além de veículos pesados vinculados às atividades do empreendimento. Todos os veículos leves e pesados permaneceram dentro da área do empreendimento uma vez que os estacionamentos foram dimensionados considerando-se a capacidade de ocupação máxima do local.

Vale lembrara que no uso diário o uso deverá ser a menor, devido aos diferentes horários de entrada e saída e dos funcionários que trabalham em turnos.

27. Parecer Final:

No presente Estudo de Impacto de Vizinhança pode-se observar que, dentre os aspectos positivos, no sentido socioeconômico, destacam-se o potencial de geração de novos empregos e renda à população local, e o incremento de recursos ao Município de São José dos Pinhais, e por vir a ser implantado em um setor urbano compatível com a instalação das atividades pretendidas. Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que, dentre os pontos negativos que poderiam ser gerados pelas atividades, o mais relevante corresponde ao sistema viário, porém, verifica-se que o empreendimento será implantado em uma área de fácil mobilidade, com fácil acesso a malha viária do município, estado e restante da federação, através de vias de importante conexão, BR-277 e BR-116 com as demais regiões, com capacidade e porte para suportar o tráfego pesado, por já serem as principais rotas de escoamento para o Porto de Paranaguá e aos demais países membros do Mercosul.

O adensamento gerado pelo empreendimento, é um ponto altamente positivo, uma vez que o terreno faz parte de uma área de vazios urbanos que a anos já é dotada de infraestrutura, e que a atividade pretendida condiz com as finalidades contidas tanto pelo Zoneamento estipulado para a região já sendo compatíveis com as atividades já desenvolvidas nas áreas de influência.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos da operação estudada, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis pode-se concluir que a implantação deste empreendimento no município atende a todas as exigências e índices previstos pelas legislações municipais e estaduais vigentes, respeitando e preservando também os interesses públicos.

Face o exposto, envio este relatório para análise e considerações da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais.

São José dos Pinhais, 26 de maio de 2026

Claudio A C De Orte

Arquiteto e Urbanista CAU A7610-4



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

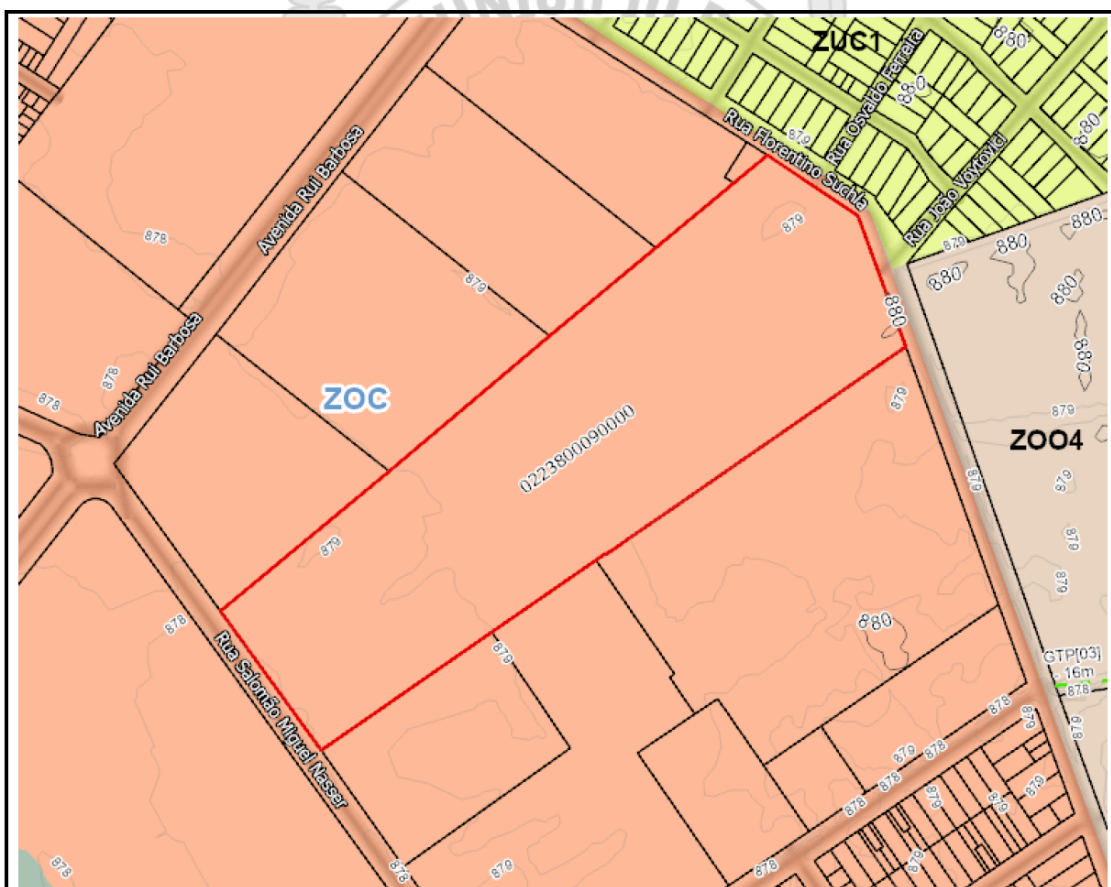
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000

Data: 17/05/2026

CONSULTA AMARELA

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

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



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA SALOMAO MIGUEL NASSER
Número predial oficial: 767
Bairro: GUATUPÊ
Lote: 116
Matrícula: 161

Loteamento: FAZENDA GUATUPE - PLANTA GERAL
Quadra: Sem informação
Ofício: 1



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000

Data: 17/05/2026

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

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

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada

Ocupação

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

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 1

Parcelamento mínimo

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

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

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ZOC

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

USOS CONDICIONADOS

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

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000

Data: 17/05/2026

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

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

USOS PERMISSÍVEIS

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

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

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

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

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

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

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

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000

Data: 17/05/2026

Ocupação do Solo do Município.

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

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

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

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

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000

Data: 17/05/2026

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

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

INFORMAÇÕES

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

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, TRANSPORTES E TRÂNSITO geo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3381-6822
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0009.0000	Data: 17/05/2026

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





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNHD-4SVPF-B9B8E-KN29R>

REGISTRO DE IMÓVEIS

1.ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2649 - FONE: 424
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF: [REDACTED]

REGISTRO GERAL

FICHA
1

MATRÍCULA Nº 161

RUBRICA
Arnaldo Vosgerau

CNM 079970.2.0000161-11

IMÓVEL:- Um lote de terras sob n.116 (cento e dezesseis) da gleba do Núcleo da Colônia Gustupe, situada neste Município, - a aproximadamente 650m da BR-277, com a área de 78.000,00 m², com os limites e confrontações seguintes: AO NORTE - limita por uma estrada sem denominação, confrontando com terras do lote n.103 de propriedade do loteamento Vila - Itatiaia; a NORDESTE limita pela mesma estrada, confrontando com o lote n.104 e n.105 de propriedade do Jardim Suraya; a SUDESTE por uma linha seca, confrontando com terras do lote n.115 de propriedade de José Homero de Noronha; a SUDOESTE por uma estrada sem denominação, confrontando com terras do lote n.56 de propriedade da firma Móveis Ritzman SA; a NOROESTE por uma linha seca, confrontando com o lote n.116-A de propriedade de João Malucelli & Cia. Ltda. - PROPRIETÁRIO:- JOÃO MALUCELLI & CIA. LTDA. com sede em Curitiba, CGC/MF n.76.488.717/0001-96, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida a rua Mal. Floriano Peixoto nr. - 9849.- TÍTULO ACQUISITIVO:- Transcrito neste Cartório sob n. 59.950 Fls.82 Livro 3.ª F., em data de 14.11.1975. - S.J.Pinhaes, 04.03.1976. *Arnaldo Vosgerau* Of. do Registro.

AV.1-161:- O imóvel objeto desta matrícula e, o imóvel matriculado, n/ Cartório sob n.162, - foram havidos nas seguintes condições: Cr\$.600.000,00 dividido em 14 prestações; sendo a primeira de Cr\$.200.000,00, a segunda de Cr\$.100.000,00 e as seguintes de Cr\$.25.000,00 cada uma, pagas da seguinte maneira: a primeira no ato da assinatura da escritura e, as demais com início no dia 05 de dezembro de 1975 e depois sucessivamente nos dias 5 dos meses subsequentes, servindo de quitação total do preço ajustado o recibo da última prestação, sendo que essas prestações e serem pagas são representadas por igual número, valor e vencimento de notas promissórias, que pelo pacto comissório, instituído e aceito pelas partes, ficará de pleno direito desfeita a venda no caso de outorgante, digo, caso de outorgada compromissora deixar de efetuar o pagamento de qualquer das prestações acima referidas, em seus respectivos vencimentos, perdendo esta em tal circunstância e em benefício daqueles os pagamentos feitos até então, tudo conforme consta da escritura de compra e venda registrada neste cartório sob nr. - 59.950 de livro 3.ª F. - S.J.Pinhaes, 04.03.1976. *Arnaldo Vosgerau* Oficial do Registro. - - - - -

AV.2-161:- De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório - AVERBA-SE o cancelamento das condições de pagamento e da cláusula do pacto comissório, em face o pagamento das prestações constantes da AV.1 retro. S.J.Pinhaes, 26/10/1977. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. - - - - -

R.3-161:- A firma JOÃO MALUCELLI & CIA. LTDA. pessoa jurídica de direito privado com sede em Curitiba, a rua Marechal Floriano Peixoto 9849, devidamente representada - DEU EM HIPOTECA - O imóvel objeto desta matrícula em favor do BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba, a rua das Olarias s/n e CGC/MF sob n. 76.492.172/0001-72, devidamente representada - para garantir um empréstimo em moeda estrangeira do valor de US\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil dólares) que por aplicação da taxa cambial de conversão vigente nesta data de Cr\$26,67, importa a quantia de Cr\$6.667.500,00 (seis milhões seiscentos e sessenta e sete mil e quinhentos cruzeiros) que será utilizada pela Devedora para constituição de Capital de Giro. - A Devedora

SEQUE NO VERSO

161
MATRÍCULA Nº

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

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNHD-4SVPF-B9B8E-KN29R>

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.onr.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: **BVCR8V4**
Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNHD-4S/PF-B9B5E-KN29R>

CONTINUAÇÃO

pagará ao Credor uma comissão de repasse, a título de remuneração pelos serviços prestados, equivalentes a 6% ao ano sobre o valor do repasse, em cruzeiros equivalentes, pagavel no ato da assinatura do contrato.- A obrigação decorrente do emprestimo e encargos que com ele se venceram, será liquidada pela Devedora em 02 parcelas, sendo a primeira no valor em cruzeiros, equivalentes a US\$41.250,00 vencível a 02.03.80 e a segunda e ultima do valor em cruzeiros, equivalentes a US\$208.750,00 vencível a 02.09.80 calculadas à taxa de cambio em vigor nos dias dos respectivos vencimentos, com todas as demais condições constantes da Escritura Pública de Repasse de emprestimo extermo, nos termos da Resolução n.63 e Circular n.180 do Banco Central do Brasil,- lavrada nas notas do 2º Tabelião de Curitiba, em data de 07 de agosto de 1979 (livro 858 fls.084v).- Certificado de Quitação em nome da Devedora - n.972847-serie B.- Certificado de Quitação 629426 serie A em nome da Devedora expedido pelo MPAS/FUNRURAL,- São José dos Pinhais, 22 de agosto de 1979. *[Assinatura]* Oficial do Registro.-----

AV.4-161:- De conformidade com a comunicação datada de 13.10.81 firmada pelo Banco do Estado do Paraná S.A. a qual fica arquivado em Cartório - AVERBA-SE o cancelamento da hipoteca constante do R3, retro.- São José dos Pinhais, 20 de outubro de 1981. *[Assinatura]* Oficial do Registro.-----

AV.5-161:- De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório - AVERBA-SE a transformação da razão social de João Malucelli & Cia. Ltda. PARA "JOÃO MALUCELLI S/A. INDÚSTRIA DE MÓVEIS"- São José dos Pinhais, 29 de julho de 1982. *[Assinatura]* Oficial do Registro.-----

R.6-161:- João Malucelli S/A. Indústria de Móveis, com sede nesta cidade na Av. Rui Barbosa 2511 - Guatupê - CGC 76.488.717/0001-96 devidamente representada DA EM HIPOTECA - o IMÓVEL objeto desta matrícula, para garantia principal da dívida e demais obrigações resultantes da emissão das debêntures nos termos do registro n.1.567 livro 3 deste Cartório, com as demais condições constantes da escritura publica de emissão privada de debêntures, com garantia hipotecaria, penhor mercantil e fidejussória, lavrada nas notas do 3º Tabelião de Curitiba em data de 26/julho/1982 (livro 464 fls.38). Avaliação do imóvel Cr\$ 30.420.000,00.- CQ fornecido pelo IAPAS n.348.223.- São José dos Pinhais, 29 de julho de 1982. *[Assinatura]* Oficial do Registro.-----

AV.7-161:- Conforme Ofício nº695/96, expedido em 30 de Maio de 1.996, nos autos nº 24.819/84, assinado pelo Dr. Mauro Bley Pereira Júnior, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade, que fica arquivado em Cartório (arquivo de Mandados), AVERBA-SE o cancelamento do R.6 supra. São José dos Pinhais, 21 de Junho de 1.996. *[Assinatura]* Oficial.-----

R.8-161:- Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 29 de Abril de 1.996, às fls. 183, do livro 226-E, a Massa Falida de João Malucelli S/A. Indústria de Móveis, com sede nesta cidade, a avenida Rui Barbosa 2511, Guatupê, inscrita no CGC/MF 76.488.717/0001-96, representada por seu síndico Telmo Dornelles, brasileiro, casado, advogado, inscrito no OAB-Pr. 8272, com escritório nesta cidade a rua Izabel Redentora 2230, conforme Alvará constante da escritura, VENDE o imóvel objeto desta matrícula a ERNESNO BINO NETTO, brasileiro, do comércio, portador da CI. [REDAZIDA], inscrito no CPF/MF [REDAZIDA], casado em regime de comunhão universal de bens com Elor Marli Bonin Bino, residente e domiciliado nesta cidade à rua XV de Novembro [REDAZIDA], pela quantia de R\$116.038,00, que será paga em 06 parcelas mensais e sucessivas, nos seguintes valores e vencimentos, a primeira parcela no valor de R\$12.000,00 vencível em data de 08 de Maio de 1996; a segunda parcela no valor de R\$19.992,00 vencível em data de 08 de Junho de 1.996; a terceira parcela no valor de R\$20.392,00, vencível em data de 08 de Julho de 1.996; a quarta parcela no valor de R\$20.800,00, vencível em data de 08 de Agosto de 1.996; a quinta parcela no valor de R\$21.215,00, vencível em 08 de setembro de 1.996 e a última parcela no valor de R\$21.639,00 vencível em data de 08 de outubro de 1.996, parcelas estas representadas por igual número de notas promissórias vinculadas a escritura. Obs.- Consta da escritura que fica

SEQUE

CNM 0799702.0000161-11



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

Para mais informações, consulte o site
Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar



Página: 2/4

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.onr.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0
e o código de verificação do documento: **BVCBGRV4**
Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXNHD-4SVPF-B9B5E-KN29R>

RUBRICA 	FICHA 02/161
-------------	-----------------

CNM 0799702.0000161-11



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

CONTINUAÇÃO

dispensada a apresentação da CND expedida pelo INSS, da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, do Talão do INCRA, com referência ao ano de 1994 e 1995, bem como do C.C.I.R., em vista da mesma ter sido lavrada em cumprimento ao alvará judicial, do que o comprador tem pleno conhecimento. O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de R\$198.900,00 conforme talão nº 0.945/96, datado de 30.05.96. Certidão Negativa nº861/96, expedida pelo IAP, que fica arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 21 de Junho de 1.996* Oficial.

AV.9-161: Conforme consta da escritura objeto do R.8 supra, o nome correto do adquirente é **ERNESTO BINO NETTO**, e não como por equívoco constou. São José dos Pinhais, 21 de Junho de 1.996* Oficial.

AV.10-161: De conformidade com os documentos comprobatórios que ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** o cancelamento das condições de pagamento constantes do R.8 retro. Custas-VRC 2.156. São José dos Pinhais, 31 de Julho de 1998.- Oficial.

AV.11-161: Protocolo nº 095.350 de 14/11/2006. Procedo esta averbação, para constar o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.066.824-1, assinado em Curitiba, na data de 26 de setembro de 2006, por Ernesto Bino Netto, casado, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, e por João Carlos Diana, Representante Legal do Escritório Regional de Curitiba do Instituto Ambiental do Paraná. O proprietário declara que, para completar o percentual mínimo exigível da Reserva Legal deste imóvel, a área de 1,5600 hectare, correspondendo a 20,00 % da área total de 7,8000 hectares deste imóvel, está localizada e averbada no imóvel cedente denominado LOTE nº 1, Localização: BORDA DO CAMPO, neste Município, cadastrado no INCRA sob nº 7011490290688, Matrícula nº 42.755 deste Ofício, Sisleg nº 10656061, com 7,2600 hectares de área total, qualificado como imóvel cedente da Reserva Legal, cujo proprietário assume o compromisso da conservação da mesma, conforme ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes, e também assina o presente termo como anuente. - O Sr João Carlos Diana, Representante do Escritório Regional de Curitiba do Instituto Ambiental do Paraná, declara que as áreas de Reserva Legal foram localizadas nos imóveis conforme mapa anexo que fica arquivado neste Ofício. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário do imóvel receptor firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores mantendo o presente gravame sempre bom firme e valioso, com a anuência do proprietário do imóvel cedente. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 14 de novembro de 2006- Oficial.

AV.12-161 - Protocolo 241.676 de 24/05/2022 - **PERÍMETRO URBANO** - Nos termos do requerimento datado de 24/08/2021, Ofício INCRA Nº 30946/2022/SR(09)PR-F1/SR(09)PR-F/SR(09)PR/INCRA-INCRA datado de 06/05/2022, e Certidão nº 142/2021 datada de 24/08/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, e demais documentos comprobatórios, aqui arquivados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inserido no perímetro urbano de São José dos Pinhais-PR, sob a inscrição imobiliária nº **02.238.0009.0000**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundus R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou. ff. São José dos Pinhais, 15 de junho de 2022. Oficial. - (NK) 1123V.ccpP7.PJca2-GmfAo.Oretb

AV.13-161 - Protocolo 255.301 de 26/05/2023 - **DADOS PESSOAIS/RETIFICAÇÃO** - Nos termos do artigo 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e documentos comprobatórios aqui arquivados, faço constar que: a) a grafia correta do nome da proprietária do imóvel objeto desta matrícula é **ELOR MARLY BONIN BINO**, e não como constou; b) **ERNESTO BINO NETTO**, portador da CI e seu cônjuge **ELOR MARLY BONIN BINO**, brasileira, do lar, portadora da CI inscrita no CPF/MF são casados pelo regime da comunhão de bens, em data em data de 24/02/1962, residentes e domiciliados na Rua Continua no verso

SEQUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ridigital.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: **BVCBRV4**
Consulta disponível por 30 dias



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/docs/AKNHD-4SVPF-99BE-KN29R>

CONTINUAÇÃO

Dionizia Itália Bino. Centro, São José dos Pinhais/PR. Emolumentos: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2023. NA Oficial/Esc. - (VS) SFR12.D5Afv.murXW-5vuOo.1123q

R-14-161 - Protocolo 255.301 de 26/05/2023 - **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** - Nos termos do Contrato Social datado de 10/10/2007, devidamente registrado na Junta Comercial do Paraná, sob nº 41206068313 em data de 14/11/2007, e da Escritura Pública de Declaração lavrada em 25/07/2022, às fls. 182/183, do Livro 1531, do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais/PR, apresentada na forma de certidão datada de 02/08/2022, ERNESTO BINO NETTO e sua esposa ELOR MARLY BONIN BINO, já qualificados, **TRANSFEREM** o imóvel objeto desta matrícula à **CKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 09.255.762/0001-03, com sede e foro na Rua Eliezer Disaro Fangueiro, 195, casa 09, Uberaba, Curitiba-PR. Valor atribuído ao imóvel: **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais). Condições: Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 6ee7.a312.a468.9e6b.5732.1890.765d.9860.b992.b718 - 2cfe.b4b8.4270.58b3.9708.bcac.e4bc.ed65.58e7.44aa. ITBI recolhido no valor de R\$ 24.646,71, em 12/05/2021, conforme guia 80229/2021. Recolhido o Funrejus em 06/06/2023, no valor de R\$ 600,00, conforme guia 1400000009316935-9, aqui arquivada. Emitida DOL Emol.: R\$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 21,2150. Fundep: R\$ 53,0375. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de junho de 2023. NA Oficial/Esc. - (VS) SFR12.D5qfv.murXW-EvkOo.1123q

1º Serviço Registral Imobiliário

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

A presente certidão, referente à matrícula nº 161, 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, 18 de maio de 2026.

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFR12.q5A3v.RhUmt
eLHLe.1123p
Consulte os dados do selo em
consulta.funarpen.com.br

SEQUE

CNM 079970.2.0000161-11

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

ridigital
Aproveite melhor qualidade e segurança no site e registre, atualize e consulte todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

Página: 4/4

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ridigital.org.br/confirmarAutenticidade o CNS: 07.997-0 e o código de verificação do documento: **BVCBRV4**
Consulta disponível por 30 dias



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 16914539

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CLAUDIO ANTONIO CASTRO DE ORTE
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 478.XXX.XXX-20
Nº do Registro: 0000A76104

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16914539I00CT001
Data de Cadastro: 25/05/2026
Data de Registro: 25/05/2026

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24632694

Pago em: 25/05/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 09.XXX.XXX/0001-03
Data de Início: 25/05/2026
Data de Previsão de Término: 25/05/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: SALOMÃO MIGUEL NASSER
Bairro: GUATUPÉ

CEP: 83060230
Nº: 2570/ 767
Complemento:
Cidade/UF: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 36.200,74
Unidade: metro quadrado

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.1.4 - Levantamento topográfico planialtimétrico

Quantidade: 78.000,00
Unidade: metro quadrado

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Quantidade: 36.200,74

Atividade: 4.2.13 - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA/ LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DE LOTE/ PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as



edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16914539I00CT001	CKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	INICIAL	25/05/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CLAUDIO ANTONIO CASTRO DE ORTE, registro CAU nº 0000A76104, na data e hora: 2026-05-25 09:17:01, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: CKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede à Rua Eliezer Disaro Fangueiro 195, casa 09, Uberaba, Curitiba/PR, CEP 81.540-440, inscrita no CNPJ sob o nº 09.255.762/0001-03, neste ato representada pelos sócios GIOVANA BATALHA CARDOSO MACHADO, brasileira, empresária, casada, sob regime comunhão parcial de bens, residente na cidade de Pato Branco, estado do Paraná, na Rua Prudêncio Alves de Oliveira, nº. [REDACTED] Bairro Cadorin, CEP 85.504-590, CPF [REDACTED] R.G [REDACTED], expedida pela SSP/PR e ALDO BOFF CARDOSO JUNIOR, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido em [REDACTED], residente na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na rua Melão, nº. [REDACTED] Condomínio Boulevard Excellence, casa [REDACTED] Bairro Uberaba, CEP 81560-380, CPF [REDACTED] e R.G [REDACTED] expedida pela SESP/PR.

OUTORGADO: CLAUDIO ANTÔNIO CASTRO DE ORTE, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] nº [REDACTED] Arquiteto e Urbanista registrado pelo CAU A7610-4.

FINS E PODERES: A empresa OUTORGANTE em razão de ser a legítima proprietária do imóvel de matrícula nº 116 da Gleba do Núcleo da Colônia Guatupê, junto ao Registro de Imóveis de São José dos Pinhais com Indicação Fiscal nº 0223800090000 nomeia o OUTORGADO, seu bastante procurador para o fim específico de representar a empresa nas tramitações junto a Prefeitura de São José dos Pinhais, Secretaria de Urbanismo, Secretaria de Transportes e Trânsito da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria de Viação e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, AMEP – Associação dos Municípios do Estado do Paraná e IAT – Instituto de Água e Terra do Paraná.

35

Curitiba, 17 de abril de 2026.


ALDO BOFF
CARDOSO
JUNIOR: [REDACTED]
[REDACTED]

Assinado de forma digital
por ALDO BOFF CARDOSO
JUNIOR: [REDACTED]
Dados: 2026.04.17 10:50:17
-03'00"

gov.br

Documento assinado digitalmente
GIOVANA BATALHA CARDOSO MACHADO
Data: 22/04/2026 11:52:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ nº 09.255.762/0001-03

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS Secretaria Municipal de Urbanismo divinfra@sjp.pr.gov.br Telefone: (41) 3381-6915/6635			
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - FICHA CADASTRAL - COMERCIAL			
Empreendimento	Centro Logístico CKM - Condomínio Horizontal de Comercio e Serviço 2 Endereço: Rua Salomão Miguel Nasser, nº 767 - Bairro Guatupe - CEP 83060-230 Indicação Fiscal: 02.238.0009.0000 Matrícula: 161 - 1º CRI		
Empreendedor	CKM Empreendimentos e Participações Ltda CNPJ: 09,255,762/0001-03/ Representante Legal: Giovana Batalha Cardoso Machado Endereço: Rua Eliezer Disaro Fanguero, nº 195 casa 09 - Bairro Uberaba - CEP 81540-440 Contato: (41) 3333-3333 / email@empresa.com.br		
Proprietário do Imóvel	Razão Social / CKM Empreendimentos e Participações Ltda.		
Responsável Técnico	Cláudio Antonio Castro de Orte Arquiteto e Urbanista CAU A7610-4 Claudio Antonio Castro De Orte CNPJ 80.188.329/0001-67 Contato: (41) 2112-3223 / deorte@gmail.com		
Caracterização do Empreendimento	Uso(s):	Condomínio Horizontal de Comercio e Serviço 2	
	Atividade(s):	Comercio e Serviço 2 - Centro Logístico e Centro Comercial	
	Área do imóvel:	78.000,00 m ²	Área total a ser construída 36.200,74 m ²
	Área a ser demolida (se for o caso)	0.000,00 m ²	Área total existente e regular (se for o caso) 0.000,00 m ²
Área a ser ampliada: (se for o caso)	0.000,00 m ²	Área a ser regularizada: (se for o caso) 0.000,00 m ²	
Informações urbanísticas e ambientais	Zoneamento:	ZOC	
	Diretrizes Viárias:	NÃO	
	Área de Proteção Permanente?	NÃO	Haverá supressão vegetal? NÃO
	Área de Manancial? (Decreto Estadual 10.499/2022)	SIM	Cone de aproximação ou área de ruído aeroportuário? SIM
Demandas geradas pelo empreendimento	Previsão de novos empregos gerados (gtd)	316	
	Número de veículos leves (frota/dia)	329	
	Número de veículos pesados (frota/dia)	161	
	Descrição dos veículos pesados (características)	CARRETAS BAU	
Outras Informações			



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
Secretaria Executiva do CMPDU – contato: 3299- 8284

**REQUERIMENTO AO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO - CMPDU**

RECONSIDERAÇÃO DE GUIA AMARELA

*Nº protocolo: _____

RECONSIDERAÇÃO DE CONSULTA COMERCIAL

*Nº protocolo: _____

Documentos necessários:

- Guia amarela com selo digital, ou cópia da consulta comercial contendo os documentos solicitados;
- Cópia da matrícula do imóvel (caso não possua Inscrição Imobiliária);
- Mapa de localização do imóvel georreferenciado (**caso não possua Inscrição Imobiliária ou a Matrícula do imóvel não contenha as coordenadas do lote**); ou imagem de satélite demarcando a área.

DADOS DO SOLICITANTE

*Nome: Claudio Antonio Castro De Orte (CKM Empreendimentos e Participações Ltda)

*RG: _____

*CPF: _____

*Endereço: Rua Santo Inácio de Loyola 209

Bairro: Guabirota

Cidade: Curitiba

UF: PR

CEP: 81520-250

Telefone Residencial: 41-21123223

*Comercial: 41-21123223

Celular: 41-996429559

DADOS DO IMÓVEL

*Endereço do empreendimento: Rua Salomão Miguel Nasser 767

Inscrição imobiliária: 02.238.0009.0000

*Zoneamento: ZOC

Número da Matrícula: 161

37

SOLICITAÇÃO

Uso de permissível para permitido (especificar o uso de acordo com a lei, e descrição da atividade)

Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Análise de parâmetros construtivos, casos omissos ou conflitantes;

Outros.

DESCRIÇÃO

Centro Logístico e Centro Comercial

Condomínio Horizontal com 37 UNIDADES de Comercio e Serviço 2

São José dos Pinhais, 27 de maio de 2026.

CLAUDIO ANTONIO

CASTRO DE

ORTE: _____

Assinado de forma digital por

CLAUDIO ANTONIO CASTRO DE

ORTE: _____

Dados: 2026.05.27 05:39:28 -03'00'

Assinatura do responsável

*Dados obrigatórios